



暮らしの判例



国民生活センター 消費者判例情報評価委員会

消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

条例違反状態にある不動産の売買と不利益事実の不告知

市の風致地区内建築等規制条例の対象地域内の建売住宅の販売において、その条例で定める緑化率が不足し条例違反状態であるのに、買主である消費者に対し、住宅の販売事業者がそのことを故意に告げなかったとして、消費者契約法に基づく取消しを認めた事例(名古屋高等裁判所平成30年5月30日判決、
『判例時報』2409号54ページ掲載)

原告(控訴人)：X(消費者)
被告(被控訴人)：Y(住宅販売事業者)
関係者 A：Yの販売担当者

事案の概要

(1) 本件土地は、2014年8月中旬、P市の土地Qから分筆された土地であり、本件建物が存在する部分から北東側の道路に向かって通路状の部分がある、いわゆる旗竿地(公道に接する出入口部分が細い通路上の敷地になっていて、その奥に家の敷地がある形状の土地)となっている。Yは、同年7月中旬、前所有者から前記分筆前の土地Qを買い受けて、その所有者となり、前記分筆後の二筆の土地にそれぞれA棟、B棟(以下、本件建物)を新築し、販売することとした。

(2) Yは、本件土地がP市風致地区内建築等規制条例(以下、条例)で定める第一種風致地区内にあつたため、(1)の所有権取得に先立つ同年7月上旬、本件建物の新築につき、P市長に対し、条例に基づく許可を申請し数日以内にその許可を受けた。申請書に添付された緑化計画図は、緑色の円(または円の一部)の中心に高木を配置し、黄緑色の部分に芝を貼ったり低木を植栽することにより緑化率を達成しようとするものである。本件建物の周囲には、玄関ポーチを除い

て本件建物を取り巻くように芝を貼ることとされており、後に本件デッキテラスが設置された部分にも芝を貼ることとされている。なお、本件デッキテラスが設置された部分の土地は傾斜地になっている。

(3) Yは、同年12月中旬、P市長に対し、条例施行細則に基づき、(2)の許可に係る行為を完了したとして、行為完了届を提出した。行為完了届には、施行細則に従い、行為完了後の植栽および建築物等の写真が添付されている。同時点では、後に本件デッキテラスが設置された部分を含め、(2)の許可申請時に芝を貼るとされていた部分に実際に芝が貼られていたほか、前述の通路状の土地のうち許可申請時には緑化予定とされていなかった部分にも芝が貼られていた。

(4) Yは、同月下旬頃には、本件建物の南西側の芝を撤去して本件デッキテラスを設置した。本件建物の南西側部分に当たるLDK(以下、本件LDK)の本件デッキテラスに面する部分には、4枚の掃き出し窓が設置され、本件デッキテラスとほぼ段差がなく出入りすることができるが、本件デッキテラスがない状態であれば、地面まで約90cmの段差が生じることになる。



また、本件建物の北西側には勝手口が設けられていたところ、前記行為完了届提出時には、勝手口と地面との間には相当程度の段差があり、勝手口に面する土地部分にも芝が貼られ、水栓柱が設置されていたが、その後、同部分の芝が撤去され、コンクリートのステップや水受けが設置されている。

(5) Yは、2015年1月上旬、本件不動産(土地・建物)の販売を開始した。Yは、本件不動産の販売のために販売資料(以下、本件販売資料)を作成したところ、その1枚目は本件デッキテラスが概ね中央となるように撮影された写真であり、夜景が見渡せる構図となっており、消費者にとって魅力的なキャッチコピーが印刷されている。また、その11枚目には、本件デッキテラスの写真に加え、デッキテラスを生かした生活空間の演出に関する文言の記載があり、17枚目にはリビングとデッキテラスを組み合わせることで広い空間ができる旨の記載がある。

(6) Xは、2015年1月中旬、妻とともにほかの物件を見に行った帰り、たまたま本件不動産の売り出しを知り、見学した。その際、Yの従業員であるAは、X夫婦に対し、本件デッキテラスからの眺望をセールスポイントの1つとして説明し、本件販売資料を交付した。

(7) Xは、Yとの間で、同月下旬、本件売買契約を締結し、同年3月中旬、家族とともに本件不動産に入居した。

(8) Xは、本件不動産が緑化率の不足により条例に違反しているという事実を知らなかったところ、同年5月、一級建築士から、本件不動産が緑化率の不足のため条例に違反している旨を指摘された。

(9) Xは、Yに対し、消費者契約法4条2項に基づく取消し等を主張したが、原審は、Yにおいて、本件不動産が条例に違反していることを告げなかったことについて、故意であったと認めることはできないから、Xは、同法4条2項

に基づく取消しはできないなどとして、Xの請求を棄却した。そこで、Xが控訴した。

理由

(1) Yは、本件デッキテラスからの眺望および本件デッキテラスと本件LDKとの一体感をセールスポイントの1つとして、Xを含む消費者に対し購入の勧誘を行ったものであるから、Yは、Xに対し本件不動産の購入を勧誘するに際し、ある重要事項または当該重要事項に関連する事項について、当該消費者(X)の利益になる旨を告げたといえることができる。加えて、本件デッキテラスが設置され、その部分の芝が撤去された結果、条例の定める緑化率を充足せず、条例違反の状態となっているという当該消費者(X)の不利益となる事実を告げなかったといえることができる。

(2) Yは、建売住宅の販売等を目的とする事業者であるところ、Y自身が2014年7月上旬に条例に基づく許可を申請し、数日以内にその許可を受け、その後、本件デッキテラスが設置された部分を含めて芝を貼るなどした。同年12月中旬、条例施行細則に基づき行為完了届を提出したが、その後まもなく本件デッキテラスを設置するため、当該部分の芝を撤去した。そのため条例の要求する緑化率を充足しなくなったにもかかわらず、ほかの部分で緑化面積を確保することのないまま、2015年1月上旬に本件不動産の販売を開始したというのである。このような事実経過に照らせば、特段の事情の無い限り、Yは、条例違反の事実を認識しており、かつ、購入希望の消費者が条例違反の事実を認識していないことを知りながら、条例違反の事実を告げなかったものと推認するのが相当であり、このことはYの販売担当者であるAにおいても同様である。

(3) Yは、故意に条例違反の事実を告知しなかつ

たことを否認し、Aは、証人尋問および陳述書において、条例に基づく許可申請の際には、本件デッキテラスが設置された土地について、とりあえず芝生を植樹することとした。販売開始前である2014年11月末から12月初旬にかけて、近隣居住者や通りかかった人からの問い合わせがあったため2組の見学者を案内したところ、1組の見学者から、本件LDKの床から外の敷地面までの段差があり、子どもにとって危険であり、芝の手入れも大変であるという指摘を受けた。ほかの見学者からも同様の指摘を受けたため、同月下旬頃から、急いで本件デッキテラスを作り上げたが、その面積分についてはほかの箇所を緑化すべきところを完全に失念してしまったなどと証言または陳述している。

しかしながら、そもそも本件デッキテラスを設置しない場合に、本件LDKの4枚の掃き出し窓から地面まで約90cmの落差を生じ、しかも地面が斜面になっているという設計自体が不合理であり、Yが、建築確認申請および条例に基づく許可申請をする時点で、本件デッキテラスが設置されている部分に単に芝を貼っただけの状態では本件不動産の販売を開始することを計画していたとは考えにくい。さらに、本件デッキテラスが設置された部分のみならず、本件建物北西側の勝手口と地面との間にも相当程度の段差があり、この部分に貼られた芝も行為完了届の提出後に剥がされてコンクリートのステップや水受けが設置されているところ、これらの事実は、Yが当初からいったん貼った芝を行為完了届提出後に剥がして本件デッキテラスやコンクリートのステップ等を設置することを予定していたのではないかと強く疑わせる。そうすると、Yは、緑化率の不足という条例違反の事実を認識していながら、これを消費者であるXに故意に告げなかったものと認めるのが相当である。

 解説

1 不利益事実の不告知による取消し

本件は、建売住宅の販売業者が、不動産の購入を勧誘するに際し、デッキテラスからの眺望およびデッキテラスとLDKとの一体感をセールスポイントの1つとして、Xを含む消費者に対し購入の勧誘を行う一方、デッキテラスを設置するため芝を撤去した結果、条例が定める緑化率を充足せず、条例違反の状態になっているという当該消費者の不利益となる事実を故意に告げなかったとして、消費者契約法4条2項による取消しを認めた事例である。

不利益事実の不告知による取消しが認められるためには、(1)「事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し」、当該消費者に対して「ある重要事項^{また}又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ」ること(利益告知)、(2)「当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実(当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。)を故意又は重過失によって告げなかったこと」(不利益事実の不告知)が必要である(消費者契約法4条2項)。

不利益事実は、「当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る」ので、利益告知と不利益事実の不告知の間に強い関連性(表裏一体関係)がある場合が、取消しが認められる典型例である。例えば、眺望がよいことを宣伝文句にしてマンションを販売したが、隣地に眺望を阻害するようなマンションの建築計画が存在したというような場合である。

なお、前記「故意又は重過失によって告げなかったこと」という要件は、「故意によって告げなかったこと」とされていたが、学説には故意の立証が困難であることなどから、重過失による不利益事実の不告知の場合にも取消しを認めるものがあり、立法上も、消費者契約法の2018年

改正で、取消しの要件として「重大な過失」が追加された。

2 従来の判決と本判決の位置づけ

裁判例をみると、利益告知と不利益事実の不告知との関連につき、(α)利益告知と不利益事実の不告知の双方があったことを認めて同条2項の適用を肯定したもの(参考判例①②④⑥⑦⑨)のほか、(β)利益告知には明確な言及をすることなく、不利益事実の不告知があったとして本条2項の適用を肯定したもの(参考判例③⑧⑩)、(γ)利益告知、不利益事実の不告知のいずれについても明確な言及をすることなく、同条2項の適用を肯定したもの(参考判例⑤)があり、利益告知と不利益事実の不告知の強い関連性を要求していないものも少なくない。

本件も、デッキテラスをセールスポイントとして勧誘したが、デッキテラスを設置するため芝を撤去した結果、条例違反状態になったというものであり、利益告知と不利益事実の不告知の間に強い関連性があるとはいえない事案である。このような場合にも、消費者契約法4条2項の取消しが認められることを示した判決の1つとして注目される。

3 本件における使用利益の返還

本件でXは、本件売買代金等を支払った日の翌日であると主張する2015年2月下旬を起算日として、民法704条前段に基づく年5分の割合による利息を請求したが、他方で、本件売買契約が取り消されたことに伴い、Xは、Yに対し本件不動産を返還するまでの使用利益を返還しなければならないかが問題とされ、Yの相殺の主張が認められるかが争われた。

Xは、法的には返還すべき本件不動産の使用利益は存在せず、Yが損益相殺ないし相殺の主張をすることは信義則やクリーンハンズの原則に照らし許されないなどと主張したが、本判決

は、「本件不動産は、(中略)条例違反の瑕疵があるものの、(中略)この瑕疵については解消することが可能である上、本件不動産の安全性に問題があることや住居として使用することに支障があることは全くうかがわれないから、Xが法的にも使用利益を得ていたことは明らかであり、Yがその返還を求めることが許されないということはできない」として、Yの相殺の意思表示により、前記Xの法定利息の請求権は、これに対応する期間の使用利益相当額(本件不動産の賃料相当額)の限度で消滅することになるとした。

Xが主張するクリーンハンズの原則とは、自己の義務違反その他の不誠実な行為によって得た権利や地位の主張は認めないという考え方である。本件では、YがXの使用利益の返還を主張することがクリーンハンズの原則に反するかどうか問題となるが、本件の事案でYが使用利益の返還を請求できることは、本件の判示するとおりであろう。

この点は従来あまり争点とされてこなかった点であり、本判決は参考になる。

参考判例

- ①神戸簡裁平成14年3月12日判決(LEX/DB)
- ②大阪簡裁平成16年1月9日判決(『月刊国民生活』37巻1号64ページ)
- ③小林簡裁平成18年3月22日判決(LEX/DB)
- ④東京地裁平成18年8月30日判決(『消費者法ニュース』76号31ページ)
- ⑤神戸地裁姫路支所平成18年12月28日判決(LEX/DB)
- ⑥札幌高裁平成20年1月25日判決(LEX/DB)
- ⑦東京地裁平成20年10月15日判決(ウエストロー・ジャパン)
- ⑧東京地裁平成21年6月19日判決(LEX/DB)
- ⑨東京地裁平成22年2月25日判決(ウエストロー・ジャパン)
- ⑩大阪地裁平成23年3月4日判決(LEX/DB)