

最近の判例から (1)

買主から購入目的を告げられていない場合において、仲介業者は、実際に申請しないと判明しない建築基準法の制限の結論までの説明義務はないとされた事例

(東京地判 平21・11・12 ウエストロー・ジャパン) 福島 直樹

建築基準法に基づく制限等を十分に説明しないのは、宅建業法第35条第1項第2号の重要事項説明違反であるとして仲介業者に損害賠償の支払いを求めた事案において、仲介業者は買主から建て替えの話は聞いておらず、実際に申請しないと判明しない建築基準法の制限の結論までの説明義務はない等として、買主の請求を棄却した事例(東京地裁 平21年11月12日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主Xは、宅建業者Yの媒介により、平成17年2月、不動産(土地及び建物)を購入する旨の売買契約を締結し、同年3月残金を支払い、不動産の引渡しを受けた。

その後、Xが、既存建物を取り壊して建物を新築しようとしたところ、建築基準法に基づく「敷地と道路との関係」の制限等により、Xが当初予定していた建物建替計画が極めて困難か、事実上不可能であることが判明したとして、宅建業法第35条第1項第2号の重要事項説明違反であると主張し、Yに対し損害賠償の支払いを求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、XのYに対する損害賠償請求を棄却した。

(1) 買主Xが本件不動産を購入した目的

Xは、本件不動産を購入した目的について、本件土地上の既存建物を取り壊して建物を新築する計画であったと主張するが、これはYの反論により主張を変遷させたものであり、Xの陳述を裏付ける客観的な証拠がないことも併せ考慮すると、陳述は信用することができないことから、XがYに対し、本件建物を取り壊して建物を新築する計画であったということを伝えていたということとはできない。

(2) 宅地建物取引業者Yが説明した内容

① Yは、Xに対し、次の内容の重要事項説明書を交付し、説明している。

ア) 「法令等の制限の概要」の「建築基準法に基づく制限」欄の「備考」欄において、「本来、本物件の建ぺい率50%、容積率100%であります。条則及び地区計画に基づき建ぺい率40%、容積率80%に制限されています。」と記載している。そして、本件土地に具体的に建物を建築する場合について、「建ぺい率・容積率は、各種斜線制限・日影規制・条則その他の制限があります。」と追記し、明示している。

イ) Yは、建築基準法第43条(敷地等と道路との関係)に関する説明として、「本物件前面道路は建築基準法の道路ではございません。建物を建築する際、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生

上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可されたものでないと再建築することはできません。又、許可基準に関し、建築物の種類、用途、規模など様々な規制がかかることがあります。」と記載している。

- ② Xは、Yが「建ぺい率30%、容積率60%」という具体的数値を説明していないと主張するが、この基準は、平成元年4月現在の条例等に基づく基準であって、本件売買契約が締結された平成17年2月当時は条例等が改正され、建ぺい率40%、容積率80%という基準が存在していたことが認められる。そして、Yは、本件土地に具体的建物を建築する場合について、建ぺい率・容積率が更に各種斜線制限・日影規制・条例その他の制限によって変更されることがあることを明示して説明しており、Yは、本件建物の建替えの話は聞いていないことを併せ考慮すれば、前記(2)①ア)の説明をもってその説明義務を尽くしているというべきである。

また、Xは、Yが建築基準法第43条第1項ただし書の適用を説明していないと主張するが、許可申請に対し、具体的にいかなる結論になるかは、建築審査会の結論がでるまでは不明であって、Yは、本件建物の建替えの話は聞いていないことを併せ考慮すれば、建築審査会の結論を確認する義務はなく、前記(2)①の説明をもってその説明義務を尽くしているというべきである。

- ③ Xは、本件土地が「道路」に面していないため、建築基準法第43条第1項の要件を満たしていないだけでなく、同項ただし書に定める例外についての一括許可基準をも満たしていないことが客観的に明らかで、建物の建築が極めて困難か、事実上不可能であったところ、そのことを本件重要事項

説明書に記載せず、不備があったと主張する。

しかし、前記(2)①イ)で認定したとおり、重要事項説明書には本事項の概要は記載されている。そして、建築基準法第43条第1項ただし書について、区は一括許可基準を定めてその運用をしているが、その基準に適合しないものについては、個別に審査して適用することが認められる場合があるといえるので、一括許可基準に該当しないことをもって、直ちに建物の建築が極めて困難であるとか、事実上不可能であるとかまでいえず、重要事項説明書の記載に不備があるといえない。

3 まとめ

本事例は、重要事項説明にあたり、建築基準法第43条第1項ただし書の許可申請に対し、具体的にいかなる結論になるかは、建築審査会の結論がでるまでは不明であって、建築審査会の結論を確認する義務までではないとしている。しかし、本事例の場合、仲介業者が、買主から建物の建替えの話は聞いていないことを併せ考慮されていることに留意する必要がある。他方で、買主から建物建築という購入目的が告げられていた場合において、仲介業者、売主の責任が認められた事例について、本誌77号(3)で紹介しているのであわせて参考としていただきたい。

土地上に建物の再建築をすることが許されるか否かはその不動産を買うか否かの意思決定に重大な影響を与える事実である。特に買主が建替えに関心がある場合には、仲介業者は、これを調査、確認し、できるかぎり明確に説明し、買主が納得する内容で契約を成立させる必要があることはいうまでもない。

(研究理事 調査研究部長)