
最近の判例から (9)－用途変更確認申請－

建築基準法上の是正が必要な隠れた瑕疵により損害を被ったとする買主の売主等への請求が全て棄却された事例

(東京地判 平26・2・7 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

ビルを購入した買主が、建築基準法上の是正が必要な隠れた瑕疵があり、仲介業者からその売買目的物の瑕疵の有無についての調査・報告がなかったことにより損害を被ったとして、売主には主位的に瑕疵担保責任に基づき、予備的に不法行為又は不当利得に基づき、仲介業者には調査報告義務の債務不履行に基づき、工事費用相当額および遅延損害金の支払を求めた事案において、買主の主張には理由がないとして、請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成26年2月7日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成18年11月6日、売主Y1（被告）は、都内で以下の建物（以下「本件建物」という。）の建築確認を申請し、建築をした。

種類 店舗事務所

構造 鉄筋コンクリート造地下1階地上6階
床面積 地階 110.72㎡

1階～6階 各階とも100㎡未満

用途 地階から3階につき物販店舗、
4階から6階につき事務所

なお、本件建物の地階への階段（以下「本件階段」という。）は、奥寄り1階から2階へと上がる階段の底面部分が本件階段上部をふさぐ形となっていたが、天井ないし屋根はついていなかった。

Y1は、本件建物建築後、地下1階から4階を自ら改装工事をし、飲食店舗として使用し、又は、各階の賃借人に飲食店舗として使

用することを承諾し、順次各階の用途を飲食店舗へと変更し、地階も平成20年4月25日から飲食店舗として賃貸されていた。

平成20年5月30日、買主X（原告）は、仲介業者A（訴外）の仲介により、本件建物の売買契約を締結した。

その際、Xは、Aから指定確認検査機関である日本建築検査協会（株）作成の「①建築物の確認済証及び検査済証の交付を受けている。ただし、店舗は、確認申請時物販店舗となっていたが、現況ではB1、2～4階が飲食店舗に変更されている。ただし、用途変更時期がずれており、各店舗は100㎡未満であることにより、用途変更の手続は不要であると思われる。②地上階及び地下階への階段は、法規定の避難階段となっている。」との記載がある建物状況報告書の交付も受けた。

同年6月30日、Xは、Y1に売買代金を支払い、本件建物の引渡しを受けた。

平成21年4月、Aは仲介業者Y2（被告）に権利義務を承継させて解散した。

平成23年7月29日、Xは、区から、本件階段が建築基準法施行令第123条の規定に適合することの明示を求める通知を受け、同日、区から本件階段の現況は法令で定めた避難階段の形状となっておらず、耐火性能を満たした壁・屋根・防火戸で囲うことが必要である旨の指導を受けた。

同年9月20日、Xは、地表部分に箱形の構造体により、本件階段が囲われる形状となる工事及び1階から6階の用途変更申請を行

い、11月18日、確認済証の交付を受けた。

Xは、Y1、Y2に対し連帯して同工事費用868万円相当額の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を全て棄却した。

(1) 地階の用途変更に伴う確認申請の要否

Xは、Y1が地階の用途を飲食店舗に変更する際、床面積が100㎡を超えるため、確認申請をすべきであった旨主張するが、この点の取扱いは全国でばらつきがあり、また、日本建築行政会議も全国で統一指針を作れなかった旨回答していることが認められる。本件建物の地階は、エレベーターホール及び本件階段も含めて用途変更の基準床面積とする可能性もある反面で、店舗部分とエレベーターホールは壁で区画されており、店舗部分の床面積96.42㎡のみを算入し、用途変更の申請が不要とされた可能性も否定できず、本件建物の地階の用途変更申請が一義的に必要であったとはいえないというべきである。

(2) 屋内避難階段に関する要件充足性

Xは、本件階段が屋内避難階段としての要件を充足せず、法律上の瑕疵があったと主張するが、本件階段は、同要件を充足することを念頭に置いて検討され建築確認がされており、当時の区の見解としては本件階段が屋内避難階段としての要件を充足していると解されること、現時点でも、地階への階段が屋根のない形状であったとしても、屋内避難階段としての要件を満たしているとの見解である行政庁もあること、平成23年7月での区の見解が、本件階段が同要件を充足していないというものであるとしても、これは唯一の見解であるとはいえず、本件階段が法の要件を充足しない違法なものであるということとはできず、本件建物は売買目的物として法

律上の瑕疵があるということとはできない。

(3) Y1の不法行為責任等の成否

本件建物の地階の用途を飲食店舗に変更した当時において、用途変更に係る確認申請をする必要はないとの見解もあり得たところであり、また、本件階段で屋内避難階段としての要件は充足しており、変更工事をする必要はなかったというべきであり、Xが本件建物の取得後、区から用途変更申請と本件階段の是正工事の指導を受けたのは、この時点における区の見解・運用に基づくものというべきであるので、Y1が用途変更申請をせず、本件階段工事をせず、本件建物を売却したことは何ら違法なものではなく、また、Xの不当利得についての主張にも理由がない。

XのY2に対する媒介業者としての調査報告義務に違反するとの主張も理由がない。

3 まとめ

用途変更部分の床面積が100㎡未満の場合、建築基準法第6条1項1号では確認申請は不要とされているが、重要なことは、対象床面積が100㎡未満か否かの判断は、行政により、また、同じ行政でも担当や時代により異なることである。

本件では、仲介業者に対する調査報告義務違反に基づく請求も棄却されているが、仲介業者が、建物状況報告書の交付の有無にかかわらず、所管行政窓口に出向き確認をしていれば、売買契約締結時点での行政からの指導の有無も確認でき、本件訴訟も生じなかったであろう。本来はここまでして仲介における調査業務を果たしたと言えよう。なお、冊子「法令上の制限と調査のポイント」<http://www.retio.or.jp/info/pdf/HoureiTyousa.pdf>も用途変更に関する説明が掲載されているので、参考とされたい。

(調査研究部調査役)