

最近の判例から (1) – 違法建築物 –

重説には敷地面積、延床面積、容積率制限が明記されており、違法建築物であることを容易に知り得るとして、仲介業者の調査説明義務違反が否定した事例

(東京地判 平26・2・25 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

買主（法人）は本件不動産を購入後、本件建物は建築基準法所定の容積率の制限を超過した違法建築物であったとして、仲介業者に対し調査説明義務違反に基づく損害賠償を請求した事案において、重説には敷地面積、建物延床面積及び容積率が正確に記載されており、買主は契約締結時までは容積率違反について認識することができたとし、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年 2月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 買主 X（原告）は、平成12年 4月10日、宅建業者 Y（被告）の仲介により、売主 D社から本件不動産を 8億3500万円で購入する売買契約を締結し（以下「本件売買契約」という。）、同年 7月28日までに、同契約に基づき、その所有権移転登記手続及び引渡し並びに代金の支払を了した。

(2) 本件建物に係る建築基準法所定の容積率の制限は700%であったところ、本件建物の延べ面積が3217.13㎡であるのに対し、その敷地である本件土地の地積の合計は332.70㎡であるから、その容積率は約1000%であり、本件建物の容積率は、上記法律上の制限を超過していた（以下「本件違法事由」という。）。

(3) 本件建物は、昭和39年 5月31日新築で、昭和59年 5月21日までに建築確認を経た上で増築等がなされたが、この増築等の時点では

建築基準法所定の容積率の制限を充たしていた。その後、同年 9月29日に敷地の一部合計 187.45㎡が売却されたことで、その容積率が制限超過の状態となるに至った。

(4) そして、本件建物は建築基準法所定の容積率の制限を超過した違法建築物であったが、Yが売買契約の締結に際してこれを Xに説明しなかったことは説明義務違反であるから、Yは、Xに対し損害賠償義務を負うとして、不法行為に基づき、損害金 1億円及び本件不動産の売買契約日翌日から支払済みまで民法所定の年 5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 説明義務違反の有無

① Yは、本件売買契約の締結に際して、宅建業者として、その媒介業務を行ったこと、②本件売買契約締結に先立ち用いられた重要事項説明書には、「2、不動産の表示」の項の「土地」の欄に「実測面積合計」が「332.36㎡」と、同項の「建物」の欄に「延床面積 3217.13㎡」と、「6、法令に基づく制限の概要」の項の「建築基準法」の欄に「建築物の延べ面積の限度（容積率制限）」が「700%」と、それぞれ記載されていることが認められ、これらの事実からすれば、Yは、本件売買契約

締結の媒介業務を行うに当たり、本件違法事由につき認識していたか、あるいは、少なくとも容易に認識し得たものと認められる。

(2) そして、このような事実関係のもとでは、Yは、本件売買契約における買主である Xに対し、Xが本件違法事由を既に知っていたなど特段の事情のない限り、本件違法事由を明示的に告知すべき義務を負っていたというべきである。

そこで、Yに、このような義務違反があったかを検討する。

(3) 認定事実によれば、①本件物件概要説明書及び本件重要事項説明書には、本件土地の地積及び本件建物の延床面積並びに建築基準法所定の容積率制限が700%であることが明記されていて、その知識を有していれば、本件違法事由を容易に知り得る体裁となっているし、本件売買契約において代金額が合意された経緯をみても、本件不動産に付されていた D社の債務に対する担保権や、本件不動産の固定資産税評価額等を踏まえて、当初の売却希望額が10億円であった本件不動産につき、8億3500万円で契約成立となっていて、過剰に高額な代金が合意されたともいえないから、Yや D社において、殊更に本件違法事由を Xに秘匿すべき動機や事情があったとはいえないこと、②その上、本件重要事項説明書には、容積率にも触れた再建築の際に注意すべき事項について手書きの記載があり、その口頭による Xへの説明もなされていて、このことからしても、本件違法事由についてのみ Xに秘匿するというのは、理解し難い対応であること、③一方の Xにおいても、買受依頼書に照らしても、当初から、本件土地の地積及び本件建物の延床面積について誤りなく認識していたというべきであるところ、本社を移転すべく融資を受けて 8億3500万円もの物件を購入するに当たり、一定の規模を有す

る法人たる Xが、その法令上の瑕疵の有無について、これを調査しようとはしなかったとは俄に想定し難いが、その調査を行えば、上記の認識を有していた Xは、容易に本件違法事由を知り得たことが認められる。

(4) よって、Xは、本件違法事由について、遅くとも本件売買契約を締結した時までには、Yないしは D社の人間から口頭による説明を受けるなどして知っていたとの事実を認定することができるから、Yの義務違反があったと認めることはできない。

(5) 以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決では、仲介業者の説明義務違反は否定されたが、重要事項説明については、宅建業法第35条で義務付けられている以外の事項でも、買主の契約の判断に影響を及ぼすような取引条件や物件の瑕疵などについては、同法第47条による「重要な事項」に該当し、説明義務があるので、違法建築物である旨を口頭で説明するだけでなく、重要事項説明書に記載する必要があり、記載不備があれば宅地建物取引業法違反とみなされるので、慎重にチェックすべきであろう。

なお、同種の事例として、RETIO93-154（東京地裁 H25.3.6判決）、RETIO82-162（東京地裁 H21.2.20判決）もあるので参考とされたい。

(調査研究部主任調整役)