

最近の判例から

(3) - 法令上の制限 -

土地の一部に都市計画道路が存在することの説明がなかったことについて売買契約の解除は否定し、土地の減価額等を損害として認定した事例

(東京地裁 平22・1・26 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

新築戸建住宅を購入した買主が、都市計画道路がかかっていることの説明を怠った売主および販売代理業者に対し、主位的に契約解除と違約金や損害金等の支払いを、予備的に従業員の不法行為を原因として損害金等の支払いを求めた事案において、土地の一部に都市計画道路が存在することの説明がなかったことが、売買契約の目的達成に重大な影響を与えるまでとは認定し難いとして、売買契約の解除はできないとしたが、土地の減価額等を損害と認定する等、予備的請求を一部認容した事例（東京地裁 平成22年1月26日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、売主Y1の販売代理人Y2との間で新築戸建住宅を、平成19年1月28日、代金4,450万円で買うと合意し、Y1に対し同代金を支払った。

平成19年8月上旬頃、Y2の営業所店長らは、本件売買契約に先立つ、重要事項説明書に本件都市計画道路の説明をXに怠ったことに気付き、平成19年8月26日、Xを訪問し、本件都市計画道路の重要事項説明書への記載漏れについて、説明した。その後、XとY2の店長らとの間で、本件売買契約の事後処理を巡っての交渉が行われるようになった。平成19年10月6日、XはY2の店長に対し、本契約を解消する場合には売買代金の返還と違

約金の支払いを、同契約を維持する場合には、示談金を支払うよう求めたが、Y1らはこの提案に応じなかった。その後も双方が代理人を交えるなどして交渉は続けられたが、合意には至らず、平成20年5月29日、本件訴訟が提起されるに至った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) 宅地建物取引業者は、宅建業法35条1項により、重要事項の説明義務を負っているところ、都市計画道路の存在は、同条項2号、同条施行令3条1号の重要事項に該当するものであるから、重要事項説明書への記載を怠り、Xに対し説明しなかったY1には、説明義務違反としての債務不履行責任が生じるというべきである。

(2) 上記説明義務は、本件売買契約の付随的義務というべきところ、付随的義務の不履行であっても、その不履行が契約の目的の達成に重大な影響を与える場合には、その不履行を理由として当該契約を解除することができると解するのが相当である。しかしながら、本件都市計画道路の存在による本件土地の減価率は5%であることなどに照らすと、本件売買契約の目的達成に重大な影響を与えるとはまでは認定し難い。

(3) Y2店長は、本件都市計画道路の存在を示す資料を所持しながら、その確認を怠り、

同道路の存在を見過ごしたというのであるから、同店長には、Xに同道路の存在を説明しなかったことにつき過失があるというべきである。したがって、Y1らは、Y2店長の上記過失（本件不法行為）について、民法715条に基づき損害賠償責任を負う。

(4) ①X依頼の不動産鑑定士が、本件都市計画道路の存在による本件土地の減価率を、後退線が約1mとなることを前提に、減価率が10%とする報告書を作成している。しかし、同後退線については、配置図線と0.5m線の二つの線が図面上存在し、いずれが正しいか明らかでないことは認定のとおりであるから、これを約1mとする前提は採用できない。そうすると、本件土地の減価率は、5%と認めるのが相当であって、減価額は222万5000円となる。Y1らは、市役所の担当者が事業決定に消極的である旨発言しているとするが、本件道路が実施される可能性が0%であるとまで認められない。また、Y1らは、本件土地が買収される場合は、適正な価格で買い取られる等必要な費用も補償されるからXに損害は生じないと主張するが、Y1ら主張の補償の事実は、上記減価についての認定を左右するものではないというべきである。

②Xは、住宅ローンの繰上げ返済の手数料（2万6250円）や、金融機関に余分に支払わざるを得なかった利息（19万192円）を損害として主張するが、これらを本件不法行為と相当因果関係のある損害と認めることはできない。また、仮に余分に支払った利息を損害として評価することが可能であるとしても、借入額が1500万円となった場合の月々の弁済額がXの主張する額になることを認めるに足りる証拠はないから、損害額についての立証はなく、上記主張には理由がない。

③不動産鑑定費用（21万円）について、本件不法行為と相当因果関係のある損害は、その

半額と認めるのが相当である。慰謝料については、本件不法行為の内容その他本件に現れた諸般の事情を考慮すると、50万円が相当である。弁護士費用30万円を損害と認定する。

(5) 以上によれば、本件売買契約が債務不履行により解除されたことを前提とするXの主意的請求は、理由がないからこれを棄却する。Xの予備的請求については、Y1らに対し、本件不法行為による民法715条の損害賠償請求に基づき、連帯して、損害金313万円及び遅延損害金の支払を認める限度で理由があるからこれを認容し、その余は棄却する。

3 まとめ

本件では、売主業者及び販売代理業者は、売買対象戸建土地に都市計画道路がかかっている資料を保有していたにもかかわらず、それを見落としていたために、宅建業法35条1項の説明義務を怠ったとして、損害賠償責任を負うとされたものである。資料の丁寧な読み込みはもちろん、調査の徹底がなされれば、本事案は未然に防げたものと思われる。新築物件の場合、建築図書等の資料が充実している一方、その読み込みについては、宅建業者の確認だけだと、重要な法規制の見落とし等もあるので、疑問点は設計士等へ照会することや、重要事項説明書のチェックを設計士等に依頼すること等が、望ましいと思われるので励行していただきたい。

参考判例として、都市計画道路がかかっている土地の説明義務を怠った媒介業者の報酬請求債権は成立しないとされた事例（東京地判 昭48.3.23）がある。

（調査研究部調査役）