
 最近の判例から (2) – 説明義務違反と損害 –

宅権業者らに越境・敷地利用権についての説明義務違反があるが、損害はないとして賠償請求は棄却した事例

(東京地判 平24・12・21 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

マンション購入者らが、マンションに容積率超過等の瑕疵があったとして、売主に対し瑕疵担保ないし不法行為に基づき、代理・仲介業者らに対し債務不履行ないし不法行為に基づき、各室の売買代金額と客観的価値との差額等の損害賠償を求めた事案において、購入者の主張する事実は瑕疵にあらず、売主らの説明義務違反により購入者の主張する損害は生じないとして、請求を棄却した事例(東京地裁 平成24年12月21日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

- (1) 原告X1は、平成9年6月26日、被告Y1(販売代理被告Y2)から、マンション(以下「本件建物」という。)の一室を購入し(以下「X1売買契約」という。)、同年7月28日までに引渡しを受けた。
- (2) 原告X2は、平成9年8月27日、Y1(仲介業者Y2、仲介業者A宅建主任者被告Y3)から、本件建物の別の一室を購入し(以下「X2売買契約」といい、X1売買契約と併せて「本件各売買契約」という。)、同年10月16日までに引渡しを受けた。
- (3) 本件建物の建築は、Y1所有部分及び訴外B所有部分からなる旧甲ビルの建て替え計画の下で行われた。Y1と甲ビル借家人は共同事業体を作り、Y1名義でB所有部分を購入した。Y1が敷地全体(土地a、b、c、d)に、本件建物(第一期工事)及びY1が建築予定の乙ビル(第二期工事)を一体の建物と

して建築確認申請をし、平成8年11月22日、確認通知書の交付を受けた。

本件建物は、甲ビルの一部を取り壊し建築されたが、甲ビルの残存部分と別個独立していたため、登記簿上、敷地権の目的たる土地は、実際に建っている土地aのみとされた。(4) Y1は、平成9年6月10日、当初の建築確認申請を本件建物だけに事項変更し、平成9年7月14日、本件建物につき、検査済証の交付を受けた。

Y1は、本件建物の増築工事として乙ビルの建築確認申請をし、平成9年8月19日、確認通知書の交付を受けた。平成9年12月15日、Y1は土地cに乙ビルを建築したが、本件建物と接続せず、一体の建物となっていないことから、検査済証の交付を受けていない。

X1及びX2(以下「Xら」という。)は本件建物につき容積率違反、越境等の法律上の瑕疵があるとして、また、Y1、Y2、Y3(以下「Yら」という。)には敷地等についての説明義務違反があるとして、損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 法律上の瑕疵(容積率等超過)について Xらは、Xらが本件各売買契約により区分所有権を取得した各建物の敷地権の対象は、土地aのみであり、本件建物は、容積率等の点において建築基準法に違反し、あるいは違

反する可能性があった旨主張するが、建築基準法上の敷地は、私法上の土地所有権の有無とは関係がなく、外観上、用途上一団の土地をなしているか否かによってその範囲を決すべきであるところ、本件建物の敷地として建築確認申請がされ、建築確認がされた土地 a、b、c、d は、本件各売買契約当時、外観上、用途上一団の土地をなしていたといえるから、上記土地の全部が建築基準法上は本件建物の敷地とされるものである。したがって、X らの上記主張は、前提を欠き、採用することができない。

(2) 法律上の瑕疵（越境）について

取引の対象となった建物が、隣地に越境し、その土地所有権がない場合には、当該越境部分について、隣地所有者から撤去請求がされるなどしてその利用が妨げられる可能性があり、当該越境部分は、建物として通常有すべき品質を欠いたものといえるべきであるから、瑕疵の存在が認められる。

しかしながら、本件建物の一部は土地 b に越境していたが、土地 b は、甲ビルの借家人らが共同で所有するものであって、かつ、同土地の所有名義人である Y 1 は、使用を承諾していたものであるから、X らは、越境した建物部分につき撤去義務を負い利用できないということではなく、瑕疵に当たらない。

(3) 越境に係る説明義務

売買対象である建物の一部が他人の土地に越境しており、当該部分の土地所有権が異なるものであるかについては、売買契約締結に当たり買主が認識しておくべき重要な事項であることから、売主である Y 1 及び本件 X 2 売買契約に際し重要事項説明義務を負う Y 3 は、上記越境の事実等を X らに対して（被告 Y 3 については原告 X 2 に対して）説明すべき義務を負っていた。上記越境の事実等を認識しながら説明をしなかった両被告の行為

は、同義務に違反するものといえるべきである。

Y 2 は、マンションの建物の敷地利用権に関する事項は重要事項として説明すべき義務があり（現宅建業法35条1項6号）、上記越境の事実を調査した上で X らにこれを説明すべき義務を負っていたといえるべきであり、この説明をしなかった Y 2 の行為は、X らに対する説明義務違反に当たる。

(4) 使用承諾部分敷地に関する説明義務

土地 b の使用承諾に係る事実は、本件建物が越境している敷地の使用権原に係る事実であって、X らが本件各売買契約締結に当たり認識しておくべき重要な事項であるといえるべきである。この調査及び説明をしなかった Y 2 及び Y 3 の行為は、X らに対する説明義務違反に当たるといえるべきである。

(5) X らの損害について

Y らが、X らに対し、土地 b に本件建物の一部が越境している事実について、また、被告 Y 2 及び Y 3 が、土地 b の使用権原に係る事項について、それぞれ説明義務違反が認められるものの、上記越境部分について原告らが本件建物の敷地として使用するについて妨げとなる事情はないから、原告らの損害は発生しない。（その他の争点については省略）

3 まとめ

建築基準法上の敷地は私法上の土地所有権の有無と関係ないこと、越境の事実及び越境部分の使用権限は説明義務があることを判示した、実務上参考になる裁判例である。

本事案においては損害がなかったとして賠償義務は認められなかったものの、売主や宅建業者・主任者には越境についての説明義務があり、宅建業者・主任者には越境部分の敷地利用権について説明義務があることを再認識すべきであろう。（調査研究部調査役）