

最近の判例から (6)－越境の説明義務－

後日判明した隣地建物の私道への越境に係る合意につき、仲介業者の調査説明義務違反が否定された事例

(東京地判 平28・2・16 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

購入の際、隣地建物の一部が私道に越境していることに係る合意がないと説明された買主が、引き渡し後、将来の改築まで越境容認する確認書が隣地所有者と売主らで締結されていたことを知り、不当に高価での土地建物の購入、隣地建物の私道越境部分の撤去費用負担等を強いられたとして、仲介業者および売主に対し、欺罔行為及び説明義務違反の不法行為に基づき損害賠償請求をした事案において、欺罔行為には当たらず、損害も生じていないとして、その請求が棄却された事例(東京地裁 平成28年2月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 本件私道の状況

- ①本件土地および本件私道は元々Bらが所有していたが、平成19年6月に国に物納、売主Y1(被告・法人)は国から本件土地を借地し、本件建物を所有していた。
- ②本件土地は位置指定道路である本件私道に面しており、隣地にはAが所有する3階建建物があり、2階、3階部分のベランダ及びその直下に当たる部分はコンクリートブロック塀で囲われ、本件私道に張り出して占有されていた。このため、本件私道の幅員は本来4mであったが、出口部分は2.5m程度に狭められていた。
- ③本件私道部分の突き当りの借地人Cは、AやY1らを相手に簡易裁判所に申し立て、昭和58年3月、本件私道につき、既存の建物越

境部分は現状のまま存置することは認めるが、将来、新築等する際は撤去して道路に復すること等を内容とする調停が成立した。

またBらは前記物納に際し、平成17年9月、Y1やA、Cの相続人らとの間で、Aの建物が本件私道部分に越境していること確認し、将来、改築等する際は撤去する旨の確認書を締結した。

(2) 事案の概要

平成23年5月、買主X(原告・個人)は、仲介業者Y2(被告)の仲介にて、本件土地建物及び本件私道部分の共有持分3分の1(以下まとめて「本件土地建物等」という)を売買価格6570万円でY1と売買契約を締結した。なお契約時に添付された物件状況報告書には、越境について取決め書も、紛争もないことが記載されていた。

売買契約締結後、Y1は国から本件土地及び本件私道部分共有持分の払い下げを受け所有権を取得し、同年7月に本件土地建物等をXに引渡した。

Xは平成23年11月頃、Aに対し、本件私道部分に越境している塀およびベランダ等の撤去を求めたが、Aは調停や確認書を引き合いに出し、譲らなかった。XはAと交渉を重ね、バルコニーの撤去は猶予するが、地上部分の塀等はXの費用負担で撤去することを合意し、撤去工事と舗装工事を行った。

Xは、Aが私道部分に越境していることに関し、取決めはないとY1、Y2が虚偽の説明をしたことは、欺罔行為および説明義務違

反の不法行為であるとし、不当に高価での物件購入による差額、媒介手数料相当額、越境部分の撤去工事費用等の損害賠償金の支払いを求め、本件訴訟を提起した。

一方、Y2はY1等からの回答を伝えたものであり、虚偽の説明はしていないと主張した。Y1も調停証書や確認書の各写しを所持しておらず、担当者が失念していたまでで、また物件状況報告書に記載した境界、越境に関する事項は本件土地のものであって本件私道部分に関するものではなく、虚偽の説明はしていないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) Xが主張する欺罔行為について、Y2は「越境の経緯はわからない。将来建て替えるまでは現状のまま。」と述べ、またY1を通じて財務省にも問い合わせた回答しており、事後的には誤った説明ではあるが、調停等を知って説明したものではないから、欺罔行為には当たらない。またY1もその担当者が調停等の存在を前提に取引を進めたものではなかったから、詐欺の故意がなく、欺罔行為には当たらない。よって、詐欺の不法行為に基づく損害賠償請求は理由がない。

(2) 本件土地建物等の売買価格は、公道から本件土地への進入に支障があるとの現況説明の上で、斟酌して決定されたことが明らかであり、加えて、この支障を前提に、本件土地をY1が従前評価を依頼した不動産会社は、6390万円と評価しており、Y2も7064万円と見積もっている。さらに、不動産鑑定事務所では6640万円と見積もっており、本件売買価格の6570万円は、不当に高額とはいえない。したがって、損害は生じておらず、説明義務違反の債務不履行に基づく損害賠償請求は理

由がない。

(3) Xは前述の支障を認識し、Y2から越境の経緯が不明であり、さらに越境物の撤去が困難であると告げられていることにかんがみれば、買受後の本件私道部分の越境物の撤去に未確定の費用が見込まれることは、Xにおいて甘受すべきものである。したがって撤去に伴う工事費用は、Xの損害となるとはいえず、損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

買主は、欺罔行為及び説明義務違反の不法行為があるとして、損害賠償請求を提訴したが、裁判所は、事後的にみれば、客観的には誤っていたと言わざるをえないが、調停等を知って説明したものではなく、売買価格も不当に高額とは言えず、損害は生じていない、などとして棄却している。

本件では、仲介業者および売主に欺罔行為がなかったこと、買主に損害もなかったこととの判断から買主の損害賠償請求は棄却されたが、欺罔行為はななくとも、買主に損害が認められた場合には、損害賠償請求が容認された可能性もあったと思われる。

また、本件では、売買契約締結前に、売主または仲介業者が隣地建物所有者に対し、越境部分に関してヒアリングをした形跡は見当たらない。境界確認などの際にヒアリングをしていたならば、調停等の存在が判明し、このような争いは生じなかった可能性もある。

越境というと、宅地部分の調査のみを意識しがちであるが、私道部分への越境についても、本件のように確認書が締結されているケースもあるので、私道隣接地所有者へヒアリングをするなどの入念な調査に留意されたい。

(調査研究部調査役)