

## 最近の判例から (1) – 建物の瑕疵調査・説明義務 –

# 建物設備及び建物構造に関する瑕疵担保責任及び不当表示広告を否定した事例

(東京地判 平24・5・31 ウエストロージャパン) 中村 行夫

建築後28年を経過した鉄筋コンクリート（以下、「RC」という。）造の建物の売買において、保守業者より補修の指摘を受けていたエレベーター（以下「EV」という。）及び各部屋の戸別水道メーターの不設置は、建物の瑕疵ではなく、また、「RC造」とする表示は、各部屋の間仕切りや壁等がコンクリート・ブロック積み等で作られていたとしても、主な部分の構成材料がRCであることを意味するもので、著しく優良であると人を誤認させるような表示ではないとした事例（東京地裁 平24年5月31日判決 ウエストロージャパン）

### 1 事案の概要

- (1) 平成3年、Y1（被告）は、昭和56年建築の建物及び敷地を相続した。
- (2) 平成20年3月2日、Y1から本件物件の売却に関する媒介の依頼を受けた不動産業者Y2（被告）は、不動産賃貸業を営む法人X（原告）からの問い合わせに対し、建物構造を「RC」地上階層を「5階」と記載した物件詳細情報を送付したほか、売買以前に物件紹介書及び建物完成前に作成されたテナント募集広告（1階は4店舗、2階は2事務室と5住居、3階は7住居、4・5階は自宅使用等と記載）を交付した。
- (3) 同年3月17日及び6月8日、Xは、購入の媒介を依頼した不動産業者A（訴外）を経由して、Y2に対し、本件物件の不動産買付証明書を交付した。
- (4) 同年6月21日、Xは、Y2から、1階部

分が駐車場仕様の図面と店舗・事務所仕様の2つの図面が綴じられた本件建物の工事設計図を見せられた。

- (5) 同年6月25日、XとY1は、Y2及びAの媒介に基づき、本件建物及び本件土地の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わない旨を合意し、本件物件を代金3億5425万円で売買する契約を締結した。

- (6) なお、Y2およびAは、本件売買における重要事項説明において、XおよびY1に対して次の説明をした。

ア 建物は建築当時に車庫部分にて容積緩和されているが、現時点では事務所・店舗となっているため、増・改築、再建築の際には現在と同規模の建築物は建築できない場合がある。

イ 建物は、検査済証を取得していない。

ウ 売主は、建物の隠れたる瑕疵について一切の担保責任を負わず、また、設備の引渡し・修復の定めにかかわらず、設備について一切の修復義務を負わない。

エ 設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ・汚れ等がある。

- (7) 平成22年12月、Xは、Y1及びY2に対し、本件建物の瑕疵及び売買契約前に交付を受けた広告に関し、次のように主張して、EVの修繕工事費用、1階部分の水道直結工事費用、1階部分をRC造り又は同等の耐力壁構造に補修するための工事費用、弁護士費用の合計額等（5223万円余）を連帯して支払えとの訴えを提起した。

ア EVの主ワイヤーロープは、売買ときに直ちに交換すべき状態にあり、Y1は、この瑕疵を知りながら説明しなかったのであるから、免責合意があったとしてもその責任を免れることはできない。

イ 1階の各戸に戸別に水道メーターが設置されていないことは、隠れた瑕疵に該当し、Y2は、飲料水の「供給のための施設の整備の状況」に関する調査説明義務違反がある。

ウ Xは、建物全体の構造がRC造りであるとして本件売買をしたが、1階の各戸の間仕切りや壁・外壁がコンクリート・ブロック積または木造の壁で仕上がっており、Y2は、1階部分がRC造りであったか否かを調査し、その結果を報告すべき義務を怠った。

エ 1階部分がRC造りではないのに、建物構造「RC」とする書類を交付し、Xはそれを信じて売買したが、そうでなければ買い受けなかった。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Y1及びY2に対する、Xの瑕疵担保責任ないしは不法行為（調査説明義務違反）に基づく損害賠償請求は理由がないとして請求を棄却した。

- (1) Y1は、売買以前、EVの保守業者から「直ちに修理・交換を要する状態ではない」との判定を受けおり、Xの主張する「保守業者が、EVの主ワイヤーロープを交換するように催促していた」との事実が認められたとしても、この事実から直ちに、EVに民法570条にいう「瑕疵」があったとはいえない。
- (2) 賃貸用の共同住宅の場合に、個別に水道メーターが設置されていなかったとあって、通常の利用に欠けるとはなく、法

令上、設置が義務づけられていないのは明らかであるから、設置されていなかったことが本件物件の「瑕疵」であるということとはできない。

- (3) 契約書に記載された建物の表示は、売買の目的物を特定するためのもので、建物の「構造」欄に「RC造」と記載されているからといって、建物がドア、窓、換気口等の部分以外のすべてがRCを構成材料として建築されていることを保証したものとはいえないし、一般に、「RC造」といった場合には、建物の主な部分の構成材料がRCであることを意味するものである。
- (4) 広告に、建物構造として「RC」として記載されていたとしても、建物の形質の記載としては、著しく事実を反する表示をし、又は、実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示とは認められない。

## 3 まとめ

本件裁判では、中古建物のEVが、保守業者から、改善を勧められている状態であっても、直ちに修理・交換を要する状態でない場合には「瑕疵」とは言えないとし、また、広告等の「RC造」という表示は、建物の主な部分の構成材料がRCであることを意味するものであると判示したもので、中古建物の設備の瑕疵および物件の構造に関する判断として、実務上の参考になる事例といえる。

ただし、紛議の未然防止の観点からすれば、中古建物のEV等の設備について、直ちに修理・交換等が求められていないとしても、何らかの改善を勧められている場合は、その事実を説明しておくことが必要と考えられる。

(調査研究部調査役)

---

**最近の判例から** (2)－瑕疵担保責任免責特約－
 

---

## 電気設備の経年による不具合は民法570条にいう隠れた瑕疵ではなく、瑕疵担保責任免責特約も有効とした事例

(東京地判 平24・4・27 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

---

買主宅建業者が、売買の目的物に隠れた瑕疵があったなどと主張して、売主に対し、損害賠償金及び遅延損害金の支払を求めた事案において、民法570条にいう隠れた瑕疵があったとは言えず、瑕疵担保責任免責特約も有効とした事例（東京地裁平成24年4月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

宅建業者Xは、平成21年5月26日、売主Yとの間で、本物件（昭和56年4月頃築、電気設備等の付帯設備を含む。）を、3億5000万円で、現状有姿のまま買い受ける旨の売買契約を締結した。

本件売買契約書には、①Xは、本件建物につき建築基準法7条の2所定の完了検査がされていないことを了承し、これを斟酌した上、本物件を現状有姿のまま代金3億5000万円で買い受けるものとし、これに起因する紛争、負担等はXの責任において解決し、Yに対し、一切費用等を請求しない（6条）、②Yは、本物件、付帯設備等の隠れた瑕疵（上記①の建築基準法違反の事実、土地の汚染、埋設物、残置物、有害物質の存在及び使用等を含み、かつ、これに限られない。）につき、一切の瑕疵担保責任を負わないものとし、Xは、Yに対し、上記瑕疵に関連して生ずる損失、損害、費用等を請求しない（11条1項）、③Xは、本物件、付帯設備等に経年劣化その他の事由による瑕疵又は不具合が生じていることを十分認識の上、本物件及び付帯設備を買い受け

ることを確認する（11条2項）旨の定め（以下、併せて「本件特約」という。）がある。

Xは、本件売買契約締結後、電気管理技術者Cに、本物件の電気設備（高圧受電設備等の自家用電気工作物）の点検を依頼し、①本物件の電気設備をそのまま使用することは危険である、②万一、高圧受電設備から配電線へ波及する事故（波及事故）が発生すると、膨大な補償金の支払を要することになる旨の報告書を受け取った。

Xは、平成21年8月10日、Yに対し、本物件の電気設備の補修工事を要請したが、Yがこれを拒否したことから、同月から同年9月頃までの間、上記補修工事（変圧器の絶縁油にPCBが含まれるか否かの検査を含む。）を実施し、合計407万2975円を支出した。

### 2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) ①高圧地絡継電器（地絡事故が発生した場合、その影響が配電線に波及することのないよう開閉器を制御する装置）はその設置から約19年、高圧引込みケーブルはその設置から約28年が経過していること、②Cが平成21年7月10日に実施した点検において、高圧地絡継電器の動作時間が許容値を超過し、また、高圧交流負荷開閉器が動作しなかったこと、③本物件には過電流ロック型高圧交流ガス開閉器（UGS）が設置されていないこと、④本件変圧器の絶縁油が経年劣化しているこ

と、⑤本件変圧器の絶縁油にPCBが含まれることは認められる。

(2) 他方、①本件売買契約締結以前、本物件につき波及事故は一度も発生しておらず、電力会社等による機器の交換、UGSの設置等の指導がされたこともないこと、②電気技術管理者Dが平成20年11月23日に実施した定期点検試験においては、電気設備の不具合は確認されなかったこと、また、Xが指摘する本物件の電気設備の問題点は、基本的に経年劣化により生ずる瑕疵又は不具合の域を出ないこと、③UGSの設置は、波及事故の防止という点で望ましいというにとどまり、これが自家用電気工作物の設置者の法的義務であるとはいえないこと、④本件変圧器の絶縁油にはPCBが含まれ、Xは、その使用を終えた際、所定の処理をする必要があるとはいえ、直ちに本件変圧器の使用が禁止されるわけではないこと（電気事業法39条1項、電気設備に関する技術基準を定める省令19条12項、附則2項）が認められる。かかる事情に加え、Xが、本物件の電気設備に経年劣化による瑕疵又は不具合が生じていることを十分認識した上、電気設備を含む本物件を現状有姿のまま3億5000万円で買い受け、しかも、Yは、本物件、付帯設備等の隠れた瑕疵につき、一切の瑕疵担保責任を負わない旨の特約までしていることをも考慮すると、本物件の電気設備に前記のような不具合が生じていたとしても、本物件の電気設備に民法570条という隠れた瑕疵があったというのは困難であるし、いずれにしても、Yは本件特約により瑕疵担保責任を免れるというべきである。

(3) Xは、Yは本件瑕疵が存在することを知りながらXに告げなかったのであるから、本件特約により瑕疵担保責任を免れることはできない旨（民法572条）の主張をする。

しかしながら、そもそも、本物件の電気設

備に民法570条にいう隠れた瑕疵があったといえないことは前記のとおりであるし、この点を措くとしても、Dが、平成20年11月23日に定期点検試験を実施した上、Yに対し、本物件の電気設備に動作不良等はない旨の報告書を提出していることからすると、Yにおいて、上記瑕疵が存在するを知っていたと認めることはできない。

(4) また、Xは、高圧受電設備等の電気設備については本件特約の効力は否定されるべきであるし、少なくともYが本件特約の存在を主張して瑕疵担保責任を免れることは信義則に反する旨の主張もする。

しかしながら、Xが、不動産の売買及び仲介業、賃貸及び管理業等を目的とする株式会社であり、宅地建物取引業の免許も受けていることや、Xが、本件売買契約を締結する際、本件特約の存在につき説明を受けていることからすると、本件特約が無効であるとも、Yが本件特約により瑕疵担保責任を免れることが信義則に反するともいえない。

### 3 まとめ

本事案において、売買当事者に認識されている瑕疵は民法570条の「隠れた瑕疵」にはあらず、買主宅建業者に説明の上締結された瑕疵担保免責特約は有効とされたことは当然の判示として、宅建業者としては重く受け止めるべきであろう。なお、判示で触れられた通り、PCBを使用した機器は廃棄物となった後に費用が発生することに注意したい。また、現に使用されている機器については所有権移転可能であるが、PCB廃棄物については所有権移転が原則禁止されている（ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法第11条）ことにも注意したい。

（調査研究部調査役）

## 最近の判例から (3)－労災事故と契約解除－

# エレベーター設置工事中の転落事故を原因とする買主の契約解除及び手付金の返還請求を棄却した事例

(東京地判 平24・4・17 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

買主が、契約締結後に工事中のマンションにおいてエレベーター設置工事中に転落死亡事故が発生したことから、売主は債務の本旨に従った履行をすることが不可能になったなどとして、債務不履行責任等に基づく契約解除と手付金の返還を求めた事案において、事故によって売主の債務の履行が不能になったと解することはできない等として請求を棄却した事例（東京地裁 平成24年4月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成20年4月及び同年5月、X1・X2及びX1の会社X3（以下「Xら」という。）は、Y1及びY2（以下「Yら」という。）が分譲するマンションの3室（2812号室、1411号室、203号室）を購入する売買契約を締結して、それぞれの手付金の合計3,153万円を支払った。

なお、本件各売買契約において、引渡予定日は平成21年7月31日とされ、本件各売買契約に係る各契約書には、いずれも次の条項（以下「本件条項」という。）がある。

第19条 買主又は売主は、相手方がこの契約の各条項の一に違背し、期限を定めた履行の催告に応じない場合には、この契約を解除することができるものとし、この契約に違背した者は、その相手方に対して手付金相当額を違約金として支払うものとします。

買主がこの契約に違背した場合、売主は

受領済金員のうち、手付金を違約金として取得し、残余は無利息にて買主に返還します。売主がこの契約に違背した場合、売主は受領済金員の全額を無利息にて買主に返還し、かつ違約金を買主に支払うものとします。

平成20年8月、本件マンションの施工業者の下請業者従業員2名がエレベーター設置前のエレベーターシャフト内（概ね地上10階相当）において、ゴンドラに乗ってエレベーターレール設置作業を行っていたところ、ゴンドラが地上1階ピットまで落下し、搬送先の病院において死亡が確認されたという事故が発生した（以下「本件事故」という。）

Xらは、Yらに本件各契約の解除及び手付金の返還を申し入れたが、Yらが最終的にこれを拒否したため、①Yらは事故物件でない物件を引き渡すという債務の本旨に従った履行を行うことが不可能となっている、②本件建築中の落下死亡事故により、エレベーターの安全性に対する不安感を感じるなどの心理的瑕疵が生じた等として、Yらに対し、契約の解除と手付金の返還を求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、買主の請求を棄却した。

1. 債務不履行に基づく解除が認められるかについて

Xらは、本件事故が発生したため、Yらが

事故物件でない物件を引き渡すという債務の本旨に従った履行を行うことが不可能となった、あるいは、Yらが高品質、高資産価値のマンションを引き渡すという債務を履行することが不可能となった旨主張する。

債務の履行が不能であるかどうかは、社会の取引観念に従って定められるところ、本件事故は、本件マンションのエレベーター設置前に、エレベーターレール設置作業中に発生したものであること、Xらが購入した本件マンションの部屋において発生したのではなく、共用部分たるエレベーターシャフト内で発生したものであること、発生現場は地下1階ピットであり、Xらが購入した部屋とはフロアを異にしていることなどの事実が認められるのであり、これらの事実にかんがみると、Xらが指摘する事情を考慮しても、本件事故によって、Yらの債務の履行が不能になったと解することはできない。

## 2. 瑕疵担保責任に基づく解除が認められるかについて

Xらは、本件事故により心理的瑕疵が生じた旨主張するが、認定事実によれば、本件事故は、本件各売買契約締結後に発生したことが明らかであり、本件各売買契約において、「売買の目的物に隠れた瑕疵があった」とはいうことはできない。

また、確かに、本件事故によりXらが不安感を抱くようになったことなどは否定できないものの、Xらが購入した部屋において発生したものであること等の事情を総合考慮すれば、本件各売買契約の目的を達することができるものと認めるのが相当である。

## 3. 本件条項は消費者契約法9条1号又は公序良俗に反し無効かについて

本件条項は、債務不履行の際の損害賠償の額を予定したものであるところ、このような規定は、予想外の多額の損害賠償を回避する

という意味で契約当事者にとって合理性を有するものである。また、宅建業法38条は、宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約における損害賠償や違約金の額について代金額の10分の2を超える部分について無効と規定しているところ、本件条項は、手付金相当額である売買代金の1割に相当する額を違約金と定めていることが認められる。以上の事実を照らすと、本件条項が公序良俗に反し無効ということとはできない。

Xらの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

## 3 まとめ

売買契約締結後に生じた本件の落下死亡事故は、そもそも瑕疵担保責任の問題にはなり得ないが、宅建業者の説明義務の問題はどう考えればよいだろうか。

契約締結後に生じた事故等であっても、取引の判断に重要な影響を及ぼす重要な事項に該当するものについては、物件の引渡し前である場合、その内容を説明する義務がある。

しかし、建築工事中の一般の労災事故については、自殺事故等とは異なり、嫌悪感の強い悲惨な事故であったり、販売対象住戸内での事故である等の特段の事情がない限り、説明すべき重要な事項には該当しないと解するのが相当と考える。

本事案も労災事故と説明義務を考える際の一事例として、実務の参考になると思われる。

(調査研究部上席主任研究員)

---

 最近の判例から (4)－融資特約－
 

---

## 売買代金未払という買主らの債務不履行により売買契約が解除されたとする売主の主張が否定され、買主の融資特約による契約解除が認められた事例

(東京地判 平24・4・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

---

買主らは、仲介業者の媒介で売主業者と土地及び建物の売買契約を締結し、手付金を支払ったが、住宅ローンの融資が承諾されない場合には同契約が解除されて、売主業者に交付した金員を全額返還するとの解除条件が成就したことにより同契約が解除されたと主張し、売主業者に対し手付金の返還を求め、一方、売主業者は上記の解除条件成就による契約の解除の成立を否定した上、買主らの売買代金の未払という買主らの債務不履行により売買契約が解除されたと主張し、買主らに違約金等を求めた事案において、買主らの主張した融資特約の適用による契約解除が認められた事例（東京地裁 平成24年4月27日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

(1) 売主業者Yは、買主X1とX2（以下、X1及びX2を併せて「Xら」という。）に対し、平成23年4月25日、下記の内容で、Yが所有する本件不動産を7,950万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

記

① Xらは、本件売買契約書作成と同時にYに対して手付金として500万円を支払い、手付金は売買代金の頭金とし、移転登記完了までに残金7,450万円を支払う。なお、残金の支払に住宅ローン融資を充当する場合、ローン申

込額は、Y及び仲介業者であるY1の協力の下にXらが融資申込先であるA信託銀行ほか都市銀行から借り入れて支払うものとする。

② Xらが売買代金の一部として住宅ローンを利用する場合、Xらは本件売買契約締結後速やかに融資申込先であるA信託銀行ほか都市銀行に融資申込を行うものとする。万一、融資特約の期日である同年5月30日までに融資の承諾が得られない場合は同日に契約は解除されたものとする（以下、この解除条件に係る約定を「本件融資特約」という。）。

この場合、Yは、受領した金員を全額Xらに返還するものとする。ただし、Xらが、本件売買契約締結後、その勤務先を変更したり、必要書類等の提出を遅滞したりした場合はこの限りではない。

(2) なお、Xらは、本件不動産を買い受けた後、本件建物を全て取り壊した上で、本件土地上に居宅を建築することを計画しており、本件売買契約の代金に加え、本件建物取壊し費用及び新築建物建築資金に充てるために9,300万円の住宅ローン融資の実現を本件売買契約履行の条件（本件融資特約）としたものであった。

(3) Xらは、Yに対し、同年4月25日、本件売買契約に基づき手付金500万円を交付した。

(4) Y1は、同日、Xらから売買の媒介依頼を受け、本件売買契約を媒介した。XらとY1は、本件売買契約に係る媒介契約において、

①本件売買契約が成立したときは、Xらが、Y 1 に対し、媒介報酬として同年6月20日限り256万7250円を支払うこと、②本件売買契約が代金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合は、Y 1 はXらに対し、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければならない旨を約した。

#### (5) 本件融資特約の期日の経過

Xらは、同年5月30日までにA信託銀行その他都市銀行から住宅ローン融資の承諾を得られなかった。

#### (6) XらからYに対する通知

Xら代理人弁護士は、Yに対し、同月27日到達の書面をもって、本件売買契約が本件融資特約に基づき同月30日をもって当然に解除されることになるため、同解除後、XらがYに支払った手付金500万円を返還するよう請求した。

#### (7) YからXらに対する通知

Yの代理人弁護士は、Xら代理人弁護士に対し、同年6月22日到達の書面をもって、同書面到達後3日以内に本件売買残代金の支払をするように催告するとともに、同支払がないときはXらの債務不履行を理由として本件売買契約を解除する旨の通知をした。

#### (8) Yによる相殺の意思表示

Yは、同年9月16日の本件第2回口頭弁論期日において、Xらに対する本件売買契約における損害賠償額の予定額各795万円を自働債権と、Xらの本件売買契約解除による手付金返還請求権各250万円を受働債権として、対当額で相殺する旨の意思表示をした。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を認めた。

### (1) 本件融資特約の適用

Xらは、本件売買契約において、Y 1 からの提案に応じて本件不動産を購入することを決め、本件建物を取り壊した上で本件土地上に居宅を新築する費用等も加えて、自己資金4,000万円を超える部分である9,270万円を住宅ローンで賄うこととし、Yとの合意を得て、本件売買契約において、住宅ローンによる借入額9,300万円の融資が実行されなかった場合には当事者双方に金銭の負担なく本件売買契約が解除されるとの本件融資特約を置いたものであること、Y及びY 1 はXらがこの住宅ローンを受けることに協力することとなっており、X 1 は、Y 1 の従業員からの指示に基づき、遅滞なくY 1 に必要な書類等を交付したこと、それにもかかわらず、X 1 のための住宅ローンが成立しなかった、又はXらの資金計画では住宅ローンを得る見込みがなくY 1 においてその手続を進めることができなかったというものであって、本件においては、本件融資特約の適用が認められ、これを阻却すべき事由は認められない。

よって、Y及びY 1 の請求は、理由がない。

## 3 まとめ

本判決は、本件売買契約においては、本件融資特約として、A信託銀行等からの融資を受けることとし、融資先の融資の承諾が得られない場合には本件売買契約は解除され、支払い済みの金員は全額買主へ返還するものとすることが約定されているものであって、本件では本件融資特約における上記の要件が充足されたものであるとして、買主の契約解除請求を認容した事例であり、融資利用による不動産売買において参考になる事例である。

なお、融資特約に関する事例については、RETIO85-88、RETIO82-156なども併せて参考にされたい。

(調査研究部主任調整役)

---

 最近の判例から (5)－危険負担特約－
 

---

## 東日本大震災で液状化現象が起こった土地につき、危険負担に係る条項により契約解除されたとした事例

(東京地判 平24・4・18 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

---

土地を分筆した上、登記を完了して境界設置を行った売主が、買主は売買代金残金を支払わないために、契約を解除したとして違約金及び遅延損害金を求め（本訴）、買主が売主に対し、本件土地は液状化現象が生じ、境界も変動したとして、液状化現象に対する地盤改良工事を行うこと及び適切な測量を行い隣地との境界を明示することを催告したのに義務を履行しないとして、違約金、既払済みの手付金の返還及び遅延損害金を求めた（反訴）事案において、本件土地は液状化現象により地層の硬さに変化が生じ、面積も変化し、境界も定まらない状態であるから、売買契約書中の「本物件が毀損したとき」にあたり、また「本物件の毀損により契約の目的が達せられないとき」にもあたるといえ、契約解除されたものというべきであるとして、本訴、反訴いずれも棄却した事例（東京地裁 平24年4月18日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

(1) 原告（売主）X 1、X 2、X 3 及び X 4 は、平成22年11月1日、被告（買主業者）Y 1 及び Y 2 と土地の売買契約 2 契約を売買代金各8335万6000円、手付金各50万円、残金支払時期平成23年4月30日、違約金各833万5600円の約定で締結した。なお、Y 1 の都合と希望で、本件土地を4区画均等に分筆した上、分筆した4区画のうち2区画をY 1 名義で、その余の2区画を兄弟業者Y 2 名義で購入するものであった。

(2) 売買契約書16条2項には「本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする。」、また、売買契約書16条3項には「売主は、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。」と定められていた。

(3) 平成23年3月11日、東日本大震災により、本件土地に液状化現象が起こり、道路と本件土地との境界も定まらなくなった。

(4) Y 1 らは、X 1 らに対し、同年3月22日付「土地売買契約の解除の通知」を送付した。

(5) X 1 らは、Y 1 に対して同年4月14日到達、Y 2 に対して同月13日到達の「申し入れ書」と題する内容証明郵便により、同年4月30日限りの決済を求めた。しかし、Y 1 らは、同年4月19日付「回答書」において、反論するとともに契約解除を通知した。

(6) X 1 らは、Y 1 らに対し、同年5月6日到達の「催告書」及び同月7日到達の「受領催告及び売買代金支払催告書」と題する内容証明郵便により、到達後7日以内の土地受領及び売買代金支払いの催告をした。

(7) 平成23年5月9日、Y 1 らは、X 1 らに対し、「回答書」により本件売買契約の解除を主張した。X 1 らは、Y 1 らに対し、平成23年5月17日付け契約解除通知と題する内容証明郵便により、契約を解除するとともに、

違約金として手付金50万円を差引いた残金各783万5600円の支払いを催告し、同内容証明郵便はY1社に同月19日、Y2社に同月18日に到達した。

(8) X1らは、平成23年7月15日、本件土地を更地にして他業者に売却した。

(9) X1らは、Y1及びY2に対し、各783万5600円及び遅延損害金等の支払を求め（本訴）、X1らに対し、Y1及びY2は、各883万5600円及び遅延損害金等の支払を求めた（反訴）。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、原告、被告の請求をいずれも棄却した。

(1) 平成23年3月11日、東日本大震災により本件土地に液状化現象が起こったこと、液状化—流動化が起きると大部分はゆるつまり状態となり、それまでの地層の硬さは変化しているため、復旧工事などの際には地層の強度と種類（泥層・砂層や塑性など）を把握する地質ボーリング等を行い現状での側方流動などの可能性や次の地震時の再液状化—流動化の可能性を検討する必要がある、ゆる詰まり状態を知らずに工事を進めると隣接地に盤膨れなどの悪影響を及ぼす可能性があること、本件土地のある地区では建物の一部損壊以上が90パーセントを超えていること、本件土地についても、液状化現象が起こり、駐車場にひびが入り、そこから泥が吹き出すなどしたため敷地内に土砂がたまったこと、南側の道路が2センチメートル短くなり、土地の面積も約0.4平方メートル少なくなったこと、道路と本件土地との境界も定まらなくなったこと、この液状化のために土地改良工事が必要となりおよそ2000万円から3000万円の費用を要すること、当時坪単価100万円を切るくらいであったこと、Y1らは、平成23年5月9

日付け回答書により、本件売買契約を解除したことが認められる。

(2) このことからすると、本件土地は液状化現象により地層の硬さに変化が生じ、面積も変化し、境界も定まらない状態であるから、本件売買契約書16条2項の「本物件が毀損したとき」にあたり、Y1らが坪単価130万円で買い入れ150万円で転売する予定であったが、地震当時は坪単価100万円を切るくらいであり、また、液状化のために土地改良工事が必要となり、そのためにおよそ2000万円から3000万円の費用を要することから、同3項の「本物件の毀損により契約の目的が達せられないとき」にもあたるといえ、Y1らは、平成23年5月9日付け回答書により、売買契約を解除したから、売買契約は、本件売買契約書16条3項により契約解除されたものというべきである。

## 3 まとめ

本事例は、売買契約締結後、東日本大震災により液状化現象が起こった土地につき、危険負担に係る条項により契約解除されたとして、売主及び買主からの違約金等の請求がいずれも棄却された事例である。

本件は、東日本大震災に伴い液状化現象が起こった土地に係る取引について判示したものであり、物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことができない事由によって物件が滅失等した時を想定した危険負担に係る条項が適用された事例として、今後も類似のケースが生じうると予想されることから、実務上参考になると思われる。

（調査研究部調査役）

---

 最近の判例から (6)－測量図と境界争い－
 

---

## 測量会社及び土地家屋調査士に対する共同不法行為責任に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平24・4・12 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

---

土地の購入者が、測量会社が作成した測量図を信じて購入したところ、隣地との境界について訴訟を起こされ、測量図に記載された境界が否定されて損害を被ったと主張し、測量会社及びその代表者である土地家屋調査士の共同不法行為（民法709条、719条）に基づく損害賠償を求めた事案において、損害賠償請求が棄却された事例（東京地裁 平成24年4月12日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

○原告Xは、A区所在の合計69.38㎡（登記面積）の土地（以下、「本件土地」という。）の所有者である。

被告会社Yは測量全般を業とする会社であり、被告Y1は被告会社Yの代表者であり土地家屋調査士である。

○前提事実

(1) 被告会社Y及び被告Y1（以下「Yら」という。）は、本件土地を測量して、平成18年4月5日付確定実測図（以下「本件実測図」という。）を作成した。

(2) 本件土地の所有権の移転

本件土地は、従前、B及びC（以下「Bら」という。）の所有であったが、平成18年1月31日、株式会社Sが、売買により所有権を取得し、さらに、同年4月17日、Xが、売買により、所有権を取得した。

(3) 隣地所有者との間の訴訟

本件土地は、A区a丁目b番c及び同番dの土地（以下、併せて「隣地」という。）に

接していたところ、平成20年4月ころ、隣地の所有者であったDから、本件土地と隣地との境界が本件実測図の記載どおりではないことを前提とする訴訟（以下「別件訴訟」という。）が提起され、平成22年8月27日、Dの請求を認容する判決が言い渡された。Xは控訴をしたが、平成23年4月22日、XとDとの間で、高裁において、Dの主張する線を境界として、Xの所有地とDの所有地を画することを確認することなどを内容とする和解が成立した。

(4) その結果、Xは、2.16㎡の土地を失い、その土地に設置した時間貸駐車場の機器類を移設することとなった。

そこで、XがYらに対して、共同不法行為に基づく損害賠償364万余円を求めた。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、原告Xの請求を棄却した。

(1) 証拠によれば、以下の事実が認められる。  
ア 被告会社Yは、Sから本件土地の測量の依頼をされ、平成18年3月ころ本件土地の測量をした。その過程で、被告会社Yは、本件土地と隣地との境界付近に御影石（以下「本件御影石」という。）を発見した。

イ 被告Y1は、同月24日、Sの担当者、D、A区の担当者ら本件土地の周辺の地権者らに境界立会いを求めた。その際に、被告Y1は、本件御影石は境界石として設置されたものであると考えられる旨の説明をしたが、Dが、

明確な反対の意思を表明することはなかった。

ウ 被告会社Yは、同年4月5日、本件御影石が境界石である前提で本件実測図を作成し、本件土地周辺の地権者の同意を得て、境界確認書に押印を得るため、DやSを含めた全関係者に本件実測図を送付した。

エ 同月17日、XはSから本件土地を購入した。

オ ところが、同月25日、Dから、Yらに対し、本件実測図では本件土地と隣地との境界に異議があり、同意できない旨の書面が出された。

カ その後、同年6月8日に、Sの社長、被告Y1、Dらが立ち会って、現地で再度確認をしたが、境界について合意に至らなかった。

Yらは、同年7月11日、Sに対し、同年3月24日の立会状況等についての報告書を提出し、同年8月3日、Xに対しても、報告書を提出した。

(2) Xは、Yらが、本件土地の境界についてDの確たる同意がないのに「確定実測図」を作成し、かつそれを外部に流出させた（十分な注意義務をもって本件実測図を作成して公にすべきなのにこれを怠った）と主張する。しかしながら、上記認定事実によれば、本件実測図は、平成18年3月24日の本件土地の周辺土地の関係者の立会いを元に境界を確認した結果を元に作成されたものであり、本件実測図を作成する過程で、YやY1に過失があるとは認められない。また、上記認定事実によれば、本件実測図は、最終的に境界確認書を作成する前提として、Sを含む関係者に送付されたものであって、仮にXがこれを元に本件土地を購入したのだとしても、Yらは、Sが境界確認書が作成される前に、本件実測図によって、本件土地をXに売却することは予想していなかったものであり、Yらに責任

があるとは認められない。

また、Xは、Yらが測量時にS及び前所有者Bらに境界の確認を求めなかったことを指摘するが、上記認定事実によれば、Yらは、Sの確認は得ているし、また、Yらが、本件実測図を作成するにあたって、前所有者のBらの確認を得る必要があったとは認められない。

さらに、Xは、YらがDからの異議が出た後に、境界紛争につき解決を怠ったことが注意義務違反であると主張するが、Sから測量を依頼されたに過ぎないYらに、Dから境界につき同意を得る義務があるとは認められないのであって、Yらに注意義務違反があるとはいえない。

### 3 まとめ

本件は、転売取得した土地の現所有者が、隣地の所有者から境界をめぐる訴訟を提起されて損害を被ったため、当該土地の前所有者から依頼されて確定実測図を作成した測量会社及び土地家屋調査士に対して、不法行為責任に基づく損害賠償を請求した事案である。裁判所は、測量会社及び土地家屋調査士は、経緯等からみて、不法行為責任を負わないと判断したものであり、認定事実からみても、直接の依頼関係にない測量会社及び土地家屋調査士に対する責任追及には困難があったものと思われるが、土地の境界争いに関する事例として参考になるものと考えられる。