敷地の一部売却により違法建築物になること等についての 建築会社の説明義務違反が認容された事例

(最高判 平18・6・12 金商1245—16)

建築後に土地の一部を売却すると容積率制限を越える違法建築物となり、また当該土地購入者も敷地の二重使用となって建築確認取得に支障が出る敷地について、その一部を売却することがもともと困難である点を説明しなかった建築会社及び銀行が「説明義務」違反を理由に不法行為または債務不履行に基づく損害賠償を請求された事案において、建築会社には説明義務違反があるとされ、銀行にも説明すべき信義則上の義務を肯認する余地があるとされた事例（最高裁 平成18年6月12日判決 破棄差戻し 金融・商事判例1245号16頁）

1 事案の概要

土地所有者Xは、平成元年ころ、取引銀行Y1から、土地の有効利用方策について、建築会社Y2を紹介された。Y2は平成2年1月ころ、Xの自己資金にY1からの借入金を加えて、既存建物を取り壊し、自宅部分、賃貸部分及び店舗・事務所から成る建物を新たに建築し、賃貸部分からの賃料収入を借入金の返済等に充てる経営企画書を作成した。当該企画書上、Xの自己資金については、建物建築後、敷地の北側に位置する約80坪の土地を売却して調達することを前提としていた。Y1は、当該企画書を参照して、投資プランを作成、賃貸部分からの賃料収入を借入金返済に充てる具体的な資金計画も記載した。これらをもとに、Y1とY2はXを訪問して資

料を提示して内容を説明した。Xも、Y1及びY2の説明により、自己資金の捻出が可能と考え、建築資金全額の融資を受けて建築することとした。

しかし、本件建物は、売却予定の80坪を含む土地全体を敷地として建築確認がされており、その敷地に係る容積率の制限の上限に近いものであったことから、約80坪の土地が売却されると、その余の敷地部分では容積率の制限を越える違法な建築物となり、また、買主が当該土地を敷地として建築するには、異なる建築物に土地を二重に敷地として使用することとなるので、建築確認を受けられない可能性があった。

Xは、本件建物を建築後、予定の土地を売却することが出来ないため、返済資金を確保できず、Y1に対する債務の支払いを遅滞するに至った。そこで、XはY1及びY2の説明義務違反を理由に損害賠償を求めて提訴した。

1審判決（大阪地判平成15年1月24日）は、Y1及びY2の説明義務違反を認めてXの請求を（一部）認容したが、控訴審判決（大阪高判平成16年3月16日）は、Y1及びY2に説明義務違反はないとして、第1審判決を取り消してXの請求を棄却したため、Xが上告したものである。

2 判決の要旨

最高裁は、以下のとおり判示して、原審の

判決を破棄し、審理不済として高裁に差し戻した。

- (1) 事実関係によれば、本件北側土地の売却により、本件建物は、その余の敷地部分のみでは容積率の制限を越える違法な建築物となるのであるから、Xとしては、十分な広さの土地を本件建物の敷地として確保しない限り、本件北側土地を売却してはならないこととなり、また、本件北側土地を売却する場合には、買主がこれを敷地として建物を建築する際、敷地の二重使用となって建築確認を直ちには受けられない可能性があったのであるから、信義則上敷地の二重使用の問題を買主に明らかにして売却する義務がある以上、本件建物がない場合に比べて売却価格が大きく低下せざるを得ないことは明らかである。従って、本件建物を建築した後に本件北側土地を予定どおり売却することは、もともと困難であったというべきである。
- (2) 本件計画には上記のような問題があり、このことは、XがY2との間で上記各契約を締結し、Y1との間で本件貸付に係る消費貸借契約を締結するにあたり、極めて重要な考慮要素となる。従って、Y2には、本件計画を提案するに際し、Xに対して本件敷地問題とこれによる本件北側土地の価格低下を説明すべき信義則上の義務があったというべきである。
- (3) しかるに、Y2は本件敷地問題を認識していたにも拘らず、建築主事が敷地の二重使用に気付かなければ建物の建築に支障がないなどと建築基準法の趣旨に反する判断をし、Xに対し、本件敷地問題について何ら説明しなかったのであるから、Y2の行為は、上記説明義務に違反することは明らかであり、Y2はXに対し、上記説明義務違反によって生じた損害について賠償する

責任を負うというべきである。

- (4) 一般に、銀行担当者には、返済計画の内容である本件北側土地の売却の可能性につき調査した上で説明すべき義務が当然にある訳ではない。しかし、Xによれば、Y1はY2とともに、本件計画を説明した際に、本件北側土地の売却について銀行も取引先に働き掛けてでも確実に実現させる旨述べるなど特段の事情があったとのことであり、斯かる特段の事情が認められるのであれば、Y1についても、本件敷地問題を含め本件北側土地の売却可能性を調査し説明すべき信義則上の義務を肯認する余地があるというべきである。
- (5) しかるに、原審は、上記の点について何ら考慮することなく、直ちに上記説明義務を否定しているから、原審の判断には、審理不済の結果、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。

3 まとめ

最高裁は、建物の建築資金の融資に係る建築会社及び銀行の説明義務違反の成否について、建築会社の説明義務違反を認めた上で、銀行についても説明義務違反が認められる可能性がある」と判示した。銀行の説明義務違反の成否は「特段の事情」があったか否かの差戻審の認定判断を待つこととなる。建築基準法に関わる適法性の確保は通常は確認申請に携わる建築会社等の責任となるが、銀行も違法建築物には融資をしないのが原則であり、法令順守が一層厳しく求められている中では、実務上も十分留意する必要があることはいうまでもない。