

【事案の概要】

1. 昭和 55 年 11 月 21 日、 $X_1 \cdot X_2$ （以下「Xら」という）は、マンションの建築分譲などを業とする Y から、大阪府大阪市阿倍野区松崎町〇丁目 98 番 5 地上に所在する別紙物件目録 1（省略）記載の区分所有建物及びその敷地（以下「本件マンション」といい、本件マンション」含む建物全体を「本件建物」という）を次の内容のもと買受けた（以下「本件契約」という）。なお、本件マンションの住宅部分の面積の合計は 129.4 m^2 である。

(1) 代金 金 6400 万円

(2) Y は、Xらが共用部分の一部 34.86 m^2 を専用庭とし、ここに温室（以下本件温室という）を設置することを了承し、これについて他のマンション購入者から承認をとる。

2. 本件建物が存在する 98 番 5 は、もとは Y 所有の同所 98 番 5 並びに A 所有の同所 98 番 3 及び同所 98 番 4（以下同所所在の土地は単に番号のみで表記する）の一部からなっていたところ、Y は本件建物建設にさきだつ昭和 54 年 11 月 21 日頃、A との間で次のとおり約定した（以下「本件約定」という）。

(1) A は、Y に対し、98 番 3 及び 98 番 4 の北側半分 100 坪の土地を本件建物用地として提供し、これに対して Y は、A に対し出資金等として 1 億 2,729 万円を支払う。

(2) A は、98 番 3 及び 98 番 4 の土地の南側半分 100 坪については木造 2 階建建物を建築することを確認する。

3. 本件約定にもとづいて、Y は、昭和 55 年 4 月 14 日、98 番 3 及び 98 番 4 の北側半分 100 坪の土地を前記金額で買取り、その旨の公正証書を作成した。その後右土地が分筆、合筆を経て前記 98 番 5 となった。

4. Y は、その後、本件建物の建設にとりかかり、並行してその分譲を開始したが、これにあたっては、本件建物は立地条件が良いばかりでなく、本件隣接地に高い建物の建つことがなく、比較的良好な採光眺望が確保されることを強調した販売活動を実施した。

そして、本件建物の購入希望者に対しては、この点に関し、完成後の本件建物及び本件隣接地上の建築予定建物の木造 2 階建のミニチュアを示し、本件建物に対する日照通風の状況の説明をおこなっていた。

5. Xらは、昭和 55 年当時、居住用にマンションを物色していたが、 X_1 が蘭栽培の趣味を有していることから、栽培用の温室を設置できる物件を希望していた。

Xらは本件建物建設中の同年 11 月初旬頃、建設現場に設置されていた Y の営業案内室を訪れ、Y 販売部長 B から本件建物についての説明を受けた。

その際、Xらは、Bに対し、Xらの右希望を表明したところ、Bは、Xらに対し前記ミニチュアを示し、前述の公正証書を交付したうえ、

①本件隣接地はAの所有地であり、同人とは本件約定がなされているから、同地上には同人が居住用に木造2階建の建物を建てるのみで、それ以上高い建物は建たない旨、及び②したがって本件建物の専用庭に温室を設置すれば、同所には園芸に必要な日照を確保できる旨

を説明した。しかしながら、この際、本件約定が本件隣接地の第三取得者には対抗できない旨の説明はしなかった。

そして、当時、本件建物のうちXら希望の温室を設置できる専用庭付の物件にはすでに入居予定者があったが、Yはこれを変更してXらのために本件マンションを確保した。このためXらは本件マンションを購入して本件温室を設置すれば、将来にわたり日照が確保され園芸活動が可能であると信じ、Yと本件契約を締結した。

なお、本件マンションの代金額は、Xらの上述の特殊事情があったものの、本来の表示価額のままであった。

6. ところが、本件契約後の昭和58年2月10日、本件隣接地は、Xら及びYの予期に反して、AからCに売却されてしまった。

そして、同年4月末頃、同地上に、訴外Dを注文者、訴外E建築株式会社を請負人として、鉄筋コンクリート4階建専用住宅（以下、「隣接建物」）が建築された。

これにより、本件温室に対する日照は大きく阻害されるようになり、夏季においては午前中は若干の日照を得られるものの、午後は殆ど日照が遮断されるようになった。

そして、その結果、本件温室での園芸活動は実際上、不可能になってしまった。

7. 昭和59年3月1日、Xらは、Yに対し、隠れた瑕疵があり本件契約の目的が達せられないとして、本件契約を解除する旨の意思表示をした。

8. 昭和61年3月26日、Xらは、Yに対し、瑕疵担保責任または不法行為による損害賠償として金500万円の支払をなすべき旨を請求した。

9. 以上の事実のもと、Xらは、Yに対し、

㊦本件契約の錯誤無効により、

または㊧解除条件の成就により、若しくは㊨〔改正前〕民法570条、566条にもとづく契約解除により

①本件契約代金6,400万円の返還及び②これに対する本件訴状送達の日翌日である昭和59年3月8日から支払済みに至るまで年5分の割合による遅延損害金の支払を、仮に右請求が認められないとしても、

㊩〔改正前〕民法570条、566条

または㊪不法行為による損害賠償として

③金 500 万円及び④これに対する【事実の概要】 7 の請求の日の翌日である昭和 61 年 3 月 27 日から支払済みに至るまで右同率の遅延損害金の支払を求めるとして、訴えを提起した。

【(認定されていない) X・Y それぞれの主張事実のピックアップ】

①に関し、X らは、「X らは、本件温室を利用して園芸を行なうことを本件契約の目的としており、本件温室に園芸のために十分な日照が確保されなくなることを解除条件として本件売買を締結した」という事実を主張していた。

これに対し、Y は「昭和 58 年 4 月、X らは、隣接建物の建築について、本件訴外人らを被申請人とし、本件マンションに対する日照妨害を理由として建築工事禁止仮処分申請をし、同年 8 月 4 日、『X らは、一定の解決金をもって、本件訴外人ら及び C が、隣接建物を建築することに異議を述べない』という内容の和解が成立した。仮に、本件契約に X 主張の解除条件があつたとしても、以上の和解により、X らは隣接建物の建築を承認し、みずから日照妨害を生じさせたものであるから、解除条件は成就しなかつたものと見なされる」という事実をもって、抗弁としている。

また、②に関し、Y は、「本件建物は、阿倍野ターミナル、地下鉄あべの駅から至近距離の大阪の繁華街に存在しているが、X らは、本件契約締結にあたって、このような交通の至便を契約の目的としていたものであり、仮に X らが本件温室への日照確保の意図を有していたとしても、それは付随的なものに過ぎず、契約の目的とはなっていなかった」と主張していた。

【判旨】

「1 (錯誤無効について)

X らは、本件契約締結にあたり、Y の従業員から本件隣接地は Y の所有であり、Y は同土地上に木造 2 階建の建物しか建てるつもりがない旨告げられ、これを信じて本件契約締結に至つたと主張するが、本件全証拠によってもこれを認めるに足りない……

(略) ……。

2 (解除条件成就について)

X らは、本件契約には、本件温室において園芸に必要な日照を得られなくなることを解除条件とする旨の付款が存在したと主張するが、本件全証拠によってもこれを認めるに足りない。…… (略) ……。

3 (瑕疵担保責任について)

次に、X らは、本件温室に園芸活動を行うために十分な日照の確保されないことは、本件マンションの瑕疵に当たり、本件契約は目的を達することができなくなった旨主張

するので、この点について判断する。

(1) 以上認定事実によれば、本件契約に際して、Yの従業員がXらに対し本件マンションの専用庭にはその南側に位置する本件隣接地において木造2階建の建物が建つことによる日照障害の外は日照が確保される旨説明し、Xらはこれを信じて専用庭に蘭の園芸をすることとしたこと、しかし、本件契約当時の本件建物の敷地及び本件隣接地の権利関係からみると本件隣接地が第三者へ売却されればたとい当時の所有者AとYとの間に木造2階建の建物しか建てない旨の約があったとしても、その債務が第三者に引き受けられないかぎり、第三者は本件におけるように鉄筋コンクリート造4階建専用住宅を建てる可能性は十分に存在したのであるから、右日照障害の要因は本件契約のかくれたる瑕疵に当たる。

(2) しかしながら、前認定事実によると、Xらは、第一義的には居住用マンションを購入したものであり、本件温室への日照が障害されてもそれだけでは本件マンションを購入した本件契約の目的を達することができなくなったものではないといわねばならない。

(3) したがって、その余の点について考慮するまでもなくXらの右主張も失当である。

5 次に予備的請求について判断するに、前記のとおり本件マンションには隠れたる瑕疵が存し、現に本件温室への日照が確保されなくなったものであるから、YはXらに対し、瑕疵担保責任として損害賠償責任を負うものであるところ、以上認定事実によると本件契約代金中少なくとも400万円は、Xらが、本件温室において園芸活動ができなくなることを知っていたならば支払わなかったものと認めるのが相当であり、右相当額が本件マンションの隠れたる瑕疵によるXらの損害となるというべきである。……(略)……。

それゆえ、その余の点につき判断するまでもなく、YはXら両名に対し一括して金400万円及びこれに対する昭和61年3月27日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金を支払うべき義務を負うものというべきである」。 (下線は引用者による)