

最近の判例から (4)－説明義務－**店舗付共同住宅の買主からの売主や媒介業者による接道や越境の状況についての誤った説明に係る損害賠償請求が一部認容された事例**

(東京地判 平29・12・7 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

店舗付共同住宅を購入した買主が、売買対象とされた土地の一部が国有地であり、建物がその国有地上に越境して建築されていることについて売主業者や媒介業者は説明を怠り、その国有地の買取りを余儀なくされたうえ、売買契約は国有地の反対側の公道に接道していることを前提とした価格で締結したものであった等として、国有地の買取り費用・既往使用料、過払の購入代金の支払いを売主業者と媒介業者に求めた事案において、国有地の買取り等に要した金額のみ請求が認められた事例（東京地裁 平成29年12月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成22年11月頃、収益物件の取得を検討していた買主X（原告・個人）は、媒介業者Y1（被告）から東京都a区内に所在する売主Y2（被告・宅建業者）所有の店舗付共同住宅（以下「本物件」という）の紹介を受け、本物件の資料（以下「本件資料」という）を交付され、本物件の内覧を行った。本件資料には、公図・登記記録はあったものの、地積測量図は含まれていなかった。Y1は、Y2が本物件を取得した際に交付を受けた重要事項説明書の内容や現地の周辺状況も踏まえ、本物件の西側は国有地（以下「本件国有地」という）に隣接しているが、本件国有地部分は西側公道の一部であり、本件土地は北側私道と西側公道に接する角地であり、本件建物は本件国有地に越境していないと判断して、

その旨Xに説明した。

同年12月、Y1の媒介で、XとY2との間で売買金額を8500万円とする本物件の売買契約が締結され、Xは本物件の引渡しを受けた。なお、売買契約締結に先立ってYらがXに対して行った重要事項説明にあたっては、本物件は西側公道にも接道しており、本件建物の隣地への越境はない旨の説明がなされた。

平成26年12月頃、Xは国から本件国有地と本件土地との境界を確定するための測量作業を行う旨の連絡を受け、本件国有地が西側公道の一部ではなく、本件土地は角地ではないこと、ならびに本件建物が本件国有地に越境していること（以下「本件越境」という）を認識した。また、Xは、本件国有地の時効取得を主張しても国がこれを認めない方針である旨聴取し、費用や時間も勘案、これを買取る方向ととした。

平成27年11月、XはYらに対して、Yらの調査・説明義務違反により、本件国有地の買取り代金等の損害が見込まれるとする通知書を送付し、Yらと交渉したものの折合わず、翌年5月にYらを相手取り、①接道条件が異なることに伴う物件価値減少分、②本件国有地の買取り費用・既往使用料、③慰謝料、④弁護士費用、の支払いを求めて本訴を提起した。

平成28年7月、国とXとの間で本件国有地の売買契約を締結され、Xは、売買代金として38万円、登録免許税・既往使用料として5万円余を支払った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を47万円余の支払いを求める範囲で認容した。

(1) Yらの説明義務違反について

本件国有地には地積測量図が存在しており、Yらはこれにより本件各国有地の位置や形状を確認することもでき、本件越境の可能性を十分に認識可能であったと認められる。他にも本件建物が本件国有地に越境している可能性を疑うべき事情が複数存在していたのに、必要な調査を怠り、本件建物は本件土地内に存在しており越境はないという事実に対する説明をしたYらには、調査・説明義務違反があることは明らかである。

Yらは、Y2が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書にも本件越境の記載がないこと、本件売買は公簿売買であり、土地の測量をしないことをXも承知していたことを主張するが、Yらは本件越境を認識し得たことから、これをXに指摘し、測量を行うかどうか確認する説明義務があったと言える。

(2) 損害の有無及び額について

Xは、本件国有地を取得したことにより当初の目的を果たしたと認められるため、本件国有地の取得等に要した費用を超えて、接道条件が異なっていたことによる価値の減少分の損害が生じているとは認められない。

Xは、Yらの説明義務違反により本件国有地の取得等をする事となり、これにあたり43万円余を支払っており、これとこの請求に係る弁護士費用4万円がXの損害となる。

(3) 慰謝料請求等について

Xは、建物の越境がある違法な本物件を購入させられ、本件各国有地の買取りへの対応を強いられるなどの精神的苦痛を受けたと主張するが、金銭的な請求にかかる事件については、その給付を受けることにより損害自体

が填補されることから、特段の事情がない限りは慰謝料請求を基礎づけるべき精神的苦痛は生じないと解される。また、Xは、Yらが本件越境の判明後に誠意ある交渉をしなかった旨を主張するが、Yらが交渉を拒絶した等の事情は認められず、慰謝料請求を基礎づけるべき特段の事情があったとは認められない。

一方、Yらは、Xが本件国有地を取得したことから本件請求は権利の濫用であるとか、Xが本物件の測量を求めなかったことによる過失相殺を主張するが、いずれも認められない。

3 まとめ

本事例は、売主業者及び媒介業者の売買対象部分や前面道路についての調査説明義務違反に係る買主による損害賠償請求が、一部認められたものである。

本事案では、売主が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書を確認し、一定の調査は行っていたことは認められている。実務上、売主や媒介業者が以前の重要事項説明書を参考に重要事項説明書を作成することはあろう。しかし、当然のことながら、以前の重要事項説明書の記載が誤っていたからといって、売主業者や媒介業者が免責されることにはならないのであり、必要な調査を自らの責任でしっかりと行う必要がある。

《概略図》

