

最近の裁判例から (1)－ローン解除－

## 融資申込の申告内容相違等を理由に買主のローン解除を否定する売主業者に買主への手付金返還を命じた事例

(東京地判 令 3・1・6 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

買主がローン解除に対し、売主業者が買主の融資申込の申告内容相違等を理由にローン解除を否定し、契約の違約解除による違約金を買主に請求した事案において、買主の融資申込み断念に帰責事由は認められない、ローン解除期日延長合意はなかったとする売主業者の証言は不自然などとして、売主業者の主張を棄却し、買主への手付金返還を命じた事例（東京地裁 令和3年1月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成29年10月27日、本件土地について、買主X（原告）は、売主Y（被告、宅建業者）と、媒介業者Aの媒介により本件売買契約を締結した。

（本件売買契約の概要）

- ・ 売買代金：4,800万円（手付金：100万円）
- ・ 融資申込金融機関：Bローン（フラット35）
- ・ 借入額：6,600万円（建物請負代金含む）
- ・ ローン特約期限：平成29年11月17日
- ・ 違約金：売買代金の20%相当額

本件売買契約前の平成29年10月15日、XはAを交えYと面談し、Xの勤務先、年収、借入先等を記載した本件告知書をYに提出した。

本件売買契約後、XはAを通じてBローンに、7,000万円の住宅ローンを申し込んだが、承認が得られなかった。Xは、更にC銀行に住宅ローンを申し込んだが、これも難しい状況であった。

ローン特約期限の同年11月17日、XはAの立ち会いのもと、Yに、ローンの申し込みが厳しい状況である説明をし、同月20日、Yに「本件告知書を買主は売主に提出している。現在買主の都合によって融資金金融機関を選択中。」など記載の本件確認書面を差し入れた。

しかし、Xは融資金金融機関の最終条件を受け入れられなかったことから、本件売買契約の解除をYに申し入れ、同月24日、XとYは「Xは本件売買契約の解除を申し入れたこと、解除理由は合意できていないが、Xは本件土地を今後購入する意思のないこと、Yは第三者に本件土地を売却できること」の土地売買契約解除確認書を交わした。

同年12月3日、YはXに対し、内容証明郵便により「①本件確認書面・本件解除確認書面によるXの都合による購入意思の喪失、②ローン特約の期限内に解除通知を提出しなかったこと、③Yに提出した告知書の内容が虚偽であったこと、④Xが申し込んだ金融機関の融資条件を受け入れなかったこと」などが本件売買契約の解除理由にあたり、契約を違約解除したとして、違約金860万円（手付金控除後）の支払いを求める通知をした。

Xは、本件ローン特約に基づき本件売買契約を解除したとして、Yに手付金の返還を求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、Xが正当な理由がなく本件土地の取得を断念したことが本件売買契約に基づく義務の不履行に当たるとして違約金860万円を求める反訴をした。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全部認容し、Yの請求を全部棄却した。

### (1) 本件ローン特約の期間延長合意について

ローン特約期限の11月17日の面談において、Yは「Xがローン解除することを拒絶した」旨証言をし、X及びAは「Yより同日以降にローンが受けられなくても手付金を返還すると聞いたのでローン解除はしなかった」旨証言をする。

そこで検討すると、融資の見通しがつかず、手付金や違約金を請求される可能性が高い状態にあるにもかかわらず、「Xが本件売買契約を解除しないと発言した」というのは不自然であること、本件確認書に「現在買主の都合によって融資機関を選択中」と記載していることに鑑みると、同面談において、Yは、Xとの間で本件ローン特約の期限を相当期間延長することを合意したと見るのが相当であり、Yの証言は採用できない。

### (2) 金融機関からの融資が受けられなかったことと買主の帰責事由の有無

Xが本件告知書及び融資申込書に記載した年収と所得額とが異なっていたこと、勤務先の属性についても事実と異なっていたことは認められるが、6,000万円程度であれば、融資は通りそうだという話があったことが認められるから、上記記載内容の齟齬によって本件売買契約書に記載されていた借入額が当初から実現不可能なものであることが明らかであったとは言えない。

さらに、「Xが予定していた自己資金400万円が1,000万円程度に増えたため、Bローンからの融資を断念したこと、C銀行の融資の申し込みについて、親の連帯保証、所有不動産の担保提供といった条件を飲めずC銀行からの融資を断念したこと」について、Xに帰

責事由があるとはいえない。

以上から、Xが本件告知書や融資申込書に事実と異なる記載をして提出したことをもって、金融機関から融資が受けられなかったことにXに帰責事由があるということとはできない。

### (3) 結論

以上より、Xが本件売買契約で定められた本件ローン特約期限の7日後である平成29年11月24日に土地売買契約解除確認書によってした同契約の解除は、延長された期限内に行われた本件ローン特約に基づくものとして有効と認めるのが相当であり、Yが主張する本件売買契約の違約解除特約が適用される余地はないから、YにXへの手付金の返還を行うことを命じ、Yの請求はいずれも棄却する。

## 3 まとめ

住宅ローンを前提に売買契約を締結したところ、いざ、ローンが通らなかったときに、売主業者・媒介業者に何かの理由をつけられてローン解除が阻まれ、手付金を取り戻すのに裁判までしなければならないとしたら、一般消費者は、不動産業者と取引することができないことになってしまう。

これは、円滑な不動産流通を阻害する要因であり、不動産業界や他の不動産業者にとっても好ましくない話であると思われる。

一般消費者が安心して不動産業者と取引ができるよう、行政庁には、宅建業者が不当にローン解除を拒む行為について、適正な指導を、業界各団体には、そのようなことがおきないように、会員に周知を、お願いしたい。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (2) - 売買契約の成立 -

## 申込証拠金授受の時点で事実上不動産売買契約が成立したとする売主の主張を棄却した事例

(東京地判 令 2・6・23 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

不動産の購入を断念した買主が、預託した申込証拠金の返還を売主宅建業者に求めた事案において、売買契約書が作成されていないこと、重要事項説明書や業法37条書面を交付した形跡がないこと等から、売主が主張する売買契約の成立は認められないとして、買主の請求が認められた事例。(東京地裁 令和2年6月23日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

平成30年1月9日、本件土地建物の売買について、買主X(原告、法人)は、購入価格として5千万円の提示を、売主Y(被告、宅建業者)にしたところ、Yは、商談を開始するためには2百万円の預託をするようXに申し入れた。

同月10日、XとYは、預託金2百万円及び下記内容の「商談申込書・預り証書」を授受した。

#### <商談申込書の概要>

Xは次の条件で買受けを希望し、申込証拠金2百万円を添えて本書を差し入れる。

- ・ 売買価格：5千万円
- ・ 売買条件、その他の条件：別途協議
- ・ 申込証拠金取扱：成約の場合は売買代金の一部に充当、成約に至らない場合は全額無利息にて返還する。
- ・ 有効期限：2018年1月25日まで

#### <預り証書の概要>

金2百万円本件不動産の商談申込証拠金としてお預りいたしました

- ・ 売買交渉金額：5千万円
- ・ 交渉が成立の場合：売買代金の一部に充当し、その返還はない
- ・ 交渉が不成立の場合：申込証拠金は無利息にて速やかに返還

同年7月13日、XがYに商談の前提として建物の内覧を申し入れ、Yがこれを了承した。

同年8月14日、Xが内覧を行ったところ、本件建物には水道が引かれていないこと、配管の経年劣化が著しく全て交換が必要な状況であることを知り、建物の改修に過大な金額が必要と判断し、その翌週、Yに買取りの断念と、申込証拠金2百万円の返還を求めた。

しかし、Yは、2百万円は手付金として受領したなどしてその返還を拒否し、また平成30年9月5日には返金拒絶の通知書をXに送付したため、Xは申込証拠金の返還と、これに対する年6%の金員支払いを求める本件訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認めた。

Yは平成30年1月10日に、遅くとも同月25日の経過をもって、本件不動産の売買契約が成立し、2百万円は売買契約の手付金として授受されたと主張する。

しかしながら、X及びYの交渉経緯や商談申込書及び預り証書の記載内容をみると、XとYの間に成立した申込証拠金預託契約の内容を反映したものということができ、この認

定を覆すに足りる事情は見当たらない。

以上に加えて、不動産の売買契約では、取引対象の重要性に加え、売買代金も往々にして多額になることなどに照らして、代金支払時期や方法、権利移転の時期や危険負担など契約条件についての当事者間の合意内容を明確にすべき要請が高いことから、契約書を作成するのが通常であり、本件において取えてこれを省く合理的な理由は見当たらないこと、Yは宅建業者であるところ、Yが売買契約成立を主張する時期に、Xに宅建業法37条1項所定の書面や、同法35条6項、1項所定の重要事項説明書を交付した形跡がないこと、YがXに平成30年9月5日付けで2百万円の返金を拒絶しているところ、その通知書においては、その理由について、同年1月末までに本契約を締結するとの約束であり、そのために借地権者や道路所有者などと話合いをしてきたにもかかわらず、Xの態度がはっきりしないまま半年以上が経過したため、放置するわけにもいかず、商談申込証拠金は不動産媒介代金の一部内金として受領したなどと述べており、売買契約が成立したことを前提に2百万円を手付金として受領した旨の記載はないことなどに照らすと、XとYの間で本件不動産を対象とする売買契約が成立したと認めることはできない。

従って、売主の主張はいずれも採用することができず、買主の売主に対する請求は全部理由がある。

### 3 まとめ

不動産売買の交渉をしていたが、買主が売買契約の締結を断ったところ、売主宅建業者から「売買契約は既に成立している」、「預り金は手付金になっているから没収する」などと主張されるトラブル事例が見受けられる。

宅地建物取引業法においては、契約の成立

前に授受される申込金、申込証拠金、契約証拠金等は名目の如何に関わらず、預り金として取扱われ、申込者から申込みの撤回があったときに、売主宅建業者がすでに受領した預り金の返還を拒むことを禁止している。(業法第47条の2第3号、同法施行規則第16条の12第2号、解釈・運用の考え方第47条の2第3項関係) 預り金の返還を拒む行為は業法違反により行政処分の対象となる可能性もある。

申込みの撤回と契約の成立をめぐる関連事例としては、「売渡証明と買付証明の授受後に買主が購入を取り止めたが、証明の授受により直ちに売買契約が成立するものでないとされ、売主の売買契約成立の主張が棄却された事例」(H2・4・26大阪高裁 判例時報1383-131)、「事前調印により、買主が売買契約書に署名押印後に契約をキャンセルしたが、手付金の交付がされていないこと、売主が署名押印した契約書が買主に交付されていないことなどから売買契約は成立していないとされた事例」(H21.2.19東京地裁、RETIO 081-82)、「中古マンションの買主が、内金(契約着手金)振込後に購入を取り止めたが、売主が内金を返還しなかった点について、売買契約は成立していないとされ、内金の返還が認容された事例」(H26.12.18東京地裁、RETIO100-114)があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)

## 最近の裁判例から (3) - クーリングオフ -

物件の引渡しは受けたが売買代金の支払いが一部未了の  
買主のクーリングオフによる契約解除が認められた事例

(東京地判 令 2・11・20 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

売主業者と土地売買契約及び建物請負契約を融資銀行において締結し、その後土地の所有権移転登記を受けた買主が、保有していなかった売買契約書の取り寄せによって、契約上売買代金が一部未払いであることを知り、売主業者に対し、クーリングオフによる土地売買契約の解除、履行不能による建物請負契約の解除、並びに既払い代金の返還を、裁判にて求め認められた事例（東京地裁 令和 2 年 11 月 20 日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成 28 年 8 月 28 日、買主 X（原告・個人）と売主 Y（被告・宅建業者）は、A 銀行において、本件土地につき代金 1 億 9220 万円（手付金：1000 万円、中間金：同月 31 日まで 1680 万円、残代金：同月 31 日まで 1 億 6540 万円）とする土地売買契約、及び、賃貸用建物建築の請負契約（請負金額：7260 万円）を締結した。

同月 31 日、X は A 銀行の融資により、Y に本件土地の代金として 1 億 6540 万円を支払い、Y は X に、本件土地について所有権移転登記手続きを行った。同年 11 月 22 日、X は A 銀行の融資により、Y に本件請負の代金の一部として 2420 万円を支払った。

買主より本件各契約に関する相談を受けた弁護士は、買主が売買契約書及び重要事項説明書の交付を受けていないとしたことから、Y・A 銀行らにその写しを請求、結果、X に Y を紹介した B より当該書類を入手した。

売買契約書における売買代金 1 億 9220 万円

に対し、X は A より融資を受けた 1 億 6540 万円しか Y に支払っていなかったことから、X は Y に対し、平成 29 年 11 月、クーリングオフによる本件売買契約解除の通知を行い、その後、本件売買契約をクーリングオフにより解除したとして既払い代金 1 億 6540 万円の返還、並びに、履行不能に基づき本件請負契約を解除したとして既払い代金 2420 万円の返還、計 1 億 8960 万円の返還を求める本件訴訟を提起した。

Y は、「X は、本件土地について、既に引渡しを受けている。また、X と Y は、平成 28 年 8 月 31 日までに、本件売買契約の代金を 1 億 9220 万円から 1 億 6540 万円に変更する値引き合意をしており、X は変更後の代金全額を支払っているから、クーリングオフによる本件土地売買契約の解除はできない。X の請負契約の錯誤無効又は履行不能の主張は、土地売買契約につきクーリングオフがされたことが前提となるが、クーリングオフは認められないから、X の主張は認められない。」と主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X の本件各契約の解除と既払い代金の返還請求を認めた。

### (1) 土地売買契約の解除について

Y は、X は本件土地の引渡しを受けており、また、X と Y は平成 28 年 8 月 31 日までに、本件売買代金値引きの合意をし、変更後の代金全額は支払われているから、X はクーリングオフに基づく契約解除をすることはできない

と主張する。

しかし、売買契約を締結して3日という短期間のうちに、代金額の約14%に相当する2680万円の大規模な値引きをしたとは考え難い上、XとYが値引き合意をしたことを示す書類等は証拠として提出されておらず、Yは、値引きが行われた経緯や交渉状況等について具体的な主張立証をしていないことなどから、本件売買代金につき値引きが行われ、Xが代金全額を支払ったと認めることはできない。

本件売買契約は、Yの事務所等以外の場所において締結されたもので、XがYの事務所等において買受けの申込みをしたものとは認められない。また、本件売買契約に際し、Yから本件売買契約の申込みの撤回等を行うことができる旨及びその方法について告げられたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、Xは、Yに対し、宅建業法37条の2第1項に基づき、本件売買契約の解除をすることができ、本件売買契約は、Xにより解除されたというべきである。

#### (2) 本件請負契約の契約解除について

(1)のとおり、本件売買契約は解除されたというべきところ、本件請負契約は、本件土地上に建物を建築することを内容とするもので、Xが本件土地を所有していることを前提とするものであるから、本件売買契約が解除されたことに伴い、本件請負契約におけるYの債務は、履行不能となったというべきである。

したがって、Xは、Yに対し、履行不能に基づき、本件請負契約を解除することができ、本件請負契約は、Xの解除意思表示により解除されたというべきである。

#### (3) 結論

以上によれば、XのYに対する請求は、不当利得返還請求権に基づき、1億8960万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由がある。

### 3 まとめ

本件訴訟において、XはA銀行に対しても、Xの年収の45倍以上もの融資をしたことについて、融資契約についての公序良俗違反又は錯誤無効、Xとの共同不法行為による損害賠償等を請求したが、本件裁判所は、これについては棄却をしている。

しかし、本件は、いろいろと疑問が持たれる事案である。例えば、売主主張によれば、契約を締結して決済までの3日の間に、2680万円の値引きをしたとのことであるが、そうだとすると、手付金1000万円は契約時に授受されておらず、当該行為は宅建業法47条規制の手付誘因行為（81条に罰則規定）に該当することが考えられる。

また、A銀行からすれば、本件は実質1億6540万円の土地売買の融資ということになるが、値引きに関する書面がない中、A銀行の融資審査はどのように行われたのか（本件売買契約書による融資だとすれば、買主の自己資金2680万円は確認をしたのか）疑問がもたれる。

本件では事実認定はされていないが、買主は、重要事項説明書・売買契約書の交付を受けていないと主張している。もしそうだったとすれば、売主業者に、宅建業法35条、37条違反があったことになる。

いろいろと問題があるように思われる事案ではあるが、「①売買代金全額の支払いがなければ、取引不動産の引渡しがあっても、買主はクーリングオフを行うことができる（業法37条の2）。②売買契約と同時に売主業者と締結した建物請負契約の、履行不能による契約解除が認められた。」の各点においては、実務の参考になると思われるのでご紹介をする次第である。

(調査研究部上席主任研究員)

**最近の裁判例から** (4) – 土壌汚染と瑕疵担保責任免責特約 –**土壌汚染の可能性を理由に残代金支払期限の延長を申し出た買主に対する契約解除及び違約金請求が認められた事例**

(東京地判 令 2・11・16 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

買主が残代金支払期限直前に土壌汚染調査実施による支払期限の延長を求めたが、売主がこれを拒否し、契約解除のうえ約定の違約金を請求した事案において、業者間売買である本件売買契約には有効な瑕疵担保責任免責特約があるとして、約定通りの違約金請求を認めた事例（東京地裁 令和 2 年 11 月 16 日判決 ウエストロー・ジャパン）

**1 事案の概要**

X（原告・宅建業者）は、平成 28 年 4 月、転売目的で築 50 年余りの中古ビルを購入し、平成 30 年 1 月 31 日、媒介業者 A の媒介により、売買代金 2 億 9800 万円、手付金 1490 万円を Y（被告・宅建業者）に売り渡す売買契約を締結した。

本件売買契約で、残代金支払い及び引渡しは同年 4 月 13 日とされ、①現状有姿売買、②瑕疵担保責任免責、③融資特約なし、との特約が付された。また、重要事項説明書に添付された物件状況等報告書には、「土壌汚染の可能性」につき「知らない」にチェックがされていた。

本件建物は、登記上、「工場 事務所 居宅」となっており、本件売買契約当時は電気工事業を営む会社が平成 18 年頃から事務所として 1 棟借りしていた。また、50 年以上前の本件ビルの建築前には、本件土地には自動車部品工場があった。

Y は、融資を申し込んだ金融機関から、本件土地に土壌汚染が存在する可能性を指摘さ

れたため、X に対して、土壌汚染の有無を確認できないまま残代金を支払うことはできないとして、土壌汚染調査を実施したい旨、及び、調査結果が出る迄 1 か月程度残代金支払期限を延長したい旨、また、万一、土壌汚染が発見された場合は改めて協議したい旨を残代金支払期限の数日前に通知した。

しかし、X は、残代金支払期限の延長申出を認めず、支払がない場合には契約解除のうえ違約金（20%）を請求する旨を回答した。

X は、同年 5 月、本件不動産を売買代金 2 億 9800 万円を他者に売却したうえで、Y に対して、約定に基づく違約金 5960 万円（20%）と手付金 1490 万円との差額である 4470 万円の支払いを求めて訴訟（本訴）を提起した。

これに対して Y は、X 及び A に対して、X が本件土地に土壌汚染の存在又はその可能性があることを認識しながら告知・説明しなかったとして、共同不法行為又は錯誤無効に基づき、手付金返還や損害賠償金の支払いを求めて反訴した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示して、X の請求を全額認容し、Y の反訴を棄却した。

（調査説明義務違反の有無）

宅建業者間取引である本件売買契約では、現状有姿で本件不動産を引渡すこととされ、売主 X の瑕疵担保責任は明確に免除されていることから、土壌汚染を含む隠れた瑕疵の有無については、Y がそのリスクを引き受ける

ことが合意されていたものと認められる。

Yは、かつて本件土地上に自動車部品工場があったことをXらにおいて積極的に調査したうえで告知・説明すべきであったと主張するが、本件建物自体の来歴であればともかく、その前身である建物の使用方法に関する調査が一見して極めて容易であるとまでは認められず、Yからこの点に関して質問された事実も認められないのであるから、本件売買契約では土壤汚染の有無について「知らない」ことが前提とされていた以上、Xらにおいて本件土地の来歴等を積極的に明らかにしなければならないとする理由はない。

Yは、民法第572条又はその類推適用により、瑕疵担保責任の免除の効力は生じないと主張するが、民法第572条は、事後的に隠れた瑕疵の存在が明らかとなって売主に瑕疵担保責任が追及された場合に関する規律であり、実際に土壤汚染が存在するかどうか自体が明らかでない本件には適用されない。

(錯誤無効)

仮に土壤汚染の有無についてXらから明示的な言及がなかったとしても、重要事項説明書には「知らない」旨が明記されており、登記上も本件建物の種類に「工場」が含まれていることが明示されている等の事情を踏まえれば、本件不動産に内在するリスクのうち、土壤汚染についてYがリスクを引き受けないことを前提とする内容で本件売買契約を締結したものと誤信していたとも考え難いし、土壤汚染リスクの程度そのものについて、Yの内心と客観的事実との間に不一致が生じていたとも認められない。

(Xによる売買契約の解除が帰責事由の不存在又は権利の濫用や信義則違反か)

Yは、土壤汚染調査の結果を待たなければ資金調達できなかったと主張するが、本件売買契約では、瑕疵担保責任が免除されるとと

もに、融資が得られない場合に契約を解除し得る特約も排除されていたのであり、土壤汚染調査と残代金支払とは別の問題であり、資金調達できないことが不可抗力に当たるとはいえない。

このような状況下、Xが本件売買契約を解除して速やかに他の購入希望者との間で交渉を開始した対応が、Yとの間で権利の濫用又は信義則違反に当たるともいえない。

また、一般に違約金は損害賠償額の予定と推定される（民法第420条3項）ところ、Xに5960万円もの実損が生じているとは認め難いものの、Yは、Xと対等な立場で交渉の上、契約締結に至った大臣免許業者であり、将来生じ得る様々な紛争を見据えて損害賠償額に関する紛争を未然に防ぐ目的で違約金に関する約定に合意したものと認められ、この請求額が権利の濫用に当たるとはいえない。

### 3 まとめ

購入する土地を担保に入れて融資を受ける場合に、融資条件として金融機関が購入物件の土壤汚染調査を要求することは珍しくなく、万一、土壤汚染が発見された場合には担保評価額が低くなったり、融資査定に影響することが生じる。

購入者としては、このリスクを念頭において瑕疵担保責任（契約不適合責任）や融資特約に関する条項を検討する必要がある。

(調査研究部主任調整役)



## 最近の裁判例から (5) - 建物の瑕疵 -

# 中古マンションの買主からの売主への雨漏りによる防水工事費用請求の一部が認められ、室内復旧工事費用の請求は棄却された事例

(東京地判 令和元年10月29日判決 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

中古マンションの買主が、売主に対して、瑕疵担保責任に基づき、建物の雨漏りに伴う防水工事ならびに室内復旧工事費用の支払いを求めた事案において、雨漏りの修理に必要な最小限度の防水工事費用の請求のみ認められ、その余の請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年10月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成29年6月、X（原告・個人・買主）とY（被告・個人・売主）は、宅建業者Aの媒介により、東京都a区内に所在する築約27年の4階建賃貸マンション（本物件）の売買契約（本契約）を締結し、同年8月にYはXに本物件を引渡した。

#### 〈本契約の概要〉

- ・ 売買金額：5500万円
- ・ 売主は、引渡しから3か月以内に請求を受けた雨漏り等の瑕疵に限り修復の責任のみを負う。ただし、買主は瑕疵発見時には速やかに売主に通知し、売主に立会いの機会を与える。
- ・ 本物件には過去に浸水被害が発生しており、買主はこれを承知の上、本物件の現状を確認のうえ、現況のまま本物件を買い受ける。同年10月、屋上塔屋壁面の亀裂（本亀裂）から侵入した雨水等により、本物件の3・4階部分で雨漏り（本件雨漏り）が発生した。その直後にXは、Aに本件雨漏りの発生を連絡し、現地を確認したAは、YにXがその

修理を求めている旨を伝えたものの、Yはこれに応じず、数日後からはAからのメールにも返信しなくなった。

平成30年4月、XはYに内容証明郵便で修理費用の請求を行ったが、Yはこれにも応じなかったことから、その後Xは、Yに対して修理費用として、630万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対してYは、①本亀裂は、外部から目視可能であり隠れた瑕疵ではない、②YがXからの請求を認識したのは、平成30年4月に内容証明郵便を受領した時点であり、引渡しから3か月以上経過してからであった、③本契約の定めによれば、YがXに対して負う責任は修復に限られる、④同じく、浸水被害についてXは免責とされている、⑤Xの請求には、本件雨漏りの修復のみならず、改修に当たるものも含まれている、として争った。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

（隠れた瑕疵にあたるか）

「隠れた」とは買主において瑕疵の存在を知らず、かつ容易に知り得なかったことを指す。本物件建物のような築27年の中古マンションにおいては、壁面等に多少の亀裂があることは当然で、このこと自体は瑕疵に当たらないが、雨漏りを生じさせるほどの亀裂の存在は瑕疵と言える。

Xが本契約締結前に受領した重要事項説明

書にも本亀裂からの雨漏りをうかがわせる様な記載はなく、本亀裂の存在は知り得たとしても、これが雨漏りを生じさせるようなものであったことまでは知り得なかったと認められ、本物件建物には隠れた瑕疵があったということができる。

(Xの請求時期)

Aは、Xから本件雨漏り発生の連絡を受けた直後にYに一報し、その後もメールでその状況画像を送信し、メールや電話でYと協議し、対応を求めていることが認められることから引渡完了日から3か月以内にXはYに修理請求をしたというのが相当である。

(Yの損害賠償義務の有無)

前記の通り、YはXから修理請求を受けたにもかかわらず何ら対応をせず、黙示的に修理義務の履行を拒絶したことにより債務不履行に陥ったというべきである。

本契約の定めは、買主がいきなり損害賠償請求をすることはできないが、公平の観点からして、売主が修理請求を拒絶した場合には損害賠償請求ができるものと解するのが相当である。

(浸水の免責)

雨漏りについては、売主に修理義務があることが本契約には明確に記載されており、係る定めはあくまでも過去にも発生した近隣河川の氾濫についての浸水被害についての免責規定と解釈するのが整合的である。

(Yの損害賠償義務の範囲)

本物件建物は築27年の中古マンションで、買主であるXは、内装を含む設備等には経年変化及び使用に伴う性能低下、キズ及び汚れがあることを認識し、これを前提とした売買価格で本契約を締結したと推認される。したがって、Yが負う修理義務は使用収益に必要最小限の防水工事と言える。

Xが提出した工事見積書のうち防水工事に

ついては、本契約の定めによれば、Yが負う義務の範囲と言える。ただし、本件雨漏りと関係しない箇所に係るものについては、対象とは言えない。一方、室内復旧工事に係る部分については、築年数を勘案すれば相当程度の老朽化が推認されることから、Yが負う義務の範囲とは言えない。

(結論)

よって、Xの請求のうち202万円余を認容し、その余は棄却する。

### 3 まとめ

本件は、建物の雨漏りに伴う修理工事費用の請求のうち、当該箇所の防水工事に係る部分の請求のみ認められた事例である。

雨漏りの修理に関して争われた事例としては、買主の請求は過大であるとして、売主張の範囲で請求が認められた事例（東京地判平31・4・24 RETIO118-110）、引渡しの約1年後に発覚した雨漏りについて、引渡し時点で発生していたとは認められないとして請求が棄却された事例（東京地判 令元・12・26 RETIO121-138）も見られるので、併せて参考にしていきたい。

(調査研究部主任研究員)

## 最近の裁判例から (6) – 建築の瑕疵 –

# 売買契約締結時に提示された建物図面と建物現況が異なることは隠れた瑕疵にあたるとする買主からの損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・12・9 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

建物の現況が売主側から提示された図面とは異なり、これらについて建築基準法違反等の瑕疵に当たるとして、買主が売主に対してその修補費用等の支払いを求めた事案において、その請求が全て棄却された事例（東京地裁 令和 2 年 12 月 9 日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成 30 年 3 月、Y 1（被告・個人）は、約 2 年前に新築した東京都 a 区内に所在する 5 階建賃貸マンション（本物件）を売却するため、Y 1 自身が代表を務める宅建業者 Y 2 に媒介を依頼し、Y 2 はインターネットでその広告を出した。その頃、賃貸マンションの取得を検討していた X（原告・個人）は、この広告を見て面識のあった宅建業者 A に媒介を依頼し、同月中に A の手配により Y 2 立会いのもと本物件の内見をするるとともに、本物件建物の建築確認済証や建物図面（当初図面）の写しを受領した。

同年 4 月、Y 2 と A の媒介により X と Y 1 は、①売買金額: 1 億 9300 万円、②手付金: 900 万円、③残代金: 1 億 8400 万円、④売主は、引渡しから 3 か月以内に請求を受けた雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部位の木部の腐食・給排水管の故障のみ責任を負う、とする本物件の売買契約書（本契約）を締結した。

契約締結の 2 日前には、Y 2 は A に売買契約書と重要事項説明書をメール送信し、売買

契約締結日には、Y 2 は宅地建物取引士をして重要事項説明をさせるとともに、その添付書類として建築確認申請図面（確認図面）の写しを X に交付した。同年 6 月、X は Y 1 から本物件の引渡しを受けた。

その後 X は、本件建物には以下の瑕疵があったが、これについて何ら説明もなかったとして、Y らに対処を求めた。①当初図面や確認図面には記載のないバルコニー廻りの隔て壁が存在する、②当初図面に記載のある屋上の点検口が存在しない、③隣地との離隔距離が 500mm 未満のバルコニー部分は建築確認申請上床面積に参入すべきであるが、これが算入されていない、④建築基準法令上要求されている耐火基準を充足していない壁面がある、⑤確認図面に下水排水の経路が示されておらず、これが適法になされていないことがうかがえるうえ、維持管理に支障をきたしている。

これに対して Y らは、X が瑕疵にあたりと主張するものは、そもそも隠れた瑕疵ではない、X の申出は引渡しから 3 か月以上経過後になされたものである、契約上売主が責任を負うとされた項目にはあたらない等 Y らが責任を負う必要はない、として対応を拒んだ。

これを受けて X は、Y 1 の瑕疵担保責任、もしくはこれらについて Y らに説明義務違反があったとして、改修工事費用等として 973 万円余の支払いを Y らに求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(本物件の隠れた瑕疵の有無)

### ①バルコニー廻りの隔て壁

Xはこれが建築基準法等に違反するものである旨主張するが、具体的な主張立証はない。うえ、本物件前面道路からも容易に確認できるものであるが、Xがこれを問題とした形跡もなく、隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

### ②屋上の点検口

たしかに当初図面にはその記載があり、Y2がXにこれを送付したのは相当とは言えないが、契約締結時までにXに交付された確認図面にはその記載はなく、その後引渡しまでの間にXは本点検口がないことを問題にした形跡がないことからすると、その存在が本契約において重要な要素であったとは認められず、隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

### ③床面積

バルコニーと隣地との離隔距離が500mm未満であれば、床面積に参入すべきところ、本物件のバルコニーは床面積に算入されておらず、確認図面によれば離隔距離が500mm未満であると認められ、床面積不算入は法令に抵触するものと考えられるが、Xに是正措置が迫られていたという事情が認められない以上、これが直ちに隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

### ④耐火基準

建築基準法令上、最上階から数えた階数が5以上で14以内の階の耐力壁については、2時間耐火とすべきとされており、確認図面上1時間耐火とされている壁が存在するが、当該壁が耐力壁であるか否か等具体的な主張立証はなく、隠れた瑕疵に当たるとは認められない。

### ⑤下水排水

Xの主張からしても、具体的にどこにどのような法令違反があるのか明らかとはいえず、本件建物の配管に関して隠れた瑕疵があるとは認められない。

(結論)

以上の通り、Y1の瑕疵担保責任に基づく主張は理由がなく、これらの問題点について、法令違反またはXの本契約締結にあたっての重要な要素とは認められず、Yらに説明義務違反があったとも認められない。

## 3 まとめ

本件は、法令に抵触するものも含め買主の指摘する建物の問題点が、買主の契約締結に際し重要な要素にあたるものや隠れた瑕疵にあたるものではなく、買主に損害は認められないとして、買主からの売主と媒介業者に対する瑕疵担保責任や説明義務違反に基づく損害賠償請求が棄却されたものである。

売主や媒介業者は建物や建築の専門家ではないことから、取得予定建物の遵法性が買主にとって契約締結の重要な要素であるならば、買主は契約締結の前に建築士等に調査を依頼する必要があるだろう。ただし、誤った図面を売主が買主に提供したことは相当ではないとされており、売主や売主側媒介業者は資料提供時に注意を払うことは必要であると考えられる。

購入した建物について、建築基準法違反に係る調査説明義務違反があったとする買主から媒介業者への請求が棄却されたものとして、東京地判平27・6・16 (RETIO101-110) や東京地判令元・11・20 (RETIO120-152) も見られることから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (7) - 建物の瑕疵 -

## 購入した別荘に瑕疵があったとした買主の損害賠償請求について説明済・瑕疵に該当しない等として棄却された事例

(東京地判 令 2・1・9 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

別荘を購入した買主が、その建物に瑕疵があったにもかかわらずこれを秘して売却したとして、媒介業者及び売主に対し、売買代金相当額及び慰謝料等の損害賠償を求めた事案において、買主の主張する瑕疵は、いずれも説明済、あるいは瑕疵に該当しないとして、請求が棄却された事例（東京地裁 令和 2 年 1 月 9 日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主 X（原告）は、かねてより別荘購入を検討していて、媒介業者 Y 1（被告）に依頼し平成 26 年 10 月 22 日、本件不動産を 1 時間程度内見した。同年 11 月 15 日、Y 1 の店舗に赴き、売主 Y 2（被告）の本件売買契約に係る売買契約書（売買代金 1200 万円）、物件状況確認書、付帯設備表、重要事項説明書及び媒介契約書（媒介報酬 45 万 3600 円）に関する説明を Y 1 から受け、これらの書面に署名・押印をして、平成 27 年 1 月 15 日、本件不動産の引渡しを受けた。

その後、X は、建物に複数の瑕疵が存在するが、特に① 1 階床下の不良について、適切な下水管・下水層の設備が十分に存在しないため、雨水が床下に流入し、滞留する欠陥がある。また、床下コンクリートに防水性がなく、少量の降雨でも床下浸水する構造で、建築基準法に反する状態であるため、1 階リビングにカビが発生し、健康被害ひいては死の危険もある。② 2 階への浸水について、雨水がバルコニー外部に排水されない構造であ

り、その雨水が 2 階床に浸水し、木腐れ、モルタル部分のひび割れ、鉄部の錆等の症状が生じている。また、本件売買契約に際して、X の意思表示の要素に錯誤があり、Y 1 及び Y 2 の告知義務違反もあったため、売買契約及び媒介契約は無効であるなどと主張し、主位的請求として、Y 1 及び Y 2 に対し、売買代金相当額及び慰謝料等 2051 万円余、予備的請求として、Y 1 に対し、媒介手数料相当額の 45 万円余、Y 2 に対し、売買代金相当額の 1200 万円余を請求する訴訟を提起した。

これに対し、Y 1 及び Y 2 は、本件不動産の 1 階部分及び 2 階部分に瑕疵は存在しない、建築基準法が定める施設も設置されていることから問題はないなどと主張した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、X の請求を棄却した。

（瑕疵の存在について）

① X は、1 階床下浸水及びカビの大量発生について、竣工時から床下浸水する物件であり、建築基準法を満たさない物件で、床下浸水が原因となってカビが発生するなど主張するが、X がカビを確認したという機序は、本件不動産を購入した後である平成 27 年 3 月に X が自ら家具を入れ替えて別荘として使用を開始し、同年 7 月に宿泊した際には、カビの発生は確認できず、同年 10 月に利用しようとしたところ、カビが大量に発生しているのを確認したものであ

る。そして、カビの発生原因は、1階床下に雨水がたまり、それが湿気を生み出すというものである。

しかし、同年3月以降降雨があったことは明白であり、同年7月にはカビが発生せず、同年10月にカビが発生したという機序を説明することは極めて困難であり、証拠によれば、Y2が本件不動産を引き渡す直前の平成26年11月時点で、本件不動産内部の家具等にカビ等が大量に発生した様子は全くうかがわれない点からも、Xの主張する機序を認めるに足りない。よって、Xの主張する機序によりカビが発生したとは到底いえず、これを覆すに足りる客観証拠も何ら存在しないのであるから、Xの主張は理由がない。なお、床下の構造が建築基準法に反していると主張するが、X提出の証拠によっても、規定に違反していると認めるに足りない。

- ② Xは、2階バルコニーにたまった雨水がバルコニー外部に排水されない構造であったため、周辺部に木部腐れが生じ、2階床にも浸水したと主張するが、2階バルコニーにたまった雨水が外部に排水されない構造であることを認めるに足りる客観証拠はなく、証拠によれば、バルコニーの床面は複数枚の床材が張られており、そこに隙間が見られることからすれば、バルコニーに降った雨水の排水先が存在していたことがうかがわれるので、Xの主張は前提を欠く。また、バルコニー周辺の木部が腐り、又は塗装がはがれていると主張するが、内見の際にY1が当該部分の内見を妨害し、Xがこれらの状況を見ていなかったとは認め難く、Xは、主張するようなバルコニーの状況であることを前提として本件売買契約を締結したのであるから、瑕疵であるということとはできない。

その他の瑕疵についても、Xは、本件不動産を内見し、認識していたものの、これを許容して引き渡しを受けたというべきであり、築年数に照らしても瑕疵と評価することはできず、本件契約締結時に説明されていたものであって、理由がない。

(錯誤及び告知義務違反の有無について)

本件不動産にXが主張するような瑕疵はなく、本件不動産の性状に錯誤がないため、Y1及びY2に告知義務違反もない。

(結論)

したがって、Xの請求はいずれも理由がないことから棄却する。

### 3 まとめ

本事例は、別荘の購入者がその建物に瑕疵があったと主張して、損害賠償を求めたが、契約の締結前、締結時、締結後の状況から、説明済、あるいは瑕疵には該当しないとして、棄却されたものである。

不動産の取引において、売主は、情報の公平性の観点から、売主が知る買主の購入に影響する事項について告知義務があり、また、媒介業者は、業者としてできる限りの調査をし、その内容について説明する義務があると考えられる。しかし、売主及び媒介業者は、建物全体の品質・性能の保証まではできず、購入する物件の情報収集は、原則買主の責任であると考えられる。

本件のように、買主が売主及び媒介業者の告知(説明)義務を超えた建物全体の保証を求めるような場合は、買主自ら専門家による調査(例えばインスペクションなど)を行い、不良箇所を明らかにして、その費用の負担について明確にしておくことが重要である。

(調査研究部上席主任調整役)

最近の裁判例から (8) – 違法建築物の説明義務 –

## 違法建築物である可能性がある旨の説明では足りず、違法建築物であるとの説明義務が売主業者にあるとした買主主張が棄却された事例

(東京地判 令 2・2・13 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

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（東京地裁 令和 2 年 2 月 13 日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成28年11月30日、本件土地建物について買主X（原告・宅建業者）は、売主Y（被告・宅建業者）との間で、媒介業者Aを介して、下記概要の本件売買契約を締結した。

（本件売買契約の概要）

- ・ 売買代金：4億7,000万円
- ・ 手付金：1,000万円
- ・ 手付解除期日：平成28年12月7日
- ・ 違約金：売買代金の20%相当額
- ・ 容認事項：売主は本物件建物地下1階部分を事務所として賃貸しており、地下1階を利用したままだと容積率超過になる可能性がある。

なお、本件建物地下1階部分は、登記事項証明書に記載はあるが、台帳記載事項証明書・検査済証に記載はなく、受水槽室と記載のあるドアからの階段により到達できるもの

であった。

契約締結後、Xが金融機関に融資を申し込んだところ、本件建物の違法性に問題があることを理由に融資を断られたことから、Xは、平成28年12月5日又は6日に、Yに対し、金融機関からの融資を受けることができないので手付解除期日の延期を依頼した。

しかし、これにYが応じなかったことから、XはYに対して、同月7日付にて、説明義務違反を理由として（予備的に本件売買契約に基づく手付解除として）、本件売買契約を解除する旨の通知を行った。

平成29年1月、XはYに対し、

- ① Yには、本件建物が実際に容積率を超過していることや、既存不適格建物ではなく、建築当初から容積率を超過していること、是正命令が下される危険性があるということの説明をしなかった説明義務違反がある。
- ② 宅建業者として容積率超過が看破し難い違法なものであることを知っていたにもかかわらず、このことをXに告げなかったYには、重要事実の不告知・不実告知があった。
- ③ Xは、本件建物の容積率超過について既存不適格建物だと考えて本件売買契約を締結したが、本件建物は建築当初から容積率を超過した違法建築物であったことから、Xには錯誤があり本件売買契約は無効である。

等と主張して、手付金1000万円及び違約金相当額9400万円等の支払いを求める通知書を送付し、訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

### (1) 重要事項説明義務違反、重要事実の不告知・不実告知の有無について

Yは、Aを通じ、Xに対して検査済証や登記事項証明書を含む関連書類・本件建物の賃貸借契約書も交付していること、検査済証と登記事項証明書との間には地下室の存在に対して齟齬があり、Xもこれを認識していたこと、本件売買契約締結前において、YはXに対して、容積率超過の事実とともに融資がおりない可能性についても言及した上で融資がおりるかXに確認していることからすれば、本件建物の違法性の問題についてXが認識できる情報を提供していたことが認められ、宅建業者であるXにおいて、本件建物の購入を判断するのに必要な事項を説明、告知しているといえる。

Xは、何らの説明を受けていないと主張するが、YはAを介して、特に融資の可能性についてXに確認を求めており、既存不適格建物であれば想定される程度を超えてさらに確認していることから、本件建物の違法性に問題があることについては説明をしており、Xが既存不適格建物であると誤信するような説明にとどまったというものではないと認められる。

したがって、Yは重要事項説明義務を果たし、重要事項を告知しているというべきである。

### (2) 錯誤無効について

Xは、本件建物が容積率を超過していないか、超過していたとしても既存不適格建物だ

と考えて本件売買契約を締結したが、本件建物は建築当初から容積率を超過した違法建築物であったことから、Xには錯誤があり、本件売買契約は無効である旨主張する。

しかし、前述(1)のとおり、Xが既存不適格建物と考えて本件売買契約を締結したとは認められず、また、仮にYからの説明にもかかわらず、Xが誤認したというのであれば、Xの重過失が認められる。

したがって、Xの錯誤無効の主張は、採用できない。

### (3) 結論

以上から、Xの主張はいずれも理由がないことから、その請求をいずれも棄却する。

## 3 まとめ

本件は、買主が売主に対して建物が違法建築物である旨の説明義務を求めたものであるが、売主は仲介会社を介して調査可能な資料の提供及び事実告知を買主に対して行っており、違法建築物の可能性があるという説明を行っていることで、宅建業者としての責務は果たしていると判断されているので仲介実務においても参考にされたい。特に建物の違法性による金融機関からの融資の可否について、契約前に買主に何度も確認を行っている媒介業者の対応が重要なポイントとなっており、実務においては、営業記録に残す等の対応も有用と思われる。

また、金融機関の融資については、事前審査と具体的物件に対する本審査では、金融機関の判断に差異が生じることは実際によくあることであり、事前審査の承認を得ていることで融資の実現性を安易に考えることの無いよう、実務上注意が必要と思われる。

(調査研究部調査役)



最近の裁判例から (9) – 迷惑住民と瑕疵 –

## 隣室の迷惑住民の存在が、購入したマンションの隠れた瑕疵に当たるとした買主の主張が棄却された事例

(東京地判 令2・12・8 ウエストロー・ジャパン) 和田 秀之

迷惑行為を行う住民が購入マンションの隣室に居住していることが、購入したマンションの隠れた瑕疵に当たるとして、買主が売主業者に対して損害賠償を求めた事案において、当該住民の存在は、重大な心理的欠陥があるとまで認められないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和2年12月8日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・宅建業者）がリフォームしたマンション（本件居室）について、売買代金3,100万円、売主の瑕疵担保責任負担期間を2年とする売買契約を、媒介業者Aの媒介により契約し、平成28年4月に引渡しを受けた。

購入前の内覧時において、XはAに、子供の泣き声等を考慮して、本件居室の住民（隣室者）について尋ねたところ、「変な人ではないです」との回答を得ていた。

ところが、Xが入居したところ、隣室者から、ベランダで大声を出す、壁を叩く、ラジカセを大音量で流す、Xとその家族を追いかけ脅迫する等の被害を受けることになった。

Xが、マンションの管理人や管理会社に確認したところ、隣室者はマンション内で他の住民にも、付きまとい等の迷惑行為を過去8年ほど継続していたことがわかった。

そこでXは、Aに対して媒介における告知義務違反を追及、Aはこれを認め、AがXに媒介手数料118万円余を返金し、Xの弁護士

への相談費用をAが負担する内容で和解した。

この後、Xの夫は本件居室内で首吊り自殺にて亡くなった。

Xは、Yに対し、騒音や嫌がらせを継続的に行う隣室者が存在することは、本件居室の隠れた瑕疵に当たるとして、損害金1,023万円（売買代金の30%相当額と弁護士費用93万円）の支払いを求める本件訴訟を提起した。（なお、Xは、本件裁判と並行して、本件居室の売却を媒介業者Bに依頼していたが、平成31年2月、隣室者の迷惑行為があること、本件居室内で自殺事故があったことを告知した上で、買主Cに2,950万円で売却した。）

これに対しYは、本件居室を取得後、一度も入居をしておらず、リフォーム工事中やXへ売却する際も、隣室者の状況は知らなかった。また、取得の際、当時の売主または媒介業者からは、本件居室の住環境に問題があるとの告知も受けていなかったと主張した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

（隣室者が居住していることが「隠れた瑕疵」に当たるか）

民法570条の瑕疵とは売買の目的物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物の通常の用途に照らし、一般人であれば誰もがその使用の際に心理的に十全な

使用を著しく妨げられるという欠陥、すなわち一般人に共通の重大な心理的瑕疵がある場合も含むと解される。

本件では、隣室者が頻度にはばらつきがあるものの、継続して大声を出しベランダで叫ぶ、壁を叩く、追いかける等迷惑行為をしていた。

Xが生活する際に一定程度、生活や活動の制限を受けていたのは認められる。しかし他方で、Xは、本件居室について売却物件や賃貸物件として募集をかけており、隣室者の迷惑行為の存在や自殺事故があったことを告知した上で、Xの購入から約3年経過した時点で、購入時の3,100万円から150万円減額した2,950万円で売却することができている。

以上によれば、迷惑行為を行う隣室者の存在は、心理的に一定程度その使用を制御されるものであることは否定できないとしても、一般人に共通の重大な心理的欠陥があるとまではいえない。従って、隣室者の存在をもって本件居室が、民法570条の瑕疵があるとはいえない。

(損害及び因果関係の有無)

Xは、本件居室の購入費用や、Cへの売却で取得した代金の差額をもって、隣室者の存在という瑕疵により生じた損害である旨主張するが、そもそも瑕疵担保責任における損害ともいえないし、代金の減額要因としては、購入から約3年の経年劣化、本件居室内での自殺事故など、隣室者の存在以外の事由も考えられることから、瑕疵と相当因果関係のある損害ともいえない。さらに、X自身が隣室者の迷惑行為により精神的苦痛を被ったとしても、本件居室の売主であるYにおいて、瑕疵担保責任により慰謝料の支払義務を負うとはいえない。

(結論)

以上のとおり、XのYに対する請求は理由がないからこれを棄却する。

### 3 まとめ

近隣に迷惑住民が存することが瑕疵と認められた事例として、大阪高判（平成16年12月2日 ウエストロー・ジャパン）や東京高判（平成20年5月29日 ウエストロー・ジャパン）があるが、本件において瑕疵と認められなかったのは、その存在が、買主の本件居室の売却価格に影響しているとは認められないことが大きかったのではないと思われる。

しかし、隣室に迷惑住民が存在することは、買主の購入判断に大きく影響する事項であることに留意すべきである。

マンションの売買においては、本件のようなトラブルは想定がされることから、売主業者・媒介業者においては、トラブル回避の観点から、迷惑住民が疑われる事情がなくても、取引に関しては、念のため、管理人や管理組合等に確認しておくことが必要と思われる。

(調査研究部調査役)

## 最近の裁判例から (10) – 建築有効面積の説明 –

# 土地の建築有効面積が少ないことが不実告知や隠れた瑕疵に当たるとした買主の訴えが棄却された事例

(東京地判 令2・9・24 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

土地を購入した買主が、建築有効面積が説明より少ないことが不実告知や隠れた瑕疵に当たるとして、売主業者や媒介業者に対して売買契約の解除や損害賠償を求めた事案において、建築有効面積について断定的な説明がなされたとは認められないとして、その訴えが棄却された事例（東京地裁 令和2年9月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主Xは、平成30年8月11日、売主業者Y1との間で、媒介業者Y2の媒介により、自宅建設用地として本件土地を売買代金2980万円で購入契約し、平成30年9月27日に残代金を支払いのうえ引渡しを受けた。

本件売買契約前には以下の経緯があった。

- ① Y2の広告では、Y1が提供した測量図に基づき、土地面積「38.29㎡（11.58坪）（実測）」と記載され、建物プラン例として、延床面積51.56㎡とする2階建て建物の設計図が掲載されていた。
- ② Xは、Y2に、親から住宅資金援助を非課税で受けるためには、新築家屋の床面積が50㎡以上であることを要するため、本件土地に50㎡以上の床面を持つ建物を建築することが可能であるか確かめてほしいと申し出た。
- ③ Y2は、訴外の建築会社が作成した複数の建築プラン（いずれも2階建てで、延床面積50㎡を超えるもの）を提示した。
- ④ 本件売買契約書及び重要事項説明書には、本件土地の実測面積につき、「平成30年5月

8日作成の分割計画図（仮図）に基づく表示であり、寸法及び面積には増減が生ずる可能性があります」「世田谷区との狭あい道路拡幅整備事前協議が未了のため、面積及び、各辺長に多少の増減が生じる場合があります。また、本物件敷地の建築有効面積は前記の道路後退面積約1.20㎡及び、隅切り部分約0.93㎡を除く約38.29㎡となりますが、前記事由の為、面積及び、各辺長に多少の増減が生じる場合がありますので予めご承知おき下さい。」という旨が記載され、また、事前の建築プランにも「正確な測量図、現地測量（境界確認）を基にしたプランではない為、建物形状及び間取り、外構計画等に変更が生じる場合があります。」と記載されていた。

本件土地引渡し後、本件土地の建築有効面積が実際には32.99㎡であることが分かり、延床面積50㎡以上の建物が建てられないとして、XはY1に対して、消費者契約法第4条1項1号による売買契約取消し、瑕疵担保責任による契約解除、売買契約の錯誤無効や詐欺取消しを、Y2に対しても共同不法行為に基づく損害賠償を求めて訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求をいずれも棄却した。

(建築有効面積の不実告知の有無)

本件契約書及び重要事項説明書に本件土地について、建築有効面積が38.29㎡であることを必ずしも保証するものではない旨の記載

があること、Yらが当初から本件土地の建築有効面積に関して敢えて断定的な説明をすべきであった事情は特に見当たらないことから、Y2が本件売買契約を締結する前にXに対し、本件土地の建築有効面積が38.29㎡であると断定的に告知したとは認められない。

したがって、消費者契約法第4条1項1号に基づく売買契約取消しは理由がない。

(隠れた瑕疵の有無)

Xは、床面積50㎡以上の建物の建築が可能であることが本件売買契約の重要な要素とされていたにも拘らず、実際の建築有効面積が32.99㎡しかないことが隠れた瑕疵に該当すると主張する。

確かに、Xが本件土地上に50㎡以上の床面積を有する建物を建築することが可能であるかどうかを重視していたことは否定し難い。

しかし、Xは、「地上2階建て」の建物により床面積50㎡以上を確保する必要があることをYらに対して伝えたか否かにつき具体的な供述をしていないし、本件土地上に50㎡以上の床面積の建物をおよそ建築することができないという的確な証拠もない。

(錯誤無効・詐欺取消しの可否)

Xは、本件土地の建築有効面積が38.29㎡であると誤信して売買契約を締結したから、錯誤により無効であると主張する。

しかし、本件売買契約においては、契約対象の地積の確定は公簿面積によるとされ、公簿面積と実測面積が異なる場合に実測精算を行うものとはされていないことからすれば、本件土地の面積が契約の要素であるとはいえず、建築有効面積が38.29㎡であると誤信していたとしても、動機の錯誤にとどまる。

そして、Xは、売買契約の締結に際し、Y2から本件土地の建築有効面積として記載された「約38.29㎡」に変動が生ずる可能性がある旨の説明を受けており、Yらに対して、

明示的にも黙示的にも本件土地の建築有効面積が38.29㎡であることを要するとの動機を表示していたとも認められず、錯誤無効との主張は理由がない。

また、Xは、Yらが本件土地の建築有効面積が38.29㎡に足りないことを知りながら、Xにその旨誤信させたものであるから、詐欺による取消しを主張するが、本件土地の建築有効面積が38.29㎡である旨を断定的に告知したとまでは認められない。

### 3 まとめ

本事例は、売主業者や媒介業者が建築有効面積を断定的に告知したとは認められないとして買主の訴えが棄却されたものである。

これに対して、4階建て・延床面積100㎡の工房兼住宅を建築する目的で33㎡の土地を購入した事案で、媒介業者が「延100㎡の家は問題なく建つ」と説明していたにも拘らず、斜線制限により4階建ての建物が建てられず、購入目的が達せられなかったとして、売主業者及び媒介業者の説明義務違反による損害賠償責任を認めた裁判例（東京地判 平21・4・13 RETIO77-110）がある。

宅建業者としてこの種の紛争を防ぐには、購入者の契約目的や購入動機をよく確認して丁寧な説明を心掛けるべきであるが、宅建業者の調査義務を超える領域については、買主自身で専門家に調査依頼するようアドバイスし、その旨を営業記録に残しておくことが必要であろう。

(調査研究部主任調整役)