

最近の裁判例から (3)－再建築不可物件の説明－

再建築不可物件であるとの重要事項説明が正しくなされているとして、買主による契約無効や損害賠償等の請求が棄却された事例

(東京地判 令3・8・25 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA08258001) 西崎 哲太郎

接道義務を満たさず再建築不可とされた物件を購入した買主が、「柱一本残せば建替えられる」と媒介業者から説明を受けたと主張して、売主業者及び媒介業者に契約無効による売買代金返還や損害賠償を請求した事案において、そのような説明があったという証拠はなく、再建築不可物件であるとの重要事項説明が正しくなされているとしてその請求を棄却した事例

1 事案の概要

平成26年9月、X（個人）は、売主業者Y1との間で都内の土地付き中古戸建て物件を代金4580万円で購入契約し、媒介業者Y2に媒介手数料154万円を支払った。

本物件は、昭和51年に元の土地から分筆された土地で、建物が建っている部分の土地1（69.17㎡）と、公道に繋がる通路部分の土地2（33.39㎡につき持分1万分の2553）の2筆からなる旗竿地であった。そして、この分筆の際に作成された地積測量図によれば、土地1と土地2の接合部の幅が2mと記載されていた。なお、建物は、平成3年に当時の土地所有者が建築確認（以下、「平成3年建築確認」という。）を得て新築したものであった。

しかし、本物件の販売に際して作成された実測図では土地1と土地2の接合部の幅が1.98mとの結果になった。

このため、Y2は、本件売買契約の重要事項事前説明書において、「敷地と道路との関

係による制限」の箇所に「対象不動産は建築基準法に定める接道義務をみたしていないため、建築物の建築はできません。また、現在ある建築物については、増・改・再建築はできません。」と記載し、Xに説明した。

令和元年8月、Xは以下の通り主張して、Y1に対して本件売買契約の取消しを、同年9月、Y2に対して本件媒介契約の取消しの意思表示をし、Yらを提訴した。

[Xの主張の要旨]

ア) 再建築不可物件を本来の評価額の4.5倍の高額で売却した暴利行為による公序良俗違反無効または消費者契約法（不実告知）による取消しを原因とする売買代金返還請求。

イ) 広告に接道義務を満たしていない旨の記載がなかったこと、及び、Y2が重要事項説明時に「（再建築不可ではあるが）一本残せば建替えられる」と誤った説明をしたことによる説明義務違反に基づく損害賠償請求（評価額と購入額の差額3580万円及び媒介手数料相当額）。

[Yらの主張の要旨]

ア) 本件売買契約の売買代金は近隣の戸建て住宅の取引金額（7500～8400万円程度）より明らかに低廉であり、これは再建築不可の物件だからである。

イ) Xに対し、本件建物の具体的な建替方法を説明したことはなく、本件建物が接道義務を満たしていない場合に建築確認を要する増改築や建替えはできないこと、建築確認を必要としない改造、改装、リフォーム等は可能

であることなど、一般的知識に属する事項を話したにすぎない。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、Y2が重要事項説明を行う中で、「柱一本残せば建替えられる」との説明を受けたと主張する。

しかし、接道義務を満たしていないという説明をしながら、柱1本残せば建て替えられるという説明をすることは、矛盾した説明をすることとなり、説明を受けるXを混乱させることになるから通常は避けるものと思われることからすると、客観的な証拠のない限りそのような説明を行ったとは認定し難いところ、これを認めるに足る客観的な証拠はなく、Y2が重要事項説明においてそのような説明をしたと認めることはできない。

(2) Xは、他の不動産業者が査定した本件不動産の価格査定書において、近隣の不動産の取引事例との比較によるプラスポイント・マイナスポイントを査定した結果、本件土地は未接道なため建築不可となることを指摘した上で、査定価格を1000万円としていることを根拠として本件売買契約が暴利行為であると主張する。

しかし、当該査定書では、各々の要素をどのように考慮し、どの程度の減価要因としたのかは不明であり、Xの主張は採用できない。

(3) Xは、本件建物に係る平成3年建築確認は接道義務を満たしておらず無効であるのに、平成3年建築確認がされていることを告知したことが不実の告知に当たると主張する。

しかし、建築確認は行政処分であって、これが取り消されるか、あるいは重大かつ明白な瑕疵があって無効であるといえない限りは有効なものであるところ、本件建物につき特

定行政庁において平成3年建築確認が適法なものではないとして違反建築物として取り扱われていることを認めるに足る証拠はない。

そうすると、本件売買契約につき、平成3年建築確認がされているということを前提として手続が進められたことに問題はなく、したがって、この点について不実の告知があったとはいえない。

(4) Xは、Y2が本件不動産を売り出すにあたり、本件広告に本件不動産が接道義務を満たしていないことを記載していなかったことをもって説明義務違反があったと主張する。

しかし、本件売買契約の取引全体を通してみた場合には接道義務を満たしていないことの説明があったといえ、説明義務違反があったとはいえない。

3 まとめ

本事例では、媒介業者が「柱一本残せば建替えられる」と説明したという客観的な証拠もなく、正しく重要事項説明が行われたものと認定された。

巷では、接道義務を満たさず再建築不可とされている物件であっても「柱一本残せば改築扱いになるから建替えられる」と言われることがあるようだが、そのような法規は存在せず、建築基準法第6条第1項第4号（いわゆる「4号建築物」）に係る規定を曲解した印象的な台詞が独り歩きしていると思われる。

宅建業者としては、噂レベルの法解釈による説明を買主にすることがあってはならず、厳に留意したい。

なお、2025年（令和7年）4月から、建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度（いわゆる「4号特例」）の縮小が実施される予定であるので、国土交通省のホームページ等でご確認いただきたい。

（調査研究部上席調整役）