

最近の判例から (5)－買主の錯誤と業者の調査説明義務－

検査済証未取得の地下車庫上に建物を建築できないことで契約の錯誤と業者の調査説明義務違反を主張した買主の請求が棄却された事例

(東京地判 平27・2・10 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

中古住宅の買主が、検査済証未取得の地下車庫上に建物が建てられないことを理由に、売主に対して錯誤による契約の無効を、媒介業者に対して調査説明義務違反による損害賠償を請求した事案において、買主に要素の錯誤はなく、その地下車庫上に建物が建てられないことは媒介業者の調査説明すべき事項とまではいえないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年2月10日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年3月、自宅購入のため買主X（原告）が、Xの親族Aの居住地から近隣にある売主Y1（被告）所有の土地建物（以下「本件不動産」という。）を媒介業者Y2社の仲介により購入した。（以下「本件売買契約」という。契約条件：売買代金3400万円、手付金300万円、同年5月9日までに残代金3100万円を支払う）

本件建物は、昭和53年12月に新築され、平成2年12月に北側地下車庫（以下「本件地下車庫」という。）が新築されるとともに、その上部に建物（以下「本件増築部分」という。）が増築され建築確認を取得したが、検査済証は未取得のままであった。尚、本件売買契約時にY2社がXに交付した重要事項説明書等には、増築時の建築について、検査済証が未取得である旨記載されていた。

Xは、本件売買契約締結の前に、リフォームして居住する意向であることをY2社に伝

え、本件売買契約締結後も本件建物をリフォームして居住すると考えていたが、契約締結後リフォームの代金が予想を上回る事等から本件建物を建て替えることを決定し、同年4月B社に建物の新築を請け負わせることとした。

同年5月、B社は、Xに対し、本件地下車庫について検査済証を未取得であること、擁壁の耐久力が不足する可能性があるため本件地下車庫の上に建物を建築できない旨説明した。その説明を受けてXは、B社との間で、本件地下車庫上には建物の躯体がかからないようなプランで建築する請負契約を締結した。（以下「本件請負契約」という。）しかし、その後、Xの親族Aから、日当たりを良くするためには（敷地の北側に建てるのがよい等の観点から）地下車庫上に建物を建てるべきとの考えが示された。

同年9月、Xが、本件売買契約の残代金を支払わないため、Y1は、本件売買契約を手付金没収により解除した。Xは、B社との間で本件請負契約を合意解除し、解約手数料として10万円を支払った。

Xは、主位的には、本件地下車庫の上に希望する建物を新築することができないのに建物を新築できると誤信して本件不動産を購入したから、本件売買契約は要素の錯誤により無効とし、手付金300万円の返還をY1に求め、Y2社には、本件地下車庫上に建物を新築することができない可能性があること等を説明する義務があったのにこれを怠ったこと

から弁護士費用等の損害賠償金186万円余の支払いを求め、また、予備的には、Xの錯誤が認められない場合、Y 2社に対して、その説明義務違反により生じた損害の賠償金金516万円余の支払を求め本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張を棄却した。

1. Xの錯誤の有無について

Xは、本件売買契約締結時には、本件建物を取り壊して建物を新築するかどうかを決定していなかったこと、その後Xは、本件地下車庫について検査済証が未取得であることから、本件地下車庫上に建物を建てることのできないことを前提に、B社との間で本件請負契約を締結したことから、本件売買契約及び本件請負契約の履行を進めるつもりであったことが認められるから、契約締結に当たって、要素の錯誤があった旨の原告の主張は理由がない。

2. Y 2社の説明義務違反について

建物の建築の可否は、建築基準法等の法令に適合するかどうかにより定まるのであって既存建物の検査済証の有無により定まるものではないから、本件地下車庫について検査済証が未取得であったからといって、本件土地上に建物を建築することができないとは限らず、本件リスク（本件地下車庫上に現況のままで適法な建物を建てることは不可能であり適法な建物を建てるためには本件車庫の補強のために多額の費用がかかること。）が存在することが通常想定される問題であったとはいえず、本件建物を取り壊して本件土地上に建物を建てる場合、①本件地下車庫を残し、本件地下車庫の上に建物の躯体がかからないように建物を建築すること及び②本件地下車庫を壊して建物を建てることが可能であり、

その場合には本件リスクは顕在化しないことになる。

以上によれば、本件リスクは、買主が本件売買契約を締結するかどうかを決定する際に影響を及ぼし得る事項ではあるが、意思決定に重要な影響を及ぼす事項として、また常に媒介業者として買主に対して調査説明すべき事項とまではいえない。

また、Y 2社は、Xに対し、本件地下車庫及び本件増築部分について検査済証が未取得であることに加えて、本件土地に建物を新築する際、地耐力の関係上、深基礎やベタ基礎等の工事を施す必要が生じること、既存擁壁部分について、所轄官庁から改修、補修等の指導を受ける場合があり、費用負担が生じることを重要事項説明書等において説明したことからすると、Y 2社において、本件リスクについて調査説明すべき義務に違反したとはいえない。

3 まとめ

本件は、契約後に検査済証未取得の地下車庫上に建物を新築することはできないことが判明したとして、買主が契約の錯誤と業者の調査説明義務違反を主張した事例である。

本件のように、検査済証のない建物の売買において、買主が契約締結後に購入目的が達成できないとしてトラブルとなるケースが見られるが、重要事項説明において、検査済証が未取得であることに加え、所轄官庁からの指導、追加工事・費用負担等の生じる可能性があることをも説明した媒介業者に説明義務違反はないと判断した本件判決は、実務の参考となるものと思われる。

(調査研究部調査役)