

最近の裁判例から (2)－建物の瑕疵－

建物の建築基準法違反が瑕疵にあたる等とする買主による売買代金返還等の請求が、契約内容から瑕疵にあたらないとして棄却された事例

(東京地判 令3・11・26 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

共同住宅の買主が、建物に法令違反があったことから予定していた改築ができず、契約目的を達せられなくなったとして、売買契約の解除もしくは無効による売買代金の返還等を売主に求めた事案において、売主は建物が建築基準法に抵触するものである可能性があることの説明を行っていたことから、契約の内容・目的に照らしてそれらの法令違反は瑕疵にあたるものではない等として、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 令和3年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年10月頃、Y（被告・宅建業者）は同年3月に個人より取得した東京都a区内に所在する平成4年築の共同住宅（本物件）の売却を検討し始めた。その頃、社員寮兼事務所として使用する建物の取得を検討していたX（原告・建設業）は、取引金融機関であるA信用金庫の担当者から本物件の紹介を受けた。その後Xは、A信金担当者やXの顧問税理士らとともに、Yが媒介を依頼していた宅建業者Bの案内で本物件を内覧した。

同年11月、XとYは、Bの媒介により、売買代金: 1億500万円、手付金:500万円、YはXに対して引渡日から2年間は瑕疵担保責任を負う、等の条件で本物件の売買契約（本契約）を締結した。

本契約締結時点において、本物件には、建蔽率・斜線制限の超過、一部住戸に採光上有効な開口面積の不足・吸気口の未設置等の建

築基準法等に違反する箇所が存在していた。また、本契約締結前に、YとBはXに、建蔽率: 79.012%との記載がある本物件建物の図面と、①1階の一部は、駐車場や倉庫が居室に改装されており、その時期は不明である、②本物件土地の法定建蔽率は70%で、斜線制限がある、③本物件建物の確認済証は保存されておらず、検査済証は未取得であるが、その理由は不明である、④Xは現状有姿で本物件を買い受ける、等の記載がある重要事項説明書を交付した。

同年12月、本契約の決済がなされ、XはYから本物件の引渡しを受けた。

令和元年8月頃、Xは本物件の1階部分を住居から事務所に改築する工事を行うために工事業者に相談したところ、本物件建物は、前記の通り、建築基準法等に抵触する箇所があり、その解消を行わない限り、Xが希望する改築工事はできない旨を告げられた。

これを受けてXは、YとBに対応を求めたものの、両者はこれに応じず、令和2年8月、Yの瑕疵担保責任または説明義務違反により契約を解除した、もしくは本契約は錯誤により無効である等として、売買代金や本契約締結に伴う諸費用等として、1億2656万円余の支払いをYに求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

（Yが瑕疵担保責任を負うかについて）

本契約は、本物件を基本的にはそのままXの社員寮等として用いる目的で締結されたもので、本契約締結にあたり、重要事項説明書において、本物件建物につき時期不明の増改築がされており、確認済証が保存されておらず、検査済証が取得されていない理由は不明で、Xは本物件を現況有姿により買い受けることが明記されていた。

そうすると、本契約締結の目的やその当時のやり取り等を踏まえれば、本物件建物について、築26年の中古建物として、共同住宅として使用するのに必要十分な品質・性能を有していることが予定されていたと認められる。そして、本物件建物に法令違反があるとしても、それにより、倒壊の恐れが現に生じていたり、行政機関から使用禁止命令を受ける危険が具体化している事情は窺えず、むしろ、重要事項説明書の記載によれば、本件建物に法令違反の可能性があることは、本契約の前提となっていたと窺える。

よって、これらの法令違反の存在が、本物件の瑕疵にあたるとは認められない。
(本契約の錯誤による無効について)

Xは、本物件建物の1階部分を事務所に改築する予定であるとYに伝えていたと主張するが、Xが本契約締結までに具体的に改築の検討をしたとは認められず、係る動機がYに伝えられていたとも認められない。

(Yの説明義務違反について)

本物件建物の図面には、建蔽率:79.012%との記載があることからすれば、Yは本物件建物が法定の建蔽率を超過していたことを把握することは可能であったとも考えられる。もっとも本契約締結時に本物件には賃借人が存在し、Yが建物の現況と図面が一致しているか確認することは事実上不可能であったし、建蔽率の超過が9%程度であったことからすれば、建物外観の目視によって判断すること

も、困難であったと言える。よって、Yには、制限建蔽率を超過している可能性があることを基礎付ける事情の説明を超えて、現実には制限建蔽率を超過しているか否かまでの説明義務があったとは言えない。

また、その他の高さ制限違反等についても、Yがこれらを具体的に認識していたのに説明しなかったという事情は認められず、同様である。

3 まとめ

本件は、法定建蔽率超過等の建物の問題点が、売買契約の前提となっていたもので、瑕疵にあたるものではなく、また売主は必要な説明を行っていたとして、買主からの売主に対する瑕疵担保責任や説明義務違反等に基づく請求が棄却されたものである。

売主業者や媒介業者は建物や建築の専門家ではないことから、取得予定建物の改築を予定している場合等、その遵法性が買主にとって契約締結の重要な要素であるならば、買主は契約締結の前に建築士等に調査を依頼する必要がある。

購入した建物について、建築基準法違反に係る調査説明義務違反があったとする買主から売主や媒介業者への請求が棄却されたものとして、東京地判平27・6・16 (RETIO101-110)、東京地判令元・11・20 (RETIO120-152)、東京地判令2・12・9 (RETIO123-100) も見られることから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)