

最近の裁判例から (4)－建築基準法違反と調査説明義務－

売買建物に建築基準法違反があったことを理由に報酬を支払わない買主に対する媒介業者の支払請求を認めた事例

(東京地判 令和元年・11・20 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

媒介業者が、検査済証がないことを説明して中古戸建の売買仲介を行ったが、買主が建物に建築基準法違反があることの説明義務違反があったなどとして報酬を支払わないことから、買主に対し媒介報酬の支払を求めた事案において、買主が主張する事項は、特段の事情がない限り、媒介業者に説明義務はないとして、媒介報酬の請求が認められた事例。(東京地裁 令和元年11月20日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成29年6月14日、買主Y（被告）は、媒介業者X（原告）に本件不動産について問い合わせた。本件不動産の販売図面には、車庫に隣接する外部物入（本件物入）及び勝手口に隣接するスペース（本件スペース）が記載され、備考欄には、「角地緩和を適用した建ぺい率にて建築されているが、建替えの際、角地緩和の適用が受けられない場合がある」と記載されていた。

6月18日、Xは、本件不動産について、Yを現地案内し、その際、本件不動産の隅切りについて説明した。同日、Yは、本件不動産を購入したい旨を伝えた。

6月19日、Xは、Yが既に事前審査を申し込んでいるA銀行に対し、本件不動産の資料をFAX送信した。

6月23日、A銀行から、希望融資額を全額融資する旨が伝えられ、同日、Xは、「隅切り部分が位置指定道路の隅切り部分と重なら

ないことから、再建築の際、角地緩和が適用されないこと」をFAXで伝えた。

6月25日、Xは、Yに対し、重要事項説明案を用いて、その内容を説明し、隅切りについても説明した。

6月30日、Xは、売買契約締結（本件契約）に先立ち、Yに対し、重要事項の説明をした。その後、Yは、本件不動産につき、売主との間で、1億4500万円で購入する本件契約を締結し、Xに対し、媒介契約に定める媒介報酬の半金を支払った。なお、本件契約書には、「融資利用の特約」の融資申込先金融機関としてA銀行が記載されていた。

7月4日、Yは、B銀行に対し、融資の本審査を申し込み、その旨をXに伝えた。

7月7日、B銀行は、角地による建ぺい率緩和が認められず、容積率オーバーであることを理由に、融資を否認する旨をYに伝えた。

7月24日、Yは、Xに対し、融資申込先を予定どおりA銀行にすることを伝えた。

7月31日、Yは、A銀行から融資を受け、売主に残代金を支払い、本件不動産の引渡しを受けた。その際、Yが、Xに対し、媒介契約に基づく媒介報酬の残金を支払わなかったことから、Xは、媒介報酬の残金の支払いを求めて提訴した。

一方、Yは、違法建築であることを説明しなかったなどの債務不履行があったとして、損害賠償請求と支払済の媒介報酬の返還を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

(Xの債務不履行について)

Yは、①Xは、本件建物が建ぺい率・容積率超過の違法建築であることについて、調査の上説明すべきであったにもかかわらず、怠ったこと、②Xが、B銀行に本件建物が検査済証を取得していないことが融資に影響するか問い合わせるべきであったのにこれを怠ったことが、本件媒介契約についてのXの債務不履行であると主張する。

①については、確かに、建築計画概要書の図面には、本件物入及び本件スペースの記載がなく、それらを含めないで求められた建ぺい率59.61%、容積率97.64%で建築確認が取られている。本件建物に係る建ぺい率の上限は角地緩和も含めて60%、容積率の上限は100%であるところ、本件物入及び本件スペース分の面積を算入すると、建ぺい率は63.99%、容積率は102.03%となり、本件建物は、建ぺい率及び容積率とも上限を超えることになる。また、Xは、販売図面に本件物入及び本件スペースを記載していたから、これらの存在を認識していたと認められる。

しかし、他方で、本件スペースは、その構造からして、そもそも建ぺい率や容積率の建築面積や床面積に算入されるべきと評価されるのか疑問がある。仮に、本件物入及び本件スペースを算入しても、建ぺい率においては3.99%、容積率においては2.03%にとどまる上、本件物入のみを算入した場合には、建ぺい率は0.8%とごく僅かに超過するものの、容積率は超過していないことになる。加えて、本件建物の建ぺい率・容積率違反について、自治体から是正を求められていないこと、融資に影響を及ぼした形跡もないことから、X

に調査説明義務違反があったとまではいえない。

②については、XがYに検査済証がないことを説明しており、本件売買契約の融資については、提携ローンではなく、Yが自ら探してくるものであったことからすれば、YがXに特に依頼したなどの特段の事情がない限り、Xには義務はない。そして、特段の事情があったとも認められない。

(結論)

上記のとおり、Xに、Yの主張するような債務不履行はない。

したがって、Xの本訴請求を認容し、Yの反訴請求はいずれも棄却する。

3 まとめ

媒介業者には可能な範囲で調査説明義務があることは言うまでもない。

しかし、近時、媒介業者にそもそも説明義務がないものや、説明義務違反はあっても軽微で買主に損害が発生していないものについてまで、買主が、説明義務があったなどと主張して、損害賠償を請求したり、媒介手数料の支払いを拒んだりする事案が見られる。

媒介業者の建築基準法等に関し求められている説明等は、一般に不動産業者が有すべきとされる範囲までであり、建築士等の専門家でないと判明しない事項についてまで求めることは難しいと思われる。

本件同様、専門家でないと判明しない建築基準法違反について、媒介業者の調査説明義務を否定した事例として、(東京地判 平27・6・16 RETIO 101-110) などがある。

(調査研究部調査役)