

例「一一〇五」、虚偽の説明をすることがある。これらは、いずれも損害賠償を命ぜられている。

本件は、虚偽の説明をしたとまではいえな
いが、いかにも建築できるかのように誤信さ
せた場合である。この場合も、建築不可であ
る旨を明確に説明すべき義務があるとされた。
当然の判決であろう。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

連棟式建物の売買の説明義務

(東京地判 平九・一・二八 判時一六一九一九三) 二木 卓馬

建替目的で連棟式住宅の売買契約を締結し
た買主が、宅地細分化防止指導要綱の説明が
なかったとして、債務不履行を理由に売買契
約を解除し、売主に手付金の返還及び違約金
の支払いを、また、媒介業者に手数料相当額
の損害賠償を求めた事案において、売主の説
明義務は契約上の附随義務であるとして、買
主の請求を認容した事例(東京地裁 平成九
年一月二八日判決 控訴へ和解) 判例時報
一六一九号九三頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成七年六月二十九日、媒介業者
Y₂の媒介で、売主Y₁から、中古の土地建物(築
一四年。土地三八・三五㎡、建物四七・五五
㎡)を、二、二〇〇万円で買い受ける旨売買契
約を締結し、手付金三〇〇万円を支払った。

本件契約にあたり、Xは、Y₂に建替えは大

丈夫か尋ねたところ、Y₂は、自由にできると
説明した。

しかし、本件建物は、棟割式の三戸連棟の
建物の一つで、昭和五七年三戸連棟の建物と
して建築確認を得たものであり、本件建物を
一戸の建物として建て替えるには、建築敷地
を分割する必要があるが、同分割について
は、区の「宅地の細分化防止に関する指導要
綱」により、区との事前協議が必要なところ、
同要綱では六〇㎡未満の敷地を認めていない
ため、事前協議が整わず、建築確認を得るこ
とができない物件であった。

本件建物が連棟式とされたのも、本件指導
要綱の基準を回避するためであった。

また、本件建物は連棟式で隣家と接続して
いるため、建て替えるには、隣家との接続部
分を切断し、むきだしとなる隣家浴室につい
て外壁を新たに作る必要があり、隣家所有者

の同意が必要であった。

しかし、 Y_1 及び Y_2 は、本件指導要綱の存在を全く説明せず、なおかつ、隣家の同意は容易に得られるから、建替えは自由にできると、虚偽の説明をした。

Xの都への相談、区への照会等により、これらの事実が判明したので、Xは、平成七年八月一日、 Y_1 に債務不履行があったとして契約を解除し、 Y_1 に対し、手付金三〇〇万円の返還及び違約金六四〇万円の支払いを、また、 Y_2 に対し、媒介手数料相当四〇万円の支払いを求めた（甲事件）。

Y_1 は、逆にXに対し、Xの債務不履行を理由に、違約金残額三四〇万円の支払いを求めた（乙事件）。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Xは、本件建物を近い将来建て替える目的を有していたのであるから、本件指導要綱の存在はXが本件売買契約を締結するについて重大なかわりを持つ事柄であったところ、 Y_1 及び Y_2 は本件指導要綱の存在を熟知し、その説明は極めて容易であったにもかかわらず、その存在を全く説明せず、な

おかつ、隣家の同意が容易に得られ、建替えは自由にできる旨説明したのであるから、説明義務違反は明らかである。

(2) Y_1 は Y_2 に本件売買の媒介を委任している以上、 Y_2 は Y_1 の履行補助者であり、 Y_2 の責めは、 Y_1 も負うことになる。

(3) この説明義務は、売買契約における信義則から導かれる附随義務の一種であるから、Xは、 Y_1 に対し、同義務の不履行を理由として契約の解除をすることができ、Xは、平成七年八月一日同契約解除の意思表示をした。

(4) 従って、Xの請求は理由があり、 Y_1 の請求は理由がないとして、

(5) Y_1 に対し、Xに九四〇万円の支払いを、また、 Y_2 に対し、Xに四〇万円の支払いを、それぞれ命じた。

三 まとめ

本件判決は、売主の説明義務を売買契約の附随義務とし、同義務違反による契約の解除を認め、売主に違約金の支払を命じた。これまでに、東京高判昭和五二年三月三十一日判例時報八五八号六九頁、東京高判平成二年一月二五日 金商八四五号一九頁（過失相殺五割）等同旨の判決がある。しかし、東京高

判昭和五二年三月三十一日は、売主が業者で対象土地の一部が市道及び第三者所有地（根拠当権設定、処分禁止仮処分決定）である事案であり、東京高判平成二年一月二五日も、売主業者で、河川拡幅対象地である事案である。これらに比べて、本件は売主が非業者であり、説明は媒介業者が行っていたのであるが、売主 Y_1 に違約金の支払いまで認め、かなり厳しい内容となっている。

このような事情もあってか、本件は、控訴後、 Y_1 からXに手付金分三〇〇万円を返還し、 Y_2 からXに一五〇万円を支払う旨の和解が成立した。

なお、連棟式建物の建替えにおいては、宅地細分化防止指導要綱の他、接道関係等で、一戸建てへの建替えができないことも多い。重要事項説明等においては、十分注意する必要がある。