

欠陥住宅事件報告

報告日：令和 3年 3月20日

報告者：㊤ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：調整区域の中古住宅売買で居住制限の説明義務違反を認めた事件)

判決日	京都地方裁判所 令和3年1月19日判決		
事件番号	平成29年(ワ)第230号 損害賠償請求事件		
裁判官	久留島 群一、中野 彩子、浦恩城 泰史		
代理人	神 崎 哲	協力建築士	川 端 眞

II 事案の概要

建物概要	所 在	京都市左京区大原		
	構 造	木造2階建×2棟(A・B)(+倉庫)	規 模	敷地1328㎡, 延面積A227㎡B189㎡
	備 考	市街化調整区域。A建物：S47新築「店舗」(線引前の飲食店)、B建物：H1新築「居宅」		
入手経緯	契 約	平成27年2月15日 売買契約	引 渡	平成27年5月15日
	代 金	建物・土地 5400万円		
	備 考	「中古戸建住宅2棟」(B建物が主)、「所有者居住中」との広告。		
相談(不具合現象)	B建物のリフォーム工事中に、京都市の指導があり、居住不可と告げられた。			

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 本件不動産に法的瑕疵があるか(居住制限の有無)→ ○ ② 仲介業者の説明義務の内容及び義務違反の有無 → ○ ③ 売主の責任の有無(瑕疵担保責任、説明義務違反、不当利得) → ×				
欠 陥	「A建物に適法に居住するためには、①違反建物であるB建物と倉庫を除去した上、 ②A建物につき用途変更許可が必要であり、それらをせずA又はB建物に居住しようとすれば是正勧告を受けることが必至である」という法令上の瑕疵。				
損害 (万円)	合 計	2887 / 5765 (認容額 / 請求額)			
	①代 金	/			
	②修 補 費 用	① 無駄になったB建物リフォーム費用	324	/	1000
		② B建物解体費用	364	/	464
		③ 用途変更申請手続費用	300	/	300
④ A建物に居住するための改装費用		1631	/	2447	
⑤ " 上下水道工事費用	5	/	117		
⑥ B建物を喪失した損害	0	/	717 (計算根拠↓) 売買代金×(B建物の固定資産評価額÷売買対象不動産全部の固定資産評価額)		
③慰 謝 料	0 / 200				
④弁 護 士 費 用	262 / 520				
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	(主位的)売主の瑕疵担保責任(悪意・重過失ゆえ民572で非免責)、売主の説明義務違反 (予備的)B建物売買部分は原始的不能・錯誤で無効ゆえ、損害⑥部分は不当利得			
	②施 工 業 者				
	③建 築 士				
	④仲 介 業 者	仲介業者の説明義務違反			

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) 市街化調整区域の不動産の売買については、一般的に、《市街化調整区域には建築制限があるため、「再築不可物件」であることを説明しなければならない》などといった形で説明義務が語られることが多く、本件被告業者のみならず、少なからぬ不動産業者もそのように理解している模様である。

しかし、市街化調整区域で禁止されているのは無許可で行う建物の新築・改築・用途変更であるから(都計法43 I)、建築行為を伴わない用途変更も禁止される(用途制限)。

(2) しかし、被告売主が本件建物に居住できていたため、被告らは「原告が新築に該るような大規模リフォームをしたから行政指導を招いた」などと主張し、居住することに制限はなかったと強弁した。

(3) 本件判決は、都計法上の用途制限に基づく居住制限があることから、これは、居住用不動産の売買契約においては法令上の瑕疵に当たり、仲介業者にその説明義務を負うことを認めた。

なお、被告売主が居住できていた事実は、瑕疵が「隠れた」ものである認定に用いた。

2 主張・立証上の工夫

(1) B建物除却・用途変更許可の必要性は、京都市と面談協議し、是正勧告書の発出を受けた。

その際、「除却後に用途変更不許可になると困る。許可後に除却したい。除却を条件とした用途変更許可でもよい」と交渉したが、京都市が認めなかったため、京都市に質問状を出し、除却が用途変更許可の前提である旨の回答書を取り付けた。

こうして、除却→用途変更許可→居住のためのリフォーム後に提訴し、争点を極力減らした。

(2) IIIの欠陥欄記載の瑕疵は訴状に記載していたが、被告業者は「仲介業者として説明すべき事項は説明した」としか答えなかったため、当方から「居住制限を説明したか。どのように説明したか」と求釈明した。これに対し、被告業者は回答せず、逆に居住制限の法的根拠を求釈明してきた。

しかし、先に法的根拠に遡って詳細に主張すれば、被告業者は「それは説明済み」と後出しで主張することが予想されたため、「本件売買で重要と認識して説明した事項を明らかにせよ」と求釈明する等して、被告業者が居住制限を理解しておらず説明していない事実が明確化するまで、この点に関する主張・立証の全面展開を待った(実は、別件で、建築制限違反と居住制限違反が両方とも正面から問題になった事件に関する勝訴判決等の証拠も持っていたが、証拠提出のタイミングを待った)。

このやりとりで1年近く費やした(その間、説明義務の総論的主張や事実関係の主張立証は行った)。

その結果、被告が建築制限しか認識・説明していない事実を動かし難いものにできた。

(3) 最終的に、市街化調整区域における違反建築に対する行政指導の実態が問題となり、双方から建築士証人の尋問を行った。

この問題は、結果的に判決では殆ど触れられなかったが、滋賀県で調整区域の案件を取り扱って来られた川端先生の証言の信用性が高く、裁判所の心証に影響を与えたのではないかと思う。

(4) なお、売主の悪意の立証が至難だった。売却の動機・経緯を明らかにさせて、虚偽説明をしていた事実までは立証に成功したと思うが、裁判所は悪意や不当利得を否定した。

3 所感

(1) 現在、被告業者と当方から双方控訴中。

(2) 損害額の増額と売主の責任をめざしたい。