

最近の判例から (7)－分譲業者の説明義務－

日影規制の適用がない場合の影響についての説明が不十分として説明義務違反が認められた事例

(大阪高判 平26・1・23 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

分譲マンションの住民らが、当マンションを分譲した分譲業者らが新たに南側の土地で始めたマンション建築に関し、日照障害を理由とする建築工事差止めと、日照障害又は分譲時の説明義務違反を理由とする慰謝料請求をした原審で、分譲業者らの説明義務違反を理由に慰謝料請求の一部が認められたため、これを不服とした分譲業者らが控訴した事案において、控訴審も原判決を支持し分譲業者らの控訴を棄却した事例（大阪高裁 平成26年1月23日判決 控訴棄却 上告棄却・不受理確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、Xら（被控訴人 北側分譲マンションの区分所有者）とYら（控訴人 北側分譲マンションの分譲業者兼南側マンション分譲事業主）との間で、北側マンション分譲時の説明義務違反が争われた事案である。

もともと、Xらが所有するマンション（以下「北側建物」という。）の南側の土地（以下「本件土地」という。）でYらが新たに分譲マンション（以下「南側建物」という。）を建築しようとしたのに対し、日照障害を理由とした建築工事差止めと慰謝料の支払いを請求した原審において、前者は建物完成を理由に却下され、後者は日照障害の程度が受忍限度内である事を理由に棄却されたが、合わせて主張していた北側建物分譲時の説明義務違反による慰謝料請求が一部認容されたため、これを不服としたYらが控訴したもので

ある（原審で認められなかった請求については控訴されず、控訴審では争われていない。）。

説明義務違反の対象となっているのは日影に関する規制である。両建物が所在する地区（以下「a地区」という。）は第1種住居地域に指定されているものの、埋立地であることから日影規制の適用外とされ、またこの点を補うため定められた要綱（以下「本件要綱」という。）においても、当時両建物の敷地はラグビー場として使用されていた事、南側で高層建物の建築が予定されていたことから、同要綱による規制の対象外とされ、結果として、日影に関する制約のない土地となっていた。

一般に、土地に日影に関する規制がない場合、その土地では日影の規制を受けることなく建築ができる反面（但し、同建物が影を落とす土地にも規制がない場合に限る。）、その土地に影を落とす建物にも日影による規制が適用されないという不利益がある。

分譲時の重要事項説明では日影規制がない事（「日影規制：なし」と記載）及び確定ではないが本件土地に関しても建築計画があり、建築される場合は法令により許容される建物が建築可能である事は説明されていたが、本件要綱による制限がない事やその結果、隣地建物による日照障害が生じる可能性については説明がなく、Xらにもそのような不利益があるとの認識はなかった（Xらは、南側建物建築に関する第1回説明会の後に実施した市への問合せで初めて両敷地に日影に関する規制がない事を認識した。）。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Yらの控訴を棄却した。

○北側建物販売時のYらの説明義務違反

Xらは、Yらが、北側建物を販売するに際し、a地区における周囲の住居とは異なり、北側建物は本件要綱の適用区域外であり、日照が保護されていない事及びその意味を説明する義務を怠ったと主張する。

Xらにとって、北側建物を購入するか否かを検討するに当たっては、a地区の優れた住環境を永年にわたり安定的に享受することができるかが重要であり、優れた住環境の内容には日照の確保も含まれるのであるから、北側建物が含まれる区域の日影規制等についての情報や、本件土地にもマンションの建築計画があるのであればその情報も重要であったというべきである。他方で、Yらは、北側建物敷地及び本件土地には日影規制等がないという特殊な状況にあることを知ってこれらの土地を購入し、北側建物の販売の当時から、その特殊な状況を利用するかたちで本件土地にもマンションを建築することを計画しており、計画が実現されれば、北側建物の日照に影響を与える可能性が十分にあったといえる。このような事情は、日影規制等が及び、それを上回る水準の日照が確保されているa地区の他の区域の建物との間に、住環境として少なからぬ差異をもたらすものであり、北側建物の住居としての価値を減少させるものであって、Xらにとって、北側建物を購入するか否かを検討するに当たって極めて重要な情報というべきである。

そうだとすれば、Yらは、Xらに北側建物の購入を勧誘するに当たり、信義則上、Xらに対し、北側建物が日照について日影規制等による保護を受けないものであり、Yらが本

件土地にマンションを建築した場合に、北側建物の日照に影響が及ぶ可能性があることを説明すべき義務があったというべきである。

にもかかわらず、Yらは、重要事項説明書により、北側建物が建築基準法による日影規制の対象とならないことを説明したにとどまり、南側建物が建築された場合に北側建物の日照に影響が及ぶ可能性のあることを説明しないばかりか、(南側建物建築時の対応に関し)誤解を招くような説明をしている。

したがって、Yらは、上記の説明義務を怠ったというべきである。

3 まとめ

本判決は、建築基準法による日影規制の対象とならない事の説明をしたことは認めたが、これをカバーする条例の適用がない事やその場合に住人らのマンションに影響が及ぶ可能性がある事について説明しなかった事を理由に、説明義務違反を認めている。

本事案は同一分譲業者らが南側で建築している事及び分譲当時から計画されていた事や分譲時のセールストークの誤り等も加味された判断であり、本件判決の考えが直ちに標準的な考えになるとは言い切れないが、事案によっては(特に買主が消費者で情報格差があるような場合)、規制の存否だけではなく、その影響にまで説明義務が及ぶ場合があることを示している点には留意すべきであろう。

重要事項説明を行う者にとっては、どこまで詳細に調査説明すべきかは悩ましい問題であるが、本判例を踏まえると、買主目線に立って重要と考えられる事項(とりわけ、周辺や標準的な内容と比べ特殊な内容は格別)に関しては、詳しい説明を要すると言えよう。