

最近の判例から

市街化調整区域内の物件の虚偽の説明

(千葉地判 平成九・四・一六 判例集未登載) 一木 卓馬

市街化調整区域内の土地建物について、既存宅地の確認を受け、建築確認が下りているとの説明を受けて購入したが、その後これらの事実がないことが判明し、行政庁からは正措置を求められた事案について、買主の契約解除を認め、売主業者及び媒介業者に売買代金及び違約金の支払を認じた事例(千葉地裁平成九年四月一六日 判決 控訴 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xは、平成五年九月一五日、媒介業者Y₂の媒介で、売主業者Y₁から、千葉県印旛郡の市街化調整区域内の土地建物(土地九〇・三三㎡、建物木造二階建七七㎡)を、代金三、三五〇万円で購入する旨、売買契約を締結し、代金を完済して登記の移転及び引渡を受けた。本件土地は、Y₁が前所有者Aから取得した

土地(宅地一〇九㎡、山林二三六㎡)を分筆して、Xに分譲したもので、Aは、平成三年二月本件土地以外の部分について、はなれの建築確認を受け、その通知書をY₁に交付していた。

Y₁はY₂に、本件土地は既存宅地で、本件建物は建築確認を受けていると説明したようである。

それを受け、Y₂は、現地案内及び契約の際、「市街化調整区域であるが、建築確認が下りているから大丈夫」といい、あわせて、既存宅地であるから、建物の建築が例外的に可能であると説明した。

なお、重説は当初Y₁が行うこととしていたが、当日担当者が病氣となり、急遽Y₂が行った。

平成六年二月、Xは、行政庁から出頭通知を受け、本件土地の開発許可がなく、本件建

物には建築確認が下りていないとの説明を受け、また、本件建物は違法建築であるから取壊しを免れず、これを避けるためには隣地(既存宅地)を買ひ受けて移築するしかないと言われた。

その後、Y₁は六五九番八の土地をも含めた代替案を申し出たが、Xは、同土地が他人に渡らぬ保証はないとして、拒否した。

Xは、平成六年五月、本件契約の取消し又は解除の通知をし、Y₁及びY₂に対し、損害賠償を求めて提訴した。

Xの主張は、次のとおりである。

(1) 本件土地は、市街化調整区域内の建築制限のある土地であり、本件建物は正規の建築確認を得ていない違法建築であり、将来建築の可能性及び転売の可能性がない。

(2) 従って、Y₁に対し、①詐欺を理由として本件契約を取り消し、②又は本件契約の債務不履行(説明義務違反及び保証義務違反)若しくは瑕疵担保責任に基づき本件契約を解除したとして、③売買代金相当額及び約定違約金(二〇%)の合計四、〇二〇万円の支払を求め、

(3) Y₂に対し、説明義務違反に基づく債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償として、Y₁と同額の支払を求めた。

Yらは、次のように主張した。

(1) Y₁の主張

① 本件土地は既存宅地に該当し、行政庁が是正措置を求めたのは誤った指導である。

② Xの提訴は、信義則に反する。

③ 瑕疵があるとしても、契約目的を達することができない場合には該当しない。

④ Xは宅建取引主任者資格があるから、過失相殺されるべきである。

⑤ 地価暴落時の現状では、損益相殺すべきである。

(2) Y₂の主張

① 重説はY₁が行うことになっていたのに、担当者の病気で急遽Y₂が行ったもので、Y₂としては一応の説明義務を尽くしている。

② Y₂の責任は、手数料相当額（一〇九万六、九五〇円）の限度に止まる。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 事実関係からすれば、本件土地について、既存宅地の確認がされているとは認め難く、また、本件建物について建築確認がなされ

ているとも認め難い。

(2) 従って、本件建物につき移築又は除却を余儀なくされる可能性もないとはいえず、将来の再建築もこのままでは不可能であり、また、本件土地建物の転売は事実上できないに等しい。

(3) しかるに、Yらは、本件土地は市街化調整区域内の土地であるが、建物の建築が例外的に可能であり、適法な建築確認もされているとして、売却ないし仲介をした。

(4) Y₁は、売業者として公法上の制限等について十分調査した上Xに説明すべき義務があるのに、これを怠った点、重大な過失に基づく説明義務ないし保証義務違反があり、また、権利の瑕疵があるから、瑕疵担保責任も免れない。

(5) Y₂は、建築確認通知書の仔細な検討を怠り、また、都計法四三条一項六号の要件等について公示、公告等を参照した調査を怠って、安易に本件土地建物が法令上適法であるとの誤った説明をした過失がある。

(6) 損害額は、売買代金及び違約金の合計額四、〇二〇万円である。

(7) なお、①本訴請求は信義則に反するものではなく、②本件瑕疵は契約目的を達することができない場合の最たるものであり、

③宅建試験に合格したというだけでは過失として斟酌すべきではなく、④地価の下落はY₁の事情により対応が遅れたことにあり、

⑤Y₂の責任はいささか酷であるとも思われるが、相当因果関係があるとして、

(8) Y₁、Y₂は、連帯して、Xに対し、四、〇二〇万円を支払うよう命じた。

三 まとめ

市街化調整区域内の物件の虚偽の説明としては、売業者の責任を認めたもの（浦和地判 平成七年一月二四日 判例集未登載 本誌二七号七一頁）がある。

本件は、媒介業者にも、売業者と連帯して、売買代金及び違約金の合計額四、〇二〇万円の支払いを命じた。極めて厳しい判決であろう。

なお、本件は、控訴されている。また、県は、平成七年二月、Y₁を指示処分とし、Y₂を文書勧告処分とした。

（調査研究部研究員）