

最近の判例から

(4)

周辺道路計画の告知義務

(東京地判 平一一・一・二五 判例集未登載) 一二木 卓馬

利便性の良さを目的とした、準工業地域内のマンションの売買において、売主業者が、五〇〇m離れた道路建設計画(原案がまとまったが、環境アセスメント及び計画決定は未だなされていないもの)について、買主にその説明をしなくても、契約の要素の錯誤があったとはいえず、また、売主業者に告知義務違反があったとはいえないとした事例(東京地裁平成一一一年一月二五日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xは、平成九年五月二七日、売主業者Yから、新築マンションを、三、七五〇万円で購入受け、同日手付金三七〇万円を、また、六月二四日中間金三七〇万円を支払った。

本件マンションは、地下鉄新横浜北駅徒歩一分の所にあり、準工業地域内で、前面道路

(その地下に、地下鉄が走っている)の西には、高速道路、そのインターチェンジがあった。

前面道路南約五〇〇mの所に、高速道路間を結ぶ自動車専用道路(片側二車線)建設の計画があり、平成九年五月原案がまとまって、今後環境アセスメントの手続きを経て、平成一二年計画決定、二〇一〇年開通の予定とされていた。同原案では、本件マンションから五〇〇m南の所に排気塔、六・七〇〇m南西にトンネル出入口、南西八〇〇mの所に新横浜出入口が設置される予定とされていた。

本件売買契約の重要事項説明の際、本件地域は準工業地域で、工場等への出入り及び騒音等があり、区分所有者は苦情を申し立てない旨の協定書が締結されているとの説明がなされたが、本件道路計画についての説明はなかった。

Xは、同年一〇月、新聞折込広告で本件道路計画があることを知り、その後住民の反対運動があることを知った。

本件契約の代金決済日は、平成一〇年三月二七日とされていたが、Yは、平成一〇年一月Xから支払意思がないとの通知を受けて、手付金を没収し、中間金をXに返還した。

Xは、①本件契約は、空気がきれいである交通量の少ない環境を求めて締結したのに、本件道路計画が実現すれば環境が悪化するから、錯誤無効があり、②Yは同事実を知悉しながら秘匿し、Xを誤信させて、契約を締結させたから、詐欺取消しにあたり、③また、Yに告知義務違反があるから、不法行為責任(印紙代返還義務)があるとして、支払済みの三十一万円の返還を求めた。

Yは、Xに錯誤はなく、また、Yには告知義務はなく、詐欺、不法行為は成立しないと主張した。

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) 本件マンション周辺の交通量は現在でも決して少なくなく、将来増大することは容易に予測され、準工業地域であるから、空

気がきれいで交通量が少ないというには憚れる立地条件にあり、Xも、これを認識し、Yの同説明を受けており、パンフレットも利便性を強調し、Xの供述からしても、Xの購入動機は、もっぱら本件物件の利便性にあった。

(2) マンションの購入にあたっては、種々の要素（自然環境、アクセスの容易性、利便性、設備内容、間取り、価格等）があり、購入者の主観に左右されるところが大きい。が、本件計画道路は未だ計画決定されておらず、その環境への影響の程度も不明であり、本件物件は価格と利便性の良さから二週間で完売されていることからすれば、X主張の錯誤があったとしても、「通常人であればその意思表示をしなかったであろうと考えられるほど重要な部分についての錯誤があったとは認められない」から、契約の要素の錯誤と見ることはできない。

(3) 本件排気塔、トンネル出入口は、嫌悪施設であるが、本件契約締結当時原案策定段階にとどまり、計画決定されておらず、かつ、これらの施設は五〇〇m以上離れており、周辺環境に及ぼす影響も不明であるから、Yに告知義務があったとはいえず、欺もう行為に当たるとすることはできないか

ら、詐欺の主張は理由がない。

(4) Yには告知義務がないから、不法行為も成立しない。

(5) 従って、Xの請求は理由がなく、棄却する。

なお、本件は、確定している。

三 まとめ

本件判決は、Xの購入動機は主として利便性の良さにあつて、日照を確保したものとは認められず、また嫌悪施設の計画も、未だ計画決定されておらず（十数年先の話である）、五〇〇m以上離れているとして、売主業者に告知義務があるとはいえないとした。

妥当な判決であろうが、売主業者としては、後日のトラブルを避けるために、知り得た情報は説明しておくことが望ましいであろう。