

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、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。

Xは、Y₂及びY₁(Y₂の父)に対し、説明義務違反があったとして、媒介契約を解除し、損害賠償と媒介手数料の返還を求めた。

Xの主張は、Y₁は、防火地域の建築制限、水道管を配管し直す必要及びB・C間のトラブルを説明しなかったというものである。

Y₁は、防火地域の建築制限及び水道管については説明義務を尽くしており、また、B・C間の紛争については、説明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) 防火地域の建築制限については、①重要事項説明書の記載、②県への苦情申立てに建築制限に関する点がないこと、③複数の業者から建築の見積りを取り、予算を超過することが判明した後も一年三月ほどY₁に抗議していないことからして、Y₁らの説明に信憑性があり、Y₂は、説明を尽くしている。

(2) 水道管については、Y₂は、水道管の径が一三mmで、震災で潰れている恐れがあるから、建築業者に相談するよう説明したが、Xは駐車中の車が気になり、気もそぞろで、

真摯な態度で聞かなかつたから、Y₂に債務不履行責任はない。

(3) 近隣関係については、B・C間のトラブルの原因の一つは、B₁が草刈り等をせず、商売の妨げになっていたためで、Cは商売上衛生管理に気を遣うのは当然で、特別な人物というわけではないから、Y₂に説明義務はない。

(4) よつて、X₁らの請求は、理由がなく、棄却する。

三 まとめ

隣人とのトラブルの説明義務について、本件判決は、「近隣第三者がいかなる人間か等については、原則として売買当事者において負うべき危険」であるとし、説明義務はないとした。後に本件土地を取得したE₁に対し、Cが建築の承諾を与えたことからすると、本件における隣地所有者とのトラブルは、隣人関係の不調和から生じた個人的な問題であつたようであるが、トラブルがあつたこと自体は、買主にとって重要な事項であり、告知、説明すべきであるとはいえないだろうか。考えさせられる事案である。

最近の判例から

(6)

新築マンションの目隠し設置義務

(神戸地判 平一一・三・三〇 判例集未登載) 辺見 博

マンションの建築に際し、隣接マンションの居住者らが、新築マンションの廊下及び屋外階段等の開放部分からのぞき見され、プライバシーが侵害されるとして、建築主及び建

築請負業者に対し、開放部分への目隠しの設置を求める仮処分を申立てたが、のぞき見されることがあるとしても、それは受忍限度の範囲内にあるとして、申立てを却下した事例