

最近の判例から (5)－重要事項説明書の誤記－

重要事項説明書の接道に関する記載に誤記があったが、説明はされていたとして契約解除等の訴えを棄却した事例

(東京地判 平28・1・21 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

売主業者から中古戸建住宅を購入する際に、重要事項説明書において実際には2m幅員の接面道路を幅員4mとの説明を受けた買主が、建物再建築において建築基準法43条1項但書による許可が必要であったことは隠れた瑕疵にあたるとして売買契約の解除と解除に伴う損害賠償の支払いを求めた事案において、重要事項説明書記載の幅員は、別案件の書類を上書きして作成した際に必要な訂正がされなかったために記載を誤ったもので、不動産業者として極めて大きな不手際で落ち度と言わざるを得ないが、契約前に必要な説明はされているとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年1月21日判決 棄却 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年2月28日、X（買主、原告）は、Y（売主業者、被告）から、土地及び中古建物（以下「本物件」という。）を売買代金1,000万円で購入した。

本物件は、西側に隣接する幅員2m程度の私道（以下「私道」という。）と2m以上接しているが、YがXに交付した重要事項説明書（以下「重説」という。）の「接道の状況」欄は「私道は幅員4mあって建築基準法（以下「建基法」という。）第42条第1項第4号に定める『道路』に当たり、本物件土地はこれに4m接面している」旨が記載されていた。また、重要事項説明の際には、ポイントだけに絞った説明がされ、全文の読み上げは

割愛された。

本物件の私道は、建基法第42条1項に定める道路に当たらないため、本物件建物を再建築するためには、特定行政庁によって交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ建築審査会の同意を得て許可されなければならない（建基法第43条1項但書）ものであった。

5月7日、XとYは、再建築の許可が得られることを確認するために市役所のロビーで落ち合ったが、Xは、Yに対し、解約及び違約金の請求を申し出た。

5月27日、Xから本物件土地を担保とした不動産担保ローンの申し込みを受けた銀行は、Xに対し、融資の申し込みには応じられない旨の通知をした。

5月30日、Xは、Yに対し、本件土地に隠れた瑕疵があったとして、本件契約を解除し、かつ、売買代金1,000万円とその他に119万円余の損害も被ったとして合計1,119万円余の支払を求める旨の通知を発送した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。なお、Xは控訴したが棄却された。

(1) 接道に関する重説の記載は誤った内容であることは明らかで、説明を誤ったことは不動産業者として極めて大きな不手際で落ち度と言わざるを得ないが、不手際が存在するとしても、このことだけを根拠に契約解除が認められるわけではなく、問題は、これが「隠

れた」「瑕疵」にあたるのかという点にある。

(2) 契約締結以前に、YからXに接道幅員が狭い旨の説明はなされているものと認めることができるから、私道が建基法上の「道路」に当たらない点は「隠れた」ものということとはできず、隠れた瑕疵とはいえない。

(3) 建基法第43条1項但書の許可が取得できなければ再建築のできない物件で、不動産売買における目的物の「瑕疵」に当たるものと評価せざるを得ないが、本件につき、許可を得られる蓋然性がどの程度あるのかを判断すると、近隣住民の建替えに際してセットバックの同意を求められれば拒む者はほとんどいないものと合理的に推測することができ、同意を拒む住民が現れる可能性を完全に否定はできないが、その蓋然性は極めて低く、本件契約を解除させるだけの取引上の欠陥とまではいえない。

(4) Xは、土地を担保にしてリフォーム工事費用の融資を金融機関から拒まれたと主張するが、融資を実施するか否かはあくまで金融機関の自由で、金融機関がいかなる理由で融資を断ったのかは明らかではなく、仮に、近隣住民全員が将来のセットバックについて同意しているという状況であるのに銀行が当該土地の担保価値を認めないとすれば、行政的には建替えを許しているに建替費用が捻出できないという事態が生まれてしまい極めて不合理であり、条件次第では融資が認められた可能性が否定できない以上、そもそもリフォームができないとの前提には立ちえず、建物の現状のみを理由に本件契約の解除を導けるだけの取引上の欠陥とみることはできない。

(5) Xは、契約締結に際し、土地を担保にしてリフォーム費用を捻出する旨告げたかのような供述をするが、Xが融資の実行を売買契約の前提にしたかったのならば、例えば売買契約の中に融資が得られない場合の解約権留

保条項を設けておくという方法もあったはずで、本件でそこまでの合意を認めることはできない。

(5) 重説の不備は、宅地建物取引業者としてあってはならない落ち度で、契約締結時の重要事項の詳細確認作業さえ実施していれば誤記を容易に気付き修正が施されていた可能性は高く、Yの不注意でこうしたトラブルを招いたのであるから、Yとしても猛省すべきところではあるが、そのことと解除の可否とは別個の問題で、「隠れた瑕疵」の存在を認めることができない以上、Xに本件契約の解除権を認めることはできない。

3 まとめ

本裁判では、重説に誤りはあるものの必要な説明はされていたとして隠れた瑕疵であることを否定して契約の解除権を認めなかった。

重説に記載のない事項を、口頭で説明していたと認められるとして説明義務違反による損害賠償を棄却した事例（東京地判 平24・11・13 RETIO95-66）、説明をしなかったと認めるほかないとして売買契約の解除を認めた事例（東京地判 平23・4・20 RETIO85-94）があるが、前者と同様に、重説の記載漏れや誤記載を直ちに説明義務違反とせず、口頭での説明も一定の評価がされることを示したものはいえる。

しかし、重説の誤りが、仮に虚偽記載と判断された場合には、宅建業法上の処分の可能性（国土交通省「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」では「7日間の業務停止」）もあり、作成する重説の記載内容の確認作業は、自身のトラブル回避のためにも宅建業者としての重要な必須業務と改めて認識すべきである。

（調査研究部調査役）