

- 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

又はBと締結しなければならぬことは、説明しなかつた。

また、Y作成のパンフレットには「駐車場／敷地外に二〇台分確保」、重要事項説明書容認事項欄には「標記登記簿面積は、開発区域全域の面積より借地である駐車場面積を除いたものになります」とあつたが、同重要事項説明書共用部分欄には「3 駐車場：…」とあり、また、契約書二三条には「駐車場については、第三者に専用使用権を譲渡もしくは転貸使用させることができない」とあつた。

Xは、本件駐車場の利用契約はYと締結するものと理解していたが、昭和六一年六月二日の入居説明会の際、初めてAとBが所有者であることが判明し、結局、同日X₁らはAと、X₂らはBと、駐車場の賃貸借契約を締結した。

しかし、Aは、平成六年四月、X₁らに対し、同年六月をもって賃貸借契約を終了させ、更新しない旨通知し、①本件売買契約は駐車場付であったのに、Yの駐車場がないのは債務不履行であり、また、②本件駐車場がAとBのものであることを説明せずに契約を締結させたことには、契約締結上の過失があるとして、損害賠償を求めた。

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) Yに駐車場の継続的利用権取得債務があるか否かについては、売買契約にその明記がなく、Yの意思は駐車場利用の斡旋にとどまり、取得を約束したものと認められないとしたが、
- (2) マンションの区分所有権の売買契約においては、生活手段としての乗用車の重要性からすると、売主には駐車場の存否及びその利用契約締結の可否について買主に正確に説明すべき付随義務があると解するのが相当で、これを怠つた場合には、契約締結上の過失の問題として、売買契約の成否にかかわらず、売主に債務不履行責任が生じるとし、
- (3) Yは、X₁らから駐車場付きか否か尋ねられたのに、A又はBとの賃貸借契約が必要なることを説明せず、X₂らをして、Yとの間で賃貸借契約を締結するものと理解させたのであるから、説明義務違反があり
- (4) X₁らはその後Aとの賃貸借契約の終了を通告され、当初の予想が裏切られ、また、X₂らは当初の予想よりも不安定になり、い

ずれも精神的障害を生じたとして、

- (5) Yに対し、X₁らに各五〇万円、X₂らに各二〇万円の慰謝料を支払うよう命じた。

三 まとめ

本件事案は、マンションの買主が売主業者の駐車場があると信じて契約を締結したが、入居説明会の際駐車場の貸主は第三者であることが判明し、当該第三者と駐車場賃貸借契約を締結したところ、八年後になって同賃貸借契約の更新を断られることとなつたのは、当初の売主業者の販売に説明義務違反があつたからであるとして、慰謝料の支払いが命じられた事例である。

本件判決は、その根拠を契約締結上の過失に求めているが、その当否については議論があるだろうし、また、不法行為責任と考えれば三年の消滅時効が問題とならう。

しかし、本件判決が、車の重要性にかんがみ、売主業者には駐車場の存否及びその利用契約締結の可否を正確に説明すべき義務があるとしたのは、初めての判断であり、今後の指針となるであろう。

(調査研究部研究員)