

最近の判例から

違法建築物の告知義務

(横浜地判 平九・五・二六 判タ九五八一―八九) 二木 卓馬

違法木造増築部分のある中古マンションの買主が、売主及び媒介業者に対して、錯誤無効、詐欺取消、不法行為による損害賠償を求めた事案において、客付業者に告知義務違反があるとして慰謝料の支払いを求めたが、その余の請求を棄却した事例(横浜地裁 平成九年五月二六日判決 控訴へ和解) 判例タイムズ九五八号一八九頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成三年一月一七日、客付業者Y₂及び元付業者Y₃の媒介で、売主Y₁から、藤沢市の中古のマンション(昭和五五年建築)を二、七五〇万円で購入受けた。

本件マンションは、3DK、専有面積五三・四七㎡として、昭和五六年一月二一日Y₁が買い受けたが、Y₁は直ちにルーフバルコニーを利用して洋室五・五畳の増築に着手し、同

年一月二〇日完成した。しかし、本件増築

部分は木造で耐火建築物違反の物件であった。

登記簿上は、Y₃の指示により、平成三年一

月一日、変更登記がなされ、構造は鉄骨造を「木鉄骨造」に、専有面積四〇・〇四㎡を「五三・四七㎡」に、変更されていた。

契約締結までに、Xは、二回つぶさに見分した。

Xは、平成四年六月末転売を考え、業者Aに媒介を依頼したが、Aは紛争が生じることをおそれ、媒介を取り止めた。

Xは、平成六年県に苦情を申し出、平成七年、Y₁、Y₂、Y₃に対し、①主位的に錯誤無効、詐欺取消しと共同不法行為による損害賠償を、

また、②予備的に、契約が有効であるとして不法行為による損害賠償を求めて、提訴した。

Yらは、①錯誤無効、詐欺取消しを争うとともに、②違法建築物については、重要事項

説明の対象となっておらず、告知義務はないと主張した。

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) 錯誤については、

① Xは本件木造増築部分が存することは認識していたが、これが違法建築物であるとは認識していなかったとした上で、

② 売買目的物の性状について買主の認識と客観的な性状との間に齟齬があり、そのため契約が錯誤により無効というためには、その齟齬が売買の目的を達することができない程度に重大であることを要するが、

③ 本件違法建築部分は転売する上で不利になるにしても、その存在が契約自体を無効としなければならないほど重大なものではなく、錯誤無効とすることはできないとし、

(2) 詐欺については、その事実を認める証拠はないとし、

(3) 不法行為については、

① Y₂については、業法三五条列举事項は制限列举されたものではなく、列举事項

- 以外の事項でも当該取引において重要と認められる事項は説明を義務付けられており、違法建築の存することはこれにあたるが、Y₂はその告知をしなかったのであるから、不法行為責任があったが、② Y₃については、Y₂に変更登記簿を送付し、違法建築の疑いがあることを告げ、Y₂においてXに説明を行ったものであり、特段の事情（Y₂がことさらに違法建築物であることを秘したとY₃が知っている等）のない限り、Y₃において告知説明義務はないとして、不法行為責任を否定し、
- ③ Y₁については、媒介業者であるY₂、Y₃が立ち会い、重要事項説明をしているのであるから、Y₁に告知義務はないとして、不法行為責任を否定し、
- (4) Y₂の損害賠償額については、
- ① 転売差損、違法建築物除去費用、Y₂に対する手数料は相当因果関係がないとし、
- ② 慰謝料については、Xは精神的に打撃を受けたが、早期解決の努力を怠った点があるため、五〇万円が相当であるとし、
- (5) Y₂に対し、Xに五〇万円の支払いを命じ、Xのその余の請求を棄却した。

三 まとめ

本件は、控訴後、平成一〇年一月二二日、控訴審において、Y₁とY₃が連帯して一五〇万円を、また、Y₂が一〇万円を、それぞれXに支払うことで、和解が成立した。

なお、建ぺい率違反の建築物について、売

主の瑕疵担保責任を認めたものとして、東京地判 昭三九・一二・一七 判時四〇六一五八、不法行為を認めたものとして、東京地判 平二・二・二七 判時一三六五―七九がある。本来、売主及び元付業者の責任の重いものであるから、和解は妥当なところであろう。

最近の判例から

マンション販売と駐車場の説明義務

(横浜地判 平九・四・二三 判時一六二九一―〇三) 小林 誠吾

一 事案の概要

マンションの販売に際し、売主業者が駐車場についての確な説明をしなかったため、買主らの締結した駐車場賃貸借契約が、その後貸主から更新を断られる事態になった等として、買主らが損害賠償を求めた事案において、

買主X₁、X₂らは昭和六〇年から六一年にかけて、売主業者Yから、横浜市金沢区のマンションを買い受けた。

売主業者に説明義務違反があるとして、慰謝料の支払いが命じられた事例（横浜地裁平成九年四月二三日判決 確定 判例時報一六二九号一〇三頁）

同マンションの駐車場は、敷地外の北側にAが、また、南側にBが設けたが、Yは、本件契約に先立つ説明で、Xらに対し、駐車場はあると言ったものの、その賃貸借契約はA