

## 最近の判例から

### (4) - 違反建築物 -

## 中古マンションの建ぺい率超過等の瑕疵に関する説明義務違反に基づく契約解除及び損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平21・2・20 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

売主業者から、媒介業者を介して、中古マンションを購入した買主が、当該マンションには建ぺい率超過の瑕疵が存在し、建替えの際に制限を受けることについての説明義務違反があったとして、売買代金の返還及び損害賠償を求めた事案において、建物建築当時において建築基準法に違反していたものと認めるに足る証拠はなく、また、業者側は、重要事項説明書等を全て読み上げて説明したことから説明義務違反はないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成21年2月20日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主X（以下「X」という。）は、媒介業者Y2（以下「Y2」という。）の仲介により、売主業者Y1（以下「Y1」という。）から、中古マンション（以下「本件マンション」という。）を2,680万円で購入し、平成19年8月8日に引渡しを受けた。XはY2に対して仲介手数料60万円を支払った。本件マンションは、東側建物と一体の建物として、昭和53年5月に建築され、1個の建物として登記された（以下、本件マンションと東側建物を合わせた建物全体を「全体の建物」という。）。全体の建物建築時の建築面積は、登記簿上399.68㎡であるが、建築確認を受けた建築面積は404.82㎡であり、その後平成4年8月、東側建物が増築され、増築後の全体の建物の建築面積は436.30㎡となり、全体の建物

は建ぺい率を超える建物となった。

そこで、Xは本件マンションには隠れた瑕疵が存在し、Y1及びY2に説明義務違反があったので、売買契約を解除したとして、Y1に対し、解除による原状回復として、支払済みの売買代金2,680万円の返還を求め、Y2に対し、仲介業者として、瑕疵についての説明を怠ったことによる債務不履行による損害賠償として、仲介手数料相当額60万円の支払を求め、さらに、Y1及びY2に対し、説明義務違反の債務不履行に基づく損害賠償として、慰謝料100万円の連帯支払を求めたものである。

### 2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 争点①：本件マンションの隠れた瑕疵、並びにY1及びY2の説明義務違反について

本件マンションは、東側建物と一体となった全体の建物として、昭和53年5月10日建築され、1個の建物として、建築面積399.68㎡で登記されたが、平成4年8月、東側建物が増築され、増築後の全体の建物の建築面積は436.30㎡となり、東側建物の増築により、全体の建物は、現在の建ぺい率を超える建物となった。そのため、本件マンションのみを東側建物と切り離して建て替えようとする、現在と同規模又は同規模以上の建物が建築で

きない可能性があることになった。

本件売買契約の契約書の「売買物件の表示」の「特記事項」欄及び重要事項説明書の4項「法令に基づく制限の概要」の(2)「建築基準法」の「備考」欄には、本件マンションの建替え制限について、「本物件は、東側土地(…)の建物と一緒に建築されており、将来において建替え等の際に同規模、又は、同規模以上の建物が建築出来ない場合があります。」と明記されていた。

また、重要事項説明書の18項「その他の事項」の2には、「耐震強度の診断調査の結果…管理会社に確認しました所、調査は行っておりません。」との記載が、同3には、「本物件の付帯設備は経年変化に伴うキズ・汚れ等があります。」との記載が、同6には、「平成17年度の総会にて管理費・修繕費の改定案が、管理会社より提案されましたが組合員の方が却下された為、今後、大規模修繕が発生しました時は個別負担金で、対応することで組合員は認識しております。」との記載があった。Xは、かかる記載のある売買契約書及び重説書に署名押印あるいは署名をした。

上記認定事実によれば、全体の建物は、現在の建ぺい率を超える建物となっており、本件マンションのみを東側建物と切り離して建て替えようとすると、現在と同規模又は同規模以上の建物が建築できない可能性があることが認められるが、全体の建物ないし本件マンションが建築当時において建築基準法に違反していたものと認めるに足る証拠はなく、建築基準法違反の建物であるということとはできない。さらに、本件マンションに上記のとおり建替え制限があることについて、説明義務違反があったということもできない。

従って、Xが各瑕疵の存在及びY1及びY2の説明義務違反の債務不履行を理由に、本

件売買契約を解除することはできないというべきであり、Xの請求はいずれも理由がない。

(2) 争点②：Y2がXへ仲介手数料返還の約束をしたか否かについて

認定事実によれば、本件の紛争が解決できるなら、Y2として、仲介手数料を返還したい旨を申し出、これに対し、Xの代理人弁護士が「要請書」を送付して、仲介手数料を同年12月5日までに振り込むよう要請する旨を伝えたことは認められるが、Y2としては、X代理人弁護士からの「要請書」に応じて仲介手数料を返還するのみでは、本件の紛争の解決にならないと考え、仲介手数料の返還をしなかったものと認められるから、XとY2との間で、仲介手数料返還の確定的合意が成立したものと認めることは困難である。

従って、XがY2に対し仲介手数料の返還を求めることはできないというべきである。

以上によれば、Xの請求は、いずれも理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

本判決は、買主の契約解除及び損害賠償請求に対して、建ぺい率超過については、当該マンションの建築当時において建築基準法に違反していたと認めるに足る証拠はないこと、業者側には建替え制限があることについて説明義務違反があったとは言えないとして、買主の契約解除、損害賠償請求を却下した。

本事案では、宅建業者の主張は認められたものの、建ぺい率の制限等に係る紛争は依然として多く、宅建業者は買主が十分理解できるように説明することが肝要であることを改めて認識させられる事例である。

(調査研究部主任調整役)