

最近の裁判例から (8) – 違法建築物の説明義務 –

違法建築物である可能性がある旨の説明では足りず、違法建築物であるとの説明義務が売主業者にあるとした買主主張が棄却された事例

(東京地判 令 2・2・13 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

土地建物の売買契約を締結した買主業者が売主業者に対し、重要事項説明において建物が違法建築物である説明をしなかったとして、手付金の返還および違約金等の支払いを求めた事案において、売主は建物の容積率超過や違法性に問題があることの説明しており、買主が主張する説明義務違反、告知義務違反は認められないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和 2 年 2 月 13 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 28 年 11 月 30 日、本件土地建物について買主 X（原告・宅建業者）は、売主 Y（被告・宅建業者）との間で、媒介業者 A を介して、下記概要の本件売買契約を締結した。

（本件売買契約の概要）

- ・ 売買代金：4 億 7,000 万円
- ・ 手付金：1,000 万円
- ・ 手付解除期日：平成 28 年 12 月 7 日
- ・ 違約金：売買代金の 20% 相当額
- ・ 容認事項：売主は本物件建物地下 1 階部分を事務所として賃貸しており、地下 1 階を利用したままだと容積率超過になる可能性がある。

なお、本件建物地下 1 階部分は、登記事項証明書に記載はあるが、台帳記載事項証明書・検査済証に記載はなく、受水槽室と記載のあるドアからの階段により到達できるもの

であった。

契約締結後、X が金融機関に融資を申し込んだところ、本件建物の違法性に問題があることを理由に融資を断られたことから、X は、平成 28 年 12 月 5 日又は 6 日に、Y に対し、金融機関からの融資を受けることができないので手付解除期日の延期を依頼した。

しかし、これに Y が応じなかったことから、X は Y に対して、同月 7 日付にて、説明義務違反を理由として（予備的に本件売買契約に基づく手付解除として）、本件売買契約を解除する旨の通知を行った。

平成 29 年 1 月、X は Y に対し、

- ① Y には、本件建物が実際に容積率を超過していることや、既存不適格建物ではなく、建築当初から容積率を超過していること、是正命令が下される危険性があるということの説明をしなかった説明義務違反がある。
- ② 宅建業者として容積率超過が看破し難い違法なものであることを知っていたにもかかわらず、このことを X に告げなかった Y には、重要事実の不告知・不実告知があった。
- ③ X は、本件建物の容積率超過について既存不適格建物だと考えて本件売買契約を締結したが、本件建物は建築当初から容積率を超過した違法建築物であったことから、X には錯誤があり本件売買契約は無効である。

等と主張して、手付金1000万円及び違約金相当額9400万円等の支払いを求める通知書を送付し、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

(1) 重要事項説明義務違反、重要事実の不告知・不実告知の有無について

Yは、Aを通じ、Xに対して検査済証や登記事項証明書を含む関連書類・本件建物の賃貸借契約書も交付していること、検査済証と登記事項証明書との間には地下室の存在に対して齟齬があり、Xもこれを認識していたこと、本件売買契約締結前において、YはXに対して、容積率超過の事実とともに融資がおりない可能性についても言及した上で融資がおりるかXに確認していることからすれば、本件建物の違法性の問題についてXが認識できる情報を提供していたことが認められ、宅建業者であるXにおいて、本件建物の購入を判断するのに必要な事項を説明、告知しているといえる。

Xは、何らの説明を受けていないと主張するが、YはAを介して、特に融資の可能性についてXに確認を求めており、既存不適格建物であれば想定される程度を超えてさらに確認していることから、本件建物の違法性に問題があることについては説明をしており、Xが既存不適格建物であると誤信するような説明にとどまったというものではないと認められる。

したがって、Yは重要事項説明義務を果たし、重要事項を告知しているというべきである。

(2) 錯誤無効について

Xは、本件建物が容積率を超過していないか、超過していたとしても既存不適格建物だ

と考えて本件売買契約を締結したが、本件建物は建築当初から容積率を超過した違法建築物であったことから、Xには錯誤があり、本件売買契約は無効である旨主張する。

しかし、前述(1)のとおり、Xが既存不適格建物と考えて本件売買契約を締結したとは認められず、また、仮にYからの説明にもかかわらず、Xが誤認したというのであれば、Xの重過失が認められる。

したがって、Xの錯誤無効の主張は、採用できない。

(3) 結論

以上から、Xの主張はいずれも理由がないことから、その請求をいずれも棄却する。

3 まとめ

本件は、買主が売主に対して建物が違法建築物である旨の説明義務を求めたものであるが、売主は仲介会社を介して調査可能な資料の提供及び事実告知を買主に対して行っており、違法建築物の可能性があるという説明を行っていることで、宅建業者としての責務は果たしていると判断されているので仲介実務においても参考にされたい。特に建物の違法性による金融機関からの融資の可否について、契約前に買主に何度も確認を行っている媒介業者の対応が重要なポイントとなっており、実務においては、営業記録に残す等の対応も有用と思われる。

また、金融機関の融資については、事前審査と具体的物件に対する本審査では、金融機関の判断に差異が生じることは実際によくあることであり、事前審査の承認を得ていることで融資の実現性を安易に考えることの無いよう、実務上注意が必要と思われる。

(調査研究部調査役)