

## 〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第279回）検討報告〉 売買契約締結後に発生した建物の傾きに関しては、媒介業者は 媒介契約上の調査義務を負うものではないとした事例

（損害賠償等請求事件）

◎東京地裁平成25年1月16日判決  
 平23（ワ）20531（棄却 控訴審議中）  
 ウエストロー・ジャパン

### 調査研究部

（委員会担当：石川 卓弥、金子 寛司、畑山 雄二、齊藤 智昭）

#### はじめに

第279回の委員会では、中古戸建住宅の売買において、売買契約締結後、引渡までの間に東日本大震災とこれに伴う液状化現象により建物の傾きが生じたため、買主が売主及び媒介業者に対し損害賠償を求めた事例（東京地裁平成25年1月16日判決）を取り上げた。

本件は、中古戸建住宅の買主が、売買契約締結後、残金決済までに発生した東日本大震災により建物が傾いたにもかかわらず、売主の虚偽告知により手付解約する機会を逸して残金決済することとなったと主張。売主に対して、主位的には、虚偽告知による債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求を、予備的には、売主は欺罔行為を行ったため信義則上手付解除期限を主張できないとして、手付解除成立を前提とする不当利得返還を、又は、売買契約上の修繕条項違反による債務不履行として、買主希望の工法による工事費用相当額の損害賠償を請求する一方で、媒介業者に対して、本件建物の傾きに関し十分に

調査せず不正確な回答を行ったことが、媒介契約上の債務不履行又は不法行為にあたるとして損害賠償請求した事案である。

本判決では、震災直後、売主が置かれた環境等を勘案し、売主が手付解除期日までの間に本件建物の傾きを認識していたとは認められないとしたうえで、売主に対する請求のうち、虚偽告知を前提とする債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求や不当利得返還請求の主張には理由がないとして棄却し、また修繕義務違反に関しては、物件引渡後も修繕義務を負い、これを果たさない場合損害賠償義務を負うとしたうえで、本件において修繕義務が履行されないのは買主の協力が得られないためであり、売主に修繕義務不履行の帰責事由はないとして、修繕義務違反による損害賠償請求も棄却した。また、媒介業者の責任については、媒介契約が、宅建業者が売買契約の成立に向けて業務を行うことを目的としている以上、媒介契約は売買契約締結により終了するとし、本件においては、媒介業者が売買契約締結後の作為又は不作為について、原則として媒介契約上の義務を負うものではなく、その義務違反を問われることもな

いとして、媒介業者への損害賠償請求も棄却した。

委員会では、媒介契約上の調査義務に関して、媒介契約の終了時期や宅建業者の調査能力の限界といった観点から意見が出されるとともに、売買契約締結後の告知義務についても触れるなど、有意義な意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照にしたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）においては、2度の大地震における対応を中心にさまざまな事例が報告されるとともに、本件判例に対する意見等が出されたが、総じて、天災地変等が発生した場合には、十分な時間を設けたうえで両当事者の意思を再確認すべきであったとの意見が大半であった。

一部を紹介するので参考としていただきたい。

- 本件のように、契約締結時に想定されなかった事象が発生し、対象物に何らかの影響があったことが疑われる事態となった場合、媒介業者としては一旦決済期限を延期し、必要に応じて専門家の検査を受けたうえで、当事者双方に現状を確認させ、当事者に取引を続行するか否かの判断させる機会を設けるべきであった。
- 今回の媒介業者は、売主に対する電話確認に留めている。媒介業者によって、考え方や業務遂行能力は様々であり一概に判断できないが、本件調査が仮に判示するとおり媒介契約上の義務でなかったとしても、付随業務の一環として、このような調査方法や買主への回答が適切であったかどうかは検討の余地があると思われる。
- 媒介業者は契約当事者ではない為、取引を継続するか否か決定する権限はない。実

際にできることは、経験豊富な専門家として客観的な立場からいくつかの選択肢を提示し、当事者双方が合意できるよう調整することに留まる。

- 阪神淡路大震災では、液状化現象は一定エリアでしか発生しなかったため、大きく取り上げられなかったが、実際に、液状化の影響は1～2ヶ月では収まらず、最終的に地盤が安定したのは1年程経過したのちであった。発生直後に現地を調査して問題ないことが確認出来ても、その後時間の経緯と共に状況が悪化する可能性があるため、この可能性を想定して当事者との話し合いを進める必要がある。
- 売買契約締結後であっても、引渡し前までに重要な事項が判明または発生した場合、媒介業者として買主に必ず伝えるようにしている。これを怠ると、宅建業法47条違反で処分の対象となる可能性がある。(但し、これは媒介業者が当該事項を認識していた場合であり、本件のように認識していなかったのであれば、47条違反とは言えない)。
- 建物の傾きについては、不動産業者の能力を超えており、正確な判断ができなかったと考える。本件においては、買主に対し建築の専門家に判断を仰ぐよう助言し、依頼があれば紹介するよう努めるのがベストの対応ではなかったか。

本件判決では、「媒介契約は売買契約締結により終了する」とされているが、国土交通省の媒介契約標準約款には媒介業務内容として、「登記、決済手続き等目的物の引渡に係る事務の補助を行うこと」が記載されていることとの間で、齟齬が生じる。(この点についてはワーキングにおいても、委員会においても疑問が呈されていた)。判決は、媒介

業務のうちの調査義務に関しては、売買契約締結により終了すると考えたものと思われる。

なお、判決では、契約締結後に追加の調査依頼に応じた場合、調査義務が生じるが、これは本来の媒介契約の義務とは別の調査義務が発生したものと解していることに留意すべきである。

当然のことながら、媒介業者が契約当事者にとって契約解除等の判断に影響を及ぼす重要な事項を知った場合には、売買契約締結後といえども、これを当事者に告げなければ、宅建業法47条違反として責任追及される可能性があることには十分留意頂きたい。

また、ワーキンググループの意見にもあった通り、本件のように、売買契約締結後、天災地変の発生等、売主、買主双方の責に帰すべからざる理由により、対象物件に不具合が生じた場合、又はその可能性がある場合には、不具合の状況を明らかにするため、期間を設け、その結果を踏まえ、売主、買主双方の意向を十分確認の上で、今後の方針を決定するのが、後日のトラブルを防止するためには最良の策と考えられる。

本件判決は、売買契約後に発生した天災地変により対象不動産に不具合が生じた事案であるが、このようなことは、天災地変以外でも発生する。売買契約締結後に対象不動産内で心理的な瑕疵に該当する事項が発生した場合などが例として考えられるが、そのような場合の対応でも、本件判決の考え方や委員会、ワーキングにおける意見が役立つと思われるので参考としていただきたい。

〔事務局〕

## 1 委員会資料

### <概要>

売主（被告Y1 個人）と買主（原告 個人）の間で、中古戸建住宅の売買契約が締結された後、残代金決済までの間に東日本大震災が発生した。売買対象建物には亀裂等損傷等は見られなかったが、周辺では液状化現象が発生し、結果として対象不動産にも傾きが生じていた。

震災直後、買主が売主及び媒介業者（被告会社不動産業者）に対象建物の損傷について確認したところ、両者より問題となるような損傷は発生していないとの回答を得たことから、残代金の決済に応じ、物件引渡しを受けたが、その後、第三者の助言により自ら確認したところ建物が傾いていることが判明した。

買主は、まず売主に対し、売主は震災直後又は遅くとも手付解除期限前に建物の傾きを認識していたはずであり、虚偽の告知により手付解除の機会を奪われたと主張。虚偽告知が売買契約上の債務不履行又は不法行為に当たるとして損害賠償、又は手付解除による不当利得返還請求、売買契約上の修補義務違反による損害賠償を請求した。また、媒介業者に対しては、不十分な調査により損害を被ったとして、媒介契約上の債務不履行又は不法行為による損害賠償を請求した。

### <事実関係>

- (1) 本件土地は、千葉県浦安市に所在する宅地であり、本件土地上に本件建物が建っている。本件建物は、平成18年9月8日に新築された木造合金メッキ鋼板葺き2階建の居住用住宅で、株式会社bが施工した。
- (2) 経緯については末尾「経緯一覧」参照

(3) 震災直後の被告Y 1らの置かれた環境については以下の通り

浦安市の一部地域では、東日本大震災により生じた液状化によって、上下水道が使用できなくなっていた。

被告Y 1は、震災直後からのライフラインの断絶によって自炊等ができなくなり、水・食料とも不足、冷蔵庫を使用する機会もほとんどなく、トイレも使用できず、ドアを開けっ放しにしていた。被告Y 1は、公園の水道で水を汲んで使用し、自動車で銭湯に行く等、極めて不便な生活環境に置かれていた上、原子力発電所の事故や計画停電などもあって不安な生活を送る一方で、引っ越しの準備を進めており、本件建物の内部は、引っ越しの荷造り用ダンボールが数多く積まれ、避難用具や食料、ゴミなどが散乱、布団も敷きっぱなしの状態である等、本件建物内部での被告Y 1らの動線は限られていた。

「震災後、引き渡しまでの2週間は、余震も続き、ライフラインは停止し、水も食料も不足し、さらには、原発・放射能事故、計画停電などで不安な日々を送り、社会的機能も十分ではない中で、荷造りをしながら身の安全を図ることで精一杯で、普通の生活が送られていなかった」(被告Y 1から原告Xに対し提出された修補方法に関する提案書類の記載より)。

(4) 建物の傾きと人体に対する影響については、以下の通り。

傾き	角度	人の感じ方
0.1/100	0.06°	違和感はない
0.3/100	0.17°	違和感を覚える
0.6/100	0.34°	傾いていることを認識する
1.0/100	0.57°	傾いていることに気づき、苦痛を感じる
1.5/100	0.86°	気分が悪くなるなど、健康

に支障が生じる。

出典：日本建築構造技術者協会（千葉）  
(証拠として提出された雑誌「建築知識」  
2011年8月号内の記事より)

(5) 当時の浦安市周辺の状況については、以下の通り。

ア 浦安市液状化対策技術検討調査委員会が取りまとめた「浦安市内における建物の傾斜等の被害状況」によると、浦安市〇〇地区における木造家屋の傾斜状況は、50%程度に1/100以上の傾斜が24%程度に1/60以上の傾斜が発生している。

イ 日本大学理工学部建築学科の教員であるDが、3月30日にかけて行った「千葉県浦安市等における液状化の被害状況」に関する調査によると「(浦安市) △△地区、□□地区、〇〇地区では、噴砂と家屋の沈下・傾斜が見られ、特に〇〇地区においては、液状化の程度が激しく、家屋の沈下・傾斜や商業施設の外溝の沈下、道路や駐車場の変状が確認された。」との記載がある。

ウ 液状化が原因となった周辺の被害としては、

- ・最寄駅（本物件から約800m）の、歩道側の地盤の陥没でエレベータ施設が浮き上がった状態となった
- ・駅前の電話ボックスに一見して分かる程度の傾きが生じた。
- ・本物件の所在する町内では、電柱や塀が大きく傾いたほか、建物等が沈下・傾斜した。
- ・本件物件の脇にある電灯も、目視で認識できる程度の傾きが生じた。

(6) 原告Xの請求を要約すると以下の通り。

ア Y 1（売主）に対する請求

[主位的請求]

建物の傾きについての虚偽の回答により手

付条項による解除を妨げられた。これは、本件売買契約上の債務不履行又は不法行為に当たる。

損害賠償として8154万9735円の支払いを請求（Y2社との連帯債務）

[予備的請求1]

原告が手付条項に基づく解除権を行使しなかったのは、被告Y1の上記欺罔行為によって正しい認識を得ることができなかったためであるから、信義則上、手付条項の解除権行使期間の制限は適用されない。

従って、平成23年5月7日の解除通知により本件売買契約は手付解除された。

不当利得に基づく返還請求として、6700万円（売買価格—手付金額）の支払を請求

[予備的請求2]

本件売買契約の修復条項に基づき、本件建物を修復した上で原告に引き渡す義務を負うのに、本件建物に生じた傾きを修復しないまま原告に引き渡した。

これは売買契約上の債務不履行に当たる。債務不履行に基づく損害賠償として、892万5085円（買主希望工法の工事費用相当額）の支払いを請求

イ Y2社（媒介業者）に対する請求

媒介契約上、本件建物の傾きを調査して正確な情報を提供する義務を負っているのに、Y2従業員は十分な調査をせずに、本件建物に異常はない旨の事実と反する回答を行った結果、手付条項による解除を妨げられた。

これは、媒介契約上の債務不履行又は不法行為に当たる。

損害賠償として8154万9735円の支払いを請求（Y1との連帯債務）

<判決の要旨>

東京地方裁判所は、次のように述べ、Xの

請求をすべて棄却した。

1. 認定事実（—参考資料⑦参照—）

2. 争点1(1)（被告Y1の虚偽告知等に係る債務不履行又は不法行為の有無）について

(1) 原告は、①被告Y1が、3月12日に原告の訪問を受けた時点で、本件建物に生じた本件傾きに気付いていたにもかかわらず、原告に対し、本件建物に問題がない旨述べて原告を欺罔した、②仮に、被告Y1が3月12日の原告訪問の時点で本件傾きを知らなかったとしても、被告Y1は3月20日（本件手付条項の解除権行使の期限の日）までには本件建物に傾きが生じたことを認識したと主張する。

(2) しかし、被告Y1は、3月12日の時点で本件建物の本件傾きに気付いておらず、同日から3月20日までの間も本件傾きに気付いていなかったと供述し、被告Y1及びCの陳述書にも同趣旨の陳述記載部分がある。そして、前記1認定の事実によれば、本件傾きに関して次の事情が指摘できる。

ア 本件傾きは、最大で垂直方向120cm当たり、水平方向に1.3cm程度であり、目視によって直ちに判明するものではない。

イ 本件傾きは、東日本大震災によって生じていた蓋然性が高い。本件傾きの程度は、人が傾いていることを認識するとされる程度に達するものである。また、本件物件においては、本件傾きのため、ドアが勝手に動くなどしているほか、床にビー玉等を置くと、一方向に転がっていくという状況である。

ウ 被告Y1は、3月12日に原告の訪問を受けた際、本件物件において、隣家の駐車場から流れ出てきた泥をすくって道路の路肩にまとめる作業をしており、本件物件の周囲においても、液状化が発生したことを認識していた。また、浦安市内では、相当範

囲において液状化が生じ、本件物件が存在する浦安市〇〇a丁目は、浦安市内でも液状化が比較的激しく、同町内では、一見して分かる程度に傾いた塀や電柱があり、本件物件の最寄り駅あるb駅でもエレベータ施設が浮き上がったり、電話ボックスが一見して分かる程度に傾いたりしており、本件物件の脇にある街路灯にも一見して分かる程度の傾きが発生していた。被告Y1は、3月12日から3月20日までの間、公園や銭湯などに行くために、〇〇a丁目やその周囲を徒歩や自動車移動していたから、上記の塀・電柱等の傾きやb駅の施設の被害状況等を認識していた。

エ 被告Y1は、交通機関の停止のために東日本大震災の発生当日には帰宅することができず、3月12日午前10時頃に本件建物に帰宅した。被告Y1は、帰宅後、家族と共に水や食料の調達のために外出し、外出先から戻った後も本件建物の外で泥をまとめる作業をしていた。こうして、被告Y1が3月12日午前10時頃帰宅してから原告の訪問を受けた同日午後1時30分頃までの間に本件建物内にいたのは短時間であった。

オ 被告Y1らは、3月12日以降、余震が続き、震災直後からのライフラインの断絶によって自炊等ができなくなり、水も食料も不足し、冷蔵庫を使用する機会もほとんどなく、トイレも使用できず、ドアを開けっ放しにしていた。本件物件では、東日本大震災後、水道が使えない状況であったので、被告Y1らは、公園の水道でプラスチック製タンクに水を汲んで使用し、自動車です銭湯に行くなどして、極めて不便な生活環境に置かれていた。しかも、被告Y1らは原子力発電所の事故や計画停電などもあって不安な生活を送っていた。被告Y1らは、その一方で、引っ越しの準備を進めなけれ

ばならず、本件建物の内部は、引っ越しの荷造りでダンボールが数多く積まれ、布団も敷きっぱなしの状態、夜間は本件建物のリビングルームの床に布団を敷いて寝ており、本件建物内部での被告Y1らの動線は限られていた。

カ 原告は、3月27日に本件建物の確認をしたが、その際に、本件建物が傾斜しているとの発言をしなかったし、ハウスクリーニング業者からも本件建物が傾斜しているとの報告もなかった。

これらの事情に照らすと、被告Y1が、3月12日の時点で、本件建物に帰宅後、原告の訪問を受けるまで時間的に短く、本件傾きに気付く機会が乏しかったこともあって、傾きに気付かなかったというのは相当の理由がある。また、本件傾きは人が傾いていることを認識するとされる程度に達するものであり、また、本件建物周辺で不同沈下の被害が生じていたけれども、他方、東日本大震災直後の上記認定の生活状況下で、被告Y1は本件傾きに気付く心理的余裕が乏しかったことがうかがえることに照らせば、3月12日以降3月20日まで本件建物の傾きを気付かなかった旨の被告Y1の説明は、相応の合理性がある。そうすると、被告Y1の上記供述等は信用性を否定することができないというべきである。

(3) 原告は、「原告が3月12日に被告Y1と話をした際に、被告Y1は、『家はヒビが入ったり傷が付いたりすることはなく建物自体に問題ありません。建物の内部も全く問題ありません。周りの家は傾いた家はあるけど、うちは大丈夫だ。傾いていない。』と話した。」旨供述する。しかし、被告Y1は、「3月12日に原告が予告なしに現れ、会話をしたが、本件建物が傾斜していると認識していなかった。」と供述してお

り、被告Y 1がそれ以上に原告の供述するような内容を述べたことを認めるに足りる確な証拠もない。他に被告Y 1が3月12日から3月20日までの間に本件傾きの発生を知っていたことを認めるに足りる証拠はない。

(4) 以上のとおり、被告Y 1が3月12日時点で本件傾きを認識していたことを認めるに足りる証拠はないから、被告Y 1は原告に対し3月12日に虚偽の告知をしたということとはできない。また、被告Y 1が3月12日以降3月20日までの間に本件傾きに気付くに至ったことを認めるに足りる証拠はないから、3月20日までの間に本件傾きに気付きながら、これを告知しなかったということもできない。したがって、原告の上記主張は採用することができない。

### 3. 争点2（手付解除権行使の期間制限の適用の有無）について

原告は、被告Y 1は本件手付条項の解除権行使の期間内に本件建物の本件傾きを認識していたのに、これを告知しなかったとし、その前提に立って、信義則上、本件手付条項の上記期間制限は適用されないと主張する。しかし、被告Y 1が本件手付条項の上記期間内に本件傾きを認識していたと認めるに足りる証拠はないことは前記2のとおりである。したがって、原告の上記主張は採用することができない。

### 4 争点3(1)（被告Y 1の修復義務違反の有無）について

(1) 本件建物は東日本大震災により引渡し前に本件傾きが生じているから、被告Y 1は、本件修復条項に基づき、本件傾きを修復する義務を負っている。原告は、被告Y 1が本件傾きを修復していないのは修復義務に違反すると主張するので、検討する。

(2) 本件修復条項は、「本件物件の引渡し前に、天災地変、その他売主又は買主のいずれかの責めに帰すことのできない事由により、本件物件が毀損したときは、売主は、本件物件を修復して買主に引き渡すものとする」旨規定している。本件修復条項は、当事者に帰責事由がなく上記毀損が生じた場合に毀損を修復することによって売買の対価的な均衡を維持することを目的とするものと解される。このような同条項の趣旨に照らせば、本件物件の引渡し前の天災地変等により本件物件が毀損したときは、売主が修復義務を果たすことなく本件物件を引き渡した場合にも、修復義務を負うものと解される。もっとも、この場合には、引渡し済んでいるために、売主が修復義務を履行するためには、買主の協力が必要となるから、売主が修復義務を履行するために必要な協力を買主がする義務を負うことが当然想定されているものと解される。また、本件修復条項は、修復義務の内容、方法及び程度について規定していないけれども、同条項の上記趣旨に照らせば、毀損の具体的内容及び程度、修復に要する費用等を総合的に考慮して、修復の内容及び方法は毀損を修復するのに必要かつ相当なものに限られるというべきである。

そして、引渡し時までに本件物件の毀損が修復されず、かつ、引渡し後も毀損が修復されない場合には、修復しないことについて売主に帰責事由があれば、買主は修復義務の不履行について損害賠償請求をすることができるものと解される。

(3) 本件において、原告は修復に代えて損害賠償請求をしていることから、修復しないことについて被告Y 1に帰責事由が

あるか否かについて検討する。

被告Y1は、本件傾きの修復の方法として、注入工法（基礎下にグラウトなどの注入剤を注入し、その注入圧を利用して建物の沈下を修正する工法）が妥当であり、この方法による修復費用は230万円程度であると主張して、この方法による修復を申し出ている。これに対し、原告は、本件傾きの修復の方法として、アンダーピニング工法（基礎下でジャッキを用いて鋼管を圧入し、鋼管の反力を利用して建物の沈下を修正する工法）を採用すべきであり、この方法による修復費用は764万6835円であると主張しており、修復工事の内容について当事者間に争いがある。

そこで検討するに、証拠によれば、液状化による建物の傾きを修復する方法として、アンダーピニング工法、耐圧版工法、注入工法、プッシュアップ工法等があること、これらの工法には、それぞれ長所短所が存在し、いかなる工法を用いるかによって費用も大きく変わってくること、アンダーピニング工法には、地盤の杭としての地盤補強効果が見込まれ、再液状化時に再び傾きが発生することを予防する効果があるとされていること、被告Y1の主張する注入工法は、本件傾きの修正に要する費用が230万円程度とアンダーピニング工法と比較して大幅に安価であり、地盤補強の効果も見込まれ、東日本大震災の発生後、浦安地区において、相当程度の採用実績があることが認められる。これらの事情を総合勘案すると、アンダーピニング工法は修復範囲を超えて改良の要素があるといわざるを得ず、被告Y1が、本件修復条項に基づき、アンダーピニング工法によって本件傾き

の修復を行う義務を負うということではできない。

そして、前記2認定の事実、証拠及び弁論の全趣旨を総合すると、被告Y1は、引渡し前に本件傾きに気付かなかったが、引渡し後、原告から本件傾きがあるとの指摘を受けて初めてその存在に気付いたこと、被告Y1は、上記指摘を受けて、本件修復条項に基づき本件傾きを修復する義務を履行することとし、4月9日付けで原告に対して注入工法による修復を行うことを申し入れたこと、しかし、原告は、被告らが詐欺ないし不実の告知によって原告の手付解除権の行使を妨げたとして、売買代金額から手付金を控除した残金や仲介手数料等の合計額相当の損害賠償を請求し、本件訴訟においても同様の請求を維持した上で、仮に修復を行うとしてもアンダーピニング工法によるべきである旨主張していること、そのため、被告Y1は、修復工事の施工を決定できず、被告Y1が上記義務を履行することができないでいることが認められる。

このように、被告Y1は引渡し前に本件傾きに気付かなかった以上、引渡し前に本件傾きの修復義務を履行しなかったことについて帰責事由があるとはいえない。また、被告Y1は、引渡し後、速やかに修復を申し入れたが、原告が被告Y1の修復義務の履行に協力しないために、本件修復条項に基づく修復工事を決定することができないのであるから、被告Y1は修復義務の不履行について帰責事由はない。したがって、被告Y1は本件傾きの修補義務の不履行について債務不履行責任を負わず、原告は修復に代えて損害賠償請求をすることはで



きない。

- (4) 原告は、東日本大震災によって外構の破損した部分の修復工事として27万8250円を要すると主張し、その証拠としてスターツホーム株式会社作成の「御見積書」を提出する。

なるほど、東日本大震災により、本件物件の境界壁に亀裂が生じたことが認められるけれども、原告の上記見積りは、既存のブロック塀等を解体した上、新規に作り直すことを内容としており、修復の範囲を超えるものである。したがって、被告Y1が、本件修復条項に基づき、原告の主張する内容の修復工事を行う義務を負うということはできない。むしろ、被告Y1は、境界壁について、亀裂を埋めるなどの一定の修復を行った上で本件物件を原告に引き渡していることがうかがわれるから、結局、原告の外構の修復費用の立証は十分でないといわざるを得ない。

- 5 争点1(2) (被告会社の調査義務違反の有無) について

- (1) 原告は、被告会社が本件媒介契約を締結して本件売買契約を媒介した者として、原告の求めに応じて本件売買契約の対象である本件物件を調査し、原告に正しい情報を提供する業務上の義務を負っているから、本件建物に水準器を用いた調査をすべきところ、被告会社従業員のBが3月17日に原告からの問い合わせに対し、水準器を用いた調査を行うことなく、「本件建物に異常はない」旨の回答したのは被告会社の上記調査義務に違反すると主張する。

- (2) そこで検討するに、被告会社は、原告との間で本件媒介契約を締結し、本件売買契約を媒介したものである。媒介契約

は、その性質上、宅建業者が売買契約の成立に向けて業務を行うことを目的としており、売買契約の締結により媒介業務が終了するものである。そうすると、被告会社は、本件売買契約締結の後の被告会社の作為又は不作為について、原則として、本件媒介契約上の義務を負うことはなく、その義務違反を問われることもないというべきである。

もっとも、買主から売買契約成立後に生じた建物の傾きの有無について調査の要求があり、宅建業者がこれに応じたりするなどの特段の事情があれば、被告会社も傾きの有無について調査義務を負うことになるかと解される。しかし、宅建業者は売買契約の締結後に発生した不動産の物的瑕疵について容易に知り得る立場にないこと等をも考慮すると、被告会社は、本件売買契約後に生じた本件建物の傾きの有無について積極的に情報を提供する義務を負うことはなく、買主からの調査要求に任意に協力する限度で調査すれば足りるものと解される。また、本件建物には、東日本大震災以降本件建物の引渡しまでの間、被告Y1とその家族が居住しており、被告会社は本件建物の中に入って調査をすることができない状態にあった。これらの事情を総合考慮すると、被告会社は、原告の要求に応じて本件建物の傾きの有無を調査する場合であっても、本件建物に居住している被告Y1やその家族に傾きがあるか否かを問い合わせることで足り、それ以上に被告会社が自ら本件建物に水準器を用いて調査を行う義務まで負うということとはできない。

- (3) 本件において、被告会社の従業員Bは、東日本大震災後、3月13日に被告Y1の

妻Cと電話で話をした際に、Cから本件建物は大丈夫である旨の回答を得ていたこと、これを受けて、Bは、3月17日の原告からの本件建物の傾きの有無についての問い合わせに対して、Cの上記回答を基に、本件建物は大丈夫である旨回答したことは前記1認定のとおりである。そうすると、被告会社は、原告に対する調査義務を果たしたといえることができる。なお、Bが原告に対して本件建物は大丈夫である旨の回答した内容は客観的には誤りであったけれども、この点は調査義務違反がないとの上記判断を左右するものではない。

したがって、被告会社は本件建物の傾きの有無について調査義務違反がないから、原告に対する債務不履行はなく不法行為も成立しない。

- (4) 原告は、被告会社において本件建物の傾きの有無を本件建物に水準器を用いて調査すべき義務を負っていると主張し、その根拠として、①本件建物の周囲において他の建物が傾斜したこと、②調査が容易であること、③原告から積極的な調査要求があったこと、④他の調査現場において傾斜が確認されたことを挙げる。しかし、被告会社が本件売買契約締結後に生じた本件建物の傾きについて調査する義務を負うことは原則としてなく、原告からの要求に応じて調査する場合にも、被告会社の任意の調査協力の限度で調査する義務を負うにとどまる上、本件建物は当時被告Y1及びその家族が居住しており、内部に立ち入った調査をすることができる状況になかったことを考慮すると、被告会社は本件建物に水準器を用いて本件建物の傾きの有無を調査する義務を負うものではない。したがって、

原告の上記主張は採用することができない。

原告は、そのほかにも、3月29日や4月3日のBとの面談内容を捉えて、被告会社に調査義務違反があるなどと主張するようであるけれども、いずれも採用の限りでない。

## 6 結論

以上によれば、当裁判所の結論は以下のとおりとなる。

- (1) 被告Y1が3月12日に本件建物に傾きがないとの虚偽告知をしたとはいえず、3月12日以降3月20日までの間に被告Y1が本件傾きに気付くに至ったことを認めるに足りる証拠はないから、原告の被告Y1に対する主位的請求は理由がない。
- (2) 被告Y1が3月12日以降3月20日までの間に本件傾きに気付くに至ったことを認めるに足りる証拠はなく、信義則上、本件手付条項の解約権行使の期間制限が適用されないとはいえないから、原告の被告Y1に対する予備的請求（その1）は理由がない。
- (3) 本件傾きを修復しないことにつき被告Y1に帰責事由がないから、原告の被告Y1に対する予備的請求（その2）は理由がない。
- (4) 被告会社は本件建物の傾きの有無についての調査義務違反がないから、原告の被告会社に対する損害賠償請求は理由がない。

## 2 論点（事務局より提示）

1. 本判決では、媒介業者の主張に沿った形で、「媒介契約は、その性質上、売買契約

締結により媒介業務は終了するものであり、媒介業者は契約締結後の作為又は不作為について、原則として、媒介契約上の義務を負うことはなく、その義務違反を問われないというべき」としている。

この点、ワーキングにおいては、平成17年に改正された標準媒介契約約款上「(宅建業者)は、(依頼者)に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。」と記載されていることに照らし、疑問視する意見があった。本件判決の上記判断の適否に関して、ご意見をお聞きしたい。

※参考 標準一般媒介契約約款  
(参考資料①)

2. 仮に、媒介業者が何らかの媒介契約上の調査義務等を負うとされる場合又は、買主から質問等を受けた場合、媒介業者は手付解除期日までにその存否を調査する必要があるか。

3. 本判決では、建物傾きの修復方法に関して「本件修復条項の目的を売買の対価的な均衡を維持するものと解し、結果として修補の内容及び方法は毀損を修復するのに必要かつ相当なものに限る」と判断し、改良要素を含む買主主張の手法による修復義務はないとしている。売買契約書の修復規定に具体的な修復基準や手法等の選択権者の定めがない場合、瑕疵の修復基準に関する上記考え方は、妥当といえるか。

※参考 本件契約書上の修復規定：  
「本件物件の引渡し前に天災地変により本件物件が毀損したときは、被告Y1は本件物件を修復して原告に引き渡すものとす

る」。

4. 本判決では、修復義務を履行せずに引き渡した場合、売主は引き続き修復する義務を負うこと、および修復しないことについて売主に帰責事由がある場合には損害賠償責任を負うとしながら、結果として、売主に帰責事由がないことを理由に、買主の修復に関する損害賠償請求を棄却した。このような場合に、修復に要する金額相当の損害賠償請求を認めることは難しいか？

5. 手付解除期日前の天災地変により、対象不動産に手付解除の検討が必要となるような瑕疵が発生した可能性が生じたため、売主が調査を行い瑕疵の存在を確認したが、調査に時間を要し、買主への告知が手付解除期限後になった。この場合、告知の遅れを理由に、買主が手付解除期間の不適用を主張すると、どのように判断されたと考えられるか。

6. 本事案においては、売買契約締結後、物件引渡前に建物の傾きが生じたことについて、売主が虚偽の告知をしたか否かが争われ、結果、売主に建物傾きが生じているとの認識はなかったとして、買主の請求は認められなかった。

仮に、売買契約締結時点で、液状化するような原因が本件土地には内包されており、それが隠れたる瑕疵に当たると主張した場合、どのように判断されたと考えられるか。

※参考 平成16年2月12日東京地裁判決  
(参考資料② 事例2)

### 3 委員会における指摘事項

#### (1) 媒介業務の終了時期について

- ・媒介業務自体が、売買契約締結により全て終了するとの考え方には、やや疑問を感じる。確かに、①標準媒介契約約款の専任媒介契約書や専属専任媒介契約書において、成約に向けての義務として「契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します」と規定され、また、一般媒介契約書においては、媒介に係る業務として「契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力する」と規定がある点、②各類型の媒介契約約款において、報酬請求可能時期を「目的物件の売買又は交換の契約が成立したとき」としている点、から見れば媒介業務が売買契約締結により全て終了するとの解釈も可能なよう見える。

一方で、各類型とも媒介契約書及び媒介契約約款において、媒介に係る業務において、「義務の履行とともに以下の業務を行います」と記載された後に、「登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。」との規定があることからすると、目的物件の引渡しに係る事務の補助が媒介業務の一部に含まれると考えられ、媒介行為自体は、目的物の引渡しの為の補助事務の終了をもって完了するものと解釈するのが妥当ではないだろうか。(もちろん、契約履行自体は当事者の責任においてなされるべきものであり、当事者をして売買契約を履行させることまでは、媒介業務に含まれないことは当然である。)

- ・報酬請求可能時期に関しては、売買契約解除時の請求権を巡る下級審の判例があり、

売買契約の成立により請求権を認めているものが見られる。この点に関する文献も、調べた限りではこれを肯定するものばかりであった。

#### (2) 売買契約締結後に発生した事象についての調査義務について

- ・標準媒介契約約款上、媒介契約書にも媒介契約約款にも、売買契約締結後の業務としては、引渡事務の補助を行うことを定めるのみであり、売買契約後に生じた事象の調査義務を負う根拠は見られない。また、宅建業法にもこれに該当する規定は見当たらないことを考えると、売買契約後も引き続き調査義務を負っているとするには疑問を感じる。
- ・本件判例では、買主から調査の要求があり宅建業者がこれに応じたりする等特段の事情があれば、調査義務を負うこととなっているが、この場合は、媒介契約とは別の契約が成立したと考えるべきではないか。
- ・当事例のように単に問い合わせを受けた程度であれば、別途契約が成り立つとまでは考えにくく、あくまでも任意の協力を留まると考えるのが妥当ではないか。
- ・媒介契約に関わる義務について考える場合媒介契約の性質を認識する必要があるが、判例によれば、媒介契約は民事仲立ちと解されており、この民事仲立ちは民法上では準委任契約とされている。媒介契約上の義務の根拠を考える場合、媒介契約書や約款の条文解釈及びその付随義務からと、媒介契約が民事仲立ちであることを踏まえ民法等の規定からの、二方面からの検討を行う必要があると思われる。
- ・売買契約締結後に発生した事象であってもそれが相手方等の判断に重要な影響を及ぼ

すこととなる事項であり、売主又は宅建業者がこれを認識しているのであれば、信義則の原則又は宅建業法47条1項により、相手方等に伝える義務は生じるとされる。

- ・そもそも、建物の傾きの調査自体は宅建業者の義務（能力）の範疇に含まれるかという点を検討すべきである。売買契約締結前、重要事項説明書作成段階であっても、建物の傾きを独自に調査する義務を負っているとは言えず、現地の内覧等で容易に気が付く程度の傾きが生じていたような事情でもなければ、通常は対象不動産の所有者等へのヒアリング結果を報告するに留まる。本件においては、これと同程度の調査が行われており、宅建業者として通常要求されるレベルの義務は果たしていたと言えるのではない。そういった意味では、本判決は途中の理論展開は異なるものの、結果としては妥当な結果となっているのではない。
- ・実務においては、宅建業者が媒介行為においてどこまで情報提供義務を負うのかが問題とされることが多い。高度な調査や情報提供義務を負うことを期待する議論も多いが、実態からすると、それに応えることは、コスト面でも、宅建業者の能力面からも限界があるうえ、宅建業者が独自に調査義務を負うべき事項でないものまで調査対象となる等、現実的でない要望であることが多い。これらの要望に応じていくと、媒介業務の範囲は徐々に広がることとなる。結果として、現在実施している作業が、サービスとして行われているものか、義務の履行として行っているかの境が、徐々に曖昧になってくるのではない。

### (3) 修繕義務に関して

- ・本判決では、売主の修繕義務に関する買主

の請求を棄却している。この為、売主の修繕義務を免除したかのような印象があるが、本判決は、あくまで売主による修繕義務が、買主の受領遅延で実施されていないため、履行遅滞の状態になっていないことを認めただけであり、売主が修繕義務を負っていないことを認めたものではない。

### (4) 瑕疵について

- ・土地の瑕疵の場合、その利用目的等に照らし通常有すべき品質、性能を欠いている時には、瑕疵があると判断されるが、裁判においては、「通常有すべき」がどの程度の状況を指すかが争点となる場合が多い。地盤に関する瑕疵の場合、震災時の現地における実際の震度が、通常想定し得る水準であったか否か、想定可能な水準においてこれに耐え得る品質、性質を有していたか否かが判断されることとなる。
- ・参考判例2によると、液状化発生の原因が隠れた瑕疵にあたるか判断する場合、本件物件のような埋立地には一定の液状化リスクが内包されている事が前提とされ、その前提を買主が認識していたか、または認識していないことについて過失がないか等を検討の上、隠れたる瑕疵に該当するか判断される。

### (5) 大規模災害時のルール作り

- ・WGでは、阪神淡路大震災や東日本大震災時の事例として、契約の履行を一旦延期し改めて当事者双方と協議し、場合によっては白紙解除とすることで、大きなトラブルとなることなく処理された例が報告されていたが、売主が契約履行延期要請に抵抗すると思われる中、そのような調整方法が有効に機能した事は印象的である。
- ・大都市での大地震が発生した場合、本件の

ような事象が多数発生することが想定される。その場合に、個別案件毎に当事者間での解決を期待するよりも、原則的な処理方法を定めておくのがよいのではないだろうか。

#### 4 参考資料 (委員会資料を本稿用に修正。)

##### 【参考資料①】 標準一般媒介契約約款等

###### ○宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款

(平成2年1月30日、建設省告示第115号、平成17年3月28日最終改正、国土交通省告示第356号)

###### 三 標準一般媒介契約約款

###### (1)一般媒介契約書

###### 「3. 媒介に係る乙(媒介業者)の業務

乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力するとともに、次の業務を行います。

四 乙は、甲に対し、登記、決済手続き等の目的物の引渡しに係る事務の補助を行います。(一、二、三、五は省略)

###### (2)一般媒介契約約款

###### (宅地建物取引業者の業務)

第5条 乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力するとともに、次の業務を行います。

四 甲に対し、登記、決済手続き等の目的物の引渡しに係る事務の補助を行うこと。(一、二、三、五は省略)

※今回は標準一般媒介契約約款のみを添付したが、標準専任媒介契約約款(契約書2媒介に係る業務及び約款第4条2項)、標準専属専任媒介契約約款(契約書2媒介に係る業務及び約款第4条2項)同様の記載あり。

##### 【参考資料②】 判例より

###### 1. 液状化現象により契約目的が達成できない旨主張した判例

平成24年4月18日 東京地裁  
(ウエストロー・ジャパン)

###### 事案概要:

売買契約締結後、東日本大震災に伴う液状化現象により、売買対象土地に測量作業のやり直しと地盤改良工事が必要となった。買主がこれらの作業を求めたのに対し、売主がこれを拒否したため、買主が契約目的を達せられないとして契約解除の通知をするとともに、残代金の支払いに応じなかったところ、売主が契約不履行(売買代金不払)による解除と違約金の支払を求め本訴を提起、これに対し買主が上記測量、地盤改良工事実施に応じないことが契約違反であるとして、違約金の請求を求め反訴した事案

原告: 売主(個人 共有者4名)

被告: 買主(法人 2社で共同購入)

###### 結果:

本件土地の液状化現象により契約の目的が達せられないとして買主らが売主に送った回答書により契約が解除されていたものと判断し、本訴請求を棄却するとともに、反訴についても、既に解除された売買契約を更に本件条項により解除することはできないとして棄却した。

###### 判例要旨:

###### 2 危険負担について

前記認定事実(1)ないし(3)及び(7)によれば、被告らは、本件土地を坪単価130万円で買入れ、150万円で転売する予定であったこと、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詰り状態となり、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、

本件土地のある入船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、被告らは、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。

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、被告らが坪単価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、被告らは、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から、本件売買契約は、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。

これに対し、原告らは、本件売買契約書特約条項3に「買主は建築物の建築に際し、地盤調査を行った場合につき地盤改良が必要になった場合、自己の責任と負担において行うものとする。」との条項（以下「特約条項3」という。）があり、これは特別条項であるから、一般条項に優先し、地盤改良工事は買主の負担であると主張する。

この点、本件売買契約書16条は「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のできない事由」のある場合を予定した規定である。このように天災地変のような特別な状況を予定したものであれば、疑義が生じないようにするために明確に天災地変の文言を規定中においたはずであるが、特約条項3には、かかる記載が

一切ない。また、本件のような場合に特約条項3が適用されると、買主は、所有権も引渡しも受けていないにもかかわらず、残代金支払債務を負担し、その上に2000万円から3000万円の地盤改良工事の費用も負担しなければならないことになるが、かかる状況は当事者間の合理的な意思とも考えられない。さらに、被告ら代表者によれば、特約条項3は、通常の取引の引渡し後に使うことを予定したものであるというのである。

以上のことからすると、本件のような場合に特約条項3が適用されることは予定されていないというべきであり、原告らの主張は採用できない。

3 被告らの本件売買契約書17条1項に基づく契約解除（反訴）の効力について

上記のとおり、本件売買契約は、平成23年5月9日付け回答書によって、解除されたことが認められるから、さらに契約を解除するということは考えられず、被告らの主張は採用できない。

## 2. 海岸付近の埋立地における液状化現象の可能性は瑕疵と言えないとした判例

平成16年2月12日 東京地裁  
(ウエストロー・ジャパン)

### 事案概要：

東京湾岸の埋立地内に所在する土地の売買契約締結後、買主が本件土地は液状化現象が発生する可能性があり、予定している廃棄物処理施設建設のためには、多額の液状化対策費用負担が発生することが判明したことを理由に、瑕疵担保責任に基づく契約解除、詐欺による契約取消、錯誤による無効を主張。買主が売主に対し、売買代金既払分の返還と損害賠償を本訴で請求し、売主が買主に対し、契約条項に則った精算方法に基づく不足額と固都税立替金の支払いを反訴で請求した事例。

原告：買主（法人）

被告：売主（法人）

### 結果：

本件土地が海岸付近の埋立地として通常有すべ

き性能を欠くとは認められず、また、買主もこれを十分予想し得たこと、過大な費用をかけなくても買主が計画する施設は建築可能であると判断し、買主の請求をすべて棄却し、売主の反訴請求を全面認容した。

判例要旨：

—埋立地における液状化現象の可能性について—

液状化とは、大きな地震が発生すると、地下水位が高く緩い砂地盤において粒子間の水圧が急上昇して強度を失い、液体のような現象をいう。液状化が発生した場合には、一般的に、地盤の沈下、噴砂の発生、建物の傾斜及び転倒などの被害が出る。

液状化は、地盤の粒子が大きさの均等な砂によって構成され、このような砂が緩く堆積していること、地下水位が高いこと、といった条件がそろっている場合に発生しやすいとされており、海辺や埋立地ではこれらの条件がそろっていることが多く、大きな地震が起こった場合に液状化が発生しやすい。そして、昭和39年の新潟地震、昭和58年の日本海中部地震、平成7年の兵庫県南部地震の際に、海岸付近の埋立地で液状化が発生したことは公知の事実であり、海岸付近の埋立地で液状化が発生する可能性があることは広く知られている。

また、埋立地の鑑定評価においては、種々の要素が考慮されることから、埋立地であることが直接的に減額要因になることはないが、液状化の潜在的な可能性は評価対象土地を含む地域の価格水準の形成に含まれており、評価対象土地が埋立地である場合には、液状化の潜在的な可能性は鑑定評価に反映されているものと解される。

もっとも、個別の土地ごとに液状化の影響度が異なるため、当該評価対象土地についての地質専門家等の具体的な調査結果がない以上、その可能性の程度を鑑定評価に当たって考慮することは困難であるが、具体的な調査結果があり、埋立地における一般的な水準よりも劣ると判断され、当該土地について標準的な用途の建物を建築することに困難又は支障が生じる場合には

減額要素となる。

・・・中略・・・

—本件土地の液状化の可能性—

以上からすると、本件土地に液状化の可能性があり、液状化対策を実施する必要があることが認められるものの、本件土地における液状化の可能性の程度が、一般的な海岸付近の埋立地や本件土地周辺の埋立地に比して著しく高いのかどうかは証拠上明らかでない。また、そもそも海岸付近の埋立地には液状化の可能性があり、構造物を建設するに当たっては一定の液状化対策を講じる必要があることは当然予想されるところであり、本件土地上に本件施設を建設するに当たっても、過大な費用を負担することなく、効果的な液状化対策をとることができたものと認められ、液状化対策費用が過大であるために本件施設を建設することに困難又は支障が生じたとは認められない。

したがって、本件土地が海岸付近の埋立地として通常有すべき性能を欠くとは認められず、「瑕疵」があるとは認められず、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求等（本訴請求原因ア）は、その余の点について判断するまでもなく理由がない。

—仮に瑕疵の存在が認められた場合について—

以下のように、原告には瑕疵の存在を認識しなかったことについて過失があると認められるから、本訴請求原因アに対する有過失の抗弁が認められ、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求等は、これを認めることができない。

ア 前記のように、日本で過去に起こった地震の際に、海岸付近の埋立地で液状化が発生したことは公知の事実であり、海岸付近の埋立地で液状化が発生する可能性があることは広く知られているところ、本件土地も海岸線に近い埋立地であり、大きな地震が起こった場合の影響が考えられ、液状化が起こる危険性があるとされる地域に属している。そして、原告も、平成11年4月2日には原告代表者及び同担当者Dが現地を検分するなど、本件土地が海岸線に近い埋立地であることを認識しており、液状化の可能性について認識することは可能であった。



また、ごく簡易な工事の場合を除いて、構造物の設計あるいは工事の計画を行うとき、ボーリング図は必要なものであり、ボーリング図には、その場所の地盤構成、各土層の硬さや縮まりの程度、土質の種類、地下水など、多くの情報が記載されており、実際の設計や工事では、地盤に関連した多くの検討項目、例えば地盤の許容支持力の決定、基礎工事の選定、山留めの計画、地下水対策などの検討に必要な土質定数をボーリング図から推定することもできることから、本件施設を建設しようとするのであれば、本件土地についてのボーリング図が必要になると考えられ、入手できればある程度地盤についての情報を得ることが可能であった。

### 3. 地震による地盤の亀裂、地盤沈下を巡る判決 平成12年10月25日 仙台高裁 (ウエストロー・ジャパン)

事案概要：

宮城県沖地震により、各自が購入した宅地内に亀裂、地盤沈下等が生じ、宅地及び建物に損害が生じたとして、各宅地所有者が分譲事業主である仙台市に対し、瑕疵担保責任に基づいて、損害賠償請求した事案。原審では本件地震の震度が予測しえない水準のものであり、これに応じた工法についての基準、一般的な経験則が存在せず、よって、本件各宅地に瑕疵があるとは認められないとして購入者らの請求を棄却した。購入者らはこれを不服として控訴した。

原告：分譲地購入者（個人15名 控訴人）

被告：分譲事業主（仙台市 被控訴人）

結果：

当該分譲地内での震度は5であったとし、震度5で地盤が崩れたのは、本件宅地に瑕疵があるためと認め、原判決を変更し、購入者らの請求を一部認容した。

判例要旨：

一耐震性に関して本件各宅地が通常有すべき品質、性能について一

(一) 前記1で認定した経過に照らすと、本件各宅地の購入は、盛土地盤の宅地として購入さ

れたものではなく、切土地盤で構成される分譲宅地を含めて全ての分譲宅地がほぼ同程度の耐震性を有するものであるとの前提で販売され購入されたものとみることができる。そして、次の事実に照らし、本件各宅地は、全部が切土地盤で構成される宅地に比べて、その耐震性において、明らかに劣るということが出来る。

・・・中略（本件各宅地が所在する団地内の被害状況、盛土部分の地盤に生じた過去の減少、盛土部分に関するデータ等を列挙）・・・

(二) (1) 次に、地震動の強さとの関係で、本件各宅地が一般的な造成宅地としてはどの程度の耐震性を備えることが要求されるかという点について検討するに、造成宅地は通常、買主が遠い将来にわたって居宅の敷地として利用する目的で購入する商品であり、売主においてもこのことを前提にして売り渡す商品である。このことは本件各宅地についても同様であるから、購入当時、それまでに本件各宅地及びその周辺の当該地域で発生した地震の回数、頻度、震度等からみて、将来、当該地域で通常発生することが経験的に予測できる程度の強さの地震について、買主の購入の際の合理的意思に反しない程度の強さの地震に対しては、これに耐え得る程度の耐震性を備えていることが要求されるとみるべきである。

仙台において、気象官署が観測を開始した翌年の昭和二年（一九二七年）から昭和五二年（一九七七年）までの五一年間に生じた有感地震の震度別回数は、気象庁が判断したところによれば、気象庁震度階による震度一が五八一回、震度二が二八二回、震度三が九〇回、震度四が一八回、震度五が五回、震度六が零であり、本件買主らが本件各宅地の購入を開始した昭和四四年（一九六九年）までには、震度四の地震は一二回、震度五の地震は五回観測されている。

右の震度は仙台管区气象台において、同气象台担当者が人体感覚や構造物、自然物の地震動に対する反応などを右震度階に従って判定したものであるところ、震度三以上の気象庁震度階（平成八年三月三十一日までの震度階）は別紙「気象庁震度階」のとおりである。

右によれば、仙台においては、本件各宅地購入時までに、三、四年に一回程度の割合で震度四の地震が、およそ一〇年に一回程度の割合で震度五の地震がそれぞれ発生する可能性があったものと一応いうことができる。右の地震の発生回数及び地震動の強さ、及び購入者の合理的意思に照らすと、本件各宅地が、震度四の「家屋の動揺が激しく、すわりの悪い花びんなどが倒れ、器内の水があふれ出る」程度の地震動にさえ耐え得ることができないものであれば、通常取引の対象たりえないし、また、震度五の「壁に割目が入り、墓石、石どうろうが倒れたり、煙突、土蔵、石垣などが破損する」程度の地震動に耐え得ることができないものであれば、そのような宅地に居宅を建築した場合、生命、身体、財産に対する安全性が保たれないものとして、通常の取引価格による取引対象にはならないものというべきである。

そうすると、本件各宅地について、一般的な造成宅地として販売する場合には、震度五の程度の地震動に対し、地盤上の建築物に軽視できない影響を及ぼすような地盤の亀裂、沈下などが生じない程度の耐震性を備えることが要求されているとみるべきであり、右の程度の地震動により本件各宅地に亀裂等が発生するなどしてこれに耐えられなかった場合には、本件各宅地は、一般的な造成宅地としても通常有すべき品質と性能を欠いていると解すべきである。

・・・中略・・・

(3) ・・・(当分譲地における震度水準を推定させる事象とその検証を記載)・・・そうすると、本件各宅地は、震度五の震度階に対応する「壁に割目が入り、墓石、石どうろうが倒れたり、煙突、土蔵、石垣などが破損する」程度の強さの地震動に耐え得る耐震性を有していなければならないところ、本件各宅地は、右と同程度の強さの地震動を受けて、これに耐え得ることができず、前記2で認定のとおり、地盤の亀裂及び沈下が発生したものである。

(三) 以上、(一)及び(二)で検討した結果によれば、本件各宅地は、耐震性において、通常有すべき品質、性能を欠いていたもの、すな

わち、「隠れたる瑕疵」が存在するものといわざるを得ない。

4. 契約後引渡までに毀損した価値に関する判例(借主の自殺)

平成22年1月28日 横浜地裁  
(ウエストロー・ジャパン)

事案概要：

賃貸用マンションの売買契約締結後、引渡前に借主の1人が室内で自殺した。残代金決済と物件引渡実施後、自殺が発見された(死亡後5日経過)ことから、買主が売主に対し、自殺による建物価値の毀損は、売買契約における危険負担の規定により売主負担となるとして、価値の減少分相当額を不当利得として返還請求した事例。売主は、売買契約書上の危険負担条項は物理的毀損を対象とし自殺等心理的瑕疵は対象にならないこと、心理的瑕疵は一般人が認識して初めて生じるのであり、引渡し後発見された本件瑕疵は、危険負担の対象ではない旨主張し争った。

原告：買主(個人)

被告：売主(法人及び代表者)

結果：契約書の危険負担の規定は物理的瑕疵に限定する趣旨ではなく、また心理的瑕疵は原因が発生した時点で建物に付加されるとして、本件自殺を危険負担条項の対象と認めた。なお、損害額の算定にあたっては、売主の主張に従いテナント遺族から受領した金銭及び敷金未返還分を買主の主張する損害額より控除した。

判例要旨：

本件条項は、民法534条1項の定める債権者主義を修正し、本件土地建物の引渡しに至るまでは、危険負担を被告の負担とする債務者主義による旨の規定と解すべきであって、「火災、地震等」とあるのも物理的滅失や毀損に限定する趣旨ではなく、本件自殺のような本件土地建物の品質や交換価値を減少させる場合を含むと解するのが相当である。被告は、この点、本件条項が物理的滅失や毀損に限定される旨主張するが、民法534条1項の適用については物理的滅失や毀

損に限定されると解するのは相当でないところ、本件条項は、本件売買契約において他に危険負担に触れた条項が設けられていない点からしても、その適用範囲を民法534条1項と異にすると解することはできない。

本件自殺は、本件建物に対して、通常人であれば心理的に嫌悪すべき事由を付加するものであって、本件建物に対する有効需要はこのような心理的瑕疵によって減少することとなる。そして、かかる心理的瑕疵は、本件自殺と同時に本件建物に付加され、毀損として生じると解するのが相当である。被告は、本件土地建物の引渡後に本件自殺が発覚したことを理由に、本件自殺による毀損は引渡後に発生したと主張するが、本件自殺のような心理的瑕疵は、毀損の評価において通常人の心理に依ってはいるものの、毀損自体は評価を待たずして発生するものというべきであるから、かかる評価の原因たる事実が既に生じた以上、当該事実の発覚を待たずして毀損が生じるというべきである。

よって、本件自殺によって生じた本件土地建物の毀損については被告が負担すべきこととなる。

## 5. 宅地建物取引業者の調査義務（地盤沈下）

平成6年8月25日 千葉地裁松戸支部  
(ウエストロー・ジャパン)

### 事案概要：

不動産業者から、中古住宅付建物を購入し居住し始めた個人が、入居後建物に傾きがあることに気が付き、調査したところ地盤沈下が原因であることが判明。買主が売主である不動産業者、売主側仲介業者、本件土地の造成事業主を相手に損害賠償を請求した事例。

原告：買主（個人）

被告：売主（法人 不動産会社）

仲介業者：（法人 不動産会社）

造成事業主：（法人）

### 結果：

中古住宅であっても、地盤沈下による建物傾斜は瑕疵であり、これに気が付かなかったことに原告の過失はないとして、売主の瑕疵担保責任

を認容。一方で、仲介会社に対しては、目的物の物的状況に隠れた瑕疵があるか否かの調査についてまで高度な注意義務を負う者ではないとして、また旧造成事業主については、造成工事発注時に過失があったとは認められないとして買主の請求を棄却した。

### 判例要旨：

#### —瑕疵の有無についての判断—

中古住宅は、現状有姿のまま購入するのであるから、たとえ多少の変形があったとしても、それが、許容限度を超えていない限り、瑕疵とはいえない旨の被告売主の主張は、失当であり、採用できない。けだし、前示のような建物の傾斜は、築後の経年変化により通常生じるものとはいえないから、買受人が、前示の傾斜があることを承知で買い受けたり、価格が傾斜の存在を前提に決定されたような事情があるような場合を除き、当然これを許容すべきであるとはいえないからである。

#### —仲介者の責任—

被告仲介会社が、本件瑕疵を見落としたことが、原告に対する債務不履行を構成するか否かについて判断するに、まずその注意義務の程度について按ずるに、不動産仲介業たる被告仲介会社は、その業務の性質に照らし、取引当事者の同一性や代理権の有無、目的物件の権利関係、殊に法律上の規制や制限の有無等の調査については、高度の注意義務を要求されるが、目的物件の物的状況に隠れた瑕疵があるか否かの調査についてまでは、高度な注意義務を負うものではない。

もとより、被告仲介会社は、民法六四四条に基づく善管注意義務を負うが、前認定の事実によれば、被告仲介会社の社員は、訴外の前居住者から、本件建物の傾斜の事実を何ら聞かされておらず、また、原告はもとより、被告売主の代表取締役及び訴外会社の従業員も含めて、本件建物内に立ち入った誰もが、右瑕疵に気付いていないのであるから、仲介人として、本件不動産を原告に紹介した被告仲介会社の担当者が、右瑕疵に気付かなかつたことについて、善管注意義務を怠った過失があるとはいえない。

6. 宅地建物取引業者の調査義務（埋蔵文化財包蔵地）

平成7年11月21日 大阪高裁  
（ウエストロー・ジャパン）

事案概要：

土地を購入した買主が、物件引渡完了後に、本件土地が文化財保護法57条に規定する「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていることを知った。同エリアで義務付けられている埋蔵文化財の試掘作業を行った結果、正式な発掘調査義務が課せられたことにより、多額の費用負担が発生したことから、売主側仲介業者に対し、本件購入時の重要事項説明の際、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当している旨説明がなかったとして、媒介契約上の調査説明義務違反、または不法行為に基づいて損害賠償を請求した事例。買主と仲介業者は直接媒介契約を締結していなかったが、買主は、共同仲介する以上、媒介契約を結んでない当事者に対しても媒介契約上の責任を負う商慣習がある、又は取引の過誤により不測の損害を生じさせないよう配慮すべき注意義務があると主張している。

原告：買主（法人 不動産業者）

被告：仲介業者（法人 不動産業者）

結果：

直接の委託関係がない当事者に対して、媒介契約上の責任を負うものではないが、宅建業者の介入を信頼して取引するに至った当事者に対し、不測の損害の発生を避けるための業務上の一般的注意義務があると判断しながらも、仲介業者が当該周知の埋蔵文化財包蔵地の調査の必要性を予見し得たとは言えないとして、買主の請求を棄却した。

判例要旨：

—仲介業者が負う責任—

宅地建物取引業法三一条は、「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない。」と規定しており、また、同法四七条は、宅地建物取引業者がその業務に関して相手方等に対し、重要な事項について、故意に事実を告げず、又は

不実のことを告げる行為を禁止していることからして、宅地建物取引業者は、直接の委託関係はなくても、宅地建物取引業者の介入を信頼して取引をするに至った第三者に対して、信義誠実を旨とし、権利者の真偽につき格別に注意する等不測の損害の発生を避けるための業務上の一般的注意義務があるというべきである（最高裁判所昭和三六年五月二六日第二小法廷判決、民集一五卷五号一四四〇頁参照）

—埋蔵文化財包蔵地指定は一定の重要事項として調査説明義務の対象となるか—

宅地建物取引業法三五条一項は、「少なくとも次の各号に掲げる事項について」宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして重要事項として取引関係者に説明すべきことを求めているのであり、又、宅地建物取引業者は、免許を受け、宅地建物取引主任者を置いて物件調査の能力を有しているうえ、取引対象となっている宅地建物についての規制を調査し、取引関係者にこれを説明して不測の損害の発生を未然に防止することを業務の一環としていることから、同条項所定の「法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項」だけでなく「その他一定の重要事項」についても説明義務を負う場合があると解するのが相当である。ところで、本件で問題となっている周知の埋蔵文化財包蔵地とは、地方公共団体の文化財担当部署の資料に登載されており、しかも、貝塚、古墳などの外形的事実の存在、地形あるいは伝説、口伝等によりその地域社会においてその所在が広く認められているものをいうと解することができる。そして、このような周知の埋蔵文化財包蔵地について土木工事をしようとする者は、文化財保護のため試掘あるいは発掘をしなければならないという負担を負うほか、現状変更行為の停止又は禁止を命じられたり、遺跡の保護上必要な指示を受けたりするという負担を負うことがある（文化財保護法五七条の二、同条の五）。・・・中略（包蔵地で土木工事する場合に課せられる義務）・・・そうだとすれば、宅地建物取引業者としては、自らの媒介により土地を購入しようとする者が埋蔵文化財包蔵地であることにより不測の負担

を負うことがないように配慮すべきであるとい  
うことができる。しかし、宅地建物取引業者は、  
免許制で、かなりの専門知識や能力を求められ  
るようになってきているとはいえ、その業務上  
の注意義務も自ずから限界があるものというべ  
きであり、取引対象土地の隠れた瑕疵に関する  
専門家的調査や鑑定能力まで要求することはで  
きないと解すべきである。したがって、前記の  
とおり、宅地建物取引業法三五条一項及び同法  
施行令三条二八号が、周知の埋蔵文化財包蔵地  
を掲げていないことからすると、少なくとも、  
平成元年当時においては、周知の埋蔵文化財包  
蔵地であるというだけで、宅地建物取引業者が  
常に調査説明義務を負うものと解することは相  
当でなく、個々の取引における具体的実情にお  
いて、取引対象土地が埋蔵文化財包蔵地である  
ことについて、宅地建物取引業者として業務上  
予見し、もしくは予見可能であり、かつ取引関  
係者に周知の埋蔵文化財包蔵地であることによ  
る負担を負わせるのが酷であるような特段の事  
情があると認められる場合に限って、調査説明  
義務を負うものと解するのが相当である。

### 【参考資料③】液状化現象に関する資料

省略

日本建築学会住まい図栗支援建築会議 情報事業  
部会作成の『復旧・復興WG「液状化状化被害の  
基礎知識』より抜粋

### 【参考資料④】液状化被害状況

省略

### 【参考資料⑤】控訴状及び答弁書（要約）

省略

### 【参考資料⑥】地図・航空写真

省略

【参考資料⑦】 経緯一覧（いずれも、平成23年）

月	日	内 容
2	20	<p>・ X（買主）は、Y2（媒介業者）の媒介によりY1（売主）との間で本件不動産を対象とする売買契約を締結。</p> <p>手付金200万円をY1に交付。</p> <p>内容）代 金：6900万円</p> <p>手付金：200万円（契約締結時に支払）</p> <p>残代金支払時期：同年3月29日まで</p> <p>物件引渡日：同年3月31日まで</p> <p>手付解除：</p> <p>原告は、本件売買契約締結の日から平成23年3月20日までの間、手付金を放棄することにより、本件売買契約を解除することができる（以下「本件手付条項」という。）。</p> <p>瑕疵の修復：</p> <p>本件物件の引渡し前に天災地変により本件物件が毀損したときは、被告Y1は本件物件を修復して原告に引き渡すものとする（以下「本件修復条項」という。）。</p> <p>・ Xは、Y2とこれに先立ち媒介契約を締結</p>
3	11	東日本大震災発生。本件不動産所在地周辺でも液状化現象が発生。
	12	<p>・ Y1が職場より帰宅（AM10:00）→その後主に屋外で活動。</p> <p>・ Xが現地を訪問（PM1:30）、建物の状況について質問。Y1及びY1の妻が対応し、以下の内容を回答。</p> <p>Y1妻：「本件建物の内部について水槽の水がこぼれたり置物が倒れたりはしたが、壁の亀裂、割れ等はなかった」</p> <p>Y1：「本件物件に問題はないが、隣地との境界壁に亀裂が入ったので当方で修復する」</p>
	13	<p>・ B（Y2従業員）現地訪問し水準器で本件建物の傾きを測定。傾きがない旨確認。</p> <p>・ BがY1の妻に電話し、本件建物に生じた被害について確認。以下のような回答を得る。</p> <p>「本件建物には大きな崩れが発生したり、亀裂が入ったりする等の被害はなく大丈夫である。（建物の傾きに関する質問に対し）大丈夫である。」</p>
	17	<p>・ XよりBに対し本件建物の状況について質問。BはY1の妻からの回答をもとに、以下のように回答。</p> <p>「Y1の妻から、本件建物は大丈夫である旨聞いている」</p> <p>「本件建物の施工会社は地震に強いとの触れ込みである」</p>
	20	手付解除可能期間満了。
	24	<p>・ XよりY1に対し残代金支払い。</p> <p>・ XよりY2に対し仲介手数料支払い。</p>

3	26	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Xが本物件の鍵の引渡しを受ける。 (実際は、Y1から鍵を預かったBが、Xの妻に交付)</li> </ul>
	27	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Xが本物件に下見に入り、地震によって生じた亀裂、傷がないことを確認。</li> <li>・ 帰宅後、XがBに対し不明点を質問したがその中に傾きに関する質問なし。 (この日Xは本件建物が傾いていることを認識しなかった。)</li> <li>・ クリーニング業者が清掃。(建物の傾きに関する報告なし)</li> </ul>
	28	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Xが勤務先で傾きを調べた方がいい旨アドバイスされる。</li> <li>・ 勤務後にビー玉及び水準器で確認。本件建物の1000分の10程度の傾きが生じていることを認識。</li> <li>・ XよりBに対し、以下の通りのメール発信。 「本件建物に1000分の10程度の傾きが存在する。引渡し前に傾きが存在することを告げられていれば、買主は、『引渡し前に天災地変等によって本件物件が毀損して契約の目的が達せられないときは契約を解除することができる』旨定めた本件売買契約条項に従い、本件売買契約を解除することも考えた。被告Y1に対しては誠意ある対応を望む。」</li> </ul>
	29	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ BよりY1に対し、本件建物に傾きが生じている旨報告。</li> <li>・ 本件建物施工会社がレーザーで簡易測定し1000分の6.6以上の傾きを確認。</li> <li>・ XがY2を訪問しBと面談。傾きの確認が不十分である点で不満を述べる。</li> </ul>
	31	<p>Xが本物件に入居。 (それまでの住戸を退去する必要があったためやむをえず)</p>
4	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ X、Y1、Bが、Y2会社で面談。</li> </ul>
	5	<p>浦安市が建物罹災状況の調査実施。 結果) 垂直方向120cm に対し、水平方向に「1.0cm, 1.3cm, 1.0cm, 傾きなし」との測定</p>
	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Y1より建物の傾きについて、注入工法による修補を提案。</li> </ul>
5	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Y1宛に、Xより内容証明郵便到達。 内容) Yらの虚偽表示により手付解除の行使が妨げられたとして、手付解除を行う旨の通知と損害賠償請求を求める旨の記載あり。修補に関する記載なし。</li> </ul>
	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浦安市より本件建物に関する罹災証明(半壊)発行。</li> </ul>

(了)