

最近の裁判例から (7) - 私道の説明義務 -

宅建業者は私道に関する同意書の法的性質について判断し地役権であると説明をする義務まではないとされた事例

(東京地判 令3・6・18 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

媒介業者が購入した土地の一部に未登記の地役権が設定されている説明を怠ったため、その土地上に建築したガレージを撤去せざるを得なくなったとして、買主が媒介業者にガレージの撤去費用等の損害賠償を求めた事案において、媒介業者は私道の範囲や建築等に利用ができないことの説明をしていたとして、その請求が棄却された事例（東京地裁令和3年6月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年12月、買主X（原告）は、本件土地・建物を媒介業者Y（被告）の媒介により、売主Aより代金9000万円で購入した。

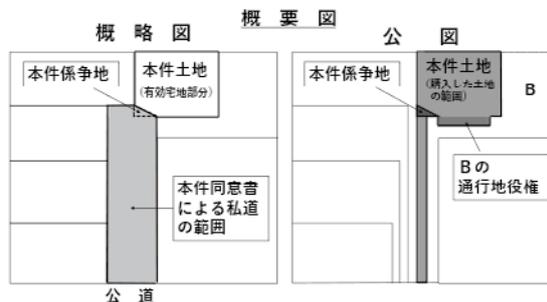
平成25年頃、Xは、本件土地上にガレージを建築した。

平成27年10月、本件土地の近隣住民が、本件土地の一部（概要図参照「本件係争地」）に設定された地役権に基づき、ガレージの撤去等を求める訴訟を提起し、Xに対しガレージを撤去することを命じる判決が確定した。

Xは、Yに対し、重要事項説明において、本件係争地が既存道であること、地役権が設定されていたこと、建築制限があることを説明しなかったと主張して、本件係争地に建築したガレージの解体・撤去、再築等に要する費用等2014万円余の損害賠償をYに求める訴訟を提起した。

Yは、重要事項説明の際、本件係争地が既存道であり建築ができないこと、近隣住民に

より作成された、道路として使用することを同意する同意書を添付し説明をした。また、本件係争地に地役権は登記されていないため、地役権が設定されていると説明はしなかったが、宅建業者は、土地の権利の種類を判断することではなく、建築基準法に照らして土地にいかなる規制・利用制限が課せられているかを買主に説明することであり、これを明確に説明したと主張した。



(参考) 同意書

「図示の通り昭和25年11月23日（建築基準法施行の日）当時より左図（上記概略図参照）の通り存する事を認知し、よって関係者一同は図示の道路に対し今後共従来通りの道路として使用することをこゝに同意する。」

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の説明義務違反の有無について)

Xは、Yが、本件係争地が既存道であること、本件係争地に地役権が設定されていること、本件係争地では建築が制限されることを

説明しなかったと主張するが、本件において、Yは、Xに対し、本件係争地が私道として提供されており、私道では建築等の利用ができないなどと説明したことが認められる。

他方、Yは、Xに本件係争地に地役権が設定されているとの説明はしていないが、本件係争地に設定された地役権は登記されておらず、同地役権に関して合意した文書である同意書にも、地役権という文言は記載されていない。そして、本件私道の隣接所有者が本件私道に対して有する権利の法的性質まで明確にならなくても、本件係争地が私道に供されていることを買主であるXが認識できれば、Xが不足の損害を被るおそれは相当に軽減されるといえる。

そうすると、宅地建物取引業者であるYが、本件私道の隣地所有者が本件係争地を含む本件私道に対して有する権利の法的性質について調査、判断した上、それが地役権であるとの説明義務を負っていたと認めることはできない。

したがって、Yは、Xに対し、本件係争地に地役権が設定されているとの説明をしなかったとしても、そのことをもってYが説明義務に違反したと認めることはできない。

また、重要事項説明書には、敷地等と道路との関係に関する本件概略図が記載されており、その本件概略図には、道路との接道部分について、本件同意書に添付された測量図と同様の形状で描かれており、本件概略図に記載された土地の形状と、公図の記録内容が異なることは、一見して明らかであり、本件係争地部分が道路として使用されていることを示す本件同意書が添付されていることなどを考慮すれば、重要事項を説明する者としては、本件概略図や本件同意書に沿って、本件私道の範囲や本件私道との接道位置の説明をしたと考えるのが合理的である。

したがって、Yは、本件概略図や本件同意書の記載に沿って、本件私道の範囲や本件私道の接道位置について説明したと認められることから、地番を示すなどして明示的な説明がされなかったとしても、本件私道の負担に関する事項について説明されていたといえ、Yが説明義務に違反したと評価することはできない。

以上によれば、Yが説明義務に違反したと認めることはできないことから、Xの請求は、理由がない。

3 まとめ

本事案は、媒介業者が買主に対し、土地の一部に設定された地役権について、地役権という文言は使用していないが、重要事項説明の際、私道において建築制限があること、土地の概略図における土地の形状、近隣住民の同意書などが添付されていることから、媒介業者は説明したと認められたものである。

不動産の取引において私道が関係する場合、取引後に私道に関する紛争が多いことから、媒介業者は、宅地建物取引業法第35条1項3号の「私道に関する負担」について、業者として可能な限り、私道通行に関する合意書などの調査を行い、土地の概略図等を利用して分かりやすく説明を行うことがトラブル防止の観点から重要である。

(調査研究部上席調整役)