

最近の判例から (6)

裁判上の和解に基づく損害賠償債権について、
宅地建物取引業保証協会に認証を命じた事例

(東京地判 平20・5・29 ウエストロー・ジャパン) 鈴木 秀剛

宅建業者から購入した建物に瑕疵があったとして当該宅建業者に損害賠償金の支払義務があることを認める裁判上の和解をした買主が、和解上の損害賠償債権について、弁済業務保証金の還付を受けるために必要とされる認証を求めた裁判で、宅地建物取引業保証協会に認証を命ずる判決がなされた事例（東京地裁 平成20年5月29日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 買主Xは、平成6年8月、宅建業者Aから土地及び新築建物を1億2千万円で買受け、居住を開始した。
- (2) 平成7年1月の阪神淡路大震災によって、基礎に亀裂が生じ、外側タイルの一部が剥落するなどしたため、同年2月、調査機関で調査したところ、①建築確認通知書等を2階建で取得した後に屋根裏部屋を設けたため、3階建とみなされる居宅になっていること、②3階建の場合に必要な柱の太さが基準以下であり、基礎の亀裂が随所に散見されること、③施工時の水切り処理等がずさんで数箇所に漏水が認められること等が確認された。
- (3) Xは、平成8年4月、売主A、設計・施工監理者D、建築施工会社E及び仲介者Fらに対し、損害賠償請求訴訟を提起したが、構造上の安全性能を欠くに至っていないなどとして、Xの請求を棄却する判決がなされた。

(4) Xが控訴し控訴審で和解勧告がなされ、平成16年3月、Aは損害賠償金として700万円、Dは解決金として30万円、Eは解決金として250万円、Fは解決金として20万を、それぞれXに支払う旨を内容とする和解が成立した。

(5) Xは、Aが支払期限内に損害賠償金700万円を支払わなかったことから、宅地建物取引業保証協会に弁済業務保証金の還付を請求したが認証を拒否されたため、平成16年7月、宅地建物取引業保証協会であるYに対し、宅建業法64条の8第2項に基づく認証を求め提訴した。

2 判決の要旨

- (1) 本件建物は、木造2階建居宅として建築確認を受けたが、その後、屋根裏部分を改造して、建築基準法施行令上建物の階として算入されるべき屋根裏部屋を作り、木造3階建居宅として表示の登記がされ、土地建物売買契約証書においても、木造3階建居宅として売買物件の表示がなされているのであるから、本件建物は、木造3階建居宅として売買がされたものというべきであり、その瑕疵の有無についても、木造3階建の居宅として構造上の安全性を有するかどうかによって判断するのが相当である。そして、本件建物は、構造計算上、木造3階建居宅として耐力壁が不足しており、そのため、風等の外力の影響により揺れが生じて阪神淡路大震災より以前

から雨漏りが発生し、柱が完全に腐敗していることなどが認められる。そうすると、本件建物には、木造3階建居宅としての構造上の安全性を欠く瑕疵があるというべきであり、本件建物の売主であるAは、瑕疵担保責任（民法570条）に基づき、買主であるXに対し、損害賠償義務を負う。

(2) 上記瑕疵に関する損害については、証拠によれば、改造改修工事には、2835万円を要するものと認められ、これに反する証拠はないから、Xは少なくともそれと同額程度の損害を被ったものというべきであり、Aは、Xに対し売主の瑕疵担保責任として、少なくとも、2850万円の損害賠償義務を負担すべきところ、裁判上の和解によって、互譲の結果、損害賠償として700万円の支払義務を認めたものというべきである。そうすると、Yの会員であるAは、Xに対し、宅地建物取引上の債務として700万円を負担していることが明らかであるから、Yは、上記700万円の債権の存在を認証する義務がある。

(3) Yは、Aが瑕疵の存在を認めて損害賠償として700万円を負担するのに対し、Eは和解金として250万円の負担に、Fは和解金として20万円の負担にそれぞれ止まっているから、上記和解内容は、Yからの弁済業務保証金からの還付を予定したものと見え、合理的根拠に欠けるものであると主張する。確かに、Aは、本件和解成立の時点において、既に解散し清算に入っていたのであり、700万円の損害賠償金を支払う資力があつたかどうかは相当に疑わしく、そのため、本件和解においても、Yから認証を得てAが負担する損害賠償金を回収することが想定されていたものと窺われる。しかしながら、前記認定のとおり、本件建物の瑕疵に基づく損害は、優に700万円を超えるものと認められるから、損害賠償として700万円の支払義務を認める内容の和

解は決して合理性を欠くものではない。またEらに対する責任は、直接の契約関係がないため、不法行為責任を追及するほかないところ、無過失責任である売主の瑕疵担保責任とは異なり、故意又は過失の存在のほか、損害との因果関係の存在をも立証する必要があるから、Aが主導して2階建居宅として建築確認を受けながら3階建居宅を建築したことなどの事情も考慮して、最終的に、Eとの間で250万円の解決金の支払で和解することは特に異とするに当たらない。また、Fについても、2階建居宅として建築確認を得た後に3階建居宅として表示登記をしたという経過は説明済みであったから、本件建物の構造上の安全性について説明義務違反を問うことは難しい事情があつたことも考慮すると、20万円の解決金の支払いで和解することは同様に異とするに当たらないものというべきであり、Yの上記主張は採用できない。よって、Yは、債権額700万円について認証する義務がある。

3 まとめ

宅建業法64条の8第2項は「取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付を受けるには、弁済を受けることができる額について、保証協会の認証を受けなければならない」と規定する。保証協会の認証義務を論じた最高裁判例として最一小平成10・6・11日判決（判タ983-179、判時1649-110）があり、そこでは「取引に係る契約に基づき取得した損害賠償債権又は違約金債権は、その取引により生じた債権に当たるものであり、認証を拒否することは許されない」としている。

本件は、上記最高裁の判旨に従い、裁判上の和解に基づく損害賠償債権にもこの宅建業法の適用を認めた事例として、実務上の参考になるといえよう。