

て、現地の鑑定が合理性を欠くとはいえず、債務不履行があったとはいえないとしたもの（東京地判 平九・三・一九 判夕九六一―二〇四）がある。同判決は、買主がホテル業者であったことも考慮してか、買主の責任を強調した。

本件は、買主が高齢の主婦で、英語を話せず、ハワイの不動産の知識のないことも考慮して、「売主の希望価額が著しく不相当な場合は、……およその現地価額等の基本的な事項を説明」すべき注意義務があり、鑑定評価額の二倍を超えれば、同説明をしなければならぬとした。

なお、国内の取引で、「不動産売買を仲介する者は、善良な管理者としての注意義務をもって、取引相場価格の調査をなし、依頼者の利益となるような売買条件の策定に向けて努力すべき義務を負い」、著しく不相当な価格の提示は債務の本旨に従った提供をしていない場合と同視すべきであるとして、媒介業者の手数料を棄却した事例がある（東京地判 平一・三・二九 判時一三四四―一四五）。

本件は、媒介業者が著しく不相当な価格での媒介をした場合、損害賠償義務があるとした点、注目すべき判決である。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

(6)

区画整理地内の接面道路のない物件の売買

（東京地判 平九・一二・二五 判夕九八八―二〇〇） 小林 誠吾

区画整理地内の接面道路のない物件の買主が、地下車庫築造可能等の条件が満たされず、通路協定が不成立である等として、売買契約を解除し、売主及び媒介業者の責任を追及した事案において、地下車庫築造可能等の条件はなく、建築基準法四三条一項但書の適用を受けることができる等として、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成九年十二月二十五日判決 控訴 判例タイムズ九八八号二〇〇頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成八年五月一日、客付業者Y₂、元付業者Y₃の媒介で、売主Y₁から、杉並区内の土地建物を、建替目的で、六、四八〇万円で購入を受け、手付金六〇〇万円を支払った。

本件土地は、土地区画整理事業施行区域内

の土地で、建築基準法上の道路に接道していなかった。

Y₃は、本件土地についての建築基準法四三条一項但書の適用の見通しについて、区役所に照会し、「通路のみ接する敷地についての建築条件」として、専用住宅であり、二階以下、高さ八・五m以下、延べ面積二〇〇㎡以下、準耐火構造等の措置を講じれば、建築確認を得ることは可能との回答を得た。

Y₂及びY₃は、重要事項説明において、①建築制限について、本件土地に建築物を建築する場合は、原則として都道府県知事の許可が必要で、二階以下、地階を有さず、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造その他これらに類する構造である場合に限り、許可されると説明し、また、②接道関係については、前面道路は位置指定道路ではないが、建築基準法四三条一項但書の適用が可

能である旨説明した。

なお、本件契約においては、本件建物は解体撤去することとされており、残代金の支払いは平成八年七月三十一日とされていた。

しかし、Xは、平成八年一〇月一四日、①本件売買契約においては、地下車庫築造可能と南側緑一帯が条件となっていたのに、同条件を満たすものではなく、また、②浄化槽埋設、違法建築物、通路協定不成立等の隠れたる瑕疵があるとして、契約を解除し、Y₁に対し、手付金の返還と違約金の支払を、Y₂、Y₃に対し、手付金相当額の支払を求めた。

Yらは、地下車庫築造可能と南側緑一帯は条件となっておらず、また、Xは浄化槽の埋設を認識し、建物の解体を予定し、建築基準法四三条一項但書の適用が可能であると争った。

二 判決の要旨

(1) Xは、重要事項説明において、建築物の建築には原則として知事の許可が必要であり、二階以下、地階を有さず、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造等に限られるとの説明を受け、地下車庫の築造が不可能なことは認識しており、契約内容になつていたとは認められない。

(2) また、南側緑一帯の条件は、Y₂のお客様カードに記載がなく、XからY₁に出された解除通知書にも言及がなく、契約書その他の関係書類にも記載がないから、契約内容になつていたとは認められない。

(3) 浄化槽については、契約締結の翌日Y₁において撤去費用の半額を、また、七月にはその全額を、負担する旨の同意があり、Xはその埋設を認識した上、本件契約の成立を認容していたから、「隠れたる瑕疵」に当たらず、また、Yらに告知義務があるとはいえない。

(4) 本件建物が違法建築物であったとしても、Xは本件建物を解体撤去して建物を建て替える予定であったから「隠れたる瑕疵」に当たらず、また、Yらに告知義務があるとはいえない。

(5) 接面道路については、道路敷地所有者全員の承諾に基づく通路協定が成立していなかったとしても、建築基準法四三条一項但書の適用を受けることが可能であるから、「隠れたる瑕疵」に当たらず、また、Yらに告知義務があるとはいえない。

(6) 従つて、Xの請求は、いずれも理由がなく、棄却する。

三 まとめ

本件は、売買契約締結後買主が購入意思をなくし、当初了解していた事項についても、了解していなかったとして、契約の解除を主張したもののようである。

主張自体に無理があり、買主の全面敗訴となった。なお、買主は、控訴している。

(調査研究部研究員)