

「高層」の建物を建築する予定であったのであり、その建築期間を遅くとも本件土地の所有権が移転した日から三年以内と約束したのであるから、本件土地譲渡契約に定める建物建築義務に違反したことは明らかである。

- (4) Xが本件店舗の出店を決定した判断自体がXの自主的な経営判断であることは否定できず、したがって、Xは、社会経済情勢等の変化の予測が外れた結果を基本的には自己の責任として引き受けなければならぬことはいうまでもないが、Aの説明がXの判断に影響を与え、本件店舗の出店を決定させた事実を無視することは衡平の見地から相当ではない。Yが五割以上を出資するAが社会経済情勢等の変化の予測を誤り、結果的には実現不能の計画を立て、これを實現可能なものとしてXに説明しながら、その予測が外れたとみるや、自らは計画を大幅に見直しておきながら、Xに対しては、本件店舗の閉鎖は、全面的にXの経営判断の誤りによるものであるとして責めを負わせることは、著しく信義則に反するものといわざるを得ない。本件においては、これらの事情から、信義則によって違約金を減額すべきものである。

として、X及びYの各控訴を棄却した。

### 三 まとめ

本件土地譲渡契約における違約金条項は、民法四二〇条のいわゆる賠償額の予定であつて、同条一項後段に規定するとおり、裁判所は、その額を増減することができない。

しかし、裁判実務では、高額の賠償額が予定されている場合には、損害賠償義務者にそ

の全額の支払いを命ずるのは、酷に過ぎることもあるため、公序良俗違反、信義則等の法理を適用して、その是正を図る傾向にある。本判決は、民法四二〇条一項後段の規定にもかかわらず、信義則を適用して、その減額を認めた判例であつて詳細な事実認定ともあわせて、今後の同種事案の参考になるものと考えられる。

(調査研究部長)

### 最近の判例から

(6)

## 接道義務違反についての説明義務

(大阪高判 平二一九・三〇 判タ二〇四二一―一六八) 中澤 恭

新築戸建住宅の売買において、建築基法上の接道義務を満たしていないのに建築確認を受けた土地付建物について、隣接する購入者との合意書によって通路としての提供が合意されていたとしても、売主業者や媒介業者は、接道義務違反や適法な建築確認を取得していないことについての説明義務違反による損害

賠償責任は免れ得ないとした事例(大阪高裁 平成一一年九月三〇日判決 確定 判例タイムス一〇四二号一六八頁 判例時報一七二四号六〇頁)。

### 一 事案の概要

買主Xら二名(共有、持分各二/二)は、平

成三年一月、売主業者Y<sub>1</sub>から、媒介業者Y<sub>2</sub>の媒介により、新築戸建住宅を三、五八〇万円で購入受け、平成四年四月に引渡しを受けた。本件建物は適法に建築確認を受けたものでなく、本件土地は、路地状となった敷地で公道に接し、その公道と接している間口の幅が一・七五mであり、建築基準法上適法に建物を建築することができない土地であった。そこで、Xらは、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>に対し、不法行為、債務不履行又は瑕疵担保責任による損害賠償請求権に基づき、訴えを提起した。

原審においては、①本件土地の路地状敷地部分の幅員は一・七五mであり、建築確認を申請する際には、合意書により隣地所有者から路地状敷地部分に平行的に接して幅二五cmの部分を通路として使用することの承諾を得ている。本件土地について建築基準法上必要な通路が確保できないと断ずることはできない。②Xらは、合意書によって建築基準法上要求される通路が確保できるとしても、そのような形で建築確認申請しても問題が生ずることは明らかであり、第三者に売却することは困難である旨主張するが、それらを認めるに足りる証拠はない。」として、本件土地上に瑕疵が存するというはできず、Xらの請求を棄却した（大阪地裁平成八年六月二

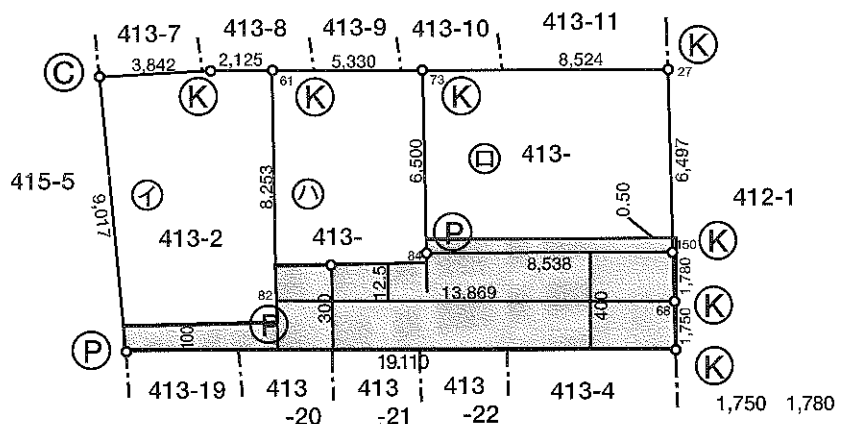
八日判決 判例タイムス一〇四二号一七四頁）。

Xらは、これを不服とし、①本件建物は、一戸一棟式の建物であるのに、二戸一棟の長屋として建築確認を受けた違法なもので、建築基準法違反の瑕疵があり、②本件土地は、道路に一・七五mしか接しておらず、接道義務違反の瑕疵があるとして、損害賠償を求めて控訴した。

## 二 判決の要旨

これに対し、控訴審は次のような判断を下した。

- (1) 建物の瑕疵については、Xらの主張どおり、適法な建築確認を受けていないことになり、右建築基準法違反の事実が本件建物の瑕疵に該当する。Y<sub>1</sub>は売主業者として、Y<sub>2</sub>は媒介業者として、適法な建築確認を受けていないことを説明する義務があるにもかかわらず、Xらに何ら説明せず、本件建物を買い受けさせたものであるから、説明義務違反の不法行為（Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>）及び瑕疵担保（Y<sub>1</sub>）による損害賠償責任を負う。
- (2) 土地の瑕疵については、売買契約書にも重要事項説明にも接道要件に欠けること記載はなく、Y<sub>1</sub>はそのようなことがあり



得ることを説明した形跡もないため、Xらは欠点のない土地を取得できると信じていたところ、本件土地はこの要件に欠けるので、Xらが被った損害について、債務不履行（Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>）、瑕疵担保（Y<sub>1</sub>）及び不法行為

(Y<sub>1</sub>, Y<sub>2</sub>) による損害賠償責任がある。

(3) Yらの、合意書により接道要件の問題が解消されているとの主張については、本件土地自体が接道要件に欠ける以上、Yらは損害賠償義務を免れることはできないし、合意書の調印にあたって、接道義務違反と合意書の関係等についての説明がなかったため、Xらが接道要件関係を問題にしないうことを了承したとは認められないし、少なくとも、本件土地の接道要件の充足が将来における隣地所有者の協力態度により左右されるという問題が解決していない。

(4) Xらの損害については、接道要件に瑕疵がある場合とない場合の積算価格及び収益価格を認定した上、合意書による将来の建築確認が得られる可能性や、適法な建築確認を受けていない瑕疵の評価が容易でないこと、Xらが現に居住し、建替えや売却を緊急の問題として具体化しているとは認め難いこと等から、接道要件に瑕疵がない場合の積算価格の一五%から二〇%までの額の間値程度にあたる六〇〇万円と認められる。

よって、Yらは、各自、Xらにつきいずれも三〇〇万円(合計六〇〇万円)及びこれに対する遅延損害金を支払え。

### 三 まとめ

建築基準法上の接道要件については、形式上満たすため彌縫策をとったり、事実を偽って建築確認を受けたもの等に関するトラブルは後を絶たないようであり、本件もそのような事例である。

本判決では、適法な建築確認を受けたかどうかの説明について、売主業者のみならず、媒介業者に対しても説明義務を求めている点は、

興味深い。売主業者と媒介業者の関係は、判決文からは、明確にはわからないが、媒介業者が建築確認申請に関わっていないことも、建築確認の調査確認が必要になると考えられる。また、本判決は、隠れた瑕疵及び売主業者の責任を認めるに至った認定判断とともに、この種の瑕疵による損害額算定方法についても、実務上、参考になる判例である。

(調査研究部調査役)

#### 最近の判例から

(7)

### 提携ローンにおける宅建業者の注意義務

(東京地判 平一・九・七 金商二一〇二—四二) 竹内 俊彦

住宅金融専門会社が実行した融資が回収不能になったのは、提携関係にある宅建業者が物件の権利関係の調査を怠ったためであると、住宅金融専門会社から債権を譲り受け、当該宅建業者は必要最小限の調査を怠

り、本来取り次ぐべきでない不適切な融資案件を取り次いだ重大な過失があるとして、業務提携契約に基づく損害賠償責任を認めた事例(東京地裁平成一年九月七日判決 確定金融・商事判例一一〇二号四二頁)。