

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。

Yは、Aは具体的な建築計画を有していなかったから、告知義務違反はないと主張した。

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) マンションの売主業者は、売買契約に付随する債務として、買主に対し、「購入の意思決定に重要な意義をもつ事項について、事実を知っていながら、故意にこれを秘匿して告げない行為をしてはならないとの義務を負っており、これに違反して相手方に損害を与えたときは、重要事項告知義務の不履行として、これを賠償する責任があり」、「新築マンションの南側に隣接する緑地上に将来建物が建築されるか否かは、その区分所有建物を購入する者にとって、大きな関心事であり、売買契約締結の意思決定に重要な意義を有する事項である」。

(2) Yは、Aから文書をもって、隣地地上に将来住宅を建築する計画があるので買主に告知してもらいたい旨要請を受け、これを告知することに何ら支障がなかったにもかかわらず、これを秘匿し、告知しないまま販売したのであるから、重要事項の告知義務を怠り、売買契約に付随する債務の不

履行として、損害賠償責任がある。Aが当時具体的計画を有していなかったとしても、同責任を免れるものではない。

(3) Xらは、①Yの告知義務違反により、少なくとも自分の間、隣接地が緑地であり続けるであろうとの期待を裏切られ、日照等を享受できる利益を失い、相当の精神的苦痛を被ったが、②Yから交付を受けた重要事項説明書には、隣接地上に将来合法建築物が建築されることに異議を申し立てない旨の記載があり、Xらはこれを承諾しており、また、Aの着工時期等は具体的に決まっていなかったから、損害額は売買代金の二%が相当である。

(4) したがって、Yは、Xらに対し、二%相当額を支払え。本件は、Yが控訴している。

三 まとめ

マンションの売主業者が、買主に対し、隣の建築について承知しながら誤った説明をした場合、その責任を負わなければならない。錯誤無効を認めたもの（東京地判平五・三・二九 判時一四六六一〇四）、不法行為責任を認めたもの（東京地判平一〇・九・一六 金商一〇六一―三七）、瑕疵担保責任を認めた

もの（大阪地判昭六一・一二・一二 判夕六六八―一七八）がある。

隣地の建築について知らなかった場合又は知らないことについて過失のない場合は、責任を否定されている（東京地判昭四九・一・二五 判時七四六―五二、札幌地判昭四三・六・二八 判時一二九四―一一〇）。

本件は、売主業者が知悉しながら秘匿した場合に、その責任を認めたものである。損害額について、一律売買代金額の二%としたのは、種々の事情を考慮したのであろうが、珍しい判決である。