

最近の判例から (1)

隣地の建築についての虚偽の説明

(東京地判 平一〇・九・一六 金融・商事判例一〇六一―三七) 二木 卓馬

中古マンションの買主が、購入の際、売主業者及び媒介業者が同マンション所有者の同意がなければ隣地に建物が建築されることはないと説明したのに、隣地に建築物が建築され、日照が大幅に阻害されたとして、売買代金を上回る損害賠償を請求した事案において、その請求を認容した事例（東京地裁平成一〇年九月一六日判決 控訴 金融・商事判例一〇六一号三七頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成六年七月一日、媒介業者Y₂の媒介で、売主業者Y₁から、代々木の中古マンションを、四、五〇〇万円で買い受けた。本件契約にあたり、Xが日照確保を重視していたところ、Y₁は、重要事項説明で、隣地には業者Aの建築計画があるが、本件マンションの区分所有者の承諾がなければ建築で

きないと説明した。また、Aの建築は本件マンションの敷地と二重使用の問題があり、区役所は、Aの建築の説明会を七月五日に行うと本件契約締結前にY₁らに通知していたが、Y₁らは、その説明をしなかった。

Aの建物は、平成六年八月建築確認を受け、平成七年二月完成して、Xの日照は一日三分程度となった。

Xは、Y₁らが虚偽の説明をしたとして、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) Y₁及びY₂の従業員は、本件マンションの区分所有者の承諾がなければ、隣接地に建物を建築することはできないと説明したが、Xは、日照の確保を重視し、その旨を

表示していたから、契約の要素となっており、Xに錯誤があった。

(2) Y₁及びY₂の従業員の説明は、結果的に虚偽であったといわざるを得ず、説明義務違反に該当し、Y₁及びY₂は使用者責任を負う。

(3) 従って、Xの支払額四、七九七万円（売買代金、諸費用、借入金利息等）及び弁護士費用四八〇万円、計五、二七六万円を、

Y₁らは、Xに対し、支払え。

本件は、Y₁らが控訴した。

なお、Y₁は、平成十一年一月一日、廃業の届出をした。

三 まとめ

本件は、Y₁らは、区分所有者の同意がなければ隣地に建物を建築することはできない、と説明した、と認定した。Y₁らは、これを否認しているが、判決は、Y₁らの主張を斥け、Xの主張を認める事実認定をしている。

Y₁らがこのような虚偽の説明をしたのであれば、その責任を負うのは、当然であろう。

なお、媒介業者が日照に関し虚偽の説明をしたと認定されたのは、これまでに例を見ない、初めてであろう。

Y₁らは、過失相殺、損益相殺の主張をしたかったようであり、代金額を上回る賠償を命

じられた。厳しい判決である。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

(2)

隣地の建築計画の秘匿

(東京地判 平一一・二・二五 判例集未登載) 二木 卓馬

新築マンションの買主が、売主業者が隣接地に建物建築計画のあることを知っていながら秘匿して販売し、日照阻害による精神的苦痛を被ったとして、売主業者に対し、売買代金の一割の損害賠償を請求した事案において、二割の支払いを命じた事例(東京地裁平成一一年二月二五日判決 控訴 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xらは、平成六年六月二三日と七月二日、売主業者Yから、新築マンション(四階建)を、二、六二〇〇三、九六〇万円で買受ける旨売買契約を締結した。

本件土地は、第一種中高層住居専用地域(建ぺい率六〇%、容積率三〇〇%)内にあたり、平成五年二月二二日、Yが本件マンション建築のため買い取ったものであった。

本件土地の南側隣接地所有者Aは、杜宅建築計画を有していたので、Yに対し、平成六年六月二日その旨告知し、六月二一日、Aの建築計画について本件マンションの購入者が苦情申立、損害賠償請求を行わない旨重要事項説明書に明記すること等の申入れをした。

しかし、Yは、Aの建築計画があること及びAから申入れがあったことを、Xらに告知することなく、重要事項説明書に「本件周辺にあるものが、将来建築基準法関係法令に基

づく合法なる建築物を建築することに異議を申し立てないこと」と記載するのみで、Xらにマンションを売り渡した。

本件南側隣接地は、本件マンションの分譲販売当時、雑木の疎林で緑地となっており、Yが作成した販売用パンフレットには、「緑豊かな高台の閑静住宅地の中」との宣伝文句があった。

Aは、平成六年一二月、南側隣接地を子会社Bに譲渡し、Bは、平成七年六月初めAの杜宅(三階建)建築工事に着手し、平成八年二月末完成させた。

Yは、平成七年八月本件マンションを完成させ、同月二五日と一〇月一八日、Xらに引き渡した。

しかし、Xらは、Aの杜宅建築により、当初期待していた日照等の利益をほとんど享受できなかった。

Xらは、平成八年一月、YがAの建築計画のあることを秘匿し、告知しなかったことにより、多大の精神的苦痛を被ったとして、売買代金の一割の損害賠償の支払いを求めた。