

競争規約がある。なお、(狹)首都圏不動産公正取引協議会事務局事務局編著「不動産広告の実務と規制」(㈱住宅新報社刊)では、不当表示の具体例として、「東南向きなのに『全室南向き』と表示」した事例を掲げている。

本件判決は、業者は、買主の意思決定に重要な意義を持つ事実について、不正確な表示、説明をしてはならない信義則上の附随義務があるとして、民事上も責任があると認めためたものである。妥当な判決であろう。

最近の判例から

(4)

近隣道路計画の構想段階の説明義務

(東京地判 平一一・一二・二〇 判例集未登載) 竹内 俊彦

土地建物の売買において、売業者らが近隣に道路計画のあることを説明しなかったのは、錯誤無効、詐欺取消、不法行為にあたるとして、売買代金の返還を求めた事案において、売業者らが道路計画を知っていたとは認められず、道路の周辺環境への影響はその後対策が講じられたから、買主に悪影響はないとして、請求を棄却した事例(東京地裁平成一一年一月二〇日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xは、平成六年一〇月八日、業者Y₁が千葉市内に造成した団地内の宅地に業者Y₂が建築した建物を、Y₁及びY₂から七、九九七万五、〇〇〇円で買い受け、平成七年三月入居した。本件宅地は、同団地の最も南側の宅地である。

当時千葉市は、臨海部と内陸部とを結ぶ道路計画を進めており、本件道路は、本件宅地から約二〇m南方の区画整理地内を通ること

になった。平成七年七月本件団地住民に説明会がなされたが、同団地自治会は、計画中止の要請書を出し、市と協議した結果、平成八年九月、本件道路を掘削方式とし、本件団地の南側一部をボックス構造とする、路面を低騒音舗装にする等の合意に至り、同自治会は、反対運動を終了させた。

Y₂は、本件建物建築前に、平成六年四月と七月、千葉市の都市計画図を確認し、また、同年、八月周辺道路整備状況の確認を同市宅地課で行ったが、本件道路計画の話は出されず、Y₁は、本件道路計画を知らないまま、Xに売り渡していた。

Xは、平成九年九月、次のとおり、錯誤無効、詐欺取消、不法行為を理由に、売買代金相当額の支払いを求めた。

(1) Xは、Y₁に対し、南側空き地に何ができるかと尋ね、閑静な住宅地になるものと信じて本件契約を締結したのに、幹線道路

が通ることになったのであるから、錯誤がある。

契約後の対策により道路計画が変更され、環境悪化が緩和されても、契約締結時の錯誤の有無に影響を及ぼすものではない。

(2) Y₁は、平成六年五月二五日、千葉市から本件道路計画を説明され、工事を遅らせるよう要請されていたから、Y₁には欺罔行為がある。

(3) Y₁は、本件道路計画を知っており、購入者の意思決定に重大な影響を与えることを認識しながら、あえてこれを秘して本件契約を締結させたから、不法行為責任がある。

Y₁は、次のように反論した。

(1) 本件契約当時道路計画は具体的な内容が定まっておらず、かつ、平成八年九月一日の協定により、X₁には住環境の悪化は生じない。

(2) 平成六年五月二五日に、Y₁が千葉市から本件道路計画を説明され、工事を遅らせるよう要請されたことはない。

(3) Y₁は、本件契約当時本件道路計画を知らなかったから、不法行為責任はない。

なお、千葉市は、裁判所からの調査嘱託

に対し、平成六年五月二五日、同市主幹AがY₁の支店営業部長代理Bに対し、計画道路の概ねの位置及び必要性について説明し、団地南側の建築を遅らせるよう要請したが、Bは工事の中止は無理だと返答したと、回答した。

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 X₁は、本件物件が環境良好であることを購入動機の一つとし、区画整理地に幹線道路ができるとは考えていなかった。

また、本件道路計画が当初計画どおりであれば、住環境が大幅に悪化するおそれが強かった。

② しかし、道路による周辺環境への影響については、従前の計画と同一性を失わない限り、口頭弁論終結時における計画内容を基準とすべきであり、また、それがどのような経緯で定められたかによって區別すべき性質のものではない。

③ 本件道路計画は、最終計画では対策がとられており、悪影響が生ずるとは認め

られない。

④ X₁は、隣接地が何になるのか気にして質問をしたことはあるが、これでもって最終計画のような道路ができる場合でもなお本件土地を購入しないという動機を表示したと認めることはできず、要素の錯誤があったとは認められない。

(2) 詐欺取消については

① 平成六年五月二五日、AがBに本件道路計画を説明したとの千葉市の回答は、Aの説明が図面によるものではなく、Bが断ったあと、千葉市がY₁に対し何の働きかけをしたこともないことから、措信できない。

② 従って、Y₁らが本件契約当時本件道路計画を知っていたとは認められない。

(3) 不法行為については、
Y₂がX₁に対し虚偽の説明をしたとも、Y₁らが本件道路計画を知っていたとも認め難いから、不法行為は成立しない。
(4) よって、X₁らの請求は、理由がないから、棄却する。

三 おわりに

本件道路計画は、契約締結当時には環境被害を生じさせるおそれがあったが、その後対

策が講じられ、結果として、環境を重視する買主の事実認識と客観的事実との間に齟齬がなくなったものである。買主の錯誤の主張に対し、本件判決は、道路による周辺環境への影響についての錯誤の有無を判断するにあたっては、従前の計画と同一性を失わない限り、

口頭弁論終結時における計画内容を基準とすべきであるとした。契約締結時の事実だけではなく、後の事実まで評価して錯誤の有無を判断しているという点で非常に興味深い判決である。

最近の判例から

(5)

隣人とのトラブル等についての説明義務

(神戸地判 平一二・三・一六 判例集未登載) 竹内 俊彦

業者の媒介により土地を購入した買主が、媒介業者に隣人とのトラブル等を説明しなかった説明義務違反があるとして、損害賠償を求めた事案において、隣人とのトラブルは前主が草刈り等をしなかったためで、隣人は特別な人物ではないから、媒介業者に説明義務はないとして、その請求を棄却した事例(神戸地裁 平成一二二年三月一六日判決 確定判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xは、阪神淡路大震災で自宅兼店舗が全壊したため、平成八年五月二日、媒介業者Y₂の媒介で、売主A(Y₂の母)から神戸市内の土地(一二〇・三六㎡)を、三階建店舗付住宅建築目的で、二、三〇〇万円で購入し、媒介手数料七万二、五〇〇円を支払った。本件土地は、Bが平成七年七月二八日購入し、建築しようとしたところ、北隣りの隣地

住民C(お好み焼き屋経営)が「家を建てさせない」、「前の道を通させない」と発言する等トラブルとなり、BがAに売却したものであった。

また、本件土地は、防火地域内の土地で、木造三階建は建てられず、かつ、水道管の径が一二mmで、三階建には水圧が不十分であり、複数の他人所有地を経由しているため、配管し直す必要性があった。

Xは、平成九年一月、兵庫県に対し、配管し直さないと家が建てられず、また、Cが家を建てさせてくれないとして、Y₂の業務について苦情を申し立てたが、結局平成一〇年四月、業者Dに本件土地を一、三五〇万円で購入した。

Dは、同月一七日Eに売却し、Eは、Cの承諾を得て、八月二四日、二階建住宅を宅を建築した。