

最近の判例から

(3)

隣接高架道路建設計画の告知義務

(東京地判 平一〇・五・一一 判タ九九四―一八七) 二木 卓馬

土地の売買において、隣地高架道路建設計画を知悉しながら買主に告知しなかった売主業者には、重大な義務違反があり、また、媒介業者には、調査すれば同計画を容易に知り得たのにこれを怠った過失があるとして、損害賠償を命じた事例(東京地裁平成一〇年五月一日判決 確定 判例タイムズ九四号一八七頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成六年四月五日、媒介業者Y₂の媒介で、売主業者Y₁から、住宅建築目的で、土地(三八一・二二㎡)を、三、五七五万円で購入し、五月二〇日登記を移転した。Xは、五月二〇日建築会社に木造平屋建住宅(一四九・一三㎡)の建築を請け負わせ、一月二〇日完成した。

しかし、本件土地の南側には、昭和六三年

県が県道バイパス工事として、高架道路(高さ八m)の建設計画を立て、地元地権者への説明会を経て、用地買収を行い、平成六年三月一七日工事請負契約が締結されていた。

本件土地の南側隣接地は、Aが所有していたが、平成元年一〇月県が道路用地として買収していた。

Aは、南側隣接地の他、本件土地を含む九〇〇㎡の土地も所有していたが、平成五年八月、媒介業者Bの媒介で、これをY₁に売却し、Y₁が宅地造成して、平成六年分譲したものであった。

Y₁は、本件土地取得の際、Bから、本件高架道路の建設計画があることの説明を受けていた。Y₂は、Y₁から本件高架道路の建設計画があることを知らされていなかったが、調査をすれば、容易に知ることができた。

本件契約にあたり、Xは、家庭菜園のでき

る日当りの良い住宅地が欲しいこと及び南側隣接地の一部を将来買い足したい希望を告げていた。

しかし、Y₁は、Xに対し、本件高架道路の建設計画があることは、一切告げず、Y₂は買足しは不可能ではないとの口振りを示した。なお、重要事項説明は、Y₁が作成し、Y₂が説明した。

Xは、Y₁から本件高架道路の建設計画について知らされていなかったため、本件建物建築において、敷地の南側に寄せて、平屋建の建物を建築したところ、平成八年一月高架道路が完成し、高さ八mのコンクリート擁壁が垂直に立ち、圧迫感と日照、通風の被害を受けた。

Xは、Y₁には土地の売主として債務不履行責任ないし瑕疵担保責任があり、Y₂には媒介業者として不法行為責任があるとして、損害賠償を求めた。

Y₁は、次のように主張した。

(1) Y₁は、高架道路の建設計画は重要説明事項に該当せず、該当するとしても、その説明義務を負うのはY₂であって、Y₁ではなく、また、Xには過失がある、と主張した。

(2) Y₂は、Y₁から本件高架道路建設計画の説明を受けておらず、重要事項説明書の作成

交付はY₁がしており、Y₁に全面的な責任がある、と主張した。

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) Y₁は、本件土地売買の際、南側隣接地に本件高架道路が建設されることを知悉していたにもかかわらず、土地利用に支障を来すことが明らかな同事実をXに説明しなかったことは、不動産取引業者として重大な契約上の義務違反であり、その行為は悪質である。

(2) Y₂は、媒介業者として、買主側の購入目的に適う土地の媒介をするために、周辺土地の現況を調査し、その結果を説明報告すべき義務があるところ、本件土地の南側隣地に本件高架道路の建設計画があることは、登記簿謄本を閲覧するなど調査すれば容易に知り得たのに、これを怠った過失がある。Y₁を信用していたとしても、媒介手数料を取得する以上、他の業者任せにせず、独自に調査を行う義務を免れない。

(3) Xに過失があるとするY₁の主張は、本件高架道路の建設計画を知悉しながら告知しなかったY₁から、主張できる筋合いではな

い。

(4) Xの損害は、①物的損害については、本件土地建物の適正評価額から本件高架道路の建設によって減価された額の差額であり、土地については三六九万四、〇〇〇円（格差率一〇％）、建物については九四三万円（機能的減価二八％、経済的減価一〇％）であり、②精神的損害については、二二〇〇万円が相当である。

(5) 従って、Y₁は、Xに対し、連帯して、一、五二二万四、〇〇〇円を支払え。本件は、Y₁は控訴せず、確定している。

三 まとめ

本件は、隣接地の高架道路建設による日照被害に関する珍しい事案である。

売主業者は、隣地高架道路建設計画を知悉しながら、買主に告知しなかったのであるから、重大な義務違反があり、悪質であると認定されたのは、当然であろう。

本件は、媒介業者は同建設計画を知らされていなかったが、調査すれば容易に知り得たとして、売主業者と連帯して、損害賠償を命じられた。

日照に関し、媒介業者が隣地建設計画の調査を怠ったとして、損害賠償を命じられたの

は、これが初めてと思われる。媒介業者の責任も重くなつて来ているといえよう。