

最近の判例から (9)－ハザードマップの調査説明義務－

液状化危険度マップにおいて液状化の危険度が極めて高い土地であることについての調査説明義務が否認された事例

(東京地判 平26・4・15 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

中古住宅の買主が、媒介業者は、土地が液状化危険度マップにおいて地震が発生した際に液状化の危険性が極めて高いことを説明していないとして、媒介契約の解除と支払済の手数料の返還等を求め、売主に対しては、支払済の手付金の返還等を求めた事案において、本件マップの客観的正確性には限界があり、本件土地に本件土地に地盤沈下の危険性があるわけではないなどとして説明義務違反を否認した事例（東京地裁 平成26年4月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成23年11月11日、宅建業者Y1（被告）との間で一般媒介契約を締結し、同日、売主Y2（被告）との間で土地建物の売買契約を締結して、Y2に対し、手付金620万円を支払い、Y1に対し、仲介手数料100万円余を支払った。

本件契約書には、①売主は、本件土地の隠れたる瑕疵について責任を負う（13条1項）、②本件土地の隠れたる瑕疵により、本件売買契約を締結した目的が達せられないとき、引渡完了日から3か月以内に限り、本件売買契約を解除することができる（13条4項）とする特約がある。なお、物件状況報告書の「地盤の沈下、軟弱等状況」には、発見していない○が付けられていた。

Xは、県が作成した液状化危険度分布図（「本件マップ」）において、本件土地は、南関東地震発生の際、震度6強の揺れが予想さ

れ、液状化の危険性が極めて高いとされていることを知った。

Xは、Y1に対し、仮に、Y1が本件マップに、地震等の際に本件土地は液状化の危険度が極めて高いと記載されていることを認識していなかったとしても、Y1の近隣に存在する市役所に本件マップが備え置かれていたこと、本件マップはインターネットで公開され、公知のものとなっていたことなどから、Y1には重過失があると見て、本件一般媒介契約の解除及び支払済の仲介手数料の返還並びに弁護士費用相当額の支払を求めた。これに対し、Y1は、本件マップはあくまで参考図にすぎず、客観的正確性が担保されていない。また、行政庁等から仲介行為を行うに当たって、本件マップを事前に確認しなければならないなどという通達や指導を受けたことはないとして、本件マップについて、調査説明義務は負っておらず、一般媒介契約上の義務違反は一切ないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、買主の請求を棄却した。

(1) 不動産の購入希望者と媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、同契約に基づく善管注意義務や宅地建物取引業法35条1項の趣旨に基づき、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項については、調査・説明することが困難であるな

どの特段の事情がない限り、購入希望者に対する調査説明義務を負うと解すべきである。

(2) 本件マップにおいて、本件土地は、南関東地震（震度6強）が発生した際、液状化の危険性が極めて高い旨記載されているものの、本件マップは、液状化想定を、250メートル四方を最小単位として線引きして示したものであり、メッシュの切れ目に近い区域に所在する地点は液状化想定なしの地域となっていることから、もともとメッシュの切れ目に近い区域においては、本来の地盤の強度を反映していると言いはし難い。また、本件マップにおいては、地盤改良等の液状化対策は考慮されていない。さらに、本件マップの「南関東地震」ご利用上の注意には、本件マップは、参考図にすぎず、各主題の内容を証明するものではなく、権利及び義務に関わる事項の資料とすることはできない旨記載されている。

これらのことからすると、もともと本件マップの客観的正確性には限界があり、とりわけ本件土地に関する本件マップの客観的正確性には限界があると言わざるを得ない。

(3) 本件マップはこのような性質を有するものであるから、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることは、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項に当たるといふことはできない。

そして、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていても、実際に南関東地震が発生した際、本件土地に地盤沈下の危険性があるということになるわけではなく、仮に、Y2が原告に対し、本件土地には地盤沈下の危険性は一切ないと説明をし、Y1社の担当者が、本件マップにおいて、南

関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識しながら、Y2の前記説明に同意したことがあったとしても、原告に虚偽の事実を告げたことにはならないから、Y1社は、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識していたか否かにかかわらず、本件マップの有無、内容等について調査説明義務があるとはいえない。

なお、買主は判決を不服として控訴したが、控訴審においても「本件マップは単なる参考図に過ぎず、また、国民の権利及び義務に関わる事項の資料とすることを前提として作成されたものでもないことは、明らかである」などとして買主の請求を棄却している。また、上告及び上告受理申立は、理由書の提出がないとして却下されている。

3 まとめ

本件では、「本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識していたか否かにかかわらず、本件マップの有無、内容等について調査説明義務があるとはいえない」と判示しているが、取引物件がハザードマップ等で危険性等が示されていることを認識したときには、客観的正確性に限界があるとしても説明しておくことが望まれる。

公表されている防災・危険情報等のハザードマップについて、宅建業者に積極的な調査説明義務はないと考えられるが、取引に関与する宅建業者は、トラブルの未然防止のために、営業地域内で公表されている都道府県等の防災情報を定期的にチェックしておき、取引に際しては、これらの情報がHP等で公表されていることを買主に知らせておく（説明しておく）ことが望ましいと思われる。

(調査研究部 上席主任研究員)