

最近の判例から (3) - 仲介業者の建物の越境調査 -

越境の事実を見つけること、隣地建物の傾斜や越境を疑うことは困難であったなどとして、仲介業者に対する損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平23・9・12 ウエストロージャパン) 石原 賢太郎

原告が、被告仲介業者に対し、土地建物売上の媒介契約に基づく善管注意義務に反して、隣地建物が越境していることについて説明することを怠ったため損害を被ったとして、得べかりし賃料収入等の損害金などの支払を求めた事案において、通常の調査において、越境の事実を見つけることは困難であった、隣地建物の傾斜や越境を疑うことは困難であったなどとして、請求を棄却した事例(東京地裁 平成23年9月12日判決 請求棄却 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

(1) 平成17年11月28日、原告X代表者は被告仲介業者Yの担当者Eと現地にて境界杭などを確認した。翌日、EはXとの間で、売買契約書の事前読み合わせを行い、同年12月2日に、Eが、重要事項説明書の事前説明を行った。

(2) 重要事項説明書には越境に関する項目は存在しないが、土地所有者A及び借地権付建物所有者Bが作成した物件状況等報告書には、境界についての紛争はなく、境界標は全てあり、越境はない旨の記載がなされていた。

(3) 平成17年12月9日、XはAとの間で、土地売買契約を締結し、同日、XはBとの間で、土地上の借地権付建物売買契約を締結した。Xは、同月26日、媒介契約に基づきYに対し、仲介手数料を支払った。

(4) 当時、目視によっては、隣地建物の傾斜や本件土地への越境に気づいた者はいなかった。もっとも、隣地建物所有者は、以前から傾斜していることには気づいており、平成9年に調査を行い、隣地建物が本件土地方向に傾斜している旨の報告を受けていた。

(5) Xは、設計事務所と契約し、建築確認申請を行い、平成18年8月18日に確認がおり、その後、建物の解体も終了した。なお、同年12月ころ、解体に際して、金属標を毀損したとして隣地所有者からクレームがあり、双方立ち会ってコンクリート杭を再埋設した。

(6) Xは、平成19年1月13日、第1請負契約を締結し、同月中に建物の建設に着工した。

(7) 同月末ころ、Xは、建設会社から隣地建物の外階段が越境しているとの連絡を受け、同年2月6日、隣地建物についてトランシット傾斜測定調査が行われた。その結果、隣地建物が、本件土地側に傾斜しており、5階建の4階部分から屋上部分にかけて設置されている外階段の一部が十数cmほど本件土地に越境していることが判明した。

(8) Xの代理人は、同年11月26日、Y宛に、隣地建物が本件土地に越境しているため、建物の建設ができないこと、Yには調査義務違反(民法644条の善管注意義務違反)があること、損害が概算でも5000万円になっていることなどを記載した書面を送付した。Yはこの書面によって、はじめて越境の事実を知り、

Yの代理人は、同年12月11日、Yとしては越境の事実は全く承知しておらず、必要十分な調査を尽くしており、善管注意義務違反の認識は全くなく、損害賠償請求に応じることは著しく困難である旨の回答した。

(9) Xは、Yが隣地建物の越境について説明することを怠ったため損害を被ったとして、得べかりし賃料収入等の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を棄却した。

(1) 売買契約当時、土地及び建物の売主であるA及びBは、隣地建物の傾斜や越境の事実を認識しておらず、これをEに説明していなかったこと、本件土地と隣地との境界には、境界杭が設けられておりその境界について争いがなかったこと、隣地建物の越境部分は、建物の4階から屋上部分にわたって取り付けられた外階段の一部であって、本件建物が存在していることもあり、目視では越境を見つけることが困難であったこと（Xは、目視でも発見し得た旨主張をする部分もあるが、本件土地を購入後、建設会社から連絡を受けるまで、X関係者等において、これを発見していないことからすれば、目視によって発見することは困難であったと認められる。）、当時、本件土地の売買にかかわっていた者たちの間で、隣接土地の越境について言及をした者はだれもいなかったこと、そうすると、通常の調査において、越境の事実を見つけることは困難であったものと認められる。そうすると、仮に、EがX主張のような発言（商業地域だからみんなぎりぎりに建てるんですよと述べたり、重要事項の説明の際に、隣地建物について越境がないとの説明がなされたこと）をした事実があったとしても、Eは故意に虚偽

の説明をしたわけではなく、また、重過失があったとも言い難いのであって、これがYの善管注意義務違反にあたることは認められない。

(2) 本件において、Yが、本件隣地建物の所有者や占有者への聞き取りを行っていれば、隣地建物の傾斜の事実は、判明した可能性はある。しかしながら、土地の売買契約の仲介に際して、常に隣地の所有者等に対しての聞き取り調査を行う義務まで仲介業者にあるとはいえないし、上述したような本件売買契約当時の事実関係の下で、Y担当者が隣地建物の傾斜や越境を疑うことは困難であったから、本件売買契約に先立って、Yが本件隣地建物の所有者への聞き取り調査や下げ振り測定を行わなかったからといって、善管注意義務違反ということはできない。

3 まとめ

本事例は、買主が仲介業者に対し、土地建物売買の媒介契約に基づく善管注意義務に反して、隣地建物が越境していることについて説明を怠ったため損害を被ったとして、得べかりし賃料収入等の損害金などの支払を求めた事案において、越境の事実を見つけること、隣地建物の傾斜や越境を疑うことは困難であったなどとして請求を棄却した事例であり、実務上参考になると思われる。

なお、越境に関する判例として、業者間借地権売買の売主が越境等を説明しなかった事案において、損害賠償を一部認めた事例（東京地判 H20.12.26ウエストロージャパン）があるので、あわせて参考とされたい。

（調査研究部調査役）