

最近の判例から (15)

長屋建住宅として建築確認を受けながら一戸建て住宅を建築して販売した契約が無効とされた事例

(大阪高判 平17・1・20 判例集等未登載) 周藤 利一

市街化調整区域の既存宅地において連棟式建物として建築確認を受けながら、8戸の木造住宅が建築され、そのうち一戸建て住宅1戸を購入した者が不法行為に基づく損害賠償請求をした事案について、売却や再築が困難であることを知らないで行った意思表示には法律行為の要素に錯誤が存し、売買契約は民法95条により無効であるとし、売買代金、諸経費、ローン利息等について売主業者の損害賠償責任が認められた事例（大阪高判 平成17年1月20日一部認容 判例集等未登載）

1 事案の概要

不動産業者Y（Y）は、市街化調整区域の既存宅地（以下「全体土地」という。）を購入し、改正前の都市計画法43条1項6号口の規定に基づき平成元年12月22日付既存宅地確認通知書を受領したが、この通知書の「その他必要な事項」の「①建築計画の概要欄」の主要用途の欄には、長屋建住宅と記載されていたほか、「②区画（敷地の形）の変更及び形質の変更（造成工事等）を行わないこと」と記載されていた。そして、建築基準法6条1項に基づき平成2年1月24日に受領した確認通知書には、敷地の位置の欄には全体土地の地番が、主要用途の欄には「長屋建住宅」が、敷地面積の欄には全体土地の面積がそれぞれ記載され、その添付図面には、本件建物は他の5棟と接続する旨が記載されていた。

Xは平成9年1月31日付地域情報紙に掲載

された新築一戸建てというYの広告を見て本件建物を知り、2月2日、Y代表者の案内で本件建物を見た。XはYの代表者から熱心に勧誘を受けたため、本件建物を購入することを決め、売買代金2,430万円全額を銀行から借り入れ、諸経費150万円は自己資金から捻出することとした。

XとYは、平成9年2月11日、本件売買契約を締結した。重要事項説明書には、市街化調整区域であること、「本物件は、連棟式住宅である。」と記載されていた。Yの代表者はこの記載を読み上げたが、それ以上の説明をせず、Xは質問をしなかった。Xは、市街化調整区域及び連棟式住宅の意味を理解していなかった。

Xは、Yに対して、平成9年3月14日、本件売買契約の代金を支払い、同日、所有権移転登記がなされ、その引渡しを受け、居住を始めた。

Xは、その後、買い換えるため別の不動産業者に相談したところ、本件建物が違法建築ではないかと言われたため、県土木事務所を訪問した。担当者は、全体土地に建築されている住宅全てが都市計画法違反、建築基準法違反の建築物であると説明した。

Xは、本件建物が建築確認を受けていない違法建築であるという重大な瑕疵があるにもかかわらず、Xを欺罔したため、Xはこの重大な瑕疵があることを知らずに契約を締結し、売買代金相当額等の損害を受けた旨主張

して、不法行為に基づく損害賠償請求をした。原判決は、Xの請求を一部認容したのに対し、Yが控訴した。

2 判決の要旨

本件建物を再築するには、所定の手続きを経て適法な建物とする措置を講じる必要があるが、本件建物以外の5連棟の建物及び2戸の建物が建築されていること等に照らすと、本件建物は、建築基準法上、独立した一戸建て建築としての売却や再築が困難であると認められる。

Xは、本件建物が違法であり、売却や再築が困難であることを知らないで、本件売買契約を締結していると認められるが、買主がそのことを知っていた場合には、通常、そのような違法建築物につき売買契約を締結することはないと解されるから、Xの意思表示には法律行為の要素に錯誤が存するというべきである。したがって、本件売買契約は民法95条により無効である。

Yが重要事項説明書を読み上げ、市街化調整区域にあること、連棟式住宅であることを口頭で伝えたからといって、Xが違法建築であって、売却や再築が困難であることを承知した上で本件売買契約を締結したものであるとは認められない。

Yの代表者は、重要事項説明書を読み聞かせて基礎的事実関係を知らしめているのであるから、詐欺の故意があったとはいえないが、建築確認の内容をわかりやすく説明して、本件建物が、建築基準法等の法規上、独立した一戸建て建物としての売却や再築が困難であることを説明すべき義務があったというべきであり、その説明を怠ったことに過失があったものと認められ、不法行為に当たる。そして、Yの代表者は、Yの職務行為としてこの不法行為を行ったのであるから、YもXに対

して不法行為責任を負うというべきである。

Yは、本件売買契約の無効により不当利得による返還義務を負うから売買代金相当の金員を支払うべきである。

また、本件売買契約締結時の諸費用150万円、銀行利息260万円、弁護士費用150万円は本件不法行為と相当因果関係のある損害額として認められる。

3 まとめ

本判決の一番のポイントは、売主業者が重説において物件が市街化調整区域にあること、連棟式住宅であることを口頭で伝えたからといって、買主が違法建築であって、売却や再築が困難であることを承知した上で契約を締結したものであるとは認められないとした点である。つまり、表面的・形式的な説明を行っただけでは不十分であり、専門用語や通常人が理解困難な事項については、その意味を理解できるように具体的かつわかりやすく解説することや、特に不利な内容については具体的に説明しなければ説明義務を果たしたとは認められないということである。

繰り返しになるが、単に重説を読み上げたり、手渡したりしただけでは、不十分であって、相手方がその内容や意味を理解して初めて業者として説明義務を果たしたことになるという点を認識する必要がある。

民法95条により売買契約自体の効力が無効とされた事例として参考になるケースである。

また、損害賠償額として売買代金相当額のほか、売買契約に要した諸費用の全額、ローンに係る利子全額、弁護士費用として損害額の1割弱、そして、売買代金相当額以外の金額について遅延損害金が認められたことも実務上参考になろう。