

**最近の裁判例から (7) – 居室数の表示相違 –****広告の誤りにより納戸を居室と買主に誤認させた売主業者に不法行為責任として6万円の慰謝料支払いを命じた事例**

(東京地判 令3・3・9 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

納戸と表示すべき部屋を居室とすることにより「4LDK」と広告に記載された物件を購入した買主が、売主業者に対して慰謝料等を請求した事案において、売主業者の不法行為責任を認め、請求の一部を認容した事例(東京地裁 令和3年3月9日判決 ウエストロー・ジャパン)

**1 事案の概要**

平成23年8月24日、X夫妻(以下「Xら」という。)は、売主業者Yから、延床面積102.38㎡の新築2階建て住宅を購入した。

本物件の2階には約6畳の部屋があり、この部屋は北側と東側に窓が設けられ、クローゼットも備えていたが、建築基準法上の居室と定義するための採光の要件を満たしていないため、重要事項説明書添付の図面上では「納戸」と表記されていた。

しかし、本物件の購入前にXらがYから受領したパンフレットには、本件部屋は「Master Bedroom」と表記され、本件建物は「4LDK」と記載されていた。

Xらは、本物件に入居後、この部屋を子供部屋として使用していたが、令和2年2月、本物件を転売するために別の宅建業者に相談した際、本件部屋が本来は納戸であり、本件建物は3LDKと表示すべきであることを初めて知った。

Xらは、上記事実が宅建業法違反及び不動産公正取引協議会連合会の「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下「公正競争規約」

という。)違反に当たり、本件建物の居室数に対する信頼等のXらの利益ないし権利が侵害されたと主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、Yに対し、X夫妻合計で330万円(慰謝料300万円、弁護士費用30万円)の支払を求める訴訟を提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を一部認容した。

(Yの不法行為責任の有無)

不動産の表示に関する公正競争規約23条1項(10)において、「建築基準法(昭和25年法律第201号)上の居室に該当しない部屋について、居室であると誤認されるおそれがある表示」の広告が禁止されている趣旨に鑑みれば、建物の購入者にとって、建築基準法上の居室か否かは購入の際の重要な考慮要素の一つというべきである。

本件において、本件部屋が居室であることを前提に「4LDK」と表示したパンフレットを交付し、本件建物を説明した事実を踏まえると、Xらは本件建物が「4LDK」であり、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たした部屋であると誤認して本件建物を購入したものと認められる。

仮に、寝室等として利用可能な部屋であったとしても、建物の販売広告において、建築基準法上の居室の要件を満たしていない部屋について、居室であるかのような表示をすることは許されず、そのような表示は、これを

信頼して購入した者の建物の形質に対する信頼という利益を侵害するものである。

また、本件売買契約の重要事項説明書添付の本件建物の図面には、本件部屋が「納戸」と表記されていた事実を踏まえると、Yは、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たしていないことについて認識していた、又は少なくとも認識し得たというべきである。

したがって、本件パンフレットにおいて「4LDK」と表示したことについて、Yは不法行為責任を負う。

Yは、Xらが実際の間取りや各部屋の広さや造り等を事前に確認した上で本件建物を購入したのであるから、パンフレットに誤記載があったからといって、本件建物の性状について誤信していたとはいえないと主張する。

しかし、本件部屋は、建築基準法上の採光の要件を満たしていないものの、約6畳の広さがあり、2方面に窓も設けられ、クローゼットを備え、居住者が本件部屋を寝室として利用することが可能であることから、Xらが購入前に本件建物内を確認しただけで本件部屋が建築基準法上の居室ではなく、Xらが本件建物は「3LDK」と表示されるべきものであると認識することは困難である。

また、Yは、Xらに対し、本件売買契約締結に当たり、本件部屋を納戸と表記した本件建物の図面を交付したと主張するが、前記図面を交付したことのほかに、Xらに対し、本件部屋が建築基準法上の居室ではないことを説明した事実は見当たらない。

したがって、売買契約締結の際の重要事項説明書に添付された図面をもって、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たした部屋であると誤認させるおそれのある本件パンフレットの表示を訂正したことにはならない。(Xらの損害)

Yには、信頼を害されたXらの精神的苦痛

を慰謝すべき義務があるが、本件部屋は寝室として利用することが可能であること、実際にXらは、本物件を購入後、9年間にわたり本件部屋を子供部屋として使用してきたことなども勘案して、Yが負担すべき慰謝料額はXら夫婦合計で6万円と認める。

なお、Xらは、弁護士に委任して本件訴訟を提起しており、Yの不法行為と相当因果関係を有する損害を前記慰謝料の1割に相当する6千円と認める。

### 3 まとめ

本事例では、パンフレットや広告には「3LDK+S(納戸)」等と表示されるべきであり、同種事案で不動産公正取引協議会における処分事例も過去多数見受けられる。

本事例では、本件部屋が納戸と表記された図面が作成されていることから、売主業者Yの設計者が建築基準法上の居室には該当しないものであると認識していたことは疑いがないであろう。

売主業者としては、本件のような表示ミスが惹起しないように広告表示に関する社内のチェック体制を強化する必要があり、万一、このミスが後で発見された場合には、速やかに広告表示を訂正すると共に、購入予定者に説明のうえ、その旨を営業日誌等にも記録しておくべきである。

また、広告に携わる媒介業者においても同様の観点での注意が必要である。

(調査研究部上席調整役)