

平成 17 年（ワ）第 3018 号事件

準備書面

平成 17 年 4 月 21 日

原告 X

被告 東急不動産株式会社

被告代理人 弁護士 井口寛二

同 野村幸代

同 上嶋法雄

1 請求の原因に対する認否等

請求の原因第一項認める。

前同第二項 1（不利益事実の現出）中、「アルス東陽町 301 号」（以下本件建物という）の北側隣地（以下本件北側隣地という）に、原告主張の建物（以下本件北側建物）が、同主張の頃建築工事に着工されたことは認めるが現状ストップしている。壁工事などは未だ未施工であり、本件建物が本件北側建物の壁で採光が奪われ、日中でも深夜のように一面真っ暗になったとの主張は些か理解し難いし、また、仮に本件北側建物工事が完成したとしても、採光は原告も主張のとおり 2 方面から得る設計になっており、原告主張のような結果になるとは到底思えない。

本件建物は、北西側の角部屋であって、北、西の二面に開口部を設けて、その箇所から採光を採っている（原文のまま。「光を採っている」の誤りか？編者注）。そして、北側開口部に関して、特にガラスを「曇りガラス」を試用にしている（原文のまま。「仕様」の誤りか？編者注）。眺望、通風、景観に関する原告の主張は争う。

前同第二項 2（不利益事実の不告知）（1）中、販売担当者中田が「眺望の良さを強調」したこと、「隣地所有者の物置」と説明したことは否認（中田とは東急リバブル住宅事業本部・中田愛子のこと。編者注）。同中田は、物置ではなくて、作業所兼物置と説明していたはずであり、また眺望などは当時本件建物から見える景色（遊歩道の緑）を説明しただけである。また、「広告パンフレット」（恐らく甲 6 と思われるが）の文章を引用されるのであれば、正確に引用されたい。「広告パンフレット」の記載は「この開放感を生かし、住戸を角側に配置し全戸角住戸を実現。他方向からの通風・採光に配慮した、2 面バルコニーやワイドスパンタイプも多数採用しています。」との客観的な記述であって、「2 面採光で心地よい空間を演出します。」との記載も無いし、通風・採光について格段良さを謳っていない（甲 6 表紙裏側記載欄参照）。

同中田、訴外東急リバブル株式会社の社員宮崎が、原告に対し、本件北側建物の建築について説明していないことを含め、その余の主張を認める（宮崎とは東急リバブル住宅事業本部・宮崎英隆のこと）。本件北側建物の建築に関する事実、重要事項説明書に関するは

「被告の主張」欄で主張する（原文のまま。「重要事項説明書に関する事実は」の誤り？編者注）。

前同第二項2（不利益事実の不告知）（2）「柱書箇所」中、被告は、本件北側建物も建築着工時期について知らなかったし（後記のとおりであるが）、況や本件建物の採光・日照が喪失することなどを承知していない。因みに「日照が喪失」との主張は理解し難い。被告が原告に対して、「不利益となる事実を故意に告げなかった」との主張は争う。

前同第二項2（不利益事実の不告知）（2）「第一。被告の原告不利益事実の承知」中、原告が訴外隣地所有者からその主張の頃事情を聞いたこと、同隣地所有者の話に関しては何れも不知。最も（原文のまま。「尤も」の誤記と思われる。編者注）被告は、同隣地所有者から本件マンション建築前において2回程度本件北側建物の建築について事情を聞いており、その趣旨を本件契約における重要事項説明において、原告にも伝えていた。その内容等は後記のとおりである。

また、被告は、訴外渡辺氏の発言を全部認めたことはない。特に「アルス東陽町が建ってからすぐに建てる旨」との発言は、後記のとおり無条件であったわけではない。被告が訴外隣地所有者に対して本件マンションの窓の仕様を説明したことはないし、本件マンションを案内したこともない（訴外康和地所の担当者井田がかかることをしたかどうかは不明）。

前同第二項2（不利益事実の不告知）（2）「第二。不利益事実の不告知」中、被告が原告に対して、本件契約に際し、本件北側建物の建築工事に関して具体的な内容を告知していないことは認める。また、訴外大島が原告に対する説明の内容を認める（大島とは東急不動産住宅事業本部第四事業部・大島聡仁のこと。編者注）。

被告作成の重要事項の説明が「一般的」な内容の記述であることを争い（と言うか原告の主張が不明）、不利益事実告知義務を免除との主張は争う。

因みに、本件の争点と関係するが、被告は、消費者契約法所定の事業者であるが、同法が被告に一般的に「不利益事実告知義務」を負わせているわけではあるまい。

前同第二項3（不利益事実不告知を理由とする本件不度案売買契約の取消）中、被告は、原告に対し、本件建物にかかる「日照・眺望・通風・景観等の住環境に対する重要事項」に関して、「利益」を告げた事実はない。また、被告は、本件建物の隣地に関して、原告主張の事実を告げていないが、当時被告が認識していた事実を告げていた。

被告は、原告から同主張の内容証明郵便を受領した事実を認めるが、その法的効力を争う。

前第三項争う（原文のまま。 の誤りか？編者注）。

## 2 被告の主張等

被告は、原告に対し、本件建物にかかる「日照・眺望・通風・景観等の住環境に対する重要事項」に関して、殊更、原告が「利益となる旨」告知したことはない。仮に、原告が「利益となる旨」の告知を受けたというのであれば、その日時、「利益」の内容など明確にされたい。原告の主張は請求の原因第二項（１）記載に留まると解して良いのかどうか明確にされたい。

次に、被告は、原告に対し、本件契約締結時において、本件建物の北側隣地の建築計画（本件北側建物）について調査し、重要事項として誤解を与えることなく、しかも正確な情報を「重要事項説明書」に記載して告知した。その内容が「一般的には都市計画法・建築基準法その他の法令等による制限の範囲に該当する建築物であれば建造が許可されるため、将来本物件の日照・眺望・通風・景観等の住環境に変化が生じ」（甲５の２ p23（６）参照）と言うことに尽きるとするのが被告の判断であった。

即ち、被告は、本件マンション訴外康和地所からその敷地を購入して建築した（原文のまま。「本件マンションを」の誤りか？編者注）。訴外康和地所の本件マンションに関する担当者が請求の原因記載の訴外井田氏であった。訴外井田氏は同隣地所有者と平成 14 年 8 月前後から同所有の敷地に関して、共同開発などを含めて接触を持っていた。その中で訴外隣地所有者は、本件マンションとは別に単独で開発利用すること、本件マンション竣工後地盤の様子を見てから建築すること、建築内容は 3 階建てで作業所兼住居であること、建築（建替え）は間違えなくするがその資金調達はまだこれからであること、特に融資を受けていた永代信用金庫がダメ（倒産）になったことから、新たな融資先を探していること（原文のまま。「融資先」は「融資元」の誤りか？編者注）、紹介して欲しいこと、建築（建替え）工事をするには入居者に伝えておいて欲しいなどのことを説明していた。また訴外康和地所は、訴外隣地所有者に対して、敷地境界をフェンスではなくて、ブロックまたはコンクリートにすること、本件マンションの北側の 2 階、3 階の開口部を片ガラスにすることで検討することを説明していた。

被告は、訴外隣地所有者と平成 14 年 11 月 7 日頃面談し、訴外康和地所から事業引継ぎの挨拶をし、同康和地所との折衝内容も了解していることを説明して、重要事項の説明のため本件北側建物建築（建替え）工事について、工事図面等を求めたところ、同氏から、まだ図面はないとのことのほか、融資をしてくれる金融機関がまだみつからないことなどの話を聞かされた。

被告は、これを受けて、種々検討したが結局のところ「本件建物の隣接地」（甲５の２参照）の利用計画について、建築（建替え）計画があるものの、その具体的な着工時期、建築内容など未確定であったため、結局のところ購入者に対する情報として「重要事項説明書」（甲５の２参照）記載の内容に留めざるに得なかった。

被告は、原告に対し、「重要事項説明書」記載の事項を説明し、それ以上の事実本件建物完成後暫くは建築しないなどの事実告知したことはない。原告に「重要事項説明書」（甲 5

の2)記載から判断し得る以上の期待をもたせていない。

被告は、本件において、本件北側建物計画について建築時期、建築内容等具体的な事実が決まっていない以上「重要事項説明書」(甲5の2)記載内容で十分と思慮している。