

最近の裁判例から (5) – 居室数の表示相違 –

納戸を居室と表示した広告が不法行為または隠れた瑕疵にあたるとした売主業者への損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令4・11・30 2022WLJPCA11308025) 西崎 哲太郎

販売用パンフレットに3LDKと表示された建売住宅を購入した買主が、本物件は本来1LDK+2Sと表示されるべきものであったと主張して、売主業者に不法行為責任または瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した事案において、買主の請求が棄却された事例

1 事案の概要

令和元年7月22日、X夫妻（以下「Xら」という。）は、売主業者Yから、完成済新築分譲住宅を内見のうえ購入した。

本物件の販売用パンフレットには、「2階建て3LDK」と表記され、図面の1階部分の3部屋について、「主寝室9.3j」「居室5.1j」「居室5.4j」と記載されていた。

一方、Xらが売買契約前にYから交付・説明された重要事項説明書に添付された建築確認申請図面には、「納戸②9.3帖」「納戸①5.1帖」「洋室①5.4帖」と表記されており、売買契約書の特約条項には、「居室が建築確認申請上、納戸と表記される場合があります。但し、居室としての使用は可能であり、買主の使用用途を制限するものではありません。」との記載があった。

Xらは、本物件に入居後、本件建物の1階の2部屋が建築基準法上は納戸であり、その結果、本件建物は3LDKではなく1LDK+2Sと表示されるべきものであることを知り、Yに損害賠償等の支払を求めたが、Yは重要事項説明書に記載がある等として応じなかった。

Xらは、本件訴訟において、Yが本件パンフレットに「3LDK」と虚偽表示したことは不法行為であり、また「隠れた瑕疵」にもあたるとして、物件価値低下分400万円、慰謝料200万円、弁護士費用60万円の計660万円をYに請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を棄却した。

(Yの不法行為責任の有無)

Xらは、本件表示が宅地建物取引業法32条の規定に違反すると主張するが、本件表示がそもそも同法同条にいう「著しく事実と相違する表示」等といえるのかには疑問がある上、仮に宅地建物取引業者が業法に違反したとしても、もとよりこのことは直ちに私法上の損害賠償請求権を基礎づける不法行為と評価されるものではない。

なお、Xらは、本件表示は任意団体である不動産公正取引協議会連合会の「不動産の表示に関する公正競争規約」が定める不当表示（同規約23条(10)）に該当するというが、同規約が不法行為を基礎づける法的根拠となるものということとはできない。

Xらは本件物件を内覧し、現況を確認の上で購入しており、本件パンフレットにおける本件表示の記載が不法行為を構成するということとはできない。

また、Xらは、本件パンフレットにおいて建築基準法上の「納戸」が「居室」と表示さ

れていることについても問題とするが、そもそも、本件パンフレットに掲載された図面が建築確認申請図面を表示したものと記載はなく、「納戸」とされる2つの部屋が「主寝室」及び「居室」とそれぞれ表記されていることから、同図面は使用例を示したものと理解されるから、そのこと自体が明白な誤りとまでいうことはできない。

以上によると、Xらの不法行為による損害賠償請求は理由がない。

(隠れた瑕疵に該当するか)

Xらの「隠れた瑕疵」に係る主張は、本件売買契約の契約締結時において、本件物件の1階の2部屋が建築基準法上「納戸」とされることを知らず、実際には「納戸」であったから、これが「隠れた瑕疵」に当たると主張するものと善解するほかないが、Xらは本件物件を内覧の上でその購入を決め、実際に購入しているのであり、本件パンフレット、契約書の特約事項及び建築確認申請図面の記載に端的に表れているとおり、Xらが購入したのは本件物件であり、交付された図面の表示も正しいものであって、Xが取得し、交付を受けたものに何ら問題はなかったのであるから、「隠れた瑕疵」をいうXらの主張は認められない。

3 まとめ

本件は、広告において納戸を居室と表示したことが不動産公正取引協議会連合会の「不動産の表示に関する公正競争規約」が定める不当表示に該当するとしても、それが直ちに民事上の不法行為責任を基礎づける法的根拠となるものということとはできないとして、買主の損害賠償請求が棄却された事例であるが、同種事案で不動産公正取引協議会における処分事例は多数あるようである。

また、本裁判例とは逆に、類似事例におい

て売主業者の不法行為責任（6万6千円の慰謝料・弁護士費用）を認めた事例（東京地判令3・3・9 RETIO125-146）もある。

いずれにしても売主業者・媒介業者としては、本件のような紛争を防止するためにも不動産公正取引協議会連合会の「不動産の表示に関する公正競争規約」に則った適切な広告表示を確行すべきであろう。

(調査研究部主任調整役)