
最近の裁判例から (4)－媒介業者の説明義務－

市街化調整区域の建物につき適法に居住できない旨の説明をしなかった媒介業者に対する慰謝料等が認められた事例

(大阪高判 令 4・5・31 2022WLJPCA05316022) 石原 賢太郎

市街化調整区域の土地建物を購入した買主が、その不動産には法令上の瑕疵があるとして、売主及び媒介業者に対し損害賠償金の連帯支払などを求めた事案において、媒介業者は適法に居住できないとの説明を怠ったものであり、買主の期待権を侵害したものと認められるとして、媒介業者に対する慰謝料の請求等が認められた事例

1 事案の概要

買主X（原告・控訴人兼被控訴人・個人）は、大型犬及び猫と暮らす庭付き一戸建住宅を探していたところ、平成27年1月、宅建業者Y2（被告・控訴人兼被控訴人）の広告を見つけた。同広告には「一戸建 ○○（地名）」として、市街化調整区域内の建物延床面積、築年数と間取りなどが記載されていた。

翌月、売主Y1（被告・被控訴人・個人）とXは、Y2の媒介により、上記市街化調整区域の土地建物〔本件不動産、建物は都市計画法の線引き前に建築された飲食店（本件建物1）と線引き後に建築された違法建築住宅（本件建物2）〕の売買契約を締結した。

Y2の宅地建物取引士Bは、Xに対する重要事項説明において、本件建物1は種類が店舗であり、店舗用途での再建築は可能であるが、その場合、床面積は既存の1.5倍以下にとどめなければならないこと、現行の景観条例や風致条例には適合していないこと、本件建物2は違法建築物であり再建築ができないこと等、重要事項説明書記載内容を読み上げ

説明したが、本件建物1及び2に適法に居住することができない旨の説明や本件建物2は利用停止や除却を求められる可能性があるとの説明はせず、Y2からは違法建築なので中だけをリフォームして、外は派手にいじらない方がよいとの指摘をしたのみであった。

同年4月、Xは残代金を支払い、翌月、引渡しを受け、Xは用途変更許可や建築確認申請手続きをせずに、本件建物2のリフォーム工事（本件リフォーム工事）に着手した。

同年7月、市の担当者から、本件建物1は用途変更の許可手続きをとらない限り居住できない旨、違法建物に実施中の本件リフォーム工事は認められない旨などが告げられた。

Xは翌日、指導を受けた旨をY2に伝え、その後も一級建築士事務所を介して市と交渉を続けたが、同年12月、Xは本件建物2を除却すること等を内容とする是正計画書を提出し、市はXに対し是正勧告をした。

是正勧告に従い、Xは本件建物2を除却し、翌年4月、市から本件建物1の用途変更の許可を受け、本件建物1の改修工事を行った。

そしてXは、本件不動産には法令上の瑕疵があるなどとして、Y1、Y2に対し、損害賠償金5765万円余の連帯支払等を求めて本件訴訟を提起した。

第一審では、Y2に対する請求については、媒介契約上の説明義務違反による損害賠償義務を負うとした上で、住宅撤去費や居住のための店舗改装費等2886万円余の請求を認容し、Y1に対する請求は棄却した。

判決を不服としたX及びY 2は、それぞれ控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

＜不動産に瑕疵（法令上の制限）があるか＞

本件不動産のうち、適法に建築された建物は、本件建物1のみであるところ、本件建物1は用途を店舗とするものであるから住居として使用することはできず、本件建物2は違法建築物であるから存在自体が違法であり、それが市に発覚すれば、少なくとも利用停止を求められるものであったと認められる。

このような法令上の制限は、法令解釈や市の運用等から導かれるものであることも総合すれば、本件不動産に適法に居住できないという瑕疵があると認められ、しかも、この瑕疵は、一般人の買主には容易に認識し得ないものといえ、隠れた瑕疵にあたるというべきである。

＜Y 2が負う仲介業者の説明義務の内容及び同義務違反の有無＞

Bは、本件建物1については、種別が店舗であること、店舗用途での再建築は可能であるが、その場合、床面積は既存の1.5倍以下にとどめなければならないこと、本件建物2については、建築基準法に違反する違法建築物であること、再建築ができないことを説明したものの、本件建物1及び2に適法に居住することができないとの説明はしなかったものである。

このように適法に居住できないということは、本件不動産に対する法令上の制限であり、本件不動産を居住用不動産として購入することを考えている者の意思決定に重大な影響を及ぼす事項であるから、Bはこの点についても説明すべきであったと認められ、Y 2には、

説明義務違反がある。

＜Xの損害及び相当因果関係＞

本件において、Xが本件建物2の除却を勧告された本質的原因は、本件リフォーム工事を端緒として、本件建物2が違法建築物であるという問題が顕在化したからに他ならないといえるところ、このような事態は、違法建築物を売買の目的物とする以上、買主において甘受すべきであり、Y 2の説明義務違反によって、本件建物2の除却が必要となったとは認め難い。

Y 2は、本件不動産に適法に居住できないとの説明を怠ったものであり、Xの期待権の侵害に対する慰謝料として100万円を認めるのが相当である。説明義務違反と相当因果関係のある弁護士費用として、上記の損害額の1割の10万円を認めるのが相当である。

3 まとめ

本件は、媒介業者に広告の誤表示や説明義務違反はあったものの、もともと違法建築物であった住宅に、買主が適正な手続きをせずに大規模な工事を行ったことにより除却勧告を受けるに至ったもので、建物の撤去費用や改装費用等は媒介業者の説明義務違反と相当因果関係がある損害とは認められないとして、慰謝料等110万円の請求のみが認められた事例である。

市街化調整区域の物件については、本件のような事例もあることから、媒介業者の皆様が売買の媒介を行う場合、トラブル回避の観点より、買主の目的が達成できるかどうかの役所調査と買主への内容説明を徹底して行うとともに、適法に居住できるかなど取引の相手方に対して契約を締結するか否かに影響を及ぼす可能性がある事項についても、これをきちんと説明していただきたい。

（調査研究部調査役）