

最近の判例から (1)

宅建業者売主は、幅員が4 mに満たない位置指定道路の境界争いを解消して物件を引渡す義務があるとされた事例

(東京地判 平20・12・26 ウエストロージャパン) 中戸 康文

私道の境界に争いがあり、位置指定道路の幅員が認定どおり4 m確保されるかが不明の状態となっていることは重要な瑕疵であり、物件引渡しまでに当該瑕疵を解消しなかったのは債務不履行であるとして、宅建業者売主に対し買主がなした契約解除及び売買契約に基づく違約金の支払い請求が認容された事例(東京地裁 平20年12月26日判決 ウエストロージャパン)

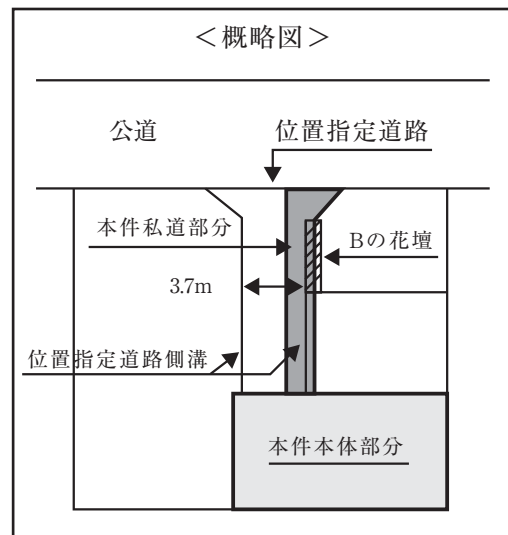
1 事案の概要

買主Xと売主Y(宅建業者)は、仲介業者Aの媒介により、中古住宅(本件本体部分)及び位置指定道路の一部(本件私道部分)を、「売買金額7,100万円、手付金300万円、売主は引渡しまでに買主に対し境界の明示をする、契約違反による違約金は売買金額の10%とする。」条件にて売買契約を締結した。

売買契約締結前、現地にてYはXに「本件私道部分に隣地所有者Bの花壇が約15cm幅にて越境している。Bは理由なく当該越境花壇の撤去を拒んでいる。当該越境があっても本件本体部分での再建築には問題がない。」と説明し、Xは当該内容を了承した。

この位置指定道路(昭和45年2月指定・告示、認定幅員4 m)は現況幅員が3.7mしかなく、仮に現況道路の中心が道路中心線であるとすれば、両サイドの隣地構造物が約15cmずつ位置指定道路側に越境している状態であるが、Bは、「Bの花壇と現在の位置

指定道路との境が道路境界であり、Bの花壇は越境していない。」と主張していた。



その後Xは、本件私道部分とBとの境界未確定により、私道全体としては現況の幅員が4 mに不足し位置指定道路の要件を欠く状態であることを不安に思い、Yに対し物件引渡しまでにBの花壇の越境部分の撤去及び本件私道部分とBとの境界の確定を求めた。

しかしYは、「Bの花壇の越境については売買契約時において説明済みであり、Xもその旨了承して契約した。」としてXの要求に応えなかった。

Xは、「境界争いを解消して土地境界を明示し、本件本体部分において建物確認の要件である位置指定道路の幅員4 mを確保する義務を、Yは物件引渡しまでに履行しなかった。」として本件売買契約を解除し、手付金300万円、売買契約に基づく違約金710万円、

及び遅延損害金の損害賠償請求をYに対し行った。

(なお、本件においてXのAに対する仲介手数料の支払は行われなかった。)

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を認容した。

(1) 売買対象地の特定については、地番及び現地確認を実測図などに基づいた上で確定される所、その境界に争いがあれば、境界の特定に欠けることになり、売買対象地の範囲が確定していないことになり、土地の売買に瑕疵があることになる。Bは花壇は本件道路部分に越境していないと主張しているのであるから、Bの敷地とXが買い受けた本件道路部分の境界は一致しておらず土地の範囲は確定していないことになる。

本件本体部分は道路位置指定を受けている私道を道路としなければ建物が建築できないのであって、道路の幅(4m以上)、形状及び道路の境界が明確になっていることが位置指定道路の要件として必要であるから、境界が確定している道路位置指定図が存在する以上、Yはこの図面と現場の位置を明確にすべき義務を負うべきであるが、Yはその境界の確定作業をしていない。

(2) Yは、私道の一部が欠けるだけで、Xの契約目的は達成できるから債務不履行に当たらないと主張する。

しかし、道路位置指定は行政機関による指定処分であり現況の幅員は4mに満たないのであるから変更の可能性もあり、Bの同意が必要になることもあり得ることから、当該境界が不明なことは本件売買契約の重要な事項にあたる。そしてXは専門的知識を有している不動産業者であるから、当該瑕疵を解決すべき義務があるというべきである。

(3) またYは、Xとの現地立会いにおいて、Bの越境及び越境部分の除去を求めることはしない旨説明し、Xも当該現状を確認、許容して本件売買契約を締結していることから境界の特定がないことは問題にはならないとも主張する。

しかし、Bの越境があっても境界は明らかであり建築確認は可能であるとの宅建業者たるYの説明により、不動産売買の経験に乏しい一般市民であるXがただちに境界特定を放棄する不利益を甘受し、境界の不特定を許容したと認めることはできない。

(4) 以上のことから、Yは争いある土地について境界を確定していない以上、本件債務の本旨に従った履行をしたとはいえず、債務不履行であるというべきである。

従って、Xの本件売買契約の解除、解除に基づく手付金300万円、売買契約に基づく違約金710万円、及びこれらの遅延損害金の請求は理由があるので認容する。

3 まとめ

指定年度が古い位置指定道路において、本件のように現況幅員が認定幅員に足りないケースがたまに見受けられる。この場合、当該位置指定道路の関係者は認定された幅員を確保すべく協力し合う必要があることから、購入後関係者となる買主にとって当該事項は特に重要な問題となるものである。宅建業者は再建築の可能性、認定幅員確保の可能性等について調査し、買主に十分理解できるよう重要事項説明書にて説明する責任がある。

口頭説明のみでは宅建業者としての説明責任を果たしていないとし、また、売主たる宅建業者は当該瑕疵を解決する義務があるとした本判例は、実務上参考となる事例である。

(調査研究部調査役)