

最近の判例から (1)－不実の所有権移転登記－

真の所有者になりました第三者による不動産売買契約の不成立及び所有権移転登記の抹消請求等が認められた事例

(東京地判 平27・6・16 金融法務事情2035-91) 金子 寛司

相続により土地を取得した所有者が、亡父から売買により土地の所有権移転登記を経由した会社及び同社から所有権移転登記を経由した買主、並びに当該買主を債務者とする抵当権設定登記を経由した保証会社に対し、亡父との間の売買契約は成立していないとして、所有権移転登記及び抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めた事案において、登記申請書類等は亡父になりました第三者が作成したものであり、売買契約書等も亡父が作成したものではないと認められるなどとして、その請求が認容された事例（東京地裁 平成27年6月16日判決 認容 控訴後控訴取下げ 確定 金融法務事情2035号91頁）

1 事案の概要

Aは、昭和53年8月23日、本件土地の所有権を取得し、更地のまま所有していた。Aは、平成26年8月11日に死亡し、長男であるX（原告）が相続により本件土地を取得した。

Y1（被告）は、平成25年10月28日、本件土地について、Aから売買を原因として、本件所有権移転登記1を経由した。

Y2（被告）とその妻であるY3（被告）は、平成25年11月4日、Y1との間で、本件土地を代金8250万円で買う旨の売買契約を締結し、同年12月3日、本件所有権移転登記2を経由した。

B銀行は、平成25年12月3日、Y2に対し、8000万円を融資し、Y4保証（被告）は、同日、Y2との間で保証委託契約を締結して同

人の上記借入れについて保証した上、本件土地につき、債務者をY2とする本件抵当権設定登記を経由した。

Aは、Y1に対し本件土地を売った事実はないのに、本件土地につき、本件所有権移転登記1がなされたとして、被疑者不詳とする公正証書原本不実記載罪等により刑事告発を行い、平成26年5月13日、同告発は受理された。

Xは、AとY1との間の売買契約は成立していないとして、所有権に基づく妨害排除請求として、Y1に対して本件所有権移転登記1、Y2及びY3に対して本件所有権移転登記2、Y4保証に対して本件抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めて提訴した。

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。

(1) ①本件所有権移転登記1の登記申請（本件登記申請）は、平成25年10月28日、Y1及びAの代理人と称する者によりなされ、登記申請書（本件登記申請書）には、平成25年10月15日付けの印鑑登録証明書（本件印鑑登録証明書）が添付されていたが、本件印鑑登録証明書上の印影はAの真正の実印の印影とは異なっていた、また、同日、区長がAの印鑑登録証明書を交付した事実はなかった。②本件登記申請の添付書類である登記原因証明情報及び委任状になされたAの署名は、Aの筆跡によるものではなく、印影は本件印鑑登録

証明書上の印影と同じものであった。③本件登記申請書には、登記済証を提出できない理由として、紛失と記載されていたが、Aは、本件登記申請がなされた当時も本件土地の登記済証を紛失してはいなかった。④Y1とAとの間の売買契約書（本件売買契約書）及びA名義の売買代金の領収証（本件領収書）におけるAの署名はAの筆跡によるものではなく、印影は本件印鑑登録証明書上の印影と同一であった。

(2) 上記認定事実には、本件印鑑登録証明書は偽造されたものであると認められる。また、本件登記申請書に添付された委任状の作成者がAであることの公証人による確認は偽造された本件印鑑証明書によりなされたと認められることなどに鑑みると、本件登記申請の申請書類等は、Aになりすました第三者により作成されたものと認められ、本件売買契約書及び本件領収証もAが作成したものではないと認められる。

以上によれば、本件所有権移転登記1が存在すること並びに本件売買契約書及び本件領収証の存在から、AとY1との間に本件土地の売買契約が成立した事実を認めることはできず、他にかかる事実を認めるに足る的確な証拠はない。

(3) Y2夫妻及びY4保証は、本件所有権移転登記1という虚偽の外観が作出されたのは、Aによる真正の印鑑登録証明書の保管に問題があったからであって同人に過失があるといえる上、Y2夫妻及びY4保証は善意無過失の第三者であるから、民法94条2項類推適用又は同項及び民法110条の重畳適用により保護される旨主張する。

しかしながら、本件所有権移転登記1は、Aになりすました第三者がAの知らないうちに行ったもので、Aは、本件所有権移転登記1による虚偽の外観の作出につき何らの関与も

していないのであるから、民法94条2項類推適用又は同項及び民法110条の適用によりY2夫妻及びY4保証が保護されることはない。また、Aによる真正の印鑑登録証明書の保管状況に問題があったこと、そのことにより本件印鑑登録証明書が偽造されたことを認めるに足る証拠はない。

したがって、Y2夫妻及びY4保証の主張は採用できない。

(4) 以上によれば、Xの請求は、いずれも理由があるから認容することとする。

3 まとめ

本件では、売買契約の成立は認められず、土地の所有者（権利者）は虚偽の外観の作出に何らの関与もしていないとして、買主や保証会社が民法94条2項（虚偽表示）、110条（権限外の行為の表見代理）の類推適用により保護されることはないとした。

買主には厳しい結果となったが、最判平18・2・23 RETIO66-40は、所有者に、自ら虚偽の外観の作出に積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同等の重い帰責性がある場合に、民法94条2項、110条の類推適用により、善意無過失の第三者は保護されるとしており、やむを得ないものと考えられる。

なお、本件では、買主Y2夫妻の取引に媒介業者が関与している（その責任は問われてはいない）が、媒介業者にとって、取引当事者の同一性等は高度な注意義務が要求される事項とされているところであり（千葉地裁松戸支判 平6・8・25 RETIO33-44ほか）、売主と称する者が真の所有者かどうか何らかの疑念が持たれる場合には、所有権の取得の経緯等について調査し、権利の帰属について確認するなど十分な対応が望まれる。

（調査研究部次長）

最近の判例から (2)－建物瑕疵と不法行為責任－

建売住宅の基礎等の瑕疵について、販売会社の瑕疵担保責任、販売会社及び仲介会社代表者の不法行為責任が認容された事例

(大阪高判 平25・3・27 判時2286-50) 村川 隆生

建売住宅を購入した買主が、建物には建替えを必要とする重大な瑕疵があるなどとして、販売会社に対しては、瑕疵担保責任等に基づき、販売会社及び仲介会社の代表者に対しては、不法行為責任等に基づき損害賠償を求めた事案において、原判決を変更し、販売会社の瑕疵担保責任、不法行為責任とともに、代表者らの不法行為責任を認容した事例（大阪高裁 平成25年3月27日判決 一部変更 確定判例時報2286号50頁）

1 事案の概要

X（買主 一審原告）は、平成9年1月、a社の仲介により、Y1（販売会社 一審被告）の販売する建売住宅の売買契約を締結し、同年5月、検査済証取得後、引渡しを受けた。

入居から1、2年経った頃から廊下、和室、玄関などで床鳴り等が発生し、建物にさまざまな不具合が出てきた。Y1はその都度補修等の対応をしたが、平成17年8月、Xは、一級建築士に依頼し建物調査を行い、調査結果に基づいて、補修するには建替え以上の費用を要するとして、売買代金相当額の支払を書面により求めた。Y1がこれに応じなかったことから、Xは、当該住宅には補修不能な施工上の瑕疵があるとして、Y1に対しては、瑕疵担保責任、債務不履行責任又は不法行為責任に基づき（選択的併合）、a社の代表取締役Y2（一審被告）及びY1の代表取締役Y3（一審被告）に対しては、取締役責任又は不法行為責任に基づく損害賠償（選択的併

合）として、1,981万円余の支払を求めて提訴した。* a社も提訴したが、和解している。

原審は、Y1に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償1,731万円余を認めたが、Y2及びY3に対する請求は棄却した。X及びY1はこれを不服として、それぞれ控訴した。

なお、Y1らは、控訴審第1回口頭弁論において、債務不履行責任、瑕疵担保責任及び不法行為責任について消滅時効を援用した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、一審原告の請求の一部を認容した。

(1) ベタ基礎の瑕疵について

20年コア抜き調査において、その3か所においては基礎底盤の厚さ（底盤の上端から地業までの最短距離）が約50mmから約70mmであったこと及び配置された鉄筋が10mm径の異形鉄筋であったことがいずれも認められる。本件建物の基礎の底盤のコンクリートの厚さの施工状況は、他の場所でも同様であると推認でき、底盤の厚さ及び鉄筋の太さが本件設計図書が予定している厚さ及び太さに満たないことは、いずれも瑕疵に該当する。

本件建物のべた基礎においては、鉄筋が10mm径であったのであるから、鉄筋の交差を考慮すると建築基準法が要求する底盤の厚さは少なくとも100mmであったことが認められ、上記認定の本件建物の底盤の厚さは、単に約定に反するだけではなく、建築基準法が要求する通常有すべき基本的安全性を欠く

ものであると認められる。

(2) Y 1 の責任について

一審被告会社は、前記認定の本件建物の瑕疵について、売主として瑕疵担保責任を負う。

また、本件建物の工事施工者及び監理者として、実効性のある監理監督を行っていないという重大な過失があり、不法行為責任を負うというべきである。

(3) Y 3 の責任について

一審被告 Y 3 には、一審被告会社の代表取締役として、その業務執行について少なくとも重大な過失があったといえることができるし、上記事実によれば、一審被告 Y 3 の行為は、一審原告との関係で民法709条の一般不法行為にも当たるものと判断される。認定のとおり、一審被告会社のオーナーは一審被告 Y 2 であって、一審被告 Y 3 は一審被告会社の株式を有しておらず、一審被告 Y 2 の指示に従って業務執行をしていたことが認められるが、このことにより、一審被告 Y 3 がその責任を免れることはできない。

(4) Y 2 の責任について

認定事実によれば、一審被告 Y 2 は、本件売買契約当時 a 社の代表取締役であったばかりでなく、a 社を中心とした一審被告会社を含む企業グループのオーナーとして、同グループが行う本件土地を含む開発分譲事業全体を統括していたものと推認される。

一審被告 Y 2 には、a 社を中心とした企業グループのオーナーとして又同社の代表取締役として、その業務執行について少なくとも重大な過失があったといえることができ、一審原告との関係で民法709条の一般不法行為責任を負う（一審被告 Y 3 と共同不法行為の関係になる。）ものと判断される。

(5) 消滅時効の完成等について

認定事実によれば、一審原告は、平成17年の一審原告調査までは本件建物の基本的安全

性に関する重大な瑕疵があることを認識しておらず、同調査によって、基礎部分の重大な瑕疵を認識したものであり、その後、平成19年6月27日には一審原告は本訴を提起しているので、一審被告らに対する不法行為責任についてはいずれも消滅時効は完成していない。

一審被告らの主張する債務不履行についての10年の消滅時効（この主張の中に瑕疵担保責任及び取締役責任を含む趣旨であると解する余地があるとしても）については、時効期間10年間を超えてはいるがわずか一月余りに過ぎないことなどを総合考慮すると、一審被告らの時効援用は権利の濫用又は信義則違反であって許されないというべきである。

3 まとめ

本件では、販売会社及び仲介会社の代表取締役の不法行為責任を認容しているが、仲介会社の代表取締役 Y 2 については、仲介会社を中心とする企業グループのオーナーであり、分譲会社のオーナー（実質的支配者）であることを認定し、業務執行について重大な過失があるとして共同不法行為責任を認容している。建物の瑕疵責任について、販売会社のみならず、販売会社及び仲介会社の代表取締役の不法行為責任が争われ、認められた事例として、実務の参考になる。

なお、事案の内容とは関係ないが、本件販売会社の実質的支配者は仲介会社の代表取締役であると認定しているところ、犯罪収益移転防止法の取引時確認（本人確認等）において、顧客が法人の場合、実質的支配者がいるときには、その者の本人特定事項の確認が必要であることに注意する。

（調査研究部上席主任研究員）

最近の判例から (3)－建築業者の不法行為責任－

購入中古住宅に傾斜があったとした損害賠償請求につき、売主の瑕疵担保責任は否定されたが、建築業者への補修費用等の支払請求は認容された事例

(東京地判 平成27・4・10 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、購入建物の傾斜は建物を建築した際、敷地の埋戻しを適切に行わなかったためであるとして、建築業者に対して不法行為による損害賠償を、また、売主に対して瑕疵担保責任、告知義務違反を理由とした損害賠償を請求した事案において、買主の建築業者への請求を一部減額のうえ認容された事例（東京地裁 平成27年4月10日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成15年10月頃までに、Y 1（被告・建築業者）は、分譲会社Aから4棟の住宅（以下、うち1戸を「本件建物」という。）の建築を請け負った。

平成16年2月20日から、Y 1は、本件建物の建築に先立って、隣接建物の地下室及び基礎の工事を行うこととし、隣地を掘削したが、その際、作業スペースを確保するため、境界線を越えて、本件建物の基礎の設置が予定されている土地（以下「本件土地」という。）の一部まで余掘りを行った。

同年4月12日に、Y 1は、隣接建物の地下室及び基礎の工事を完成させ、同日に余掘り部分を埋め戻し、翌日に余掘り部分の転圧を行い、その頃から本件建物の建築を開始し、同年6月17日に本件建物を完成させた後、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保保険に加入した。

平成16年6月29日、Aは、Y 2（被告・売主）に本件土地建物を売却した。

平成23年1月31日、Y 2は、X（原告・買主）との間で、「売主は、本物件について引渡し後、2か月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物の構造上主要な部位の木部の腐蝕、給排水設備の故障の瑕疵についてのみ、買主に対して責任を負う。」とする特約を付した売買契約を締結し、同年4月5日に、Xは、本件建物の引渡しを受け入居した。

なお、売買契約と前後する期間に、本件建物の西側でビル新築工事が行われ、着工前及び完成後には、調査会社により、本件土地建物等への影響に関する調査が行われた。

Xは、本件建物に入居した直後頃、本件建物が傾斜していることに気付き、Y 1に対し不法行為に基づき、Y 2に対し瑕疵担保責任及び不法行為に基づき、連帯して1770万円余の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXのY 2への請求は棄却したが、Y 1への請求は減額のうえ認容した。

Y 1が隣接建物の地下室及び基礎の工事を行う際、本件土地への余掘り部分の掘削により、本件土地の表層部のやや軟弱な地盤より下にある支持力のある地盤も掘削されるに至ったこと、また、公共建築工事標準仕様書等

による、300mm程度を埋め戻すたびの転圧用の機械での締め固めをせず、埋戻しを全て終えてから転圧を行ったことが認められる。

このような事情からすれば、本件建物の傾斜は、余掘り部分の埋戻しの際の締め固めが不十分であったため、降雨の浸透による土粒子の移動等によって地盤の沈下が生じ、基礎が不同沈下したことで生じたものであると認めるのが相当であり、余掘り部分の適切な埋戻し及び転圧を行わなかったY1の過失に基づくものであるとすることができる。

Y2の瑕疵担保責任については、Xは、特約のただし書所定の瑕疵は例示列举にすぎず、ただし書は居住に適さない瑕疵を免責除外事由としたものであると主張するが、同ただし書は免責除外事由を明示的に限定しており、Xの主張を採用することはできない。

また、Xは、本件建物の傾斜の程度（本件建物の1階中央のらせん階段付近及び2階LD付近で17.8/1000、3階北側居室付近で15.1/1000）やY2が調査会社による本件建物内部の調査の申出を断ったことから、Y2は契約締結時には本件建物の傾斜を認識しており、隠れた瑕疵につき悪意であったとも主張するが、本件建物の傾斜は、完成後、徐々に生じていったことが窺われ、傾斜の有無を感じる程度には個人差があり、建物で生活する者が徐々に程度を増していく傾斜を感じづらいことも容易に想定できることから、本件建物の最大傾斜角が生理的な限界値と同等又はそれ以上であるとしても、Y2の「特に本件建物内部に変化がなかったため調査の必要を感じなかった」との供述も一概に否定することはできず、Y2が本件建物の傾斜に気づいていたとまで認めることはできない。

以上によれば、Y2への瑕疵担保責任に基づくXの損害賠償請求には理由がない。

Xは、Y2は契約締結時に本件建物が傾斜

していることを告知する義務があったとも主張するが、Y2が傾斜を認識していたと認めることができないことから、Xの主張はその前提を欠いており、Y2の不法行為に基づくXの損害賠償請求も理由がない。

Xは、修復費用は993万円余であると主張するが、本件建物の基礎の全体が沈下しているわけではないこと、本件土地の修復は耐圧盤を設置する工法によっても可能であることから、修復費用は700万円であると認めるのが相当であり、Xが実施した本件建物の傾斜に係る調査費用・弁護士費用とあわせ、Xの損害は793万円余であると認められる。

3 まとめ

建物の瑕疵につき、売主の瑕疵担保責任、告知義務違反は否定されたが、建物建築業者に対する損害賠償請求が認められた本件事案は実務上参考になると思われる。

建物の傾斜に関する瑕疵はなかなか気づきにくいものであり、本件建物の傾斜は、建設省告示1653号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」において瑕疵が存する可能性が高いとされる6/1000以上を大幅に超えていたにもかかわらず、売主はその傾斜に気づかず、買主においても、建具の不具合には気が付くも、当初はそれが傾斜によるものと実感していたわけではなかった。

不動産取引の専門家としての注意義務を負う宅建業者においては、建物傾斜に関する紛争回避として、物件状況等報告書・設備表等に、売主が気がついた現象を詳しく記載するよう促すともに、建物内覧において、自ら傾斜により発生する現象に注意を払い、万一、懸念点が見受けられれば、建物インスペクションの実施を勧めるなどして、紛争の未然防止を図る責務があることに留意されたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (4)－建物の瑕疵－

売主及び仲介業者の建物瑕疵に関する告知義務違反を理由とする買主の損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地判 平27・10・14 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃貸ビルの売買契約にあたり、雨漏り等の建物の不具合や賃借人との紛争を告げずに売買契約を締結したとして、買主が詐欺もしくは告知義務違反の不法行為による損害賠償を、売主及び媒介業者に請求した事案において、買主の請求が一部認められた事例（東京地裁 平成27年10月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年4月、東京都内に所在する築約24年の賃貸ビルについて、買主X（原告）は、売主Y1（被告）との間で、買主側媒介業者Y2（被告）と売主側媒介業者Y3（被告）の媒介により、Y1は瑕疵担保責任を負わない約定で、売買代金額5億6000万円にて本件売買契約を締結した。

その際、Y1及びY3は、本件建物について、雨漏りや給排水設備の故障・漏水等の建物の瑕疵について、発見していない旨の記載がある「物件状況確認書（告知書）」（以下「告知書」という。）を交付した。

同年6月に決済が行われ、同時にXは、Y2に本件建物の管理を委託し、修繕履歴書等はY2が保管することとなった。

同年8月にXが、Y2との管理委託契約を解除し、重要事項説明書の付属書類となっていた修繕履歴書等を受領したところ、Y1が本件建物を取得した平成22年9月以前に漏水があったことを認識した。また同月、賃借人の1人より過去の雨漏りの補償と賃料の大幅

減額を請求された（同年12月に当該賃借人は退去し、後継テナントは平成26年7月に入居した）。

同年10月に台風による大雨により、本件建物の複数のフロアで雨漏りが発生し、調査の結果、その原因は外壁シールの劣化や外壁材の割れや止水対策の不備であると考えられたため、Xは同年11月から857万円余をかけてシーリング等の改修工事を実施した。

平成26年2月にXは汚水ポンプの交換工事を発注し、36万円余を支払った。

平成26年9月、X1はYらに対し、主位的には詐欺の共同不法行為、予備的に契約締結時の告知義務違反の不法行為により、①シーリング等の改修工事費用、②雨漏りによるテナント退去に伴う空室損、③汚水ポンプの交換工事費用等として、計1455万円余の支払を求めて本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) 詐欺の不法行為について

平成25年4月の本件売買契約締結時から同年8月頃まで、修繕履歴書等がXに手渡されない状態であったことは認められるが、これはXが本件建物の管理をY2に委託したことによるものであり、過去の雨漏りや修繕等の事実を秘して本件売買契約を締結しようとした意図がYらにあったとは認められない。

(2) 告知義務違反について

① 雨漏りについて

告知書は、売主が買主に対して物件の状況を報告するためのものであり、本件建物のように既に築後20年以上を経過し、所有権も転々と移転してきた商業ビルの売買契約時において、重要事項説明書の付属書類中に記載されている前所有者による修繕等の事実を記載する義務があるとまではいえない。Y1は本物件取得直後の平成22年11月に防水の改修工事を行っているが、その後本件売買契約締結までの間に雨漏りがあったとも認められない。買主は簡単な内覧により本物件の購入を決断し、関係書類の精査を待たずに契約書を作成して売買契約を締結しており、Xの主張の事実はYらの告知義務違反を根拠づけるものとはいえない。また、賃借人の退去と雨漏りとの因果関係も認められない。

② 汚水ポンプの故障について

平成24年12月の点検作業時に点検業者から2基あるポンプの内1基について交換・修理の推奨をする報告があり、これを停止させてもう1基のポンプの単独運転とした旨記載の平成25年2月付のシールが当該ポンプに貼付されていることからすれば、本件売買契約時点では既に停止していたものと認められ、Yらの告知義務違反と認められる。

(3) 結論

以上によると、原告の請求のうち、詐欺の不法行為による損害賠償請求は理由がなく、信義則上の告知義務違反の不法行為による損害賠償請求のうち、汚水ポンプの状況に関する告知義務違反による損害賠償請求権に基づいて40万円余の支払を求める限度で理由があり、その余は理由がない。

3 まとめ

本件は、引渡し後に発生した雨漏りや発見された設備の故障についての売主や媒介業者

の責任が争われ、その一部が認められた事例である。

当機構に寄せられる相談の中でも、「瑕疵担保責任を負わない」との約定を「引渡後は売却物件の不具合等について一切責任を負わなくて良い」と思っている売主（所有者）や、アフターサービスと瑕疵担保責任を混同して「瑕疵担保責任の期間内に発生した設備の故障は売主が負担するもの」と理解している買主が見られる。

本年6月に宅地建物取引業法の一部改正が国会で可決されたが、その中でも建物状況調査（インスペクション）の実施状況やあっせんの可否について宅地建物取引業者への説明が義務付けられることとなった。

本事例においては、買主は簡単な内覧で購入を決断し、関係書類の精査も行わずに売買契約を締結したことが、買主側の請求がほとんど認められなかった理由の一つとされており、建物状況調査が行われていれば、本件紛争も未然に回避できたのではと思われる。

特に消費者が契約当事者となる、中古住宅等の売買契約を締結もしくは、媒介するときにおいては、契約前にその当事者に「瑕疵担保責任」の意味を理解してもらったうえで契約締結するように努めるとともに、必要に応じて建物状況調査を活用して紛争の未然防止を図ることも必要であろう。

中古物件の売買において、漏水や設備の不具合について争われた事例としては、RETIO98-120・122、同99-80、同101-104・106等があるので、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 (5)－瑕疵担保責任・告知義務違反－

中古マンションの設備故障等につき、売買時にその存在を認識し得ていたとして、買主の瑕疵担保請求が否定された事例

(東京地判 平27・1・23 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

内覧が不可であった賃貸中の中古マンションの売買において、引渡し後に設備等の不具合が発見されたとして、買主が売主に対し、瑕疵担保責任、告知義務違反等に基づく損害賠償を請求した事案において、買主主張の不具合は、建物の経年・重要事項説明等により認識し得たもので隠れた瑕疵には当たらない等として、その請求を棄却した事例（東京地裁平成27年1月23日 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年3月、買主X（控訴人・ビジネス及びマネージメントコンサルティング等を行う合同会社）は、売主Y（被控訴人・個人）がA（訴外・賃借人）に対し賃貸中である、築40年超の中古マンション（本件建物）につき、下記経緯等のもと、仲介業者を介して本件売買契約を締結し、本件建物の引渡しを受け、Aへの賃貸人の地位を承継した。（経緯等）

- ・ Xは、Aが居住中で本件建物の内覧ができなかったため、「過去に本件部屋のリフォームがされたか否か、本件部屋の設備の修繕がされたか否か」を問い合わせたが、仲介業者より「本件建物の中は見えていないので把握していない」旨の回答がなされた。
- ・ 仲介業者はXに対し、重要事項説明において、「本件建物の設備等について、経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ・汚れ等があるが、本件建物が賃貸中であるため、

その内部を実査、点検することができず、室内部の現状及び建物付帯設備の状況は不明であり、引渡し後修理・交換が必要となった際には、買主の費用負担が発生する場合がある」旨の説明をした。

- ・ 本件売買契約の特約として、「買主は賃貸人の地位を継承した後は、自己の責任と負担において賃借人との関係进行处理するものとする。ただし、賃貸人の地位の移転前に起因して生じた売主又は賃借人の債務不履行については、売主の責任と費用負担により解決する。」（本件特約）が付された。

本件建物引渡し後、Xは「エアコンの室外機の故障及び本体の頻繁な不作動、トイレの流水ボタンからの水漏れ、洗面台の蛇口からの水漏れ、シャワーからの水漏れ、浴室の壁、その入り口の床及び扉の腐食、洋室の電気スイッチプレート破損、コンセントの故障」（本件不具合）が本件建物にあったとして、Yに対し「①瑕疵担保責任、②告知義務違反、③本件特約による修繕義務違反」を理由として、修繕費用相当額等83万円余を求める本件訴訟を提起した。

原審は、Xの請求を棄却したため、Xはこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審同様Xの請求を棄却した。

- (1) 「隠れた瑕疵」とは、通常人の普通の注意によっても発見できない瑕疵をいうとこ

ろ、本件建物は建築されてから既に40年以上が経過し、相応の老朽化をしていることが懸念されること、重要事項説明書においても本件居室には経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ・汚れ等があることが明示されていたことを併せ考えれば、本件建物の購入を希望するXとしては、その付帯設備等に本件不具合が存在することは容易に想定することができたと考えられる。

また、Xは内覧の方法を採らなくとも、本件建物に居住するAに尋ねれば付帯設備等の状況を容易に確認することができたのであり、Y又は仲介業者からは本件部屋の状況について明確な回答が得られなかったのであれば、なおさらそのような追加調査を行うのが通常と解されるところ、Xはこれを行わなかったのであるから、「隠れた瑕疵」があるとするXの主張には理由がない。

従って、Xの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は理由がなく、また、本件不具合は通常人の普通の注意によって発見することができたものである以上、YがXに対してそのような瑕疵の存在を告げる義務は生じないから、告知義務違反に基づく損害賠償請求も理由がない。

(2) Xは、本件特約において「賃貸人の地位の移転前に生じた債務不履行は、Yの責任と費用負担により解決する」としていることから、本件不具合についてYは修繕義務を負うと主張する。

しかし本件特約は、賃借人が居住中である本件建物を対象とする本件売買契約において、X及びYにおいて本件建物内部の客観的状況の直接確認が困難であることを踏まえ、実際に不具合が生じた時点を問わず、賃借人からの申出等により本件建物の付帯設備等に修理や交換等の必要が生じた時点が本件売買契約締結時よりも前であれば売主であるY

が、本件売買契約締結時よりも後であれば買主であるXが、それぞれ賃借人に対する責任を負うべきことを定めたものと解するのが相当であり、本件売買契約締結時よりも前に生じた不具合の修繕又はこれに係る費用を、Yに全て負担させる趣旨とまでは解されない。

以上によれば、Xの請求には理由がない。

3 まとめ

本件においては、内覧ができなかった賃貸中の中古マンションの売買において、建物の経年、当該売買契約締結の経緯、仲介業者の重要事項説明の内容等から、買主主張の瑕疵は、買主において想定された不具合であり、当該不具合がある可能性を承知の上、本件売買契約を締結したものと判断されたことから、その主張が棄却されたものと思われる。

本件とは反対に買主の瑕疵担保請求が認められた裁判例として、「賃貸中の不動産の売買引渡し後に判明した漏水等につき、売主の瑕疵担保責任が認められた事例」(RETIO98-120)があるので、併せて参考としていただきたい。

内覧が不可能な賃貸中の物件の仲介において、媒介業者は、想定される不具合につき、売主・買主どちらの負担になるのかの合意を、売買契約前に十分に詰めることになるが、万一、後日その取引に疑義が生じた場合において、売買契約書、重要事項説明書、媒介業者の営業記録は、売主・買主の売買契約締結の経緯・合意条件等を明らかにするものとして、重要となるものであり、媒介業者においては、その内容等をこれらに詳細に記載しておく必要があることに留意されたい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (6)－建物延長保証の調査・説明義務－

中古住宅の媒介業者には、買主の依頼がない限り、建物の延長保証についてまでの調査・説明義務はないとした事例

(東京地判 平27・10・29 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

中古住宅の買主が、仲介を行った媒介業者に対し、建物の延長保証に関する調査・説明義務を怠ったことにより、メンテナンス工事費用等相当額の損害を被ったとして、損害賠償を求めた事案において、買主から明確に調査を依頼されない限り、媒介業者は延長保証について正確に調査・説明する義務を負うものではないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年10月29日 判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・個人）は、自宅として大手ハウスメーカー（A社）建築による中古住宅（本件建物）の購入に当たり、Y（被告・媒介業者）に媒介を依頼した。

Xは、本件建物を内見後、平成21年7月2日Yに対し、購入諸費用の他、①建物の性状・評価等（何年持つか、資産価値、シロアリ被害の有無、傾斜がある等その性状に問題はないか等）、②購入後のメンテナンスコスト等を含めた諸経費及び借入金に関する資金繰りについて尋ねた。

これに対しYは、①については、「気になるようであればYの建物調査システムリスペクトを勧めるが、大手ハウスメーカーで建築している物件なので心配の種は少ないと思われる。」と回答し、②については、A社が作成し売主に提出した「10年目定期点検（延長保証）・診断シート」（10年目点検シート）及び「防蟻点検報告書（点検日：平成20年8月）、

防蟻に関する保証書（工事完了日：平成21年3月）、60年定期点検&メンテナンスプログラム」を電子メールで買主に送信した。

10年目点検シートには、「10年目定期点検時の指摘事項（白蟻防除・防水・外装再塗装等工事の実施）で延長保証が可能です」との記載があったが、Yは、これについては何の説明もしなかった。

同年7月11日、XはYとの間で一般媒介契約を締結し、本件建物の売主との間で同建物の売買契約を締結した。

ところが、本件建物の引渡を受けてから約5年後、Xは本件建物が、10年目点検時において白蟻防除工事のみしか実施していなかったため、A社の延長保証を受けることが不可能な建物であることに気がついた。

XはYに対し、Yには10年目点検シートに関して何の説明もせず、Xに延長保証が受けられると誤解を生じさせた調査・説明義務違反があるとして、媒介手数料相当額274万円余、及び本件建物が延長保証を受けられた場合と同等の性質・品質とするための費用等354万円余、計628万円余の損害を負ったとして、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張を棄却した。

(1) 延長保証について

Xの主張に係る延長保証とは、建物の構造躯体及び防水について、10年目の定期点検を

実施し、A社が必要と認めた有料のメンテナンス工事をA社により実施した場合にさらに10年の延長保証をする旨のサービスであることが認められる。

他方、中古建物について、住宅施工メーカーの延長保証というサービスが付帯することは希であることが認められ、また、XとYとの間で延長保証そのものについて話題に上ったことを認めるに足る証拠はない。

(2) 調査・説明義務違反について

Xは、Yにおいて、Xが本件建物購入後のメンテナンスについて特段気に掛けていることを認識しており、延長保証の有無はメンテナンスコストに影響を及ぼすことから、XはYに対し延長保証について調査・説明義務があった旨主張する。

宅地建物取引業者は、準委任契約に基づき、顧客に対して善管注意義務を負い、少なくとも宅地建物取引業法35条に定める重要事項の説明義務を負い、当該重要事項でなくとも、買主が売買契約を締結するかどうかを決定づ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告知・説明する義務を負うものと解される。

これを本件についてみると、建物に延長保証が付帯しているかどうかは法律上の重要事項には該当しない。また、上記(1)によれば、延長保証は希なサービスであることが認められるから、これが付帯していないとしても、一般的には買主が売買契約を締結するかどうかを決定づける事実であるとはいえない。

したがって、媒介業者においては、少なくとも特に買主から明確に調査を依頼されない限り、延長保証について正確に調査・説明する義務を負うものではないと解される。そして、Xは、Yに対し、延長保証について調査・説明を依頼した事実には認められない。また、Xがメンテナンスコストを気にしていたとし

ても、メンテナンスコストと、希なサービスであり、かつ指定された有償工事が必要となる延長保証は一般的に必ずしも結びつくものではなく、Xがメンテナンスコストを気にしていた事実によりYに延長保証についての調査・説明義務が発生するとは認められない。

以上により、Yは、Xに対し、延長保証について調査・説明義務を負わず、Xの前記主張は認められない。

3 まとめ

「建物の延長保証は希なサービスであることから、その有無は宅地建物取引業法35条の重要事項には該当せず、特に買主から明確に調査を依頼されない限り仲介業者には調査・説明義務はない」とされた本件判示は、実務上参考になると思われる。

しかしながら、媒介業者が売主からの建物に関する提出資料を、安易に買主に渡すだけではなく、その内容を把握し不明点の確認を行い、買主に説明をしていれば、本件のような無用なトラブルは回避できたのではないかとと思われる。

今般の宅業法の一部改正（平成28年6月3日公布）において、媒介業者には建物状況調査（インスペクション）の実施の有無、及び調査を実施している場合、結果の概要の説明が義務づけられるなど、今後増加が見込まれる中古住宅売買の円滑な取引に向け、媒介業者の役割期待がますます高まってきている。

媒介業者においては、建物の状況に関する十分な内容確認と慎重な説明がますます必要となることに留意が必要と思われる。

（調査研究部調査役）