

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：平成20年 6月 1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～控訴審)

判決日	大阪高等裁判所 平成20年1月23日判決		
事件番号	平成19年(ネ)第1523号 損害賠償等請求控訴事件 平成19年(ネ)第1671号 損害賠償等請求附帯控訴事件		
裁判官	渡 邊 等、八 木 良 一、樋 口 英 明		
代理人	神 崎 哲	担当建築士	

II 事案の概要

岐阜大会で報告した京都地裁平成19年4月25日判決(ふおあすまいるNo.19P35～)の控訴審。

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。

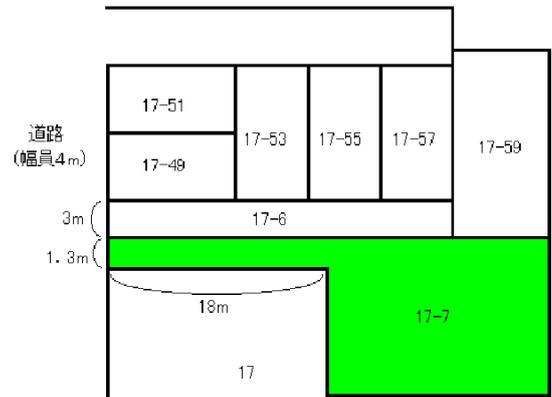
III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争 点 (相手方の反論)	①売主は誰か：Bの売主性(○) ②本件土地の瑕疵の有無(○)：地役権等では接道要件を満たさない。 ③仲介業者Aの債務不履行責任の有無(○)。 ④損害額：但し、慰謝料・弁護士費用(×)。 ⑤共同不法行為の成否(×) ⑥過失相殺(×)		
欠 陥	本件土地の接道幅は1.3mしかなく、法律上の瑕疵あり。→ ○ 地役権設定等により建築可能。→ ×		
損害 (万円)	合 計	4 1 1 4 / 4 7 1 4	(認容額 / 請求額)
	Ⓐ代 金	3 6 0 0 / 3 6 0 0	
	Ⓑ修 補 費 用	/	
	Ⓒ転 居 費 用	/	
	Ⓓ仮 住 賃 料	/	
	Ⓔ慰 謝 料	0 / 2 0 0	
	Ⓕ調 査 鑑 定 費	/	
	Ⓖ弁 護 士 費 用	0 / 4 0 0	
Ⓖそ の 他	5 1 4 / 5 1 4	： 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(×)	
	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) 道路から奥まった路地先の土地(旗竿地)を購入したところ、路地(幅4.3m)のうち当該土地(専用通路)の幅が1.3mしかなく、接道義務(建基法43I)違反で建築不可が判明したため、買主が売主・仲介業者に対し、瑕疵担保責任(解除)と共同不法行為責任を追及した事案。



1 審判決は、路地部分の隣地境界が明確でないため、接道義務不充足の瑕疵は否定した上、境界争いゆえに、

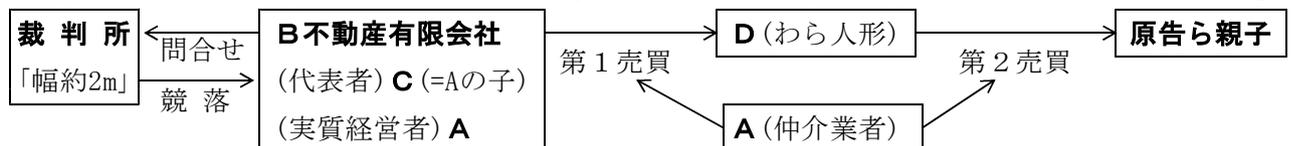
「本件土地は、建物を建築するためには…法的解決によるほか無く、その場合にも…建築が可能になる蓋然性は…高いとはいえないという意味において、法律的な制限があるといえ、かつ、このような事情を、原告らが事前に調査することまで要求はできないことからすると、本件土地には…隠れたる瑕疵が存在する」と認定し、解除を認めた。

これに対し、被告が控訴、原告も慰謝料・弁護士費用の賠償を求めて附帯控訴。

- (2) 控訴審判決は、まず、瑕疵の有無に関し、「本件土地は建物建築が可能な土地として本件売買の対象となったのであるから、本件土地には接道要件を満たさないために適法に建物を建築することができないという瑕疵があるということができる」として、原審判決より踏み込んだ判断を示した。そして、「控訴人らは…地役権を設定する方法等によれば建物建築が可能であるとか、本件通路自体が2m以上接道していれば田建築確認はおりのので建築が可能である等と主張している。たしかに、建築確認自体は、敷地の使用権原の有無の調査までは行わないで出される場合があるものの、接道要件を満たさない以上、その敷地に建物を建築することは違法であり、建築された建物は違法建築物であることは明らかであり、本件土地に建物を適法かつ確実に建築することはできないと認められる上、甲第24号証によると、たとい17番6土地の所有者が地役権の設定に同意したとしてもなお本件土地に建物を適法に建築することが確實とは言い難いことが認められるのであるから、上記控訴人らの主張は理由がない」と相手方反論も排した。
- (3) 他方、慰謝料・弁護士費用については、不法行為を選択的請求としたが、判決は「財産的権利の侵害に伴う慰謝料は、財産損害が回復されただけでは、なおてん補しえない特別の損害があると認められる場合に限り認められるべきところ、控訴人会社が故意に被控訴人らを欺罔したとまでは言い難い等、…諸般の事情に基づけば…被控訴人らの損害は、上記損害賠償をもって、てん補されている。…弁護士費用についても…控訴人会社が負担すべき、解除と相当因果関係がある損害とまではいえ…ない」などと否定。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 事案の下記特殊性は以前に説明したとおり。但し、それでも、控訴審も不法行為は認めなかった。



- (2) 相手方の「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」との反論に対し、当方は、当職が京都市から聴取した結果を「報告書」(甲第24号証。内容は別添のとおり)として提出したところ、これが決め手になった模様。

3 所感

現在、相手方らが上告・上告受理申立中である。他方、当方が仮執行宣言に基づき強制執行しようとしたところ、A及びCの所有不動産が、①Aの前妻(Aと同一地に住民登録)に所有権移転されたうえAの賃借権登記、②Aの前妻の抵当権設定登記等されており、保全申立の上、詐害行為取消訴訟を提訴。