

最近の裁判例から (5)－媒介業者の説明義務－**市街化調整区域の分家住宅の利用制限につき、媒介業者は説明義務を履行したとして買主相続人の請求を棄却した事例**

(東京高判 令6・1・25 判例集未搭載)

市街化調整区域の土地建物を購入した買主の相続人が、購入しても法律上居住できないことを告げず、具体的な説明を行わなかったとして、媒介業者らに対し損害賠償金の支払などを求めた事案において、利用制限について、重要事項説明書の記載を読み上げられる形で説明を受けた上で売買契約を締結したなどとして、その請求が棄却された事例

1 事案の概要

買主の相続人X（原告・二女）は、亡父母より土地建物（本件不動産、建物はいわゆる分家住宅）を相続した。

亡父母は、もともと別の場所の住宅を所有し居住していたが、その住宅を売却する契約を締結。長男（訴外）は、その頃から自己の資材置き場を探していた。

平成29年1月、媒介業者Y2（被告業者）は長男に対し、本件不動産が市街化調整区域内に所在する建物付きの土地であり、建物は開発許可申請者以外の者が使用できず、再建築もできないものであるという利用制限について紹介した上で説明した。

Y2は長男及び亡父母の希望により現地案内し、亡父母は購入申込みを行った。Y2は長男及び亡父母に対し、本件不動産の前記利用制限について再度説明した。

売買契約に先立ち、亡父母はY2から本件不動産の内容について重要事項説明を受けた。当該重要事項説明書には、「本物件は市街化調整区域内にあるため、原則として建築

物の建築はできません。また、現在ある建築物については増・改築、再建築できません。現在ある建物は、都市計画法第34条第10号口にもとづき、同法第29条の開発許可を受けて建築されています。ただし、当該開発許可は、申請者Y1（被告・売主）の自己居住のための建築物（専用住宅）として許可されたものであり、申請者以外の第三者が当該建築物を建築し、使用することはできません。申請者以外の第三者が使用する場合、特定行政庁から是正措置を命じられる場合があります。」との記載があった。

本件不動産は、長男の自宅から比較的近いところにあり、亡父母は建物に居住し、長男は土地を資材置き場として使用した。

Xは、令和2年9月頃、亡父母の具合が悪く、本件不動産の売却を考えて不動産業者に聞いたところ、本件不動産に利用制限があることを知った。なお、Xは、長男及び亡父母のいずれからも、本件不動産の利用制限について聞かされていなかった。

その後本件不動産を相続したXは、購入しても法律上居住できないことを告げず、具体的な説明を行わなかったなどとして、Y2らに対し3383万円余の支払等を求める訴訟を提起したが、原審はXの請求をいずれも棄却したため、Xがこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

＜売主 Y 1 が手続をフォローすべき義務＞

X は、Y 1 において、本件売買契約上、亡父母による開発許可が認められるために手続をフォローすべき義務があるところ、そのような義務を履行していないと主張する。しかし、市街化調整区域内でいわゆる分家住宅を建築した Y 1 が当該不動産を第三者である亡父母に売却した本件において、亡父母が新たに開発許可を受けることができる具体的な蓋然性は明らかではなく、かかる手続を援助等する義務を認めるべき根拠も明らかではない。そうすると、X の主張は、前提となる義務の発生を認めることができず、採用することができない。

＜媒介業者 Y 2 の説明義務違反の有無＞

亡父母は、Y 2 から、本件売買契約に先立つ重要事項説明において、本件不動産の利用制限について、重要事項説明書の記載を読み上げられる形で説明を受けたものであり、これにより、媒介業者において説明義務を履行したものと見える。

X は、亡父母が本件不動産を居住目的で購入しており、重要事項説明書の読み上げでは不十分であったとして、Y 2 の説明義務違反を主張する。しかし、亡父母が本件不動産を居住目的で購入したものの、Y 2 の重要事項説明に不十分なところがあるとはいえない。

＜売主代理人 Y 3 の説明義務違反の有無＞

Y 3 は宅建業者ではないものの、宅地建物取引士であったところ、本件売買契約上の売主の代理人となったことが認められる。

認定事実によれば、亡父母は、本件売買契約に先立ち、Y 2 から本件不動産の利用制限について説明を受けていたものと認められ、その説明が不十分であったとは認められない。そうすると、Y 3 において、本

件売買契約上の付随義務又は信義則上の義務として、本件不動産の利用制限について説明義務を負い、これを怠ったとまでは認められない。

＜当審における X の主張に対する判断＞

(1) Y 1 は、亡父母及び長男に対し、本件不動産の紹介に先立ち、利用制限のある不動産を紹介して、その利用制限を説明し、長男は、長女が問い合わせた利用制限がない不動産につき、希望と異なるとして、亡父母を現地に案内することもなかったこと、(2)その後、Y 2 が、亡父母及び長男に対し、利用制限のある本件不動産を紹介した上、利用制限についても説明し、亡父母及び長男がこれについて、現地への案内を希望したこと、(3)亡父母は、本件不動産の利用制限について、重要事項説明書の記載を読み上げる形で説明を受けた上で本件売買契約を締結したこと等の経緯に照らし、かつ、本件全証拠に照らし、X の指摘する各事実等を考慮しても、亡父母が Y 2 に対して、居住目的であることを伝えたことは認められず、また、X 主張の義務があったことを基礎付けるに足りる事情等も認められない。

3 まとめ

本件は、市街化調整区域のいわゆる分家住宅の利用制限について、媒介業者が紹介にあたり買主へ説明したこと、重要事項説明書記載の読み上げを行ったことなどが認められて買主相続人の請求が棄却された事例であり、参考になると思われる。

市街化調整区域内に存する分家住宅の利用制限については、トラブルが時折見受けられることから、建築制限だけでなく利用制限も十分に調査することが必要であると思われる。