最近の判例から (4)－ガケ条例と瑕疵担保責任－

ガケ条例により建築規制を受けることは隠れた瑕疵にあたるとしたが、契約の解除は認めなかった事例

(東京地判 平25・2・5 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

土地の買主が、売主に対して瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除を主張し、原状回復として売買代金等の返還、損害賠償として諸費用相当額の支払いを求めた事案において、本件土地にはガケ条例により規制を受けるといふ瑕疵が認められるが、契約をした目的を達することができないとまでは認められないとして棄却された事例（東京地裁 平成25年2月5日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

宅建業者Y（被告）は、平成21年11月から12月頃、本件分譲地を購入し、aからgまでの7つの区画に分割して販売することとした。

東京都建築安全条例第6条（ガケ条例）によれば、高さ2メートルを超えるガケの下端から水平距離がガケ高の2倍以内のところに建築物を建築する場合には、原則として、高さ2メートルを超える擁壁を設置しなければならないが、既存の擁壁が存在し、当該擁壁が所定の要件を具備する場合には、改めて擁壁を設置する必要はないこととされている。

Yは、本件分譲地にガケ条例の適用があるか否か調査を行い、本件分譲地のうちb、f及びg区画については、ガケ条例の適用による規制を受ける土地として販売することとしたが、本件土地（c区画）については、建築確認申請の際の行政判断を待たなければ判断できないと考え、本件土地はガケ条例の適用可能性がある土地として販売することとし、ガケ条例の適用による規制を受けることが明

らかとなった場合には、基礎一体型の擁壁を作り対応することとした。

X（原告）は、平成22年2月7日、A社を仲介業者として、Yから本件土地を代金4400万円で買い受ける旨の売買契約を締結した。

その際、A社は、Xに交付した重要事項説明書の備考欄に「本物件は、東京都建築安全条例第6条（ガケ条例）…を受ける場合があります。」と明記し、売買契約締結に先立って、口頭で読み上げた。

Xは、平成22年3月29日、Yを請負人として、請負代金1380万円で、本件建築予定建物の建築請負契約を締結し、平成22年5月25日、間取り決定確認書により、建築する建物の内容を確定させた。

Yが、間取り決定確認書の内容により建築確認申請を行ったところ、本件土地がガケ条例の適用を受ける土地であり、申請した建物を建築するには本件土地の北側部分に防護壁を設置する必要があるとの指摘を受けた。

Yは、平成22年7月13日、Xに対し、本件土地はガケ条例の適用を受けるため防護壁を設置しなければならないこと、そのための間取り変更及び工期変更を承諾してもらえれば基礎と防護壁が一体化した構造に変更するための費用はYが負担することなどを連絡ないし提案した。

Yは、基礎と防護壁が一体化した構造の建物の修正した図面を作成し、平成22年7月26日、Xに送付した。同図面と間取り決定確認書の建物は、形状及び面積ともほぼ同一であ

り、間取りの変更をする必要はなかった。

Yは、平成22年9月28日、基礎と防護壁が一体化した構造の建物に修正した図面に基づき建築確認を受けた。

Xは、土地の瑕疵により売買の目的を達することができないとして、本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件土地は、ガケ条例の適用を受け、予定していた木造の建物を建築するには、本件土地上に高さ2メートルを超える擁壁を新たに設置しなければならないとの規制を受けるものであったから、本件土地には瑕疵があるものと認めるのが相当である。

そして、Xは、A社から、重要事項説明の際に、本件土地がガケ条例の適用を受ける可能性がある旨の説明を受けた事実が認められるものの、不動産業者であるY自身、本件土地と北側隣地の高低差が2メートル以上あるか否か、既存擁壁がガケ条例所定の要件を満たすものであるか否かについて判断できなかったのであるから、一般消費者であるXにおいて、本件土地に予定していた木造の建物を建築するには、本件土地上に高さ2メートルを超える擁壁を新たに設置しなければならないとの規制を受けることを知らなかったことに過失がないことは明らかであり、本件土地には隠れた瑕疵があるものと認められる。

(2) ①Xは、Yから、本件建築予定建物が建築できるとの説明を受けて本件土地を購入し、②本件建築予定建物と形状及び大きさがほぼ同じである間取り決定確認書の建物を建築することとしたところ、③ガケ条例の適用による規制により防護壁を設置せざるを得なくなったものの、④建物自体は、間取り決定確認書の建物とほぼ同じ建物を建築すること

ができるものであるから、本件土地にガケ条例の適用を受けることにより規制を受けるといふ瑕疵があることにより契約をした目的を達することができないとまでは認められない。

(3) 以上によれば、Xは瑕疵担保責任に基づき本件土地売買契約を解除することはできず、したがって、解除に基づく原状回復請求としての売買代金等の返還請求は理由がない。

(4) 本件でXが請求している損害等の内容は、いずれも、瑕疵担保責任に基づく本件土地売買契約の解除が認められた場合に生ずる損害であるから、本件土地売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として請求することができるものとは認められない。

3 まとめ

本件において、買主は本件土地にガケ条例の適用の可能性があるとの重要事項説明を受けていたにもかかわらず、本件土地には隠れたる瑕疵があると判断されており、実務上の影響は大きいものと考えられる。

ガケ条例の適用を受けることではなく、ガケ条例の適用から規制を受けることを瑕疵と認定しているようであるが、買主が瑕疵を知らなかったことに過失がないとした理由は、①ガケ条例の適用を受けるかどうか断定できなかったからか、②ガケ条例の適用を受けたときの具体的規制（2メートルを超える擁壁を新設しなければならない）の説明がなかったからか判旨からは判断できない。

①については、断定できない理由を詳細に説明しても、隠れたる瑕疵と認定される可能性があるが、②については、売買契約前にガケ条例の具体的規制とその対応策を買主に説明しておくことが考えられる。事前に説明しておくことでトラブルの防止にもつながると考えられる。

(調査研究部調査役)