

最近の判例から (6)－重要事項説明の記載漏れ－

重要事項説明書に高さ制限の記載漏れがあったが、説明はされていたとして買主の損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平28・11・29 ウェストロー・ジャパン) 高橋 兼生

購入した中古マンションにつき、建築後16mの高さ制限が付され、既存不適格建築物であることを重要事項説明書に記載していないことは告知義務違反等にあたるとして、買主が売主及び媒介業者に損害賠償を求めた事案において、口頭にて高さ制限の説明はされていることから告知義務は果た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11月29日判決 棄却 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成14年3月、売主Y1（個人）は、8階建、高さ23.5mのマンションの一室である本件マンションを新築で購入した。

平成16年6月、本件マンションは、16m第二種高度地区に指定されたため、建物の絶対高さ制限により既存不適格建築物になった。

平成25年6月、買主X（原告・個人）は、本件マンションにつき、媒介業者Y2（被告）及び媒介業者Y3（被告）の媒介により、Y2の重要事項説明を受け、売主Y1（被告・個人）との間で売買契約を締結し、その後引渡しを受けた。

重要事項説明に際し、Y2は所属協会のホームページより、重要事項説明書の雛形をダウンロードし、「都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要」欄のうち、地区・街区等・その他の地域地区等の欄には「第2種高度地区」と入力し、建築物の高さの制限の欄の「絶対高さ制限」は、「空欄・10m・12m・無」

の4つから選択できたところ、空欄に直接パソコンで16mと入力できなかったため、手書きで記載するため「空欄」を選択してこれを印刷した。本件重要事項説明は、Xに交付されたが、「絶対高さ制限」の欄は、空白のままであった。

平成27年2月、Xは、本件マンションは用途変更による高さ制限により既存不適格建築物であり、建替えの際には5階程度しか建築できず6階以上は再築できないことから契約の目的が達成できない、Yらが本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であることの説明をしなかったことは不法行為・債務不履行に該当するとして、仲介手数料114万円、マンションの建替え等の際に床面積が減額される価値相当額である754万円余など、計1064万円余の賠償を請求した。

これに対してY2らは、重要事項説明書に「16mの高さ制限が付されていること、本件マンションが既存不適格建築物であること」を記載しなかったことは認めるが、Y2は重要事項説明の際、本件高さ制限がある旨を口頭で説明しており、告知義務違反はない。また、Xは一級建築士であり、都市計画法等の知識は豊富で、建築確認済書の閲覧をするなど慎重に検討しており、その調査能力等から知っていた、などと主張してこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Y 1 が本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であること認識していた証拠はないことから、XのY 1 に対する告知義務違反を前提とする主張には理由がない。

(2) Xは、Y 2 より本件高さ制限の説明はなかったと主張するが、Y 2 は重要事項説明の準備のために、都市計画・建築基準法に係る情報を取り寄せ、本件高さ制限があることを確認していたこと、同様の高さ制限のある他の土地建物の媒介において、重要事項説明書の高さ制限の欄に手書きで16mと記載し口頭で説明しているなどの認定事実を総合すると、Y 2 は本件高さ制限を説明したものと認められる。

Xは、宅地建物取引業法35条及び同47条によれば、Y 2 らが本件高さ制限を口頭で説明したのみでは、告知義務を尽くしたとは言えず、本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であることの重要事項説明書への記載及び口頭の説明がなければ告知義務違反となるとも主張する。

重要事項説明において、宅建業者が説明すべき方法及びその程度は、買主が一般の消費者か宅建業者等かなどの買主の属性等を勘案して、買主等が当該契約を締結するか否かについて、的確に判断、意思決定ができるものであることを要するところ、Xは一級建築士として20年のキャリアを有し、高さ制限及び既存不適格建築物等についての正確な知識及び理解を示していることからすると、本件高さ制限の説明により、既存不適格建築物である本件物件の状況を正確に理解し、これを購入するか否かの意思決定をすることができたと認めるのが相当であり、Xの告知義務違反があったとの主張には理由がない。

なお、本件重要事項説明書に高さ制限が記載されていないことは、形式的には同法35条に違反するとしてY 2 らが罰則等を受ける可

能性があるとしても、同法に違反することが、直ちにXとの関係で民法上の不法行為責任や債務不履行責任を構成すると考えるのは相当ではない。

Xは、「都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要」欄には、「④地区・街区等」欄の中の「その他の地域地区等」欄に「第2種高度地区（16m）」と記載すべきであったとも主張するが、仮にY 2 が記載場所を誤っていたとしても、本件高さ制限を口頭で説明すれば、本件高さ制限が付されていることは認識できるので、不法行為又は債務不履行とはならないというべきである。

(4) 以上により、XのYらに対する請求はいずれも理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

重要事項説明の誤記・漏れは、業法35条に違反するとしても、直ちに買主との関係で直ちに民事上の債務不履行責任や不法行為責任が発生するものではないとされる。

しかし、重要事項説明書の不備は、宅建士としてあってはならないことである。本件トラブルは媒介業者の不注意が招いたものとも言え、口頭で説明していたことを立証できなければ、民事上の責任を負う可能性もあったと思われる。

重要事項説明書の誤記・記載漏れは、その作成途上で起きうるものであり、詳細確認作業を実施していれば、これに気付き、修正できるものである。本件は、必ず原稿完成後の再確認を行うことの重要性を改めて認識させる事案である。

(調査研究部調査役)