

最近の裁判例から (7) – 違法建築の説明義務 –

売主及び媒介業者が違法建築の説明をしなかった義務違反による買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平31・4・24 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

土地建物を購入した買主が、その建物について建築確認申請がされていない違法建築である旨の説明をしなかったことは、重要事項の説明（告知）義務違反に当たると主張し、売主及び媒介業者に対し、転売の際値引きせざるを得ない損害を負ったとして、その損害賠償を請求した事案において、取引時に行われた重要事項説明書で検査済証は取得していない旨の説明をしており、買主は複数の投資用不動産を所有しているなどの属性に照らせば、売主及び媒介業者は説明義務を果たしたとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成31年4月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年12月、買主X（原告：個人）、売主Y1（被告：法人）との間で、宅建業者Y2（被告）の媒介により、本件土地建物を代金4390万円で売買契約を締結し、平成27年2月に引き渡しを行った。

本件建物に接道する道路は、平成4年3月に公道として告示されるまでは、建築基準法上の道路に該当せず、平成元年7月に新築された本件建物は建築確認を得ずに建築されていた。

Y2はXに対し、本件売買契約に際して行われた重要事項説明書には、本件建物につき、「検査済証は取得していません。現況と建築確認書と相違がある可能性があります。」と記載し、説明をした。

平成30年9月、本件土地建物を代金4600万円で転売したXは、Y1及びY2に対し、「重要事項説明書には、建築確認書の存在が示唆されているが、実際には、建築確認申請がされておらず、本件建物は違法建築であった。Y1及びY2はその点について説明（告知）義務違反である。」として、Y1及びY2に対し、損害の一部である619万円余の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（Y2の説明（告知）義務違反について）

媒介業者は、媒介契約に基づき、委任者に対して、媒介契約の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって業務を行うべき義務を負っている（民法656条、644条参照）。

建築確認に関する書類や検査済証等といった建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況は、平成28年の宅地建物取引業法の改正で、既存の建物の売買等が行われる際の重要事項説明の対象とされた事項であり、本件売買契約の締結時においては、重要事項説明の対象外であった。しかし、同法改正前においても、書類の有無等は、媒介契約の委任者たる建物購入希望者の売買契約を締結するかどうかという判断に相応の影響を与え得るものであったといえるから、媒介業者は、基本的に、善管注意義務の一内容として、当該委任者に対して、書類の保存状況につい

て説明すべき義務があったというべきである。もっとも、媒介業者が説明すべき内容及び範囲は、委任者の属性に照らして異なるべきである。

Xは、税理士資格を保有し、投信運用会社に勤務した経験を有していたほか、本件売買契約を締結した頃には、6年以上にわたって不動産賃貸業を目的とする会社の代表を務めており、複数の投資用不動産を保有していたことが認められる。また、本件建物についても取得してから売却するまでの間、賃貸用物件として使用収益していた。

Y2は、本件売買契約の締結に当たり、Xに対して、重要事項説明の一環として、検査済証がないという本件建物の法令適合性に問題があることを説明しているところ、Xの属性に照らせば、不動産取引について相応の知識と経験を有していると認められるから、必要とあれば、検査済証以外の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について確認することは容易であったといえ、重要事項説明書に「現況と建築確認書と相違がある可能性がある。」旨の記載があるからといって、Y2が積極的に建築確認書の存在を肯定したとはいえないし、疑義があれば、Xにおいて確認すれば済むだけのことである。

したがって、Y2はXに対して説明義務を果たしていると認めるのが相当である。

(Y1の説明(告知)義務違反について)

本件売主であるY1がXに対して、直ちに告知義務を負えるかは、検討の余地があるところであるが、仮に、そのような告知義務を負っていたとしても、Y2が説明義務を果たしている以上、別途、告知義務違反なるものを観念することはできない。

(結論)

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、XのY1及びY2に対する不

法行為又は債務不履行に基づく請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本判決は、平成28年の宅地建物取引業法の改正前でも、建築確認に関する書類や検査済証等は、媒介業者の善管注意義務の一つとして、その保存状況を説明する義務があったとしつつも、買主の不動産投資の経験を踏まえ、媒介業者の説明義務は果たされていたとしたものである。

平成28年の宅地建物取引業法の改正後においては、これら書類の保存状況について明確な説明を行うことは当然のことであるが、トラブル防止の観点からは、違反建築物と疑われる場合には、専門家の調査が必要である旨など、十分な説明をしておくことが重要である。

(調査研究部上席主任調整役)