

## ○最近の判例から

接道義務を満たさない宅地の売買について、  
売主業者及び仲介業者の不法行為責任が  
問われた事例

中野 信太郎

本件事案は、購入した土地が建築基準法上の接道義務を満たさないにも関わらず、その事実を買主に伝えなかった売主業者と仲介業者に不法行為を認められたものである（東京地裁平成六年七月二十五日判決・控訴（和解）、判例時報一五三三号六四頁）。類似の判例として東京高裁昭和五十七年四月二十八日判決（当機構刊「宅地・建物取引判例の要点」一五一頁及び判例タイムズ四七六号九八頁）、東京高裁昭和六十一年四月二十四日（判例時報二二〇〇号六七頁）等がある。

## 一 事案の概要

買主Xは、昭和六十二年九月二十五日仲介業者Y2の媒介により、売主業者Y1から土地（二一八・八四㎡）及び建物を二億四、〇〇〇万円で購入を受けた。本件土地は間口一・二三

mでしか接しておらず、路地状部分の最狭部分は約一・五七〜一・六五mにすぎなかった。

（敷地の道路への接道義務は、その接道部分が二m以上を要し、また、敷地が路地状部分のみによって接道する場合、路地状部分が一〇m以下の時はその幅員は二m以上必要とされていた。東京都では、安全上支障がない場合は、間口、幅員ともに一・八m以上で可とした。）

Y1は本件土地を前所有者より一億八、九一二万円で購入した。昭和六十二年七月二十三日買収したが、前所有者は本件土地に長屋を新築する計画で、昭和六十二年七月六日建築確認申請、同十七日に確認処分を受けていた。この建築確認の申請書記載の敷地は本件土地のみであるが、添付図面では隣地所有者敷地のうち一筆（六・一五㎡以下、一部隣地）も含ま

れるように読みとれ、間口一・八三m、路地最狭幅員一・八mとしての記載があった。前所有者は、建築確認後新築を取り止め、七月二十三日Y1へ譲渡した。Y1は、本件土地が間口一・二三m、最狭部分一・五六七mであることを承知の上でY1は買い受けた。

昭和六十二年七月初頃、Y2は本件土地をY1より紹介された。その後、前所有者の建築確認がおりていることを伝えられ、その確認通知書や図面集を渡されたので、Y2は本件土地の間口は一・八三m、幅員最狭部分は一・八mと思いきみ、その後交付された地積測量図では土地の間口が一・二三mであり、幅員最狭部分が一・八mに満たないことを容易に読みとれるのに、これを看過した。Y2は、この誤信のままXに対し、間口一・八三m、路地の幅員最狭部分一・八mで、建物を適法に建てるのが可能と説明し、Xはこの説明を信じ、Y1と売買契約を締結した。その際の重要事項説明書には「敷地等と道路との関係」欄への記載も説明もなく、図面も添付されなかった。またY1は、間口や幅員についてはY2から説明済なのであるかと考え、自らは何も説明しなかった。

Xは契約後、建物の建築をY1に請け負わせ、Y1はY2に下請けさせ、同年十二月対

象敷地を本件土地と一部隣地として、建築確認を受けた（通路の幅員最狭部分は一・八mと記載）。建物は翌年四月に完成し、Xは現在の建物の建物に住んでいる。ただし隣地所有者は、一部隣地の通行を明示的に拒否はしていないものの、通行を認める文書の作成・交付には応ぜず、Xに対する有償譲渡する意思も現在はなく、植木鉢を置いてある。

Y1とY2は、Xに対し和解を申し出たがXはこれを拒否し、平成三年になってY1、Y2に対し損害賠償を求めて訴えをおこした。

## 二 判決の要旨

まずY2に対しては、Xに本件土地の説明をするにあたり、信義誠実を旨とし、予め本件土地の範囲やその接道状況等について充分に調査し、真実を説明すべき業務上の注意義務があるのに、Y2はこれを怠り、Xに誤った説明を行い、その誤信のもと契約締結に至らせたのであるから、Y2には注意義務に違反する過失行為（不法行為）があったことは明らかであり、Xの被った損害を賠償すべき義務があるとした。

またY1に対しては、本件売買契約に先立ち、前記のような土地をあえて買おうとするXに対して、その認識に誤りがないかどうか

自ら確認すべき注意義務があったにもかかわらず、Y1はこれを怠り何ら説明及び確認をせず、注意義務に違反した過失行為（不法行為）があったもといわざるを得ず、Xの被った損害を賠償すべき義務があるとした。

Xの損害額は、売買契約金額及び仲介手数料から、一部隣地を除いた本件土地の契約当時の価格及び仲介手数料を差し引いた額（一億一、一九六万円）と考えられるが、Xは一部隣地を含んだ建築確認処分を受け現在居住しており、その一部隣地も第三者へ譲渡される可能性は少なく、Xの取得も不可能ではないこと等を考慮すると、たとえ一部隣地が将来的に通路として利用できなくなり、現況建物と同様な新築は適法には殆ど不可能になったとしても、前記の額の約八〇%にあたる九、〇〇〇万円が本件の損害額とするのが相当であるとした。

## 三 検討

敷地の接道義務の充足は、建築の可否につながるものであるから、取引にあたり、業者は必ず確認しなければならない。本件の場合、媒介業者Y2は、せっかく図面の交付を受けておきながら、看過したというのであるから、お粗末というしかない。

売主業者Y1は、接道義務を充足していないことを承知していたのに、売却にあたって売主に確認せず、事後になって責任を問われたものであるが、マイナス情報は予めきちんと説明しておかないと、トラブルになることが多い。

いずれにせよ、本事案は六・一五㎡の土地の使用にあたっての何らかの承諾をとらなかつたために、九、〇〇〇万円の支払いを命ぜられたものである。その額の当否については、種々論評の余地があるが、業者の注意義務について厳しい責任が追及されたものとして、注目すべき判決である。

なお、本件は控訴後、和解が成立している。  
（調査研究部研究員）