

最近の判例から (1)－土壤汚染と売主の瑕疵担保責任－

売主による汚染調査・対処後に引渡した土地に、土壤汚染等があったとした買主の瑕疵担保請求が認められた事例

(東京地判 平27・3・10 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

分譲マンション用地として購入した土地に土壤汚染等を発見したとして、買主がその撤去費用等の支払いを売主に求めたのに対し、売主は買主選定の調査会社に土壤調査を依頼し、その結果に基づき対処した上で本件土地の引渡しをしており、売主には調査会社の選定、調査方法、範囲の決定について過失はないとしてこれを拒んだ事案において、売主・買主間の売買契約に、本件土地に土壤汚染等の隠れた瑕疵の存在が判明した場合、所有権移転後であっても売主負担とする定めがあるとして、買主請求を認容した事例（東京地裁平成27年3月10日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年6月、買主X（原告）はマンション分譲を目的として、本件土地につき11億7000万円にて、売主Y1（被告）及び売主Y2（被告）との間で、「売主による引渡前調査により土壤汚染が確認された場合には売主の責任と負担において除去する、所有権移転後においても本件土地に地中障害物、土壤汚染物質の隠れた瑕疵の存在が明らかになった場合は、売主の責任と負担において解決する」旨の定めのある本件売買契約を締結した。

本件売買契約の締結後、Y1はXが紹介したA社に本件土地の土壤汚染調査（引渡前調査）を依頼し、同調査に基づく土壤汚染物質の除去を行った。

同年7月、Xは本件土地の引渡しを受けた

が、その後の建築工事中に本件土地から、PC杭、地盤改良材の塊、鉄筋、コンクリートガラ等の地中障害物や、土壤汚染物質である油分含有土等が発見されたことから、3217万円余の費用をかけその撤去を行った。XはYらに対し、当該撤去費用の支払いを求めたが、Yらがこれを拒んだため、Yらに対し売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として3217万円余を求め訴訟を提起した。

これに対し、Yらは、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社を選定したXにも過失があるから、Yらは責任を負わないか、責任を負うとしても過失相殺が認められるべきである（Yらの責任割合2割）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の請求を認容した。

(1) 引渡前調査と瑕疵について

①Xの紹介によりY1が依頼したA社が行った引渡前調査は、表層50cmほどの範囲を掘って、土壤汚染対策法に定める特定有害物質等の特定の土壤汚染物質の有無を調査し、その除去を行う趣旨のものであったこと。②本物件の引渡後、Xが建築工事を行ったところ、表層50cmより深いところから油分混じりの土壌が発見され、また、地中からコンクリートガラ等の地中障害物が発見されたこと。③本件売買契約書には、引渡前調査を売主の費用と責任をもって行う旨、並びに、所

有権移転後においても本件土地に地中障害物、土壤汚染物質の隠れた瑕疵の存在が明らかになった場合には、売主の責任と負担において解決を図る旨を定めている。

そして、本件でXが請求しているのは、本件土地引渡後に判明した隠れた瑕疵の除去費用であり、前記③のとおり本件売買契約書において、売主がその責任と負担において除去すべきものであるから、Yらは、除去費用を支払う義務があると認められる。

この点Yらは、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社を選定したXにも過失があるから、Yらは責任を負わないか、責任を負うとしても過失相殺が認められるべきであると主張する。

しかし、前記①のとおり、引渡前調査は、特定の土壤汚染物質の有無の確認とその除去の趣旨で行われ、その調査範囲及び方法は限定的となることが予定されているのに対し、引渡前調査がそのようなものであることを前提として、上記③のとおり、引渡後に判明した隠れた瑕疵についても売主の責任と負担によりこれを除去することが予定されていたのであるから、引渡後に判明した隠れた瑕疵を除去する責任の有無は、引渡前調査の方法や範囲の当否とは関わらない。また、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社が選定されたことに関してXに過失があったことを認める証拠はない。

Xは、これらの瑕疵の撤去費用として、依頼した業者に3217万円余を支払ったこと、Y1も、同額を撤去費用として承認した上で、分割払で支払う旨の申入れをしたことが認められ、Yらが負うべき本件瑕疵の除去費用は上記同額と認められる。

3 まとめ

本件は、売主が土壤汚染調査・除去工事を

行った後土地を引渡したが、その後発見された土壤汚染につき、引渡後も売主が瑕疵担保責任を負うとした契約条項に従い、買主の損害賠償請求が認められた事例である。

土壤汚染調査は、基本的にサンプリング調査であり、調査が行われなかった範囲・深度において汚染が残る可能性はあることから、当該調査に基づき土壤改良工事がなされたことにより、ある程度の精度をもって除去されたとは言えても、完全に除去されたと言い切ることは困難である。したがって、購入目的がマンション分譲など住居系の建物建築を目的とする買主においては、本件のように、土壤汚染調査・同除去工事が売主によってなされたとしても、土地引渡後に万一土壤汚染等が発見された際には、売主が瑕疵担保責任を負う特約を付すよう求めることもある。

媒介業者としては、土壤汚染対策法に則った土壤調査がなされた土地の売買であっても、土壤汚染や地中障害物が発見されることがあり得ることを前提に、発見された場合の、売主・買主それぞれの責任と負担について両者の理解と認識を一致させた上で、取引を進める必要があるといえよう。

なお、売主が土壤汚染調査・除去工事を行った後土地を引渡したが、その後発見された土壤汚染につき、売主は引渡後に瑕疵担保責任を負わないとした契約条項に従い、買主(店舗建築を目的)の損害賠償請求が否認された事例(東京地判 平24・9・25 判例時報2170-40)もあるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (2)－開発許可と道路陥没－

開発道路等の陥没事故による分譲宅地の買主の損害につき、開発を許可し道路を管理する市の責任を否定し、宅地分譲業者の開発許可の内容に関する説明義務違反を認めた事例

(名古屋高判 平27・11・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

開発道路等の陥没事故により、土地の一部が崩れ建物に居住できなくなったとした買主が、開発を許可し道路を管理する市に対して国家賠償法に基づき、土地の分譲業者に対して当該地域が磨き砂採掘跡地である旨の説明義務違反により、損害賠償等を請求した事案の控訴審において、市は本件陥没事故発生の予見、回避をし得なかったとして、一審判決を変更して市の損害賠償責任を否定し、分譲業者に対する損害賠償請求については賠償額を減額変更して認容した事例（名古屋高裁平成27年11月27日判決 一部取消 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件はX 1（被控訴人・原告：個人）が、所有する本件土地並びにこれに隣接する本件道路（開発道路）において本件陥没事故が発生し、本件建物に傾きが生じ居住できなくなったとして、本件土地を含む区域の宅地造成事業について開発許可を行い、かつ、本件道路を管理するY 1（控訴人・被告：市）に対して国家賠償法に基づき、土地の造成及び宅地分譲を行ったY 2（控訴人・被告：宅建業者）に対して民法415条に基づき、損害賠償を求めた事案である（その後、本件建物を建築した建築業者X 2が、X 1のY 1に対する損害賠償請求権の一部を譲り受けた。）。

一審は、本件陥没事故の原因は、本件道路

及び周辺土地の地下に存する磨き砂採掘跡の空洞の沈下によると判断し、Y 1の開発許可に関する職務上の義務違反については否定したが、「周辺土地において陥没原因である磨き砂採掘跡が存する可能性を知っていたY 1には、陥没事故の予見可能性・回避可能性があり、公の営造物たる道路として通常有すべき安全性を欠くと認められる本件道路の管理に瑕疵があった」として、国家賠償法2条1項に基づきX 1及びX 2のY 1に対する計4642万円余の賠償請求等を認め、Y 2に対しては、「宅建業法35条の重要事項として、当該開発区域が磨き砂の採掘跡地であることを説明する義務があった」として、X 1のY 2に対する644万円余の賠償請求等を認めた。

Y 1及びY 2はこれを不服として、敗訴部分につき控訴を申し立てた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、一審判決のうちY 1の敗訴部分を取消し、また、Y 2に対するXの請求を一部認容した。

(1) Y 1の開発許可に関する義務違反

本件陥没事故の原因究明等の専門的な調査を行ったa地内陥没調査検討委員会における本件委員会報告書によれば、本件陥没事故の原因は、元々陥没地は谷地形の最深部であったところ、そこに何者かが約8mの盛土を行ったため（本件開発許可の約10年以上前、当

時の開発許可権者はb県)、盛土内に周辺の雨水、浸透水が集中して流入・滞留したこと等から、磨き砂層の強度低下を引き起こし、磨き砂層内に存在した空洞の陥没拡大が地表まで影響を及ぼしたものと推定している。

したがって、本件開発許可と本件陥没事故との間に因果関係は認められないことから、XらのY1の開発許可に関する職務上の義務違反を理由とする国家賠償法1条1項に基づく請求は理由がない。

(2) Y1の道路管理の瑕疵

本件委員会報告書によれば、地盤の陥没・沈下は、地下の状況を明確にできない上、地域性が大きく、その予知が困難で突発的に発生する可能性があることが指摘されている。

そして、宅地開発が進められたa地区において本件陥没事故までに同様の規模の陥没事故はなく、宅地開発に際しY2からY1に提出された空洞調査報告書には、調査地点全てにおいて空洞が確認されなかったと記載されていたこと等を考慮すれば、Y1において、本件陥没事故発生前に、事故の発生を具体的に予見し得たとは認め難い。

よって、Y1には、本件陥没事故の予見可能性も結果回避可能性もなかったというほかに、本件道路の管理の瑕疵があったとは認められないから、XらのY1に対する国家賠償法2条1項に基づく請求は理由がない。

(3) Y2の説明義務違反

本件開発許可には、当該区域が磨き砂の採掘跡地であることから、Y2が空洞調査を実施する等を定めた許可条件が付されていた。かかる開発許可の条件は、開発許可の内容を構成するもので宅建業法35条1項に定める重要事項に該当すると解されるから、Y2には説明義務違反があったと認められる。

説明義務違反によるX1の損害額についてであるが、仮にX1が本件開発許可の許可条

件等の説明を受けたとしても、Y2は空洞調査結果として「深度10m以内の空洞の存在可能性はかなり低い」を示すことになったと考えられ、当該説明をもってX1が本件土地の購入を取りやめたとは考え難い。

もっとも、X1が磨き砂採掘跡地であるという説明を受けていれば、価格交渉がされ土地の売買価格はより低額になっていたと推認される。当該開発区域の路線価はa地区に多くみられる路線価よりも10%低いことを考慮して、土地売買価格の10%である152万円をもってX1の損害額と認め、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本判決は、津地判 平26・3・6 RETIO97-96の控訴審である。一審では、本件陥没事故の原因は、磨き砂採掘跡の空洞の沈下によるものと判断し、当該地域に採掘跡があることを知る市に国賠法に基づく賠償責任を認める判決が出されたが、本判決では、本件陥没事故は、陥没地で過去行われた約8mの盛土を要因とした周辺の雨水等の流入により、磨き砂層内に存していた空洞の陥没等が原因と推定したことから、そのことを予見しえない市の設置・管理責任を否定する判決となった。

宅地分譲業者の説明責任に関する判断として、磨き砂採掘跡地であることは、買主の意思決定に影響を及ぼす事実であるとして、重要事項説明が必要とされた点、その損害賠償額の認定において、仮に買主が本件開発許可条件及び磨き砂採掘跡地であることの説明を受けたとしても、空洞調査の結果が上記のとおりである以上、買主が本件土地の購入を取りやめたとは考え難いとして、損害額を周辺土地の路線価格との比較により売買代金の10%に減額した判断は注目される。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (3)－漏水及び害獣と建物瑕疵－

漏水の瑕疵及び害獣が存在するとした中古建物の買主からの契約解除並びに損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・2・20 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

土地付建物を購入した買主が、建物に漏水の原因となる瑕疵及びネズミやゴキブリがいる事実を告知しなかったことを理由に、売主に対しては、詐欺による取消もしくは錯誤による無効、仲介業者に対しては、説明義務違反による損害賠償を請求した事案において、買主の請求がいずれも棄却された事例（東京地裁 平成26年2月20日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告X（以下「X」という。）は、平成22年4月、Y1及びY2（以下「Y1ら」という。）から土地付建物（以下「本件建物」という。）を6,100万円で購入（以下「本件売買契約」という。）した。被告Y3社（以下「Y3」という。）はXの仲介業者であり、被告Y4社（以下「Y4」という。）はY1らの仲介業者である。本件売買契約には、違約金を売買代金の10%相当額と定める条項及び建物の隠れた瑕疵についてY1らの一切の担保責任を免除するとの特約を定める条項があった。

本件建物は、地下1階付4階建である。地下1階は、Cが賃借してラーメン店を営んでいたが、平成21年12月に退去し、本件売買契約当時は空室であった。1階は当初Dが、平成21年頃からEが賃借して居酒屋を営んでいる。2階はa社が事務所として賃借している。3階及び4階はY1らの住居として使用されていた。

Xは、Y1らが地下1階に漏水の原因となる瑕疵があることを認識していながら漏水に

関する説明をしなかったこと、本件建物内で、相当数のネズミの糞やゴキブリが発見されたことから、Y1らに対し、瑕疵担保責任に基づく解除又は債務不履行による解除を主張して、売買代金の返還を求めるとともに、損害賠償を請求、Y3については債務不履行に基づく損害賠償として、Y4については不法行為に基づく損害賠償として、連帯して1358万円余の支払を求めて（主位的請求）提訴した。

また、Xは、主位的請求が認められないとしても、漏水の原因となる瑕疵等についての説明がなかったために損害を被ったと主張して、Y1らについては不法行為等に基づく損害賠償として、Y3については債務不履行に基づき、Y4については不法行為に基づく損害賠償として、連帯して1458万円余の支払を求めて（予備的請求）提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

1. 漏水の有無及び原因について

(1) 本件売買契約締結前の漏水について

ア 本件売買契約締結の2、3年前に漏水が発生したことは、当事者間に争いがない。

しかし、証拠によれば、本件漏水は、1階の賃借人であったDが使用していた冷蔵庫のダクトが外れて水が漏れたことが原因であると認められるから、本件漏水が本件建物の瑕疵によるものということはできない。

イ 証拠によれば、平成21年頃、地下1階の

天井真ん中付近で漏水が発生したことが認められるが、原因は不明とされたこと、数か月後には漏水が止まったことが認められる。その後、同一の原因による漏水が発生したと認めるに足る証拠はない。

(2) ①から⑩までの漏水について

本件売買契約締結後の一定の時点で、本件建物地下1階の別紙図面(添付略、以下同じ。)①から⑩までの付近で、水に濡れたように見える部分が存在したことが認められるが、別紙図面①から⑩までの付近で、異なった時点で水に濡れたように見える部分が生じていたことから、本件建物に漏水の原因となる瑕疵があると認めることはできない。

(3) ⑪から⑬までの漏水について

⑪の漏水については、Xの陳述書によれば、2階の賃借人であるa社から水が漏れているという報告があったが、原因は明らかとならず、その後、水漏れの報告がなくなった事実が認められるから、⑪の漏水は、あったとしても一時的なものにすぎないというべきである。また、⑫及び⑬の漏水については、Xは、本件建物の3階及び4階で水の滴る音がすると主張し、Xの陳述書には、これに沿う陳述があるが、これのみをもって漏水があったと認めることはできない。他に、⑫及び⑬の漏水の事実を認めるに足る証拠はない。

(4) 以上によれば、本件建物に漏水の原因となる瑕疵が存在すると認めることはできない。

2. Y1らの責任について

(1) 前記説示のとおり、本件建物に漏水の原因となる瑕疵があると認めることはできないから、Xの主張は前提を欠き、採用することができない。

(2) 本件建物にネズミやゴキブリがいるとしても、そのことをY1らが知っていたと認めるに足る証拠はない。かえって、Y1は、本人尋問において、ゴキブリを見たことは

ない、ネズミは出なかったと供述しており、Y1らには、本件建物にネズミやゴキブリがいるとの認識はなかったと認められる。

(3) Xは、本件建物にネズミやゴキブリがいないと誤信して、本件売買契約を締結したから、法律行為の要素に錯誤があったと主張する。

しかし、本件建物の売買において、ネズミやゴキブリがいないことが法律行為の要素に当たるということはできない。

(4) 瑕疵とは、客観的にその物が通常有すべき品質を欠くことをいうところ、ネズミやゴキブリがいるとしても、そのことのみから、本件建物が客観的に通常有すべき品質を欠くとはいえない。

3. Y3及びY4の責任について

本件建物に漏水の原因となる瑕疵があると認められないことは、前記説示のとおりであるから、Xの主張は、その前提を欠くものであり、採用することができない。

3 まとめ

本件は、中古の土地付建物を購入した買主が、当該建物に漏水の原因となる瑕疵があること並びにネズミやゴキブリがいることの告知を受けていないことを理由に、売主及び仲介業者に対して、契約解除や損害賠償を請求したが、いずれも棄却されたものである。

裁判所は、事実認定の中で、漏水の原因となる瑕疵が存在するとはいえないこと、ネズミやゴキブリがいるとしても、建物が客観的に通常有すべき品質を欠くとはいえないと判示したものであり、実務上も参考になる事例である。なお、類似判決として、賃貸借契約で料理店を経営する借主がネズミの出没を理由に賃料の一部不払いをした事案で貸主からの明渡し請求が認められたケースがあるので、参照願いたい (RETIO79-116)。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (4)－給湯器故障と瑕疵担保責任－

買主の瑕疵担保責任による故障給湯器の新品への交換費用請求につき、中古品交換費用相当分が認められた事例

(東京地判 平26・12・9 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

中古マンションを購入した買主が、本物件内の給湯器が故障していたとして、売主である不動産業者に対し、新品給湯器への交換費用及び近隣入浴施設利用費用を求めた事案において、中古品である給湯器の瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られるとして、その請求を一部減額して認容した事例（東京地裁平成26年12月9日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・控訴人 買主個人）は、Y（被告・被控訴人 売主不動産業者）との間で、仲介業者Aの媒介により、築後約32年のマンションの一室（以下「本件物件」という。）につき、売買金額780万円にて売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結したが、本件物件の引渡し後、本件物件内の中古品であった給湯器（以下「本件給湯器」という。）に、お湯が出ないという不具合（以下「本件瑕疵」という。）があり、本件給湯器を交換する必要があることが発覚した。

Xは本件瑕疵の発覚3日後に、本件給湯器の交換工事（以下「本件交換工事」という。）を31万円余にて注文し、その3日後に本件給湯器は新品に交換された。

売買契約締結時、YはXに設備表を交付しており、本件給湯器については故障・不具合はないと説明していた。また、本件売買契約においては、本件物件の隠れた瑕疵について、

買主は瑕疵担保責任として損害賠償請求又は瑕疵修復請求ができると約定されていた。

Yは本件給湯器につき瑕疵担保責任を負うことについては認めたが、賠償金額については、本件交換工事費用全額の負担を求めるXの主張と、本件給湯器は中古品であったから、中古品の給湯器への交換費用相当額であるとしたYの主張との間で折り合いがつかずXは訴訟を提起した。

原審は、Xの請求のうち、本件給湯器の交換費用（製品費5万円・工事費等5万円 計10万円）及び近隣入浴施設利用費用（1万円）の合計11万円を損害として認容した。

しかし、Xはこれを不服として、「本件瑕疵の発覚後Yが何の対応もしなかったことからXは交換費用の支払義務を負わざるを得なかった、Yは本件給湯器に故障・不具合はない旨虚偽の記載をした設備表を本件売買契約時にXに示していたことから、Yは交換費用の全額を負担すべきである」と主張して、Xが負担した新品給湯器への交換工事費用の全額31万円余及び本件交換工事が完了するまでの4日間の近隣の入浴施設の利用費用1万円、計32万円余を求めて控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を一部認容した。

(1) 本件給湯器の交換費用について

本件給湯器は中古品であるから、本件瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の

給湯器への交換費用相当額に限られるというべきである。

Xは、Yの本件瑕疵発覚後の対応及び虚偽の設備表をXに示したことを理由に、Xが実際に支払義務を負った交換費用をYが負担すべきと主張するが、XはAを通じて、本件給湯器を中古品の給湯器に交換依頼することが可能であったことから、その主張は採用できない。

また、瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、瑕疵と相当因果関係のある損害の賠償責任を認めるものであり、債務者に対する制裁の趣旨で賠償責任を認めるものではないから、Yが虚偽の設備表をXに示したことからXが実際に支払った交換費用をYが負担すべきとの主張も採用できない。

中古品の給湯器への交換費用相当額について検討すると、中古品の給湯器の製品費については、中古品販売店数社の見積金額の中間値である5万円余と認めるのが相当である。また、工事費については、本件交換工事の見積りが、現実に本件物件を確認した上での見積りで、その内訳も必要な費用と認められる内容のものであることから、本件交換工事の工事費及び部材費見積金額（値引額を案分控除した額）11万円余を給湯器の交換のための工事費と認めるのが相当である。

したがって、中古品の給湯器への交換費用相当額は上記合計に当時の消費税率を加えた16万円余と認めるのが相当である。

(2) 近隣入浴施設利用費用

Xは、本件物件に入居してから本件交換工事が完了するまでのうち4日間本件物件の近くにある入浴施設を利用しており、近隣に他の入浴施設が存在しないことから、X主張の近隣の入浴施設利用費用1万円は本件瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる。

(3) 結論

以上により、Xの請求は、本件瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる17万円余の支払を求める限度で認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

中古住宅の売買において、建物引渡し後、給湯器が壊れていたとした瑕疵担保責任に関する相談はよく聞かれるところであり、売主の瑕疵担保責任の範囲として「中古品の給湯器の瑕疵につき、相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られる」とされた本件判示は、実務上参考になるものと思われる。

ところで、本件は、今回の買主へ譲渡するまで約3年間売主は法人に事務所として賃貸していたが、その借主からは給湯器の異常を聞いていなかったことから、売主が現地調査をせず、安易に設備表に給湯器の故障は「無」と記載してしまったことに問題があったと思われる。

中古住宅の売買において、建物引渡し後に、給湯器・温水器・エアコン等の作動不良、水道・トイレの水漏れ等の瑕疵が発見された話はよく聞かれることから、トラブルを避けるためにも売主不動産業者の責任として、契約前の現地調査及び設備稼働の確認は、必ず必要と思われる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (5)－宅建業者と定期点検記録調査義務－

特に依頼のない限り、媒介業者に電気設備及び消防設備の定期点検報告書の調査・説明義務まではないとされた事例

(東京地判 平27・6・23 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

商業ビルの売買において、媒介業者が電気設備及び消防設備の定期点検報告書の不備事項について説明をしなかったとして、買主が媒介報酬の支払を拒んだ事例において、媒介業者に説明義務違反はなかったとして媒介報酬の支払を命じた事例（東京地裁 平成27年6月23日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年11月、買主Y（被告 法人）は、買主側媒介業者X（原告）・A（Yと代表者が同一）及び売主側媒介業者Bとの共同仲介により、売主との間で、本件商業ビルを代金6億7000万円で購入する旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、引渡しを受けた。

本件売買契約の特約条項においては、売主は、「付帯設備表」の作成・交付を行わず、「引渡し時の状態のまま引渡しものとし、各設備につき一切の修復義務を負わないもの」と明記されていた。

Yは、本件売買契約に先立ち、「支払約定書」にて、Xに対し媒介報酬として残金決済時に693万円余（売買代金の1%と消費税、以下「本件媒介報酬」という。）の支払を約していたが、Yはその一部しか支払わなかったため、Xは、残余の媒介報酬の支払を求め本件訴訟を提起した。

これに対しYは、本件建物の電気設備及び消防設備には補修を要する瑕疵があり、Xには、点検報告書等を確認することにより容易

に瑕疵の存在を調査し、これを買主たるYに説明できたにもかかわらず、これを怠った債務不履行があり、本件媒介報酬の支払義務はない、また万が一、本件媒介報酬の支払義務があるとしても、YはXの債務不履行により損害を被っており、Yの損害賠償請求権とXの本件媒介報酬請求権とを相殺するなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を認容した。

宅建業者の重要事項の説明義務は、購入者等に対し取引物件、取引条件等に関する正確な情報を積極的に提供して適切に説明し、購入者等がこれを十分理解した上で契約締結の意思決定ができるようにするための規定である趣旨からすれば、宅建業者が調査した上で説明すべき程度及び内容は、個々の取引における動機、目的、媒介の委託目的、説明を受ける者の職業、取引の知識、経験の有無・程度といった属性等を勘案して、買主等が当該契約を締結するか否かについての的確に判断、意思決定することのできるものであることを要すると解すべきである。

本件建物はテナントが多数入居する商業ビルであるから、電気設備については、設置されているか否かは当然として、この電気設備が通常の使用に耐えうるものであるか否か、直ちに修繕を要する事項があるか否かについても、基本的には調査・説明義務の対象とす

べきと考えられる。また、消防設備についても、本件建物が特定防災対象建築物に該当することからすれば、消防設備が設置してあることはもちろん、これが維持されていることについては基本的には調査・説明義務の対象となると考えられる。

ただし、本件売買契約においては、特約条項において、付帯設備について設備表の作成・交付を行わず、引渡し時の状態のまま引き渡すものとされ、各設備について売主が一切の修復義務を負わないとされている点に鑑みれば、当事者はかかるリスクを考慮の上価格を決定したものと考えられるから、価格決定に影響を及ぼすような修繕事項がある等の場合は別として、通常のメンテナンスの範囲内の修繕・交換等を要する事項がある程度の事項についてまで、調査・説明義務を負うものではないと考えられる。

また、本件売買契約が売主及び買主の双方媒介の事案であること、さらに買主側においては媒介業者が複数存在していることを考慮すると、本件売買契約におけるXの媒介業者としての調査・説明義務としては、電気設備及び消防設備については、基本的には売主側媒介業者Bから得た情報を基礎として説明すればよいものであり、これに加えて宅建業者としての通常の注意を払えば知り得る情報や、特に買主から依頼があり、これを受諾した事項についても、調査能力の範囲内であって、過大な費用ないし労力の負担なく調査できる範囲において、調査・説明を行えば足りると解するのが相当である。

Xは、本件売買契約の締結時において、電気設備については重要説明事項として設備が存することを説明し、消防設備については本件建物が特定防災対象建築物に該当すること等を説明しており、最低限必要な説明については果たしていると認められる。

これに対し、Yは本件売買契約締結前の時点で、再三各設備の点検報告書を取得して引き渡すようXに請求してきたと主張するが、これを裏付け、あるいはこれと合致する証拠は存しない。

以上の点から、Xには何らの債務不履行も認められず、その他本件媒介報酬の請求を妨げる事情も認められない。

3 まとめ

本件は、定期点検報告書における不備事項について説明をしなかった媒介業者に調査・説明義務違反はないとされた事例であるが、特に買主から事前の調査依頼はなかったこと、本件売買契約の特約条項、介在している他の媒介業者とのバランス等を考慮し、その責任が否定されたもので妥当な判断と思われる。

本件のように、商業ビル等の売買において、取引後、買主より電気設備・消防設備等に関し思わぬ修繕費用が必要になったとするトラブルが発生する可能性は考えられることから、媒介業者においては、紛争防止の観点から、買主に対し、事前にエンジニアリング・レポート（ER）をとるよう勧めるとか、売主より建物に関する定期点検報告書等の写しを受領し買主に交付・確認してもらう等の対応をしておく必要があるのではと思われる。

消防設備の説明義務に関する事例として、消防法違反を想定し調査する責任があったとまでいえないとして、媒介業者の説明義務違反を否定した事例（大阪地判 平22・3・3 RETIO78-98）、入手した専門家の点検結果や試験結果を踏まえ、その内容に従った告知を行えば、媒介業者としての説明責任を尽くしたとして、媒介業者の説明義務違反を否定した事例（東京地判 平26・7・25 RETIO98-122）があるので、併せて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (6)－法令上の違反と瑕疵担保特約の範囲－

約定の瑕疵担保特約に定められていない法律上の瑕疵について、売主の担保責任が否定され、媒介業者の説明義務は尽くされていたとした事例

(東京地判 平27・6・16 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

中古住宅の買主が、建物に建築基準法違反があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任により、媒介業者に対しては調査義務違反等により、損害賠償を請求した事案において、売主の瑕疵担保責任は売買契約の特約により免責されているとし、また、媒介業者は調査説明義務を果たしているとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平27年 6 月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主 Y 1（被告）は、平成22年 5 月に所有者（訴外）より買い受けた土地及び平成15年12月に保存登記された建物（以下両者を「本物件」という。）を、平成24年 6 月、宅建業者 Y 2（被告）に媒介を依頼し、7000万円で売りに出した。

平成25年11月、買主 X（原告）は、宅建業者 A（訴外）を通じて本物件の内覧を申し入れ、建築士 B（訴外）を同道のうえ本物件の内覧をした。内覧後、Y 2 は、A から、本件建物の設計図書資料の請求を受け、Y 1 から設計図書を取り寄せて A に送付した。

X は、B に改築の相談をしたところ、希望に沿った改装ができそうだと意見を得たので、A を通じて本物件の購入を申し込んだ。

同年12月 9 日、Y 2 は、A に対し、本物件に関する資料、契約書案及び重要事項説明書案等を送付した。翌日、A は、Y 2 に対し、

台帳記載事項証明書が検査済証無としているとして、重要事項説明書の追記を指示した。

同年12月13日、X と Y 1 は、本物件を6000万円、売主は本件土地の隠れたる瑕疵及び本件建物の雨漏り・シロアリの害・建物構造上の主要な部位の木部の腐蝕・給排水管の故障の瑕疵についてのみ責任を負うとした特約を付した売買契約を締結した。なお、重要事項説明に際して、Y 2 は、X に対し、重説事項説明書記載の法令上の制限と検査済証が無い旨、新築時の資料は設計図の写しのみであることを説明した。

平成26年 1 月16日、A は、Y 2 に対し、増改築に際しては、本件建物の適法性を役所に検証する必要があるとして、確認申請時の設計図等の入手協力を求めたが、Y 2 は、資料は設計図の写しのみであると回答した。

A は、Y 2 に対し、検査済証等がないので、増改築費用とは別に適法性検証手続の費用が必要だとして、その費用負担を Y 2 及び Y 1 に求める連絡をしたが、Y 2 は、Y 1 にはその義務も意向もなく、また、Y 2 は重要事項説明で検査済証が無いこと及び資料は設計図の写しのみであることを説明している以上、書類がないことを理由とする請求には応じられないと回答した。

同月24日、本物件の残金決済及び引渡が行われた。

その後、X は、B から、土木事務所との協

議において確認申請時の図面と現況等が異なるので調査を求められたとの報告を受けたため、調査をBに委託したところ、本件建物につき、建物の高さが確認申請時の図面よりも173mmオーバーし、また、隣地地盤面の設定が実際より高く設定されていたために、北側斜線規制及び日影による高さ制限に違反する建築基準法違反があったことが判明した。

Xは、Aを介して、Y1及びY2に対し、本件建物が違反建築物であったとして、その是正費用の負担を求めたが、Yらがこれを断ったため、Xは、次のように主張して、Yらに対し、719万円余の損害賠償求め本件訴訟を提起した。

(1) 建築基準法違反は、本件建物の交換価値又は使用価値を低下させるもので、本件建物の隠れた瑕疵に該当し、Y1は賠償する責任がある。なお、約定上の瑕疵担保特約は、瑕疵が当事者の予想範囲にとどまることが前提で、特約の列举事由がいずれも物理的瑕疵に該当するものであることから分かるように、法令上の違反は、特約の予想しないものである。

(2) Y2は、増改築を予定するXにとって、本件建物が建築基準法に違反するか否かが、契約を締結するか否かに係る重大な事情であることを認識し、かつ、建築基準法に適合していない可能性も認識していたので、単に完了検査の有無の説明をするだけでなく、建築基準法に違反する事実の有無ないしその可能性の程度についても必要な調査を行ったうえ説明する義務を負っていたので、不法行為として損害を賠償する責任がある。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 約定の瑕疵担保特約は、本件土地の隠れ

たる瑕疵及び本件建物の建物構造上主要な部位の木部の腐蝕・給排水管の故障の瑕疵についてのみ責任を負うと規定し、法律上の瑕疵は、特約に記載された瑕疵に該当しない。したがって、Y1に対する請求は理由がない。

(2) 宅建業者が説明すべき程度・内容は、個々の取引の経緯、説明を受ける者の職業、取引の知識、経験の有無、程度を勘案して、買主が契約を締結するか否かについての的確に判断、意思決定することができる程度のものであることが必要である。

これを本件についてみると、①Y1は本件建物の建築主ではないこと、②Xは内覧段階から建築士を同行していること、③Y2はXの求めに応じ検査済証がないこと等を伝えたが、格別の問い合わせがなかったこと、④本件建物は計画変更申請における中間検査に合格している物件であること、⑤現況も不自然に変更されている状況は確認されないこと、⑥建築基準法違反の内容は、図面の精査等により判明したものであること、からすると、Y2は説明義務・調査義務を尽くしたというべきである。

3 まとめ

本判決は、建築基準法違反は、対象物の法律上の瑕疵だとしながらも、売買契約で約定した担保すべき瑕疵には該当しないとして、担保責任の範囲外と判示したもので、売主が担保すべき範囲に関して参考になる事例といえる。

媒介業者の不法行為責任については、売買契約締結の判断において重要な事項であっても、専門知識を要するものであれば媒介業者の説明義務にあたらないとされた事例（東京地判 平21・10・9 RETIO81-76参照）もあるので併せて参照願いたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (7)－売買代金全額受領前の所有権移転登記－

所有権移転登記をしたが売買代金支払いを受けられなかった売主が請求した同登記抹消と損害賠償が認容された事例

(東京地判 平25・3・14 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

売買代金の着金を確認できないながら所有権移転登記を承諾した売主が、買主の売買代金不払を理由として、買主に対し同登記抹消と損害賠償を、譲渡担保設定者に対し所有権移転登記の抹消を求めた事案において、売買代金支払前の所有権移転の合意はなく、また、譲渡担保設定者には民法94条2項の類推適用はあたらないとして、請求が全部認容された事例（東京地裁 平成25年3月14日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主X（個人・共有者3名）は本件不動産につき、買主Y1（法人）との間で、売買代金3億2500万円・一括決済・登記手続きは司法書士Bが行うこと等の売買条件に合意した。
＜契約日 平成23年7月7日の経過概略＞

- ・10時20分頃、X取引先の信用金庫にて、XとY1とは売買契約書に署名押印し本件売買契約を締結した。
- ・12時20分頃、売買代金の精算と登記手続きを速やかに行うためとのY1提案により、信用金庫に着金確認要員としてA（Xの関係者）を残し、他の者は区役所へ移動した。
- ・12時40分頃、移動先の区役所の喫茶店において、司法書士Bは司法書士C（Y2が依頼）に引き継ぐとして、登記移転に必要な書類を司法書士Cに引き継ぎ退席した。
- ・Y1はXに対し、売買代金を現金でこれから持参すると発言した。また、Y1の要請により「本件売買契約に基づく所有権移転

手続きにおいて、Y1がY2（法人）へ所有権移転登記を行うことを承諾するとともに、何ら異議が無いことを承認する」との記載のある本件覚書にXは押印した。

- ・同喫茶店の別の席において、Y1・司法書士CはY2と落ち合い、Y2は本件覚書に押印した後、Y1との間で9640万円の金銭消費貸借契約と、同契約に基づく貸金債権を被担保債権として本件不動産をY2に譲渡する不動産譲渡担保契約を締結し、Y1に9340万円（利息控除後）を交付した。
- ・13時30分頃、Y1はXに、売買代金の一部4875万円を支払った。
- ・Y1が、14時46分頃残金を振り込んだと述べたため、Xは信用金庫に確認をしたが、13時30分以降の窓口振込みは、システム上当日中の着金確認はできないといわれた。
- ・Xは、移転登記手続きの承諾を決めかねていたが、既に入金されていた場合、同手続きを承諾しないと、債務不履行により違約金6500万円の賠償義務を負う可能性があり、司法書士Hから法務局の受付終了時間を過ぎると大変なことになると登記手続きを迫る発言があったことなどから、16時頃同手続きを承諾し、司法書士Cは、Y1への移転登記、更にY2への移転登記を申請した。

＜その後の経過概略＞

Xは、翌8日も着金を確認できなかったことから弁護士Dに依頼し、同月15日の経過をもって売買契約を解除する旨の通知書を送信した。また、同月13日、弁護士Dは本件不動産

産の処分禁止仮処分を求める申立てを行い、同月15日仮処分命令が発令された。

その後Xは、Y1・Y2に所有権移転登記抹消を求めるとともに、Y1に売買契約に基づく違約金を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXのY1・Y2に対する請求を全て認容した。

(1) Y2の主張について

Y2は、本件覚書の締結等により、所有権移転留保合意は無条件へと変更されたのであるから、売買代金の支払の有無にかかわらず、売買契約の締結のみをもって、Y1は本件不動産の所有権を取得したなどと主張するが、本件覚書は単に、本件不動産の所有権が平穩にXからY1に移転した場合に、XとしてはY1からY2に対してその所有権移転登記を行うことに異議を述べないことを明らかにしたにすぎないと解されることから、Y2の主張には理由がない。

また、Y2は、XはY1に移転登記手続を承諾したのであるから、Y1への所有権移転を承諾したとも主張する。しかしXは、債務不履行による違約金請求の懸念から、同時履行の利益を放棄したにすぎないと考えるのが自然であり、残金未払の危険を負担しつつ、所有権移転を承諾したとみることはできない。

Y2は、仮にY1に本件不動産の所有権が移転していなかったとしても、民法94条2項類推適用により保護され、本件不動産の所有権を取得するとも主張するが、本件覚書には、新たに取引関係に入った第三者に、Y1が本件不動産の所有権を取得していることを信頼させる外観を備えているということとはできず、また、Y1に本件不動産の所有権が移転していたものと考えること自体が、不動産取引に携わるY2の立場に照らして不合理であ

る上、不動産譲渡担保契約を締結した際、所有権がY1に移転していないことを知らなかったことを認めるに足りないのであるから、Y2の主張には理由がない。

(2) Y1の主張について

Y1の処分禁止仮処分の登記をされたため融資を受けられなかったとの主張も、債務者の責めに帰すことができない事由に当たらないことから、Y1の主張には理由がない。

3 まとめ

不動産売買において、特約がない限り、所有権移転の条件は残金支払いであり、そのための入金確認は必須であり、入金がない以上、決済を延期すべきである。

銀行振込みによる決済においては、本件のように振込時間によって着金確認が当日にできないことがあることから、金融機関に着金確認についての事前確認が必要である。また、買主より振込金受取書の写しが提示されたとしても、売主口座への着金前において、買主が銀行に当該振込みの取消し手続を行う可能性を完全には否定できないことから、売主口座への着金確認は必須である。

本件では、売主が着金確認できないまま移転登記を承諾した理由として、買主に迫られ、登記手続きを承諾しないことで債務不履行を問われる可能性があることを理由の一つとしているが、標準的な契約書は、違約金に関し、無催告解除でなく債務の履行を催告した上で請求できる旨規定されていることから、もし、仲介業者が本件のような場面に出合った場合には、契約書条文の意味するところを説明し、万一の決済不調による重大なトラブルからの回避を導く必要があろう。

(調査研究部調査役)