

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第325回）検討報告〉

宅建業者からマンションを購入した買主が、本マンションの瑕疵および事実と異なる重要事項の説明があったとして、契約解除による売買代金等返還を求めたが、契約解除は認められないとして棄却された事例

〈売買代金等返還請求事件〉

- (第一審) 東京地裁 平成28年 8月30日判決
平27(ワ) 27048号 ウエストロー・ジャパン
(第二審) 東京高裁 平成29年 1月18日判決
平成28(ネ) 4502号 判例集未登載

調査研究部

(調査研究部調査役：大嶺 優)

はじめに

第325回の委員会では、宅地建物取引業者である売主から区分所有建物を購入した買主が、売主に対し、本件マンションに瑕疵が存在することや、宅地建物取引業法施行規則16条の2第4ないし6号、宅地建物取引業法35条1項6号に定める説明がされていないことなどを主張し、民法570条、同法566条に基づく契約解除、宅地建物取引業法の上記条項違反、及び消費者契約法4条違反に基づき、売買代金等の引換給付を求めた事案において、本件マンションには容積率規制違反があるが、同違反が隠れた瑕疵に当たるとは認められず、本件売買契約をした目的を達することができないとも認められないなどとして、買主の主張をいずれも否定し、請求を棄却した事例（東京高裁 平成29年 1月18日判決）を取り上げた。

〈事案の概要〉

本件は、宅地建物取引業者から区分所有建物を購入した買主が、物件は容積率規制に違

反していることが瑕疵にあたる、また管理組合の財政状況、管理規約の内容等重要事項説明として説明すべき事項が説明されていないとして、契約の解除、売買代金等の引き換え給付を、売主である宅地建物取引業者に求めた事案である。

裁判所は、買主の主張する本件マンションの容積率規制違反等が隠れた瑕疵に当たるとは認められず、また、宅建業法上の説明違反、消費者契約法違反についても理由が無いとし、買主の請求を全て棄却した。これを不服とした買主は控訴したが、第二審も、控訴人の請求を棄却した原判決が相当であって、本件控訴は理由が無いとして、棄却した。

委員会では、容積率違反による契約解除請求の判断および資産価値の減少等、売主が宅地建物取引業者の契約における瑕疵担保責任限定特約、瑕疵担保責任の範囲および「重要事項の調査報告書」の内容不備や事実との相違の際の責任について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（129頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、行政庁等で構成）では、本事例を踏まえ、実務上での対応状況、考え方等についての報告がなされたので、その一部を紹介する。

<ワーキング意見>

○容積率違反は隠れた瑕疵にはあたらないことについて

- ・容積率違反が容易に判断できるか、建物全体としての影響度はどの程度か、是正ができるのかといったことが、瑕疵と認めるかどうかの判断基準になるのではないかという意見があった。ただし、区分所有建物では契約解除までは認められないのではという意見が多くあった。
- ・本事例では、1階車庫部分を店舗に改装していることが容積率違反の原因であり、比較的容易にわかるケースなので、重要事項説明の中で説明すべき事項（宅建業法35条）とする意見が多かった。
- ・苦情事案としては、容積率違反により住宅ローンが否認されて苦情となった事例、ペントハウス、屋上設置物置等に気付かず、契約後に容積率違反を指摘されたケースがあるとのこと。

○瑕疵担保責任の限定について

- ・重要事項説明書記載の瑕疵担保責任を限定する記載が特約と見做されるのであれば、売主が宅地建物取引業者である本事例では、これは無効とされるべきという意見が多数であった。
- ・売主が宅地建物取引業者である場合に瑕疵担保責任（契約不適合責任）を限定する特約は無効となるので、そのような要望には対応しないという意見が多かった。

○重要事項の調査報告書について

- ・調査報告書の内容について不十分な内容が

あれば、再確認を行うが、間違った内容が記載されていないかは、宅地建物取引業者としては確認できないとする意見が多かった。

- ・管理会社の調査報告書が間違っていて買主から苦情を受けたケースがあり、報告書を出した管理会社に責任を追及すべきという社内意見は多かったが、実際には、自社で損害負担をしたケースはあったとのこと。

○国土交通省担当者意見

- ・容積率違反については、調査が容易であれば、住宅ローン審査にも影響があるため宅地建物取引業者は説明すべき事項と考えるが、業法上の処分にあたるかどうかは個別判断による。
- ・瑕疵担保責任に対して重要事項説明書で売主宅地建物取引業者の責任を限定しているのは疑問を感じる。
- ・重要事項の調査報告書の内容が不十分であれば、再確認が必要と思われるが、管理組合（管理会社）の報告内容に不備があった場合は、宅地建物取引業者としての調査義務は果たしていると思われる

1. 委員会資料

<当事者>

原告（控訴人）

X：個人（買主）

被告（被控訴人）

Y：法人（売主、宅地建物取引業者）

関係者

A：個人（買主配偶者：夫）

<判決の内容>

[主文]

《第一審》

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

《第二審》

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする

[請求]

《第一審》

被告は、原告から、本件不動産について、所有権移転登記の抹消登記手続きを受けるのと引き換えに、原告に対し、7921万5142円を支払え。

《第二審》

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、控訴人に対し、本件不動産と引換えに7921万5142円を支払え

[裁判所の判断]

1. 検討

- (1) 本件売買契約時における説明義務違反等について

ア. Xは、本件売買契約締結時には重要事項に係る調査報告書や管理規約・使用細則を受領していない旨主張し、同席者Aもこれに沿う供述をする、しかし、上記報告書は本件重要事項説明書の「建物の維持修繕の実施状況の記録」欄において別添として引用されているにもかかわらず、Aは本件重要事項説明書が一通り読み上げられた際に添付されていないことを気に留めなかった旨を述べている。また、本件管理規約・使用細則という本件マンション内に居住するに当たり極めて重要な資料が添付されていることに気付かなかったこと、平成27年4月にはXが本件マンションの管理組合の理事長に選任されているにもかかわらず、当該選任後に本件管理規約・使用細則を受領していないことに気付いた旨述べている。これらの供述は不自然、不合理な内容といわざるを得ず、採用できない。

イ. 本件重要事項説明書には、本件不動産に関する修繕積立金及び管理費の滞納は無いとの記載がされたことは認定事実として認定し

たとおりであるところ、同記載が本件マンションの202号室についての滞納状況を含むものとは認め難いから、これを前提とするXの主張は採用できない。

ウ. 修繕積立金に係るXの主張に対する判断は、後記(3)アのとおりである。

エ. 容積率違反に係るXの主張に対する判断は、後記(2)アの末尾括弧書きのとおりである。

オ. 本件管理規約に記載されている議決権割合が、区分所有法で規定されている議決権割合と異なることを、YがXに対して説明しなかったことは当事者間に争いが無いが、本件管理規約が本件売買契約締結時にXに交付されているとの認定事実には照らすと、上記説明がなかったことが債務不履行を構成するとは認め難い。

カ. 証拠によれば、本件売買契約締結時において、Yは、X主張に係る本件管理組合の財政状況を認識していなかったことが認められ、当該財政状況についての調査義務がYにあるとは認め難いから、当該財政状況の説明をしなかったことが債務不履行を構成するとは認め難い。

キ. 本件売買契約締結時において、本件不動産に雨漏りが発生し、あるいは発生しうる状況にあったことを認めるに足りる的確な証拠はないから、これを前提とするXの主張は採用できない。

ク. Yが、本件売買契約締結時において、本件マンションの共用部分に特定の区分所有者のエアコン室外機が設置されていることを認識していたことを認めるに足りる的確な証拠はなく、仮に認識していたとしても、これを説明しなかったことが本件売買契約上の債務不履行になるとまでは認め難い。

ケ. Xは、本件マンションの1階部分の無許可改装について、Yが調査義務を怠っていた旨主張するが、1階部分がもとは車庫であっ

たことは、不動産登記記録事項証明書を取得すれば認識することはできるものの、本件不動産の売買に当たって、本件マンションの1階部分の種類変更についてまで、Yが調査してXに対し告知する義務があるとはいえないというべきであるから、同主張は採用できない。

コ. なお、Xは、Yの業務内容がずさんであるとも主張するが、本件売買契約の解除原因となる主張とは認められないから、同主張も採用できない。

(2) 本件不動産の瑕疵（民法570条）の有無について

ア. 本件土地の容積率規制は300%であること、本件マンションの敷地面積は195.86㎡であり、容積率規制に従った建築可能面積は約587.58㎡である一方、本件売買契約時における本件建物の合計床面積は約615㎡であるから、本件マンションには容積率規制違反があることが認められる。

しかし、上記認定事実によれば容積率規制違反の程度が必ずしも大きなものとはいえないこと、Xは本件不動産において現に居住しているところ、本件マンションの上記容積率規制違反により居住目的を阻害するものとは認められないこと、本件売買契約は築後約36年の中古マンションの現況有姿売買であること、本件重要事項説明書において、瑕疵の範囲について、建物の瑕疵及び土地の瑕疵並びに共用部分に原因がある瑕疵について責任を負わない旨記載されており、Xはこれを了解して本件不動産を購入したものであることなどからすると、上記容積率規制違反が隠れた瑕疵に当たるとは認められず、また、本件売買契約をした目的を達することができないとも認められないので、Xの主張に理由はない（なお、付言するに、Yの担当者において、本件マンションの現況が容積率規制に違反し

ていることを特に説明していないことについてはY自身認めるところであるが、本件マンションは建築後の改装によって容積率規制違反に至ったものであり、Yにおいて容積率規制違反を殊更に隠したことを認めるに足りる証拠はないこと、本件売買契約が上記のとおり現況有姿売買であることや上記のとおり容積率規制違反の程度が必ずしも大きなものとは認められないこと等の事情からすれば、Yにおいて容積率規制違反があることを特に説明しないことが債務不履行を構成するような違法行為であるとまでは認められない。)

イ. Xは、本件管理組合の財務状況が悪化していることは瑕疵に当たる旨主張するが、本件管理組合の収支は支出軽減等改善策の実施により変動する流動的なものといえること（Xは本件管理組合の収支状況について改善の見込みがないものであった旨主張するが、これを裏付けるに足りる証拠がないうえ、平成27年8月以降、自ら管理費・修繕積立金を支払わない対応をするに至っている。）、本件売買契約当時において本件マンションの大規模修繕工事等を実施する予定があったとは認められず、Xに臨時負担金等の負担が課される可能性が具体的にあったということとはできないこと、本件管理組合の借入状況については重要事項に係る調査報告書に記載があり、Xにおいて把握することができたものであることなどに照らすと、X主張の上記事情が隠れた瑕疵にあたるものということとはできず、Xの主張に理由はない。

ウ. さらに、Xは、本件不動産（専有部分）に雨漏りがある旨主張し、写真を提出する。しかし、Yの担当者は、Xからの指摘のあった雨漏りについて、本件マンションの共用部分からの漏水と判断し、Xに対し、修繕費用は本件管理組合の修繕積立金や保険金から出る旨の対応をしているとの事実を照らすと、

X主張の雨漏りが本件不動産の瑕疵によるものとは直ちに認め難い。また、X主張の雨漏りにより、本件売買契約の目的を達することができないことを認めるに足りる的確な証拠もない。したがって、瑕疵担保責任に基づく解除を前提としたXの主張は採用できない。

(3) 宅建業法35条1項各号に定める重要事項に該当するかについて

ア. 修繕積立金に係るXの主張については、本件売買契約締結の際、既に積み立てられている修繕積立金の総額についての説明がされたものと認められる（宅建業法施行規則16条の2第6号は、「当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額」と定められている。なお、Xは重要事項に係る調査報告書に記載する修繕積立金等の金額は本件マンション全体に関するものと主張しており、当該主張はYの担当者の証言と整合しないものであるが、上記条項に定める重要事項の説明を欠くものとはいえないから上記判断を左右しない。).

Xは本件重要事項説明書において引用されている本件管理規約上の条項が異なることも主張するが、本件管理規約も本件重要事項説明書交付時に併せて交付されており、条項の誤記であることが容易に判断できることに照らすと、上記誤記をもって説明がされていないということはできない。

また、本件重要事項説明書において記載された本件不動産に関する修繕積立金の金額は本件売買契約前日における金額であり、本件管理規約別表で定める金額から改訂されたものと認められるから、記載金額に齟齬があるとしても重要事項が説明されていないということとはできない。

以上のとおり、Xの主張に理由はない。

イ. また、X主張の宅建業法施行規則16条の

2第4号は「当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがあるときは、その内容」、同5号は「当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容」を定めるところ、これらはそもそも本件管理規約上定められていないことからすればXの主張はいずれも理由がない（Xは、議決権の行使を1戸1票とする規定は管理費等の減免を定めたものであるという趣旨の主張をするが、上記の施行規則の規定は本件管理規約上、現に定められている修繕積立金・管理費等の支払を減免する旨の規約をいうものと解されるから、Xの主張に理由はない。).

(4) Xは、消費者契約法4条違反を基礎づける具体的事実について上記Xの主張のほかは特段の主張をしておらず、上記の各検討によれば、消費者契約法4条に基づく取消しの主張にも理由がない。

2. 結論

そうすると、Xの請求を棄却した原判決が相当であって、本件控訴は理由が無いからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○容積率違反による契約解除請求の判断および資産価値の減少等について

・ 売買対象の建物が規定の容積率を超過していたとしても、契約の解除までは認められないと思われるが、損害賠償が認められるケースはあるのではないかとと思われる。本事例では、買主は契約解除のみ請求しているが、契約解除と損害賠償の双方を請求す

べきであったのだろう。

- ・(区分所有建物ではなく)一棟の建物で、規定容積率を超過していることが、金融機関の融資判断にも影響するというのであれば、それは資産価値にも影響することになる。であれば、容積率違反についての説明がないときに、宅地建物取引業者に責任は追及できると思われる。
- 売主宅地建物取引業者の契約における瑕疵担保責任限定特約および瑕疵担保責任の範囲について
- ・そもそも、売主宅地建物取引業者の契約において瑕疵免責は論外だが、共用部分の瑕疵については、考えるべき点はある。
 - ・共用部分については、該当部分、構造等により見方が異なるかもしれないが、基本的には売主が責任を負うと考えられるケースが多いと思われる。
 - ・瑕疵担保責任を免れたいために、瑕疵の可能性を告知するケースがみられるが、可能性を告知しただけでは、品質を決めたとはいえないので、免責にはならないものと考ええる。
 - ・管理組合に対応を求めるケースもあるだろうが、管理組合にあまり期待をするのも現実的ではないケースもあり得ると思われる。
- 「重要事項の調査報告書」の内容不備、事実との相違の際の責任について
- ・宅地建物取引業者として、その記載内容について確認をする術がないのであれば、責任の所在を明らかにして、管理会社もしくは管理組合から受領した報告書をそのまま説明することが重要である。
 - ・報告書に記載が無い、明らかに記載内容が疑わしいと思われる項目については、宅地建物取引業者としては、再確認することは

必要と思われるので注意すべき。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

I. 参考法令等

1. 宅地建物取引業法

(重要事項の説明等)

第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面(第五号において図面を必要とするときは、図面)を交付して説明をさせなければならない。

一～五 (略)

六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)

第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地(一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。)に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるものの六の二～十四 (略)

《旧法》

(瑕疵担保責任についての特約の制限)

第40条 宅地建物取引業者は、自ら売主とな

る宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第五百七十条において準用する同法第五六六条第三項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

〈現行法〉

(担保責任についての特約の制限)

第40条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第五百六十六条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

2. 宅地建物取引業法施行規則

(法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項)

第十六条の二 法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、建物の貸借の契約以外の契約にあつては次に掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第三号及び第八号に掲げるものとする。

一～三 (略)

四 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約

(これに類するものを含む。次号及び第六号において同じ。)の定め(その案を含む。次号及び第六号において同じ。)があるときは、その内容

五 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常の管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容

六 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額

3. 民法

〈2017年改正前〉

(地上権等がある場合等における売主の担保責任)

第566条

1 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。

3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内にしなければならない。

(売主の瑕疵担保責任)

第570条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。(担保責任を負わない旨の特約)

第572条 売主は、第五百六十条から前条までの規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げな

かった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

《現行法》

(買主の追完請求権)

第562条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

(買主の代金減額請求権)

第563条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第一項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第564条 前二条の規定は、第四百十五条の規定による損害賠償の請求並びに第五百四十一条及び第五百四十二条の規定による解除権の行使を妨げない。

(移転した権利が契約の内容に適合しない場合における売主の担保責任)

第565条 前三条の規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）について準用する

(担保責任を負わない旨の特約)

第572条 売主は、第五百六十二条第一項本文又は第五百六十五条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

4. 建物の区分所有等に関する法律

(共用部分の持分の割合)

第14条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前二項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

(規約の保管及び閲覧)

第33条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(議決権)

第38条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める割合による。

5. 消費者契約法

(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)

第4条 消費者は、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次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

一 重要事項について事実と異なることを告げること。当該告げられた内容が事実であるとの誤認

二～ (略)

II. 参考裁判例

《最高裁判例》

1. H18.6.12 最高裁第一小 金商1245-16
○建築後に土地の一部を売却すると容積率制限を越える違法建築物となり、また当該土地購入者も敷地の二重使用となって建築確認取得に支障が出る敷地について、その一部を売却することがもともと困難である点を説明しなかった建築会社及び銀行が「説明義務」違反を理由に不法行為または債務不履行に基づく損害賠償を請求された事案において、建築会社には説明義務違反があるとされ、銀行にも説明すべき信義則上の義務を肯認する余地があるとされた事例

《下級裁判例》

2. H.9.5.26 横浜地裁 ウェストロー・ジャパン

○マンションの売買契約においてその一部が木造（増築部分）であったことによる違法建築物である旨の説明が無かったとして、買主の錯誤による売買契約の無効、もしくは、売主・仲介会社の共同不法行為にあたり売買契約の無効、取消による不当利得返還請求権及び不法行為による損害賠償請求権に基づき、買主が売買代金の返還等損害賠償請求を求めた事案において、売買契約の無効による損害賠償はその理由が無いとしながら、買主側仲介業者には違法建築物である告知をしなかったことによる不法行為責任として、慰謝料の支払いを命じた事例。

3. H20.3.27 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○中古マンションの売買において、共用部分の瑕疵による漏水があるとして、売主に瑕疵担保責任による契約解除を求め、管理組合に対し管理義務違反による損害賠償を求めた事

案で、共用部分である地中躯体壁の破損および売主の内装工事時の施行ミスが原因であり、これは隠れたる瑕疵にあたるとして、契約目的が達せられないわけではないので契約解除は認められないが、売主および管理組合に対する損害賠償のみが認容された事例。

4. H21.2.20 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○中古マンションの一室を買い受けた買主が、同室には瑕疵が存在し、建替えの際に制限を受けることについての説明義務違反があったとして、売主および仲介会社に代金の返還及び損害賠償を求めた事案において、増築により全体の建物は、現在の建ぺい率を超えているが、全体の建物が建築当時において建築基準法に違反していたものと認めるに足る証拠はないとして、建物の建替制限について明記されている契約書に買主が署名をしていること及び仲介会社が、重要事項説明書等をすべて読み上げて説明したことから売主及び仲介会社に説明義務違反はないとして、瑕疵については解除事由を構成するものとは認められないとして、請求を棄却した事例

5. H24.12.21 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○宅建業者である売主からマンションを購入した買主が、同マンションには建築基準法に基づく容積率を超過する等の法律上の瑕疵が存在したため、各室の客観的価値と各売買代金額との差額分の損害を被ったと主張し、売主および媒介業者に損害賠償請求等を求めたが、売買対象マンションは、隣地（売主所有地）と一体での建築確認を取得しており、物件の瑕疵には当たらないとして、仲介業者の説明責任不備を認めたものの、損害は発生していないとして買主らの請求が却下された事

例。

6. R2.2.18 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○買主である宅建業者が、購入したマンションについて、建ぺい率・容積率違反の有無、1階を駐車場として建築確認申請がされている部分について仕切り壁を作り事務所として使用されていること等についての調査説明義務違反があるとして、仲介会社に損害賠償請求を求めた事案で、仲介会社は説明、告知義務を果たしていないとして、仲介会社の債務不履行責任による損害賠償請求の一部を認めた事例。

7. R2.2.13 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○土地建物の売買契約を締結した買主業者が売主業者に対し、重要事項説明において建物が違法建築物である説明をしなかったとして、手付金の返還および違約金等の支払いを求めた事案において、売主は建物の容積率超過や違法性に問題があることの説明しており、買主が主張する説明義務違反、告知義務違反は認められないとして、その請求を棄却した事例

おわりに

不動産取引における瑕疵担保責任（現行法では「契約不適合責任」）は、売主、買主の間でトラブルとなりやすく、媒介業者としても注意を要する問題と思われる。本事例では、区分所有建物における容積率超過が瑕疵にあたるのかが争点となっているが、瑕疵には当たらないと判断されており、委員会の意見としても、説明すべき事項ではあるが、契約解除には至らないであろうとの意見が大勢であった。また、売主が宅地建物取引業者である

場合の瑕疵担保責任免責については、論外としながら、区分所有建物共用部分については、別途考慮すべきとの意見もあった。

また、区分所有建物の取引に特有である「重要事項の調査報告書」は管理会社から受領のうえ、その内容について取引の重要事項説明書を作成するものであるが、その報告書の内容に間違いがあった場合、報告書に沿って説明をした媒介業者の責任は問えないという意見があった。しかしながら、報告書の内容に疑義がある場合は、管理会社もしくは管理組合に再確認のうえ、説明すべきであるので、実務上は、注意すべきと思われる。

[時系列]

年 月 日	内 容
平成 26 年 7 月 28 日	・ Y は、本物件を取得した。
平成 27 年 1 月 30 日	・ X と Y は、本件不動産の売買契約（本件契約）を締結した。その際に、X は、重要事項説明書の交付を受けた。
平成 27 年 2 月 13 日	・ Y から X に所有権移転登記手続きがされた。
平成 27 年 8 月 11 日	・ X は Y に対し、内容証明郵便により、本件契約に関し、重要事項について事実と異なることを告げられたことなどを理由として本契約を解除する旨の意思表示をした。（契約解除通知書）
平成 27 年 9 月 28 日	・ X は Y に対して、本訴を提起した。
平成 28 年 8 月 30 日	・ X の請求を全て棄却する判決がされた。
平成 28 年 9 月 7 日	・ X は判決を不服として控訴した。
平成 29 年 1 月 18 日	・ 原判決のとおりとして、X の控訴は棄却された。