

最近の判例から (2)

土地収用の可能性の存在は瑕疵にあたり、実現が不明な道路計画についても買主への説明義務があるとされた事例

(東京高判 平21・5・14 判例集未登載) 中戸 康文

区の主要生活道路計画（現時点では法的拘束力はない）が購入した新築戸建住宅物件にかかっており、もし事業化されれば土地の一部が収用され建物一部も取り壊す必要がある等の具体的説明を買主にしなかったのは、売主（宅建業者）及び仲介業者の説明義務違反であるとして買主が損害賠償を求めた事案において、実現するかどうか未定であっても土地収用の可能性があることは重要な事実として説明されるべき瑕疵であるとして、道路計画が存することによる評価損及び弁護士費用相当額の損害賠償を認めた事例（東京高裁平成21年5月14日 控訴棄却 確定 なお、原審の東京地裁平成20年10月24日判決はウェストロー・ジャパンに掲載。）

1 事案の概要

X（買主）は、Y 1（売主）より新築戸建住宅（以下「本物件」という）を7,760万円（土地5,680万円 建物2,080万円）でY 2（仲介業者）の媒介により購入、平成15年9月に引渡しを受けた。

平成16年春ころ、Xは区への問い合わせにより、本件土地（約26坪）の30%以上及び建物の一部が区の主要生活道路計画（以下「本件道路計画」という）にかかっていること、本件道路計画は区がその道路整備方針により整備を進めているもので、現時点では法的拘束力はないが、事業化されれば本件道路計画部分が収用され建物一部を取り壊さなければ

ならないこと、等の具体的内容を知った。

Xは、「本件道路計画の存在は瑕疵であり、当該説明がなかったのは説明義務違反である。」として、本件道路計画存在を前提とした適正価格との差額等2,250万円余を損害額としてY 1、Y 2に請求した。

これに対して、Y 1、Y 2は、「本件道路計画はまだ計画段階で実現未定であり、説明義務のあるものではない。また、現在Xに損害の発生はなく、仮に本件道路計画が実施され収用されても区より補償金が支払われるので本件道路計画の存在は瑕疵とはいえない。それに、Xには重要事項説明書にて、『北東側公道にて生活主要道路10m（幅員）があります。』と説明している。」等と主張した。

原審は、Y 1、Y 2の説明義務違反を認め、Y 1、Y 2に対し1,120万円余の損害賠償を命じた。

Y 1、Y 2はこれを不服として控訴したが、その後Y 2はXと原審の内容で和解した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Y 1の控訴を棄却した。

(1) 本件道路計画の説明義務について

本件建物建築当時、区は新築される建物については本件道路計画に合わせてセットバックするよう指導しており、本物件周辺のいくつかの建物は指導に従って建築されていたが、Y 1は当該セットバック指導に従わず本

件建物を建築し買主に引渡していた事実等から、本件道路計画が実現すると、本件土地の30%以上が収用され、一体として購入した本件建物も存続の危険にさらされる具体的な可能性があったと見るべきである。

そして、本件道路計画による収用およびその可能性は、本件土地の収用の程度、本件土地・建物売買という契約の内容に照らして、重大な利害関係を持つ事実であり、売主側から買主側に対して重要な事実として説明されるべき瑕疵といえる。

宅建業者において重要事項の説明義務を負うべき事項は、宅地建物取引業法35条1項というところに限定されるものではなく、購入希望者に重大な不利益をもたらす可能性があり、その契約締結の可否について、その判断に大きな影響を及ぼす事項を認識していたならばその事項についても説明義務を負うものと解され、従ってY1、Y2は、本件瑕疵の内容（本物件周辺道路の公的な収用を伴う法的規制の具体的状況等）を買主であるXに直接説明する義務を負っていたといえる。

しかしながら、重要事項説明書に本件道路計画についての具体的な記載が存在しないこと、Y1は区より本件道路計画を本物件買主のXに説明するよう告知され、かつ、交付すべき資料を受けているにもかかわらずXにはその資料を交付していないこと、等から、Y1、Y2は本件道路計画の具体的な内容をXに説明をしたとは認められず、その瑕疵についての説明義務違反の責任を免れない。

(2) 損害について

本件土地の評価損としての損害金額は、前記瑕疵が存在しないとした場合の本件契約当時の本件土地及び建物の適正価格から、前記瑕疵が存在したことによる現状価額との差額と見るのが相当である。

証拠資料等による、本物件契約当時の本件

道路計画を前提としない本件土地の価額としては、5,100万円と思料される。そして、本件土地の周囲の環境、利便性、区の本件道路計画の内容と進捗状況、実現による本件土地への影響等総合考慮すると、本件道路計画による本件土地一部収用の可能性による損失としては、本件契約当時の本件土地の評価額5,100万円の20%が妥当と判断されることから、本件におけるXの損害額としては、評価損として1,020万円、弁護士費用としてその1割分の100万円、計1,120万円を原審どおり認める。

3 まとめ

本件は、主要生活道路計画のように法的拘束力のない実現性が不明な計画であっても、買主の目的に重大な利害関係を持つ事実であれば、宅建業者である売主・仲介業者の説明すべき重要な事実、瑕疵にあたるとされたもので、実務上参考となる事例である。

他に重要な事実として説明されるべき行政指導等を告知しなかったとして売主及び仲介業者の損害賠償責任が認められた参考となる事例として、「河川予定地域に指定はされていなかったが行政指導があり建築確認申請を受けることが事実上難しいことを告知していなかったとして買主の契約解除及び損害賠償を認めた事例（東京高裁 平2・1・25判決、金商845号19頁、東京地裁 平3・2・28判決、判時1405号60頁）」、「区の宅地の細分化防止に関する指導要綱に抵触するため、購入した建物の建替えが事実上不可能であったことを告知していなかったとして、買主の契約解除及び損害賠償を認めた事例（東京高裁 平12・10・26判決、判時1739号53頁）」がある。

道路は不動産取引の典型的な紛争類型であり、改めて注意を喚起しておきたい。