

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：平成20年 3月21日

報告者：㊤ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：旗竿地売買事件—地裁判決)

判決日	京都地方裁判所 平成19年4月25日判決		
事件番号	平成17年(ワ)第1782号 損害賠償等請求事件		
裁判官	土井文美		
代理人	神崎 哲	担当建築士	

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市東山区		
	構造		規模	敷地 244.62㎡
	備考	売買時点では地上に昭和40年築の工場・倉庫兼居宅が建っていた。		
入手経緯	契約	平成12年3月26日 宅地売買契約	引渡	平成12年4月25日
	代金	土地3600万円		
	備考	「売主費用で既存建物を取り壊し、更地引渡」との旨の特約あり。 売主側で建築予定建物の確認済証を取得していた(但し、買主が設計を気に入らず)。		
相談(不具合現象)	接道義務違反により建築行為が不能。			

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①売主は誰か(裁判所認定はA不動産。Dの売主性は否定) ②本件土地に瑕疵があるか(○) ③被告らの責任(下記のとおり、一部○)			
欠陥	(主)本件土地の接道幅は1.3mしかなく、法律上の瑕疵あり。→× (予)「建築確認も取れており、問題なく住宅建築ができる土地」との説明だったから、 「建築に疑義がある状態であること」自体が瑕疵になる。→○			
損害 (万円)	合計	4114 / 4714		(認容額 / 請求額)
	①代金	3600 / 3600		
	②修補費用	/		
	③転居費用	/		
	④仮住賃料	/		
	⑤慰謝料	0 / 200		
	⑥調査鑑定費	/		
	⑦弁護士費用	0 / 400		
⑧その他	514 / 514		： 申込金50、仲介手数料120、登記費用32、擁壁工事費110、 設計費71、固定資産税(H12~H17)98、不動産取得税32	
責任 主体 と 法律 構成	①売主	(法人B)㊤570(○) ㊤709(×) (代表者C) ㊤会社429 I(×) ㊤709(×) (契約書上の売主D) ㊤570(×) ㊤709(×)		
	②施工業者			
	③建築士			
	④その他	(仲介業者A) ㊤415(○) ㊤709(×)		

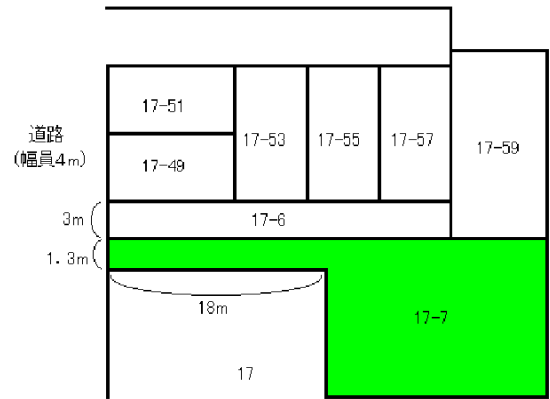
IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) 「旗竿地」と呼ばれる、道路から奥まった路地先の土地を購入したところ、路地(幅4.3m)のうち当該土地の敷地(専用通路)の幅が1.3mしかなく、接道義務(建基法43 I)違反で建築できないと判明したため、買主が売主・仲介業者に対し、主的に瑕疵担保責任(解除)、予備的に共同不法行為責任を追及した事案。

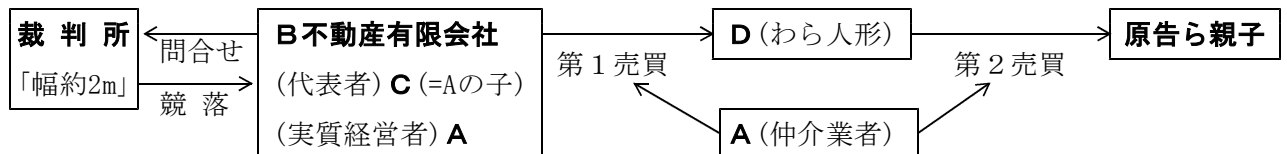
(2) 判決は、路地部分の隣地境界線が必ずしも明確でないため、接道義務不充足の瑕疵自体は否定しつつ、同境界争いのゆえに、「本件土地は、建物を建築するためには少なくとも将来法的解決によるほか無く、その場合にも建物建築が可能になる蓋然性は決して高いとはいえないという意味において、法律的な制限があるといえ、かつ、このような事情を、原告らが事前に調査することまで要求はできないことからすると、本件土地には…隠れたる瑕疵が存在するといえることができる」と認定し、解除を認めた。

(3) 土地の法律的瑕疵に関する事案として参考になるものと思われる。



2 主張・立証上の工夫

(1) 事案の特殊性ゆえに、主張・立証が、ある種、比較的容易な側面があった。



すなわち、①売り手の中心は仲介業者Aであり、B不動産(有)の実質的経営者(代表者Cの父)として本件土地を競落し、自ら不動産広告を出し、施主として建築確認も取っていたこと、②Aは建築確認申請書に接道幅2mの図面を添付したこと、③Aは重要事項説明書に「約1.3m接道」と記載しながら、「その他 既存不適格・再建築不可」欄に印をつけず、口頭でも問題なく建築できる旨説明したこと、④売買には無関係なDを取引当日に突然介在させ、同一日の売買契約書を作成し、B・D間の売買契約書では代金欄が空欄だったが、訴訟でその合理的説明をA・Dができなかったこと等である。

当初の内容証明では「詐欺取消」も主張したが、訴訟では瑕疵担保と不法行為に絞った。

(2) 被告Aが「路地部分の隣地に地上権や借地権を設定すれば建築できる」と予備的な反論をしたため、当方は「仮に建築できたとしても将来再築不可のリスクが残り、瑕疵を治癒したことにならない。建築可能と言うのなら買い戻し和解をして被告で建築すればよい」と反論。

当方も和解で早期解決と回収リスク回避を図りたかったので、建築を阻害する状況を作って被告の買い戻しの意欲を奪いたくなかったため、建築不可の立証のための照会を、敢えて特定行政庁である京都市に対しては行わず、滋賀県の民間確認検査機関に対して一般論の形で行った。

(3) 被告Aらが控訴したため、当方も附帯控訴して慰謝料と弁護士費用を求めている(C・Dに対し控訴をしなかったのは、印紙代節約のため)。

3 所感

Dは、資力がなさそうで重視しておらず、そもそも当方の手持ち証拠も少なかったため、判決では責任を否定されてしまったが、ここまで明白な「わら人形」を用いていること自体を軽視するのは経験則に反すると思われる。

仲介業者A、売主法人Bが瑕疵及び責任を争って控訴。当方は慰謝料・弁護士費用を求めて附帯控訴。