

最近の判例から

(2) - 道路に関する説明 -

売主業者及びその仲介業者に接道義務を満たしていない物件の説明義務違反があったとして、引渡17年後に買主に対する不法行為責任が認められた事例

(千葉地判 平23・2・17 判タ1347-220) 古本 隆一

宅建業者から、中古住宅を買い受けた者が、当該不動産が接道義務を満たしていないとして、購入から約16年後に、売主並びに売主側業者に対し不法行為に基づく損害賠償を請求したところ、不法行為責任が是認され、請求が一部認容された事例（千葉地裁 平23年2月17日判決 一部認容 判例タイムズ1347号220頁）

1 事案の概要

Xは、平成5年10月29日、宅建業者Y1から、千葉市内にある中古住宅を、宅建業者Y2、Aの仲介で代金2550万円で購入し、同年12月27日に物件の引き渡しを受けた。

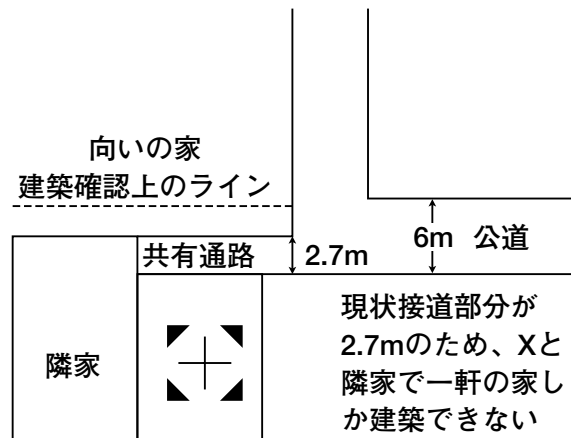
この契約に際し、Xは、地元金融機関から2200万円の借入を行った。

本件建物は、昭和50年10月1日新築で、本件土地は、いわゆる「袋地」と、隣地と共有の路地状敷地からなっている。

当該路地状敷地は、幅員約2.7mで、幅員約6mの公道に接している。

本件建物については、昭和50年6月、建築確認が取得されたところ、同建築確認は、本件路地部分に幅員4mの道路が設置され、本件土地が当該道路に接することを前提とするものであったが、現実には、本件路地が存在するのみであり、本来、本件建物か、隣地建物のうち1棟しか建築できないものであった。

引渡を受けて後、約15年経過した平成20年12月頃、Xは不動産業者Bに売却の相談をしたところ、「本件土地は、接道義務を満たしていないから、建築確認が下りず、建替えができないので、買い受けることはできない。」旨の説明を受けた。



そこで、Xは「Y1は、本件売買契約に付随する義務として、Y2は売主側の仲介業者として、買主であるXに対し、上記事項を説明すべき義務があったが、説明しなかった。」と主張し、下記の損害金の支払を求めた。

- i) a) 本件売買代金 (2550万円)
- b) 本件借入に係る利息金相当額 (727万5669円)
- c) 遅延損害金 (397万4823円)

の合計額から本件不動産の本件売買契約時における適正価額752万円を控除した2923万492円

ii) 弁護士費用…上記金額の1割292万円  
計 3215万492円  
Xは平成21年8月18日、千葉地裁に提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの訴えを一部認容した。

### (1) 説明義務

宅地の売買においては、建築基準法上の接道関係は、建替えの可否並びに転売の可否及び転売条件等に大きく影響するものである。そして、Y1、Y2（以下「Yら」という）は、いずれも不動産の売買及び仲介を業とする会社であり、宅建業者であるから、まず、Y1については、本件売買契約の付随義務として、本件土地の接道状況についてXに対し説明する義務があったと言ふべきである。

また、Yらは、宅建業者であり、売主及び仲介を業として本件売買契約に関与したものであるから、宅地建物取引業法35条1項により、それぞれ取引主任者をして、Xに対し接道状況について説明すべき義務を負っていたものである。

本件土地は、接道要件を満たしておらず、建替えが困難な土地である。ところが、まず、本件売買契約書には、この点について何ら記載がなく、むしろ、本件重要事項説明書には、本件土地の「北側が幅約6mの公道に約3m接している」旨記載され、「新築時の制限」としては道路斜線制限等が記載されているのみで、接道要件との関係での建築の制限については全く記載されていなかった。そして、Xは本件路地が共有であることについては説明を受けたものの、本件土地が接道要件を満たしておらず、建替えが困難であることについては説明を受けたことがなかった。

前記によれば、Yらには、Xに対する説明義務違反（本件不法行為）があったことが明

らかであって、Yらは、本件不法行為と相当因果関係にあるXの損害について賠償責任（不真正連帯債務）を負うと言ふべきである。

### (2) Xの損害について

Xは、Yらの不法行為によって、本件土地の接道状況には問題はなく、建替えが可能である旨誤信させられ、本件売買契約を締結し、本件借入れを行った上、本件売買代金及び本件借入れに係る利息金の支払をするに至ったものと認められるから、これらの金員の出捐は、本件不法行為と相当因果関係にある損害と言ふべきである。

- ① 本件売買代金相当額と本件適正価格との差額1050万円
- ② 本件借入れに係る各利息金相当額 合計 347万0702円

本件売買契約の締結は、Xが銀行借入を行うことを前提とするもので、Yらはこれを了知していたものと認められる。

(3) 以上によれば、Xの本訴請求は、Yらに対し連帯して1726万4536円及びうち1050万円に対する平成6年1月31日から支払い済みまで年5分の割合による金員の支払を求める程度で理由がある（弁護士費用・確定遅延損害金を含む）。

## 3 まとめ

本件は、約17年前に売却乃至仲介した物件に対し、業者の説明義務違反（不法行為）による責任を認めた案件である。

不法行為の時効は、知ってから3年、除斥期間20年とされている（民法724条）。重説ミスが相当後になって、多大の損害を引き起こしたという点で、業者に警鐘を与える判決である。

なお、本件は高裁にて和解が成立している。

（調査研究部調査役）