

最近の裁判例から (10) – 重説義務違反と損害賠償請求 –

建築基準法に違反する建物であったことの説明をしなかった媒介業者に対する買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・9・21 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

約20年前から賃貸中の土地・建物を購入した買主が、媒介をした媒介業者に対し、建物に建築基準法違反があることの説明を怠った義務違反があるとして損害賠償を請求した事案において、媒介業者の説明義務違反は認められたが、買主主張の損害との間に相当因果関係は認められないとして、その請求を棄却した事例。(東京地裁 平成30年9月21日判決 ウエストロー・ジャパン 棄却)

1 事案の概要

買主X(原告・個人)は、Y(被告・宅建業者)の媒介により、Yが賃貸管理をしていた本件土地建物(本件不動産)を、売主Aと代金1億8200万円で購入する契約を、平成8年2月に締結し、同年4月に引渡しを受けた。

売買当時において、昭和43年9月に新築、平成3年1月に増築した本件建物(鉄骨造3階建)は、1階部分を店舗、2階部分を賃貸マンション、3階部分は住宅として使用されていたが、建築確認は受けておらず、建ぺい率(60%)の制限を新築時8.85㎡、増築時49.44㎡超過していた。

売買に際してYが行った重要事項説明書には、本件土地の建築面積の限度(建ぺい率制限)が60%であることは記載されていたが、本件建物が建ぺい率に違反し建築確認を受けていないものであること、同違反によって買主に生じ得る不利益の有無についての記載・説明はされなかった。

平成27年8月に本件不動産を、Bに代金

7300万円で売却したXは、Yに対し、本件リスク(本件建物について、建ぺい率違反や建築確認を得ていない等の建築基準法違反があること、特定行政庁から本件建物が除却命令その他の是正措置の命令を受ける可能性があること、将来、建物を再築する場合に現状と同規模の建物を建築することができないこと、建築基準法に違反する物件の購入については金融機関が融資しないため、転売が著しく困難であるなどのリスクがあること等)の説明を怠った説明義務違反があるとして、

①主位的請求として、平成8年2月時点における本件不動産の適正価格の差額等9026万円余にXが支払った借入金利息を加えたとした1億3100万円

②予備的請求として、Xの借入金利息を含む購入支出金額から保有期間中の賃貸収入とBに売却した金額を控除した金額の差額等として1億3000万円を請求した。

Yは、「Xは本件不動産を自己の居住用及び賃貸用収益物件として長期間保有する利用目的で、本件各違反事実を認識していながら問題視せず購入したものであり、Xがこのような理由により本件リスクについて質問しなかった以上、Yが本件リスクについて説明する必要はない。」と反論した。

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。

(Yの説明義務違反について)

本件建物は、建ぺい率に違反し、建築確認を受けていないものであり、不動産を購入しようとする者にとって、建築基準法に違反するものであるか否か、違反することによってどのような不利益が生じるかは、その購入の当否や売買代金の相当性を判断するにあたり考慮すべき重要な要素である。

したがって、不動産の購入を仲介するものは、購入希望者に対し、建築基準法に違反する事実の有無・内容及びそれによって生じ得る不利益の有無・内容を重要事項説明書に記載して交付した上、説明する義務があるというべきであり、これを怠って損害を発生させた場合、仲介業者は不法行為責任を負うと解するのが相当である。

本件各違反事実についてYが説明したとする形跡は見られず、本件重要事項説明書に、本件違反事実は記載されていないことから、Yに説明義務違反があったと認められる。

(Xの損害について)

本件売買契約を締結したことによって、Xは、本件不動産の購入代金を支出する反面、その所有権を取得しており、他方、その時点においては、特定行政庁から本件建物の除却命令その他の是正措置の命令を受けたり、建物を再築しようとしたが現状と同規模の建物を建築することができなかつたりするなどの、本件建物が建築基準法に違反していることにより不利益は発生しておらず、損害は現実化していない。

また、一般に収益物件を購入する者は、不動産市況を踏まえ、支出と収益を予測して事業を遂行するのであって、当該事業が成功するかは、予測の正確性のほか、広告・宣伝や営業活動によるところが小さくなく、購入者の判断や行為に左右されるものである。

そうすると、収益物件が売却されるまでの

間に、仲介業者の説明義務違反によって購入者が知りえなかった不利益が現実化しているような場合はともかく、そうでない限り、上記説明義務違反と購入者の損害の間に相当因果関係を認めることはできない。

また、Xが売却した時点において、本件建物は新築時から47年、増築時から24年が経過していたことから評価は無価値と考えられ、本件不動産について、本件各違反事実がなければ売却できたであろう価額が実際の売却代金額を上回っていたということはできず、その差額を認めることはできない。

したがって、本件においてXの損害を認めることはできず、Xの主位的請求及び予備的請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本件は、買主が購入時の重要事項説明で、建築基準法違反及び建築確認を受けていない旨の説明を受けていれば購入しなかった、説明を受けていなかったことにより損害を負ったと主張したが、裁判所は、宅建業者の説明義務違反は認めたものの、買主が主張する損害の発生は認められないとして請求を棄却した事例である。

近年、建築基準法違反の説明がなかったとして、売主業者、媒介業者等が訴えられる事案が見受けられるが、宅建業者は、重要事項説明において、確認済証・検査済証の有無の調査・記載は確実に行い、建築基準法違反が判明した場合に、その内容だけでなく予測されるリスクについても記載・説明することが必要である。

(調査研究部上席主任調整役)