

て理由がある。

(6) として原判決を変更し、Xの請求を右限度で正当として認容した。

三 まとめ

民法六二一条によれば、賃借人が破産宣告を受けた場合には、破産管財人は解約の申入れをすることができ、賃借人は解約による損害賠償を請求することができないとされている。本判決は、民法六二一条後段の規定は任意規定であると解し、賃借人が解約した場合、賃借人が違約金を請求することができ、旨の特約を有効と認めた。

他方で、破産法は、一〇四条において相殺禁止の規定を設けているが、当該規定に該当しない場合であっても、債権者の公平を著しく害するときには、民法一条三項（権利の濫用はこれを許さず）により相殺権の濫用として否定すべきであると解し、この法理に従い違約金二、一〇〇万円の範囲で認めたものである。

これまで見当たらないケースに関する判断事例として、実務の参考になる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

(6)

建物の不等沈下と売主および媒介業者の責任

（東京地判 平一三・六・二七 判例集未登載） 森澤 達也

建売住宅の買主が、購入後まもなく不等沈下により建物が傾き、居住困難になったとして、売主業者と媒介業者に対し、損害賠償を求めて争った事案において、売主業者に対しては瑕疵担保責任による契約解除に基づく売買代金の返還及び損害賠償を、媒介業者に対しては軟弱地盤についての告知義務違反を理由とする不法行為責任に基づく損害賠償を命じた事例（東京地裁 平成一三年六月二七日判決 控訴 判例集未登載）

一 事案の概要

Xら（ $X_1 \sim X_4$ ）は、平成五年五月から平成六年二月にかけて、それぞれ千葉県市川市所在の土地建物について、売主業者 Y_1 との間で、 Y_2 らの媒介により買い受ける売買契約を締結した（売買代金： $X_1 \dots$ 四、七一六万円、 $X_2 \dots$ 五、〇一〇万円、 $X_3 \dots$ 四、九五〇万円、 $X_4 \dots$

四、八五〇万円）。

本件土地は、平成二年四月に、売主業者 Y_1 が分譲目的で買い受けたものであったが、その際、 Y_1 は、地盤調査報告書（内容不明）を受け取っており、さらに平成五年四月頃、本件各建物の建築を依頼した建築業者からも地盤調査報告書を受け取った。そこで、当時既に着工していた二棟（ X_2 、 X_3 ）が購入した物件については基礎工事をべた基礎で行っていたが、未着工の残り二棟（ X_1 、 X_4 ）が購入した物件については杭で補強した布基礎構造で対応した。

Xらは、契約に先立ち行なわれた現地見学において、地盤の強度等について確認したところ、 Y_1 及び Y_2 の担当者はいずれも問題ない旨回答した。また、重要事項説明書においても本件建物が軟弱地盤にあることの十分な説明はなされなかった。

Xらの建物等は、購入後三ヶ月間で、襖・ドア等の開閉不良、床揺れ、床の盛り上り、壁・塀・コンクリート床等の亀裂等が発生し、時間とともに増大していった。

Xらは、平成八年九月、Y₁に対し、書面で瑕疵担保責任を理由として、本件各売買契約を解除する旨の意思表示を行った。

Xらは、Y₁に対しては、瑕疵担保責任を理由とする売買契約解除に基づく原状回復請求としての売買代金の返還及び損害賠償の支払などを、Y₂に対しては、売買の目的物である地盤の性質及び施工された基礎工事の内容についての説明告知義務違反を理由として、共同不法行為又は債務不履行に基づく損害賠償の支払を求め、提訴した。

これに対し、Y₁は、宅建業者において通常予想される範囲での地盤沈下防止策は講じており、Xらの建物に発生した不具合を予想することは困難であった、と主張した。

また、Y₂らは、地盤については、宅建業法三五条の説明事項には含まれず、媒介業者は地盤に対する調査能力も専門知識も有していないので説明することは不可能である、等と主張した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件建物には、床面の傾斜、壁や床面における亀裂の発生など数多くの看過しがたい不具合が発生しており、これら不具合は、本件各土地が軟弱地盤で不等沈下が発生したためであると推認され、かつ、その不等沈下は、本件各土地で施工された基礎工事について工法の選択上又は施工上不相当なものであることに起因するといふべきである。

(2) 本件各土地が軟弱地盤であるという瑕疵は、「隠れた瑕疵」ということができ、また居住に著しい困難をもたらす多数の不具合が発生しており、各建物の補修には建物新築に匹敵するほどの費用を要すること等を考えれば、Xらは本件売買契約の目的を達することができないものといふべきであり、瑕疵担保責任を理由とする本件各売買契約の解除は有効である。

(3) 媒介業者は、買主が物件購入の意思決定をするに際して重要な意義を有する事項について、過不足のない情報を提供すべきであり、それらの事項は宅建業法三五条に規定されている事項には限られない。また本件各土地が軟弱地盤であるかどうかは、Y₂らは、地盤調査報告書等から認識しており、

説明告知義務違反を理由とする不法行為責任に基づく損害賠償の責任を負うべきである。

(4) よって、Xらは、Y₁に対しては、本件売買契約の解除に基づく原状回復請求として、売買代金の返還、別途負担金、登記手續費用、調査費用等の賠償を、Y₂らに対しては、説明告知義務違反に対する慰謝料等として、五三〇〇五六〇万円をそれぞれ請求できる。

三 まとめ

本件は、軟弱地盤に起因した建物の不等沈下について、売主の瑕疵担保責任と媒介業者の不法行為責任を認定した判決である。基本的に、本件は売主の瑕疵担保責任の問題だと考えられるが、軟弱地盤を認識し、かつ、買主から地盤について質問を受けていながら、十分な調査・説明を怠った媒介業者に対しても厳しい判決となっており、実務上参考になると思われる。

(調査研究部研究員)