

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第290回）検討報告〉

購入した中古住宅に不同沈下による傾斜があったことにつき、①購入を媒介した仲介業者に対し、調査説明義務違反があるとして、②隣地土地の所有者及びその管理者に対し、本件建物の不同沈下は隣地の破損した排水枡からの漏水によるものであるとして、沈下修正工事等費用相当額の損害賠償を請求した事案において、その請求全てが棄却された事例

（損害賠償請求事件）

◎東京高裁 平成27年5月21日判決
平27（ネ）684号 控訴棄却（上告・上告棄却）
判例集未登載

調査研究部

（研究理事・調査研究部長：小林正典）

はじめに

第290回の委員会では、購入した中古住宅に不同沈下による傾斜があったことにつき、①購入を媒介した仲介業者に対し、調査説明義務違反があるとして、②隣地土地の所有者及びその管理者に対し、建物の不同沈下は隣地の破損した排水枡からの漏水によるものであるとして、沈下修正工事費用等相当額の損害賠償を請求した事案（東京高裁 平成27年5月21日判決）を取り上げた。

本件は、売主（個人）より自宅として中古住宅を買受けた買主X（控訴人）が、軟弱地盤及び建物基礎の支持力不足により建物全体に傾きがあることが分かったことから、第一請求として、①売買の仲介に際し仲介業者Y1（被控訴人）には、本件建物の傾斜に関する調査確認義務及び説明義務違反の債務不履行又は不法行為があるとして、②当該建物の傾きは、隣地の壊れた排水枡からの漏水により地盤が軟弱になったためであるとして、本件土地隣接地の所有者Y2（被控訴人）及

びY3（被控訴人）並びに隣接地の管理者Y4（被控訴人）らに対して、排水枡の管理に係る注意義務違反の共同不法行為があるとして、沈下修正工事等費用等の支払いを求め、第一請求と選択的關係に立つ第二請求として、Y1に対し、上記債務不履行又は不法行為責任に基づき、Y2～Y4に対し、隣地排水枡の所有者・占有者としての工作物責任に基づき、同額の損害賠償金及び遅延損害金の連帯支払を求めた事案である。一方、Yらは、本件売買契約の締結当時、本件建物の2階和室の床には傾斜が発見されていたものの、本件建物のそれ以外の部分（1階も含む。）には一切傾斜は確認されていなかった、排水枡が壊れたことと本件建物の不同沈下とは無関係である等として、損害を賠償する責を負わない旨主張した。

判決では、①本件建物の不同沈下の原因は本件建物基礎の支持力不足にあり隣地排水枡からの漏水と本件建物の不同沈下との間に因果関係は認められない、②仲介業者は、不動産の物的状態に関する専門家ではなく、本件建物の傾斜の原因についての調査、確認義務

を負うものではなく、本件建物の傾斜に関して説明義務違反を認めることはできない、としてXの請求を棄却した（第一審と同様の判決）。

委員会では、仲介業者に契約当事者に対する、専門家による建物調査（インスペクション）実施に関しての助言義務があるか等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

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、建物調査の状況等について報告されたので一部紹介する。

<ワーキング意見>

○仲介業者による建物調査について

- ・一般的に視認できる範囲の目視確認は行っているが、屋根裏・床下など、専門業者でないと確認が困難な部分については行っていない。
- ・中古住宅売買での建物内覧は、売主が居住中であることが多く、内覧できる箇所も制限されがちで、家具・絨毯などがあると、水準器を持っていても、建物の床の傾きについての確認は難しいのが実情で、その部分に瑕疵が発生しているかどうかの確認は困難である。

○インスペクションについて

- ・買主、売主に紹介しても、費用負担に難色を示されてしまい、行われるケースは少ない。

○本件判決に対する印象について

- ・仲介業者は、建物の専門家ではなく、本件のような事案において建物の傾きを発見することはまず難しいことから、本判決の内容は妥当と思われる。

1. 委員会資料

<概要>

買主X（控訴人）は、増築した2階に傾きがあることを内覧において仲介業者Y1（被控訴人）より説明を受け中古住宅を購入したところ、軟弱地盤及び建物基礎の支持力不足により建物全体に傾きがあることが分かったことから、第一請求として、①売買の仲介に際しY1には、本件建物の傾斜に関する調査確認義務及び説明義務違反の債務不履行又は不法行為があるとして、②当該建物の傾きは、隣地の壊れた排水枘からの漏水により地盤が軟弱になったためであるとして、本件土地隣接地の所有者Y2（被控訴人）及びY3（被控訴人）並びに隣接地の管理者Y4（被控訴人）らに対して、排水枘の管理に係る注意義務違反の共同不法行為があるとして、沈下修正工事等費用等の2855万円余の支払いを求め、第一請求と選択的關係に立つ第二請求として、Y1に対し、上記債務不履行又は不法行為責任に基づき、Y2～Y4に対し、隣地排水枘の所有者・占有者としての工作物責任に基づき、同額の損害賠償金及び遅延損害金の連帯支払を求めた事案である。

第一審においては、Y1に対しては、本件建物の傾斜の原因である本件建物基礎の支持力不足という重要な物的欠陥を容易に知ることとはできず、本件建物の傾斜の原因についての調査確認義務はなかったとして、また、Y2～Y4に対しては、壊れた隣地排水枘からの漏水と建物の不同沈下との因果関係として認められないとして、Xの請求は全て棄却された。

これを不服としたXは控訴したが、控訴審においても第一審と同様の理由によりXの請求は全て棄却された。

Xはさらに、最高裁に上告したが、平成27

年10月29日上告は棄却された。

<判決の内容>

[主文]

- 1 Xの各控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用はXの負担とする。

[事実及び理由]

- 1 請求の内容 概要の通り
- 2 前提事実 以下の記載及び別紙「時系列」参照

3 当事者の属性

控訴人 : X 個人 買主
 関係者
 A : Xの母
 B : Xの姉
 C : Xが調査依頼した一級建築士

被控訴人 :

- Y 1 法人 不動産仲介会社 宅建業者
 Y 2 個人 隣地賃貸マンション所有者
 (持分2分の1)
 Y 3 個人 隣地賃貸マンション所有者
 (持分2分の1)
 Y 4 法人 隣地賃貸マンション管理会社

[争点と両当事者の主張]

1 Xの主張

(1) 争点1 (本件建物の不同沈下の原因)
 本件隣地の北西角地点にある隣地排水枡はその弁が損壊しており、同枡に流れ込んだ水が漏れ出て本件土地に流入する状態にあった。このことは、平成22年12月11日にX、Y 1の従業員、Y 4の関係者及びCの立会の下で行われた現地調査において、Cが隣地排水枡にバケツ一杯の水を流し込んだところ、本件土地の南西角地点を30センチメートル程度掘り返すと、すぐに湧水が確認されるとともに、本件土地の道路側(西側)の玉石擁壁のひび

割れ部分、同箇所直下の水抜きパイプなどから順に流水が確認されたことから裏付けられる。そして、隣地マンションは、流し台、トイレ、風呂場などが設置された各部屋に複数の世帯が住む3階建てマンションであり、そこから隣地排水枡に流入する生活排水は多量である。さらに、雨水なども隣地排水枡へ流入するから、同枡から漏出し本件土地に流入した水量は少なくない。損壊した隣地排水枡に流入した水は、同枡から漏れ出し、本件土地の下層に侵入して本件土地の下層を構成する土を流出させた。また、隣地排水枡からの漏水が本件土地に流入したことによって、本件土地の南西部分は水を大量に含んだ極めて軟弱な地盤となった。

以上によれば、壊れた隣地排水枡からの漏水が本件土地に流入したことが、本件建物の不同沈下の原因である。

(2) 争点2 (Y 1の説明義務及び調査確認義務の有無並びに同義務違反の有無)

ア 本件建物の不同沈下の原因は隣地排水枡から漏出した水が本件土地の下層を構成する土を流出させたことにあり、その点につき、Y 1には、以下のとおり説明義務違反がある。

平成21年6月頃、Xの母Aは、Xから依頼され、Xの姉B、Y 1の従業員とともに、本件建物を内覧した。その際、Aは、Y 1の従業員に対し、本件不動産の道路側にある玉石擁壁の亀裂部分から水が漏出していることの原因を質問したところ、Y 1の従業員は、「それは山からの自然なものなので、問題ないです。」などと内容虚偽の説明をした。Y 1が仮に原因を知らなかったとしても、その原因は容易に判明するものであるから、Y 1には仲介業者としての説明義務違反がある。

本件土地の地盤が本件隣地から流入した水を含んだ軟弱なものであったことは現地を見れば容易に分かることであり、Y 1の従業員

は、本件土地の地盤が緩いために本件建物が沈下する可能性があることを認識していたといえる。にもかかわらず、Y1の従業員は、本件売買当時、本件建物の2階和室の傾斜に関して、Xに対し、「30年以上経ってますから。」など、本件建物に問題がある旨の説明をしたのであり、Y1には仲介業者としての説明義務違反がある。

イ 仮に、本件建物の不同沈下の原因が本件建物の基礎の支持力不足であったとしても、Y1には、以下のとおり本件建物傾斜の原因についての調査確認義務違反及び説明義務違反がある。

Y1の従業員が本件売買契約以前に、増築や経年のために本件建物の2階和室が南西側の方向に傾斜していたことや本件建物が昭和53年建築であることを認識していたこと、Y1には住宅の物的状態の確認を専門とするホームインベスティング事業部門が存在したこと、本件建物の基礎の状態は床下吹き抜け穴や台所の床下収納部分から簡単に確認することが可能であったことなどからすれば、基礎付近の土を少し掘れば、本件建物の基礎が浅く、本件建物はその基礎の支持力が不足しており、不同沈下が生じる危険があることが容易に判明した。にもかかわらず、Y1の従業員は、2階和室の傾斜の角度を測定せず、床にビー玉を転がすなどの簡易な調査すらせず、2階和室以外の部屋の傾斜や本件建物自体の傾斜の有無についても調査しなかったし、ホームインベスティング事業部門に対して本件建物の物的状態の調査を依頼することもしなかった。Y1の従業員は、本件不動産にある売主の残置物の処理費用を確認するためにリモデル提携業者に見てもらったが、これは本件建物の状態のチェックを目的とするものではなかった。以上からすれば、Y1の従業員が本件建物の基礎に関して必要最低限

の調査、確認をしていなかったことは明らかであるから、Y1には、仲介業者としての調査、確認義務違反がある。

Y1の従業員は、本件不動産に関して「建設業にお勤めの方が建てた丁寧に作られた家です。」との記載がある宣伝広告(甲1)を作成し、本件建物の2階和室に傾斜があることが判明した後も上記記載を訂正しなかったばかりか、本件不動産の1回目内覧の際に、Aに対し、上記宣伝広告の記載と同趣旨の説明を繰り返した。また、Y1の従業員は、2階和室の傾斜について、X及びAに対し、「30年くらい経っている家なのでこのくらいは普通です。」「中古住宅として売っているので住むのには問題ありません。」などと繰り返し説明した。さらに、Y1の従業員は、Aから2階和室以外に傾斜がないかと質問された際には、「1階には傾斜はない。」旨の返答をした。このように、本件建物傾斜の真の原因は本件建物の基礎の支持力不足が原因であったにもかかわらず、Y1の従業員は、本件建物の2階和室の傾斜の原因に関し、X及びAに対して「増築と築後の経年のため」などと全く異なる説明をし、X側の担当者であったY1の従業員も、本件建物の状態を尋ねたAに対し、「いいんじゃないですか。」と答え、Y1の従業員を信頼していたAに対して本件不動産が購入しても良い物件であるという印象を与えた。このように、Y1の従業員は、X及びAに対し、本件建物の2階和室の傾斜の原因に関しておよそ事実と異なる説明をしたのであり、Y1には説明義務違反がある。

(3) 争点3 (Y4及びY2らの共同不法行為責任の有無)

本件建物不同沈下の原因となった隣地排水枡からの漏水は、隣地排水枡が損壊していたことを原因とする。隣地マンションは、平成2年に建築され、Xが本件不動産を取得した

平成22年の時点で、築後20年が経過していたから、排水措置に不備があればこれを是正する時間は十分にあったのであり、また、その設備などが経年劣化によって損壊する危険性についても容易に想定できる状況にあった。隣地マンションの管理者であるY2ら及びY4は、相互に連携を取り、漏水被害が生じないように隣地排水枡を適切に管理し、それに不備、損壊があればこれを是正すべき注意義務があったにもかかわらず、同注意義務を怠りXに損害を被らせたから、共同不法行為責任を負う。

(4) 争点4 (Y4又はY2らの工作物責任の有無)

Y4は隣地マンションの排水設備等の管理者であり、民法717条の「占有者」に含まれる。本件では、隣地マンションの排水設備である隣地排水枡からの漏水が原因となって、本件土地の地盤が低下し、そのためにXは損害を被ったから、Y4は隣地排水枡の占有者として工作物責任を負う。

仮にY4が損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたとしても、隣地マンション及び本件隣地の所有者であるY2らは隣地排水枡の「所有者」(民法717条)として工作物責任を負う。

(5) 争点5 (損害の有無及びその額)

Y1らの債務不履行又は不法行為によってXが被った損害額は、以下の費目の合計3444万7730円であり、そのうちの一部である2855万5730円を損害賠償金として請求する。

沈下修正等工事費用	2689万円余
仲介手数料	41万円余
1階リフォーム工事費用	12万円
処分した家具等	11万円余
建具撤去工事費用	17万円余
慰謝料	300万円
弁護士費用	372万円余

(6) 当審におけるXの主張

① 本件売買契約当時、本件建物には2階和室長押など寸法があっていない部分が複数あり、基礎部分にはクラックが多数入っていたが、これらは目視による確認が容易であった。また、本件建物の前面の道路上から本件建物を見ると、本件建物全体が本件隣地側に傾斜していることが容易に分かった。

そして、Y1の従業員は、本件売買契約当時、本件建物の2階和室が傾斜していることのほか、本件建物が昭和53年に建築され耐震基準に合致せず、十分な強度を備えていない危険性が存することを認識していた。また、本件土地は盛り土で造成されており、地盤が軟弱でそのため十分な基礎が必要であったが、Y1の従業員は、本件不動産の敷地が盛り土であることを容易に認識することができた。

上記の本件建物の状態、Cの認識、さらに、CはX及びその母であるAに対し上記2階和室の傾斜について2階和室が増築部分であることが影響している旨説明したところ、そのことは本件建物の2階和室以外の部分についても傾斜が存在することを予見することは容易であったといえる。

Y1には十分な調査能力が備わっていることからすれば、本件建物の傾斜の存在及びその原因について調査し、Xに説明すべき義務が存した。

② 本件土地の直下は粘土性の地層であるところ、粘土性の地層は透水性は低いが、長く水に浸かると砂層よりも長期間水を内側に抱える保水性を有する。したがって、排水枡入替工事をして隣地排水枡からの漏水が止まってから3年経った時点でも本件土地の地盤が軟弱又は極めて軟弱であることは、粘土層の性質上当然であって、上記漏水と本件建物の不同沈下との間の相当因果関係を否定するものではない。

また、隣地排水枡から本件土地に水が浸入していたことは当事者間に争いがないところ、これにより本件土地が多分に水を含み、湿気影響でX所有の家具等にカビが生え、それらを廃棄せざるを得なくなるとともに、また、建具にもカビが生え、その撤去工事をせざるを得なくなった。したがって、Y1らは、上記工事等による損害について、共同不法行為責任ないし工作物責任に基づき賠償責任を負う。

2 Yらの主張

(1) 争点1 (本件建物の不同沈下の原因)

(Y1の主張)

本件売買契約締結当時、本件建物の傾斜は2階和室でしか発見されておらず、本件建物には2階和室以外に傾斜は存在しなかった。本件売買契約締結当時、本件建物と道路との間の本件土地西側部分の地下には浄化槽が埋設されていたところ、Xは、本件売買契約後に、同浄化槽を撤去し、また、本件売買契約後に、下水管や都市ガス管の新設のために、本件土地西側部分を掘削した。その結果、本件売買契約締結当時には存在しなかった本件建物の西側外壁に、平成24年5月時点で亀裂が生じた。X主張の本件建物の不同沈下は、上記浄化槽の撤去、下水管や都市ガス管の新設のための掘削がその一因となっている。隣地排水枡が壊れていたことと本件建物の不同沈下とは無関係である。

(Y2らの主張)

Y2らは、平成20年3月時点で、隣地排水枡に問題がなかったことを確認していて、同排水枡が長期間にわたって壊れた状態であったということはない。また、隣地マンションがいわゆるワンルームマンションであることからすると、隣地排水枡から漏出した水量は、本件土地の地盤沈下を起こすような多量のも

のであったとは考えられない。もともと、本件土地が存在する一帯の地域は、土地自体が水を多く含み、水はけも悪い。隣地排水枡が壊れていたことと本件建物の不同沈下とは無関係である。

(Y4の主張)

Xの主張は否認ないし争う。

(2) 争点2 (Y1の説明義務及び調査確認義務の有無並びに同義務違反の有無)

(Y1の主張)

本件建物不同沈下の原因は、隣地排水枡からの漏水が本件土地に流入したことはない。Xの主張は、その前提となる不同沈下の原因自体が誤っているため、いずれも失当である。

本件建物不同沈下の原因が本件建物の基礎の支持力不足であっても、以下のとおりY1には何らの義務違反もない。すなわち、本件売買契約の締結当時、本件建物の2階和室の床には傾斜が発見されていたものの、本件建物のそれ以外の部分(1階も含む。)には一切傾斜は確認されていなかったし、本件建物の不同沈下を推認させる特別の事情は存在せず、XとY1との間で、不同沈下の有無について話題に上がることもなかった。このような事実関係の下で、不動産仲介業者であるY1において、鑑定人のような専門家が調査しなければ判明し得ないような2階和室の床の傾斜の原因についてまで調査した上で、買主であるXに対して説明する義務は存在しない。一般に、建物の売買に際して特定の部屋に傾斜が発見された場合に、その事実のみをもって、不動産仲介業者が、自らの責任と負担において、その原因を調査した上で、買主に対して説明しなければならない義務を負うとすれば、このような調査を容易に行うことができる能力を持ち合わせていない不動産仲介業者に過度な負担を負わせ、実務上多大な

支障が生じることになる。不動産仲介業者が買主に対してこのような調査確認及び説明をしなければならぬ義務はないというべきである。

したがって、Y1は本件建物の傾斜に関して何らの調査確認義務及び説明義務を負わない。

(3) 争点3 (Y4及びY2らの共同不法行為責任の有無)

(Y4の主張)

Y4は、Y2らとの間の管理契約を根拠として本件隣地の排水設備を管理する債務を負う。Xとの間で管理契約を締結していないY4が、Xに対して排水設備に不備、損壊があった場合にこれを是正する注意義務を負うことはない。

(Y2らの主張)

隣地排水柵が壊れたことと本件建物の不同沈下とは無関係であるから、Y2らがXに対して不法行為責任を負うことはない。

(4) 争点4 (Y4又はY2らの工作物責任の有無)

(Y4の主張)

Y4は、隣地排水柵の占有者ではない以上、工作物責任を負わない。

(Y2らの主張)

Xの主張は否認ないし争う。

(5) 争点5 (損害の有無及びその額)

(Y1らの主張)

否認ないし争う。

[判決の要旨]

判決は次のように述べ、Yの控訴を棄却した。

1. 争点1 (本件建物の不同沈下の原因) について

(1) 鑑定の結果によれば、本件建物の地盤状

況は、本件土地の北東角地点及び南東角地点については、表層1メートル以深から安定した硬質粘土層が現れるが、本件土地の本件道路側(谷側)に位置する北西角地点及び南西角地点については、地表面から4.25メートルの深さまで軟弱層が連続している。特に、南西角地点は軟弱である。本件浄化槽の埋戻部分である本件土地の西側地点については、スウェーデン式サウンディング試験結果が0.5kNであり、極めて軟弱である。さらに、地山(乱されていない自然に堆積した硬質地盤)は南東方向から北西方向に向かって傾斜しているところ、この地山の傾斜方向は本件建物の傾斜方向と非常に良く似通っており、地形及び地質が本件建物の不同沈下に大きく関わっているといえる。

また、鑑定の結果によれば、本件建物の基礎は無筋コンクリートの布基礎であり、現在普通に用いられている逆T型の基礎ではなく礎盤のないI型である。さらに、現在の建築基準法では布基礎の根入れ深さは240ミリメートル以上と規定されているのに対し、本件建物における布基礎の根入れ深さは南側で170ミリメートル、西側で100ミリメートルと非常に小さい。そして、本件建物の布基礎のうち南西部分には、非常に大きなひび割れが発生しており、剥離したコンクリート断面には粘土塊の混入が認められた。

本件土地のように、傾斜地で盛土の層厚が大きく違う不均質地盤では基礎の底盤を大きくすることによって地盤への接地圧を減少させ、基礎内部に鉄筋を入れることによって靱性が増し、不同沈下の低減を図ることができる。しかしながら、本件建物が建設された昭和53年当時は、基礎構造に対する適切な基準類もなかったことから、本件建物は、地盤に見合わない基礎になってしまったと認められる。

以上のことからすると、本件建物の不同沈下の主たる原因は、本件建物基礎の支持力不足にあると認められる。

(2) これに対し、Xは、壊れた隣地排水枡からの漏水が本件土地に流入したことが本件建物の不同沈下の原因であると主張するので、この点について検討する。

ア 鑑定の結果によれば、Xが隣地排水枡から漏水した水がわき出たと主張する本件土地の南西角地点は、表層部分から連続して粘性土であった。粘性土は難透水性の土であるから、本件土地道路側の玉石擁壁のひび割れ部分から水が排水された現象は、本件境界壁の下部に敷かれていた碎石層が雨水の通り道になっていたことによるものと考えられる。

イ Xは、上記主張に沿う証拠として、1級建築士であるCにより作成された本件土地に係る地盤調査報告書を提出する。

しかしながら、本件土地に係る地盤調査報告書が調査手法として採用する試験掘りは、土地の地耐力の調査方法の一つではあるものの、本件の鑑定で採用されたスウェーデン式サウンディング試験と比べると簡易な調査方法である。また、本件土地に係る地盤調査報告書は、平成22年4月から同年12月までにXや本件浄化槽の撤去工事業者が行った全ての地盤掘削を試験掘り（素掘り）とみなしているところ、Cが試験掘りとみなした本件土地の掘削は、Xが居住当初に鉢植え用の土を本件土地南側の庭からハンドシャベルで採取した際の記憶や、隣地排水枡の埋戻工事時に工事業者がシャベルで掘削した際の記憶など、いずれも地盤の状況を確認すること以外を目的とした過去の掘削の際の記憶を元にしていて、スウェーデン式サウンディング試験機を用いた掘削結果から導き出された本件の鑑定結果と比べて本件土地に係る地盤調査報告書の調査結果が適切な判断を提供しているとは

言い難い。したがって、本件土地に係る地盤調査報告書の調査結果のうち、本件の鑑定結果と反する部分は採用することができない。

ウ また、Xは、平成22年12月11日の現地調査の結果や本件の鑑定により測定された本件土地の含水比平均値などからすれば、隣地排水枡からの漏水が本件土地に流入していたことによって、本件土地の地耐力が低下し、本件建物の不同沈下を生じさせたと主張する。

認定事実のとおり、平成22年12月11日の現地調査においてCが隣地排水枡にバケツ一杯の水を流し込んだ後に本件土地南西角地点を30センチメートル程度掘り返したところ湧水が生じたことからすると、隣地排水枡からの漏水が本件土地に流入していたことが推認されるものの、他方で認定事実によれば、平成22年12月に隣地排水枡の入替工事を実施した結果、本件建物の壁、本件土地南側の庭、本件境界壁に生えていたコケは枯れてなくなり、庭の土は次第に乾いてきたにもかかわらず、上記入替工事の実施後約3年を経過した時点においても、上記地点を含めた地盤状況が軟弱ないし極めて軟弱であると本件の鑑定結果が指摘していることや、平成25年11月時点においては本件建物に最大18.3/1000の傾斜があったことを併せ考慮すると、隣地排水枡からの漏水と本件建物の不同沈下との間に因果関係は認められない。

(3) 以上によれば、壊れた隣地排水枡から漏出した水が本件土地に流入したことが本件建物の不同沈下の原因であるとするXの主張は採用できない。

2. 争点2（Y1の説明義務及び調査確認義務の有無並びに同義務違反の有無）について

(1) まず、Xは、本件建物の不同沈下の原因が壊れた隣地排水枡から漏れ出した水が本件土地に流入したことにあるとして、Y1の各説

明義務違反を主張する（争点2「Xの主張」アの各主張）。しかしながら、本件建物の不同沈下の原因は本件建物基礎の支持力不足にあって、壊れた隣地排水枘から漏れ出た水が本件土地に流入したと本件建物の不同沈下とは無関係であることは上記に説示したとおりである。

したがって、Xの上記説明義務違反の主張は、その前提を欠きいずれも失当である。

(2) 次に、Xは、本件建物の不同沈下の原因は本件建物基礎の支持力不足にあることを前提として、Y1には本件建物の傾斜の原因についての調査、確認義務違反があると主張するので、この点について検討する。

不動産売買の仲介業者が買主に対して行うべき不動産についての調査説明の業務は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）35条に照らし、当該不動産の権利関係及び法令による制限等に関する事項がその中心ではあるものの、仲介業者は、委託の本旨に従って善良な管理者の注意義務をもって誠実に仲介事務を処理すべきであることから、信義則（民法1条2項）上、宅建業法35条所定の事項以外であっても調査説明すべき法的義務を負うことがあることは否定できない。もっとも、仲介業者は、不動産の物的状態に関する専門家ではなく、建築士等と比べて取引不動産の物的状態に関して十分な調査能力を有しないことを考慮すると、取引不動産の物的状態について一般的に調査、確認義務を負うものではなく、取引不動産の物的状態のうち、物的欠陥のように買主が当該不動産を購入するかどうかの意思決定を行うに際して重要な意義を有する事項についてのみ、自らが認識した物的欠陥の徴表を前提として容易に知り得る取引不動産の重要な物的欠陥に関する限りにおいて、適宜の方法で調査、確認すべき義務を負うものというべきである。

認定事実及び弁論の全趣旨によれば、Y1には、住宅の状態の確認を専門とする事業部門が存在したり、リモデルを担う提携業者が存在したりすることが認められるから、Y1は不動産の物的状態に関して一定程度の調査能力を有するといえる。また、Y1は、本件建物が昭和53年に建築された建物であることを認識していたのであるから、不動産の権利関係及び法令による制限等に関する事項についての専門家である仲介業者として、本件建物が建築された昭和53年当時には基礎構造に関する適切な基準類が定められていなかったことを想定することが不可能ではなかった。さらに、本件建物の基礎の状態は、床下吹き抜け穴からの確認や基礎付近の土の掘り起こしなどにより確認することができるものであったことが認められる。

このようなY1の上記調査能力等を考慮した上で、本件事実関係下において、Y1がX主張の調査確認義務を負うか否かを検討するに、各認定事実のとおり、本件売買契約締結当時、本件建物の2階和室には南東側から北西側への傾斜が存在していたことに加え、Xが平成24年6月に1階和室を洋室にリフォームした時点で、1階和室に東側から西側への傾斜が存在し、床下地の造作において根太の高さ調整を行ったことからすると、本件建物は、本件売買契約締結当時において、2階和室に限らず、建物全体として南東側から北西側に傾斜していたことが推認される。しかしながら、認定事実のとおり、Y1の従業員は、本件売買契約当時、本件建物の2階和室には南東側から北西側への傾斜が存在していたことは確認していたものの、上記2階和室以外に傾斜があることを認識しておらず、また、本件建物の2回の内覧を通じて、XやAから、本件建物2階和室以外に傾斜を感じる旨の指摘を受けることはなかった。さらに、Y1の

従業員は、本件建物が昭和53年に建築された古い建物であることや傾斜が存在した2階和室が昭和62年に増築されたものであることを認識していたことに加え、売主から本件建物での居住に関して日常生活に支障を感じていなかったことを聞いていた。そうすると、Y1の従業員において、2階和室に存在した傾斜が経年や増築の影響によるものであると判断したことには一定の合理性があり、2階和室の傾斜の認識のみをもって本件建物全体の傾斜を疑うには十分ではなかったといえる。

そうすると、Y1の従業員は、本件建物基礎の支持力不足という物的欠陥の徴表として、本件建物の2階和室に傾斜が存在することを認識するにとどまり、本件建物全体の傾斜を認識するには至らなかったのであり、このようなY1の従業員の認識を前提とすれば、Y1が不動産の物的状態に関して一定の調査能力を有することや本件建物の基礎の状態は容易に確認できたことなどを考慮したとしても、Y1は、本件建物の傾斜の原因である本件建物基礎の支持力不足という重要な物的欠陥を容易に知ることはできなかったといえる。

以上によれば、本件における事実関係の下では、Y1は、本件建物の傾斜の原因についての調査、確認義務を負うものではなく、この点のXの主張は採用することができない。

(3) さらに、Xは、本件建物の不同沈下の原因は本件建物基礎の支持力不足にあることを前提として、Y1には建物の傾斜の原因について説明義務違反があると主張するので、この点について検討する。

仲介業者は、信義則（1条2項）上、宅建業法35条所定の事項以外であっても、自らが認識した物的欠陥の徴表を前提として容易に知り得る取引不動産の重要な物的欠陥に関しては、適宜の方法で調査、確認し、説明すべ

き法的義務を負うことは、上記(2)に説示したとおりである。もっとも、その場合でも、不動産の物的状態に関する専門家ではない仲介業者は、上記の調査、確認義務を負う範囲内において、当該物的欠陥に関して取引時点において有する情報を元に、通常の注意をもって買主に説明すれば足りるというべきであって、仮にその説明内容が客観的には真実に反していたとしても、それのみをもって説明義務違反の責を負うものではないというべきである。

前記1の認定事実のとおり、Y1の従業員は、本件建物の内覧の際に、X及びAに対し、2階和室が傾斜している理由として、2階和室部分が増築されたものであることや建物が古いことが影響している旨の説明をしたことが認められる。確かに、Y1の従業員の上記の説明は、本件建物基礎の支持力不足という本件建物の傾斜の原因に照らせば、正確性を欠く説明であったことは否定できないものの、Y1の従業員は、この当時、本件建物が昭和53年に建築された古い建物であることや傾斜が存在した2階和室が昭和62年に増築されたものであることを認識していたことに加え、売主から本件建物での居住に関して日常生活に支障を感じていなかったことを聞いていた一方で、2階和室以外に本件建物が全体として傾斜していたことやその傾斜が本件建物の基礎の支持力不足に起因することは認識していなかったことが認められる。そうすると、Y1の従業員において、内覧当時、2階和室に存在した傾斜が経年や増築の影響によるものであると判断したことには一定の合理性があったといえ、Y1の従業員が内覧時にXらに対して行った上記の説明は、2階和室の傾斜という物的欠陥に関して内覧時点において有する情報を元に、通常の注意をもって説明したものといえる。

したがって、Y 1の従業員がXらに対して行った説明に関して、Y 1には説明義務違反はないというべきである。

なお、Xは、Y 1の従業員がAに対して「売主が作った家なので造りはしっかりしています。」との説明を繰り返し、2階和室の傾斜について、X及びAに対して「30年くらい経っている家なのでこのくらいは普通です。」「中古住宅として売っているので住むのには問題ありません。」などと繰り返し説明し、Aから2階和室以外に傾斜がないかと質問された際に「1階には傾斜はない。」旨の返答をしたと主張するが、本件全証拠によっても、Y 1の従業員の上記各発言を認めるに足りないし、仮にY 1の従業員が上記各発言をしていたとしても、いずれの発言もY 1の従業員が内覧当時¹に得た情報を元に通常の注意をもって行った説明の範ちゅうということができ、いずれにせよ、Y 1には本件建物の傾斜に関して説明義務違反を認めることはできない。

以上によれば、Xの上記主張は採用することができない。

3. 争点3 (Y 4及びY 2らの共同不法行為責任の有無) について

上記2で判断したとおり、壊れた隣地排水枡からの漏水と本件建物の不同沈下との因果関係は認められない。したがって、XのY 4及びY 2らに対する隣地排水枡の管理に係る注意義務違反を理由とした共同不法行為の主張は、その前提を欠き失当である。

4. 争点4 (Y 4又はY 2らの工作物責任の有無) について

Y 4は、Y 2らとの間で隣地マンションに係る建物貸室駐車場管理委託契約を締結したのであるから、本件隣地の管理者と認められるものの、それ以上に、Y 4が自己のために

する意思をもって隣地排水枡を所持していたことを認めるに足りる証拠はなく、Y 4が隣地排水枡の占有者とは認められない。また、そもそも、上記2で判断したとおり、壊れた隣地排水枡からの漏水と本件建物の不同沈下との因果関係は認められない。したがって、XのY 4に対する工作物責任の主張は、いずれの観点からも失当である。

また、同様に、壊れた隣地排水枡からの漏水と本件建物の不同沈下との因果関係は認められないから、隣地排水枡の所有者であるY 2らが隣地排水枡に関してXに対し工作物責任を負うことはない。

したがって、XのY 2らに対する工作物責任の主張は失当である。

5. 当審におけるXの主張について

(1) 平成26年10月の時点で本件建物の2階和室の長押の高さにずれが生じていることはX及びY 1との間で争いがなく、証拠によれば、同時点で1階和室押入及び2階洋室の柱の接合部分にすき間が生じていることが認められるが、本件売買契約²当時³にそのようなずれ及びすき間が存したことを認めるに足りる証拠はない。

そして、仮に、本件売買契約当時、上記のずれやすき間が生じていたり、あるいは本件建物の基礎にクラックが入っていたとしても、2回にわたる内覧の際に2階和室以外には傾斜が発見されなかったことに照らせば、2階和室の傾斜に関する事情として本件建物が経年した建物であること及び2階和室が増築部分であったことを認識していたY 1の従業員において、1階和室押入れや2階洋室の柱の接合部分や基礎を確認し、本件建物全体の傾斜の存在を疑うべきであったとすることはできない。

また、Xは、本件建物の外観写真によれば、

本件建物が本件隣地側（南側）に傾斜していることが、前面道路から容易に分かると主張するが、証拠によれば、平成25年11月及び平成26年8月時点では、本件建物の1階の西側（道路側）部分はむしろ南よりも北の方において沈下が大きいたことが認められることからすれば、時点の差はあるものの、上記写真が本件建物の不同沈下の状況を表しているとは直ちにいうことはできず、本件建物よりも低い位置の前面道路から撮影された上記写真をもって、本件売買契約当時、本件建物の傾斜が外から容易に確認することができたと認めることはできない。

次に、Y1の従業員ないしY1において本件建物が建築された昭和53年には現在の耐震基準が定められていなかったこと及び本件土地が盛り土で造成されていることを認識し得たとしても、鑑定の結果にあるように、現実に建物の不同沈下が生じるのは、例えば、基礎の根入れの深さや地盤の状況等建物及び敷地の具体的状況によるというべきであり、Y1の従業員ないしY1が上記の事情を認識し得たからといって直ちに本件建物の不同沈下を疑うべきであったとすることはできない。

以上によれば、2回の内覧を通じてY1及びAから本件建物の2階以外に傾斜を感じる旨の指摘がなく、本件建物が経年した建物であること及び2階和室が増築部分であったことを認識していたY1の従業員において、2階和室以外の本件建物の傾斜の存在を疑うべき事情が存したということとはできない。

したがって、Y1において、本件建物の傾斜の存在について調査すべき義務があったということとはできず、調査した上で本件建物の傾斜が存在したことを説明する義務があったということもできない。

なお、Y1の本件建物の傾斜の原因についての調査義務違反及び説明義務違反が認めら

れないことは、上記引用に係る原判決の説示するとおりである。

(2) 仮に、本件土地に粘土層に保水性があるとしても、隣地排水枡からの漏水が止まってから3年経った時点でも本件土地の地盤が軟弱であることの合理性を基礎付ける程度の保水量が実際に存したことを認めるに足りる証拠はなく、上記時点での地盤の状況は、隣地排水枡からの漏水と本件建物の不同沈下との間の相当因果関係を否定する事情とはならないというXの主張は採用できない。

また、証拠によれば、本件建物の1階の西側の和室及び東側の台所にカビが生じていたことが認められるところ、鑑定の結果によれば、本件土地の南西部の表層部分は難透水性の粘性土であることが認められ、南西側の玉石擁壁のひび割れ部分から水が排水されていた現象はコンクリートブロック擁壁の下部に敷かれていた碎石層が雨水の通り道になっていたことによるものと考えられることに照らせば、隣地排水枡からの漏水が本件建物にカビを生じさせる程度に本件土地に浸水したことを認めるに足りる証拠はない。

そして、証拠によれば、本件建物には隣地排水枡の工事により漏水が止まってから1年5か月が経過した後である平成24年5月14日の時点でカビが生じていたことが認められるのであって、これに前示の諸点を併せ検討すれば、隣地排水枡からの漏水と本件建物にカビが生じたこととの間に因果関係を認めることは困難であるというべきである。なお、Xは、陳述書において、隣地排水枡の工事後本件建物内のカビが改善されたと陳述し、Aも陳述書において、本件隣地に近い1階和室押入のカビも上記工事後かなり良くなった旨陳述するが、上記の認定事実及びXが同年8月に原審に提出した訴状において、いまなお本件建物及び本件土地には湿気があり、その湿

気のため、本件建物の木材が腐ってきており、カビが生えている状態にあると主張していることに照らせば、これらの陳述は採用することができない。

そうすると、Y1らが隣地排水枡からの漏水によって本件建物に生じたカビによる損害の賠償義務を負うとのXの主張には理由がないといわざるを得ない。

6. よって、Xの請求を全て棄却した原判決は相当であり、本件控訴はいずれも理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

2. 委員会論点

1. 本事案において、買主Xは「仲介業者Y1はホームインベスティング事業部門を有するにも関わらず、本件建物の物的状態の調査を依頼しなかった、本件建物の基礎に関して必要最低限の調査・確認をしていなかった」などとして、Y1に仲介業者としての調査・説明義務違反があったと主張したが、原審及び当控訴審は、ともに「仲介業者において、本件建物の不同沈下を推認させる特別な事情は存在しなかった。」として買主主張を棄却している。

ところで本件紛争は、仲介業者が買主に対し「本件建物は築後相当年数経ていることから、売主の了解が得られるのなら専門業者の調査（インスペクション）をしてみてはどうですか」と助言していたら、回避できたのではないかとも思われる。

本件建物の傾斜は、仲介業者も認識していたものであったことから、仮にXが「Y1には、インスペクションという手法があることの助言義務があった」と主張していた場合、これが認められた可能性はあ

ったであろうか。

2. 改正民法案（566条）では、「隠れたる瑕疵」に代わり「契約不適合」が用いられている。これについては、瑕疵の概念そのものに変更はないと聞かれるが、中古住宅の売買における瑕疵に関し、改正により注意しなければならない点は無いだろうか。

また、売主が買主に対し「契約適合義務を負わない旨」の特約を付した場合、その効果は、現在の「瑕疵担保責任を負わない」旨の特約と同じと考えてよいだろうか。

3. 改正民法案（566条）における「売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において・・・」の規定において、「契約の内容に適合しない」の意は、物的な不適合に関するものであって、買主の建物の購入目的（例：スナック店舗として使用）は含まれないとの理解でよいだろうか。

4. 改正民法において、贈与者の引渡し義務（551条）につき、「贈与者は、贈与の目的である物又は権利を、贈与の目的として特定した時の状態で引き渡し、又は移転することを約したものと推定する。」と改正が予定されている。

本件のような、建物価値がないとして取引される土地建物の売買にあたり、改正民法施行後において、「土地売買契約＋建物贈与契約」とすれば、建物の契約不適合については、売主は責任を負わないとすることができるようにも思えるがいかがだろうか。

5. 改正民法では、損害賠償の範囲（416条）が「特別の事情によって生じた損害であっ

ても、当事者がその事情を予見すべきであったときは、債権者は、その賠償を請求することができる。」と改正が予定されている。

最近「杭が支持基盤に届いていない事件」が話題となっているが、分譲マンションにおいて杭に瑕疵があった場合の、買主が売主に対し請求できる範囲は、現民法と改正民法案とでは、どのように変わるものであるのかお教えいただきたい。

3. 委員会における指摘事項

[インスペクション実施の助言義務]

- ・一般論としては、仲介業者に契約当事者(売主・買主)に対する、建物インスペクション実施に関しての助言義務があるとまでは言えないであろう。
- ・しかし、諸事情から建物の傾きが疑われる場合においては、仲介業者の費用負担にて原因調査等を行う義務まではないが、契約当事者に対し専門業者への調査依頼をアドバイスする、契約上の善管注意義務としての助言義務があると思われる。

[民法改正後において「契約不適合責任を負わない旨の特約」をおいたときの効力について]

- ・「契約適合義務を負わない」という特約は概念矛盾ではないかとの意見があった。
- ・現行の「瑕疵担保責任を負わない」との特約の趣旨と同じく、一定の範囲で免責特約は有効と解されるのではないかとの意見があった。
- ・改正民法に「瑕疵」という文言はないが、施行後も「瑕疵担保責任を負わない」という表現でも、現在と同様の意味だと解釈されて運用されることも考えられるとの意見があった。

[売主が建物瑕疵を負わないとする場合の契約方法について]

- ・売主及び買主において「建物価値なし」として契約したとしても、また、買主が建物を解体する予定として契約したとしても、買主が建物使用目的で売買していた場合は、買主が瑕疵担保請求をすることは可能であることから、売主が瑕疵担保を負わないとする場合には、売買契約書上において「瑕疵担保免責特約」を付すとか、「買主は売買後すぐに建物を取り壊す予定である」旨を記載するなどして、その合意内容を明確にしておく必要がある。
- ・贈与契約では担保責任を負わないのが原則であることに着目して「土地売買+建物贈与」のような契約をした場合においても、買主が居住目的で建物を譲り受ける限り、売主の瑕疵担保責任は完全には逃れられないように思われる。
- ・現状インスペクション制度は、まだまだ普及していないように見られるが、インスペクションがなされることが、本件のようなトラブル回避、ひいては売主の瑕疵担保責任回避に有効であると考えられる。

4. 参考資料（委員会資料を本稿用に修正）

[売買契約の内容]

売買代金： 11,300,000円

手付金： 1,000,000円

(契約時支払)

残代金： 10,300,000円

その他条件：公簿売買

違約金の額 1,130,000円（10%）

瑕疵担保責任：引渡し後3か月間

[参考判例]

<仲介業者の調査説明義務（積極）>

(1) 昭和55年6月5日 最高裁 裁判集民130号1頁

宅地造成を目的とする山林の売買において、登記簿上に保安林の表示がなく、また現地に保安林の標識がなかったとしても、媒介を行う宅地建物取引業者には、目的たる山林について保安林指定の有無を調査すべき注意義務があるとされた事例

<建物傾斜を認識していた仲介業者の事実確認・説明義務（積極）>

(2) 平成15年11月26日 大阪地裁 RETIO最新・不動産取引の判例39頁

2380万円で購入した中古住宅に傾斜があり目的を達することができないとして、買主が、主位的には契約解除を、予備的には、売主並びに売主側及び買主側仲介業者に対し瑕疵担保責任ないし不法行為による損害賠償を請求した事案において、売主には傾斜の事実を取って買主に秘匿した注意義務違反があり、また、当該傾斜を認識していた仲介業者らは、適宜の方法で事実確認をし、告知・説明する義務があったとする一方、買主にも建物の傾斜等の確認に過失があったとして、買主の契

約解除請求は棄却し、売主・仲介業者らに対する損害賠償については、過失相殺1/3減額後の453万円を認めた事例

(要旨)

・・・宅地建物取引業者は、建築の専門家ではないから、建物の隠れた瑕疵の有無については、原則として調査する義務まではないけれども、自ら認識した重要な隠れた瑕疵については告知ないし説明する義務があると解されるし、さらに自らが認識した瑕疵を前提として容易に知り得る重要な隠れた瑕疵については、適宜の方法で事実確認し、買主に告知・説明する義務があると解するのが相当である。

<軟弱地盤を知っていた仲介業者の告知義務（積極）>

(3) 平成13年12月26日 東京高裁 判例タイムズ1115号185頁

購入した建売住宅が軟弱地盤により不具合が生じたとして、売主業者に対し契約解除を、仲介業者に対し説明義務違反による損害賠償を求めた事案において、瑕疵担保責任により売主に対する契約解除、及び軟弱地盤であることを知っていた売主側仲介業者に対する説明義務違反による損害賠償請求を認め、そのことを知らなかった仲介業者に対する損害賠償請求は棄却した事例

(要旨)

・・・宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、土地建物の購入者等の利益の保護のために（同法一条）、取引の関係者に対し信義誠実を旨として業務を行う責務を負っているものであり（三一条）、同法三五条は、重要事項の説明義務を規定している。そして同条が、「少なくとも」同条に掲げられた事項について、宅地建物取引主任者に説明させるべきものとしていることに照らせば、同条に規定された重要事項は、買主保護のために最低

限の事項を定めたものに過ぎないと解される。そうすると、宅地建物取引業者は、信義則上、同条に規定された事項は勿論、買主が売買契約を締結するかどうかを決定付けるような重要な事項について知り得た事実については、これを買主に説明、告知する義務を負い、この義務に反して当該事実を告知せず、又は不実のことを告げたような場合には、これによって損害を受けた買主に対して、損害賠償の責めに任ずるものと解するのが相当である。

<白蟻被害の可能性を知っていた仲介業者の調査義務（積極）>

(4) 平成20年5月20日 大阪地裁 判例タイムズ1291号279頁

中古住宅の売買に際し、白蟻被害の可能性を認識していたにもかかわらず、心配はないと買主に説明し媒介を行った仲介業者に対する買主の損害賠償請求が認められた事例（要旨）

・・・買主は、本件建物に居住する目的で本件契約を締結することとしたのであるから、その前提として、本件建物が居住に適した性状、機能を備えているか否かを判断する必要があるところ、仲介業者も、買主の上記目的を認識していたのであるから、本件建物の物理的瑕疵によってその目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識している場合には、原告に対し、積極的にその旨を告知すべき業務上の一般的注意義務を負う（なお、そのような認識に欠ける場合には、宅地建物取引業者が建物の物理的瑕疵の存否を調査する専門家ではない以上、そうした点について調査義務まで負うわけではない。）。本件不動産の価格設定の際、本件建物の価値は全く考慮されておらず、現状有姿で売主が瑕疵担保責任を負わない取引であったとしても、仲介業

者が買主の上記目的を認識していた以上、上記結論は変わらない。

<白蟻浸食を知らなかった仲介業者の調査義務（消極）>

(5) 平成18年1月20日 東京地裁 判例時報1957号67頁

購入した中古住宅の土台に白蟻浸食による欠陥があったとして、買主が宅建業者売主及び仲介業者に対し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認められたが、売主及び仲介業者は白蟻浸食を認識しておらず調査義務があったとは言えないとして、不法行為による損害賠償請求は棄却された事例

<建物の火災による焼損と仲介業者の調査義務（積極）>

(6) 平成16年4月23日 大阪地裁 判例時報1866号65頁

土地、建物の仲介において仲介業者には、注意して見分すれば外観から発見し得る建物の火災による焼損を、調査説明する義務があるとした事例（要旨）

・・・仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観（建物内部を含む。）から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負うと解すべきである。本件焼損等は、被告会社がこれを認識している場合には、信義則上買主に告知すべき事項であるところ、被告会社は、本件焼損等を被告Yから知らされていなかったが、注意して見分すれば本件建物の外観から本件焼損の存在を認識することができたということができ、その上で被告Yに問いただせば、本件火災や消防車出動の事実も知り得たと認められる。し

たがって、被告会社は、本件焼損等を確認した上で、原告らに情報提供すべきであったのに、これを怠ったというのが相当である。…

<買主の購入目的を知悉していた仲介業者の調査義務（積極）>

(7) 平成21年4月13日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

延100㎡の工房兼住宅を建築する目的で土地を購入したが、第2種高度地区及び建ぺい率の制限により延100㎡の建築が不可能であったことから、買主が仲介業者及び売主に対して告知義務違反による損害賠償を求めた事案において、仲介業者に購入目的を具体的に告げていた事情の下では、仲介業者は買主が目的とする建物を建築することができないことを説明する義務があり、また、宅建業者である売主も、仲介業者の説明の場に立ち会い自らも十分な説明をする義務があったとして、買主の請求を一部認容した事例

<建物の消防法違反と仲介業者の調査義務（消極）>

(8) 平成22年3月3日 大阪地裁 ウエストロー・ジャパン

購入した建物に消防法違反があったため補修工事を余儀なくされたとして、買主が売主及び仲介業者に対し補修費用相当額の損害賠償を求めた事案において、消防署による消防法違反の指摘を受けながら是正していなかったことは瑕疵に当たるとして、売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を容認した一方で、仲介業者については、本事案において消防法違反を想定し調査する責任があったとまではいえないとして、仲介業者に対する善管注意義務違反による損害賠償請求を棄却した事例

【時系列】

年月日	内容
平成 21 年 5 月	・ 本件不動産の売主は、Y 1 に本件不動産の売却を依頼した。
—	・ Y 1 の従業員は、売主の荷物等の撤去費用見積りのため現地確認を行った提携業者より、本件建物の 2 階和室が西側に傾いているとの報告を受けた。 ・ Y 1 の従業員は、建設業の仕事をしていた売主より、よく知る大工にきちんと建ててもらった建物であることを聞いたため、「建設業にお勤めの方が建てた丁寧に作られた建物です」と宣伝文言を記載した刷図をもって売却活動を行った。
平成 21 年 7 月初旬	・ インターネットで本件不動産を知った X の依頼により、A 及び B が本件不動産を、Y 1 の従業員の案内にて内覧した。このとき Y 1 の従業員は、2 階和室に関して床が傾斜していることを説明した。傾斜して大丈夫なのかとの質問に対し、Y 1 の従業員は売主より特に住みづらいとは聞いていない旨を伝えた。 A らは、2 階の各部屋のうち、和室以外に傾きを発見できなかった。
平成 21 年 7 月 25 日	・ X は A らとともに本件不動産を内覧、その際どこのドアも建付けが悪いことを確認した。また、2 階和室の傾斜についても確認した。当該傾斜について、Y 1 の従業員は X らに対し、当該部分は増築されたものであることや建物が古いことが影響している旨の説明をした。
平成 21 年 7 月 30 日	・ X は、Y 1 の媒介により、売主との間で本件不動産の売買契約を締結した。この時売主は、2 階和室において傾きを発見していること、地盤の沈下・軟弱等については発見していないこと、を物件状況等報告書にて X に告知した。
平成 21 年 12 月 18 日	・ 本件売買契約の決済を行い、X は本件不動産の引き渡しを受けた。
平成 22 年 4 月	・ X は本件不動産で居住を開始した。
平成 22 年 6 月	・ X はリフォーム業者に依頼し建物内を見てもらったところ、1 階和室に傾きを発見、リフォーム工事において床面を調整した。
平成 22 年 7～8 月	・ X はリフォーム工事の 1～2 か月後に建物が傾斜していると感じるようになり、また、1 階の引き戸や 2 階和室の押入れ扉の開閉が困難になるなど建物に不具合を生じたため、1 級建築士 C に建物不具合の調査を依頼した。
平成 22 年 12 月 11 日	・ C は、本件不動産の庭の南西角地点が異常に柔らかいことから、X、Y 1、Y 4 関係者の立会いの下、現地調査を行ったところ、隣地排水升の弁部分の破損による本件土地への漏水があることが判明した。
—	・ 隣地の排水枡の入替工事後、本件建物の壁や境界壁に生えていたコケは枯れ、庭の土は乾いてきた。また、隣地マンションに近い本件建物の押し入れに発生していたカビも改善された。
平成 23 年 2 月	・ 本件建物の 1 階居室は、西側が東側より 3 c m 程低くなっていた。
平成 24 年 11 月	・ X は、本件建物の傾斜などにより、本件建物で居住を続けると健康を害し強いストレスを感じてしまうことなどから、本件建物を退去した。
平成 24 年	・ X は本件訴訟を提起した。
平成 25 年 11 月	・ 東京地裁委嘱による本件建物の鑑定が実施され、1 階居室で最大 16.5/1000 2 階和室で最大 18.3/1000 の傾斜角が確認された。また、建物の傾きの原因は隣地排水枡の破損でなく、基礎の施工不良にあるとの結論が出された。
平成 26 年 12 月 18 日	・ 東京地裁は、X の主張を棄却した。
平成 27 年 1 月 20 日	・ X は、第一審判決を不服として控訴した。
平成 27 年 5 月 21 日	・ 東京高裁は、X の主張を棄却した。
平成 27 年 6 月 8 日	・ X は、控訴審判決を不服として上告した。
平成 27 年 10 月 29 日	・ 最高裁、上告棄却。