

最近の判例から (1)－建物の瑕疵－

売主が悪意の瑕疵につき、瑕疵担保責任期間短縮特約による免責は信義にもとるとして、担保責任を認容した事例

(東京地判 平28・1・27 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、建物等に瑕疵があるとして、瑕疵担保責任又は説明義務違反による不法行為に基づき、売主に損害金等の支払を求めた事案において、売主が悪意の建物やエレベーター内の水漏れに関しては、瑕疵担保責任期間短縮特約の効力を否定して、売主の瑕疵担保責任を認め、部品交換の必要性が指摘されていたエレベーターの不具合等については、経年相当等として瑕疵に該当しないとされた事例（東京地裁 平成28年1月27日 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年12月23日、X（原告・買主）は、Y（被告・売主）との間で、本件土地建物につき、代金2億円余、Yの瑕疵担保責任期間を引渡しから3か月、また、Yは付帯設備の瑕疵担保責任を負わないとする売買契約を締結し、平成25年2月26日に残代金を支払い、本件土地建物の引渡しを受けた。

本件建物は、鉄筋コンクリート造3階建（平成2年築）で8戸の専有部分と車庫があり、Yは3階の301号室に居住していたもので、売買契約に際し、YはXに、301号室に雨漏りが発生したことはないと告知した。

同年3月9日、Xは、本件建物のクロスや床等の張替えなどのリフォーム工事を行った上で、301号室に入居したが、同年4月30日に出窓天井のクロス張替え箇所に、水によるシミを発見し、仲介業者を通じてYに問題を指摘したところ、Yは同室にかつて水漏れが

あったことを明かした。

同年5月23日、Xは、エレベーターの点検業者から、エレベーターの塔内に水漏れが発生しており、当該雨漏りは遅くとも平成22年10月から確認されていたこと、平成24年12月の定期点検の際には、経年劣化による部品交換の必要性が指摘されていたことを聞いた。

Xは、平成26年1月ころ、23万円余を支出し、エレベーターの経年劣化していた部品を交換した。

平成26年1月～2月に、Xは、210万円を支出し、301号室の出窓廻りの防水工事、エレベーター室の補修工事、屋上全体の防水工事等を、また、301号室の出窓については、同年6月に再度シミが発生したことから、同年8月ころ、210万円余を支出し、建物外壁の補修工事を行なった。

Xは、Yより告知のなかった下記の瑕疵につき、Yは瑕疵担保責任、又は説明義務違反による不法行為責任を負うとして、計542万円余の損害賠償をもとめ提訴した。

- ①301号室・エレベーターの水漏れ工事費用
- ②エレベーター不具合による部品交換費用等
- ③使用期限切れの消火器の取替費用
- ④駐車場残置のバイク等の撤去費用
- ⑤地上波デジタル放送移行に際し設置したアンテナの設置費用。

これに対しYは、瑕疵担保責任期間短縮特約により除斥期間を経過している、XはYより保守作業報告書を受領しており、エレベーターに関し指摘の瑕疵は隠れたものとはいえ

ない、などとしてXの主張を否定した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する瑕疵担保責任に基づく請求のうち、水漏れに関しての請求は認容したが、その他の請求は棄却した。

301号室は、売買契約から間もない平成25年4月30日に、出窓天井のクロス張替え箇所に、水によるシミが発生していることが確認されたのであるから、売買契約時点で水漏れが発生する瑕疵が存在していたと考えられ、隠れた瑕疵に当たると認められるから、Yは瑕疵担保責任を負うべきである。

Yは契約時点で、同水漏れが存在することを認識していたと考えるのが合理的であるから、Yは契約締結に当たり、同室の水漏れの事実を知りながら、Xに告知しなかったことになり、Yを瑕疵担保責任の除斥期間を短縮する期間制限特約により免責することは、信義に著しくもとるものであり、悪意の売主につき瑕疵担保責任免責特約の効力を否定する民法572条の法意に照らし、許されないといふべきである。

Xは、平成25年4月30日に同水漏れを認識し、平成25年2月25日に提訴したことから、Xの請求が除斥期間により妨げられることはない。また、エレベーターの水漏れが発生する隠れた瑕疵についても同様である。

エレベーターは、売買契約の当時、経年劣化により部品交換が必要な状態にあった事実が認められるが、Xの部品交換前も支障なく使用できていたことなどを踏まえると、本件建物の瑕疵に当たるとまでは考え難く、Yの瑕疵担保責任や説明義務違反が問題となることもないといふべきである。

建物内の消火器及び残置物は、建物の一部でないため、売買契約に基づく瑕疵担保責任

が問題となる余地はなく、一見して認識し得るので、Yの説明義務違反が問題となるとも考え難い。また、Xは、地上波デジタル放送への切替えテスト時、テレビ視聴ができなかった点を瑕疵と主張するが、社会通念上、損害賠償責任を基礎付ける瑕疵として問題とされるべきものであるとは考えられない。

Xは、エレベーターの水漏れ等の対応に、屋上全体に防水工事をし、210万円を支出したが、屋上防水タイルの破損を原因とする漏水への対処としては必要範囲を超える部分が含まれると考えられ、屋上全体とエレベーター部分の割合などにかんがみ、同水漏れと相当因果関係のある損害額は105万円とみるのが相当である。

また、Xは301号室の水漏れ等の対応にも、建物外壁の一面全体の補修工事費用210万円余を支出したが、概ね1/4に当たる54万円の限度で相当因果関係のある損害とみるべきであり、Xの損害額合計は159万円となる。

3 まとめ

本件は、売主が瑕疵を知っているにもかかわらず告げなかった場合の典型的な事例であり、媒介業者が、売主に売却物件の状況について告知してもらう際に、売主の瑕疵担保責任を説明するのに参考になると思われる。

また、設備等の瑕疵の判断についても、設備保守事業者から部品交換が必要との指摘があっても、それが即瑕疵と言えるものではなく、部品交換前も支障なく使用できたことから、経年劣化相当として瑕疵を認めなかった本件判断は、設備に関する瑕疵について疑義が生じた際の参考にもなるものと思われる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (2)－建物の瑕疵－

施工不良による雨漏りについて、買主から施工会社への不法行為に基づく損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地判 平26・12・15 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

個人間で売買された賃貸マンションにおいて、引渡し後に雨漏りが発生したことから、買主が施工会社に対してその補修費用相当額の支払いを求めた事案において、施工会社の不法行為に基づき、買主の請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成26年12月15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24年12月、買主X（原告）は、平成9年12月築のY2（被告・建築会社）が施工した賃貸マンション一棟について、売主Y1（被告）との間で、「売主は、引渡し後3ヶ月に限り、瑕疵担保責任を負う」とする瑕疵担保特約を付した本件売買契約を締結し、その引渡しを受けた。

平成25年9月および10月に台風等による大雨が降り、その際に1階店舗の天井から漏水が生じたため、Xが原因調査をA社に委託したところ、本件漏水は、エアコン冷媒管・排水ドレーンの引込口として使用されていた2階住戸外壁の貫通孔から建物内に浸入した雨水が壁を伝って2階床のコンクリートスラブ上に滞留し、同所にあった開口部の埋戻し部分の打継ぎ面の隙間を通して、下階に滴下するという機序で発生したものであることが分かった。また、当該住戸と同様に貫通孔の防水処置が不十分な住戸が他にも存在することも判明した。

Xは、本件漏水に関し、調査費用56万円余、本件埋戻し部分の補修費用2万余、各貫通孔

の補修費用25万円余を支払った。また、Xは雨漏りが発生した平成25年11月から翌年3月までの間、1階店舗の賃料計35万円が収受でなかった。

Xはこれらの支出・逸失賃料等120万円余、慰謝料50万円、弁護士費用30万円、計200万円余につき、本件建物を施工したY2に対して不法行為に基づき、瑕疵担保責任を負うべきY1と連帯して支払うよう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) 建物の基本的な安全性について

建物の施工者は、建物建築に当たり、居住者等に対する関係では、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当であり、施工者がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、施工者は、《中略》これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うと解すべきである（最二判 平19・7・6 平17（受）702、最一判 平27・7・21 平21（受）1019）とされている。住居用建物の屋内に雨水が浸入するということ自体、建物本来の機能、性能が著しく阻害されるといえる上、浸入した雨水が屋内に滞留することによりカビの発生

などの二次被害も発生しかねない。本件貫通孔の防水処理が不十分であったことが認められるから、これは、本件建物の基本的安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である。

一方、コンクリートスラブ開口部の埋戻し部分については、打継ぎ面はもとより水が通り易く、当該箇所に雨水が浸入することは想定されておらず、そもそも本件貫通孔の防水処理が十全であれば、雨水が浸入することもなかった部分である。

(2) Y 2 の過失について

Y 2 は、本件建物を施工するに際し、各貫通孔から風水が屋内に浸入するのを防止するような施工をすべき注意義務を負っていたというべきであるが、これらの防水処理が不十分であったことが認められるから、上記の注意義務を怠った過失があるというべきである。

一方、本件埋戻し部分は、施工が特に不適切であったとは断定できず、その施工につき注意義務違反があるとは言えない。

(3) X の損害及び因果関係について

X が支払った調査費用と各貫通孔の補修費用、ならびに漏水により収受できなかった賃料については、Y 2 の施工不良（不法行為）と相当因果関係がある。

一方、本件埋戻し部分の補修費用は、本件貫通孔に適切な防水処理が施されてさえいれば建物内への雨水の浸入は防止できるのであるから、Y 2 の不法行為と相当因果関係のある損害に当たるとはいえず、上記の財産的損害の填補を受けてもなお慰謝されない精神的損害を被ったと認めるに足りる的確な証拠もない。

(4) X の損害額について

以上によれば、Y 2 は、X に対し、本件漏水の調査費用56万円余、補修費用25万円余、

1 階店舗の逸失賃料35万円、弁護士費用相当額11万円、計127万円余を支払う義務があると言うべきである。

なお、X は、Y 2 に対し Y 1 と連帯して上記の金員を支払うよう求めているが、引渡しから3ヶ月以内に賠償を求めた形跡はなく、Y 1 は本件建物の引渡時に本件瑕疵の存在を知っていたとも認められないことから、本件瑕疵担保特約により、その請求は認められない。

3 まとめ

本件は、建物の施工不良により発生した漏水について、買主から直接建物施工業者への、不法行為に基づく損害賠償請求が認められた事例である。

貫通孔の施工不良により発生した漏水について施工業者の責任を認容した本件裁判所の判断は、特に違和感を覚えるものではない。しかし、本件建物は、漏水事故発生の時点で既に竣工から約16年を経過したものであり、漏水があっても、その発生原因、建物所有者の維持管理の状況等によっては、経年劣化によるもので、施工業者に責任はないケースも想定できる。

昨年、宅地建物取引業法の一部改正が行われ、建物状況調査（インスペクション）に関する規定が盛り込まれたが（平成30年4月施行）、本事案についても、インスペクションが実施されていれば施工不良は発見され、そもそも紛争に至ることもなかったのではないかと思われるもので、今後の売買においてその積極的な利用が望まれるところでもある。

中古物件の売買における漏水や設備の不具合について争われた事例として、RETIO 103-106、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 (3)－媒介業者の説明義務－

会社用建物が建てられないことの説明義務違反があるとする買主の媒介業者に対する損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平27・11・26 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

購入目的とした会社用建物の建築が不可能であったため、土地の売買契約を手付解除した買主が、媒介業者及びその担当者に対して、用途制限・建築制限に関する適切な説明をしなかった説明義務違反があるとして損害賠償請求をした事案において、媒介業者らは買主の購入目的を、投資用アパートの建築と聞いており、買主が媒介業者らに対し、会社用建物を建築する目的であることを具体的に告げた事実は認められないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年11月16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26年3月31日、媒介業者Y1（被告）の媒介により、売主Bとの間で、本件土地71.68坪につき、売買代金9500万円として本件売買契約を締結し、手付金500万円を支払うとともに、仲介手数料305万円余をY1に払った。

本件土地は、その一部は第一種低層住居専用地域に、その他の部分は第二種中高層住居専用地域に指定されており、建築基準法48条に基づく用途制限・建築制限がされていた。

Xは、本件土地には、Xが代表取締役である有限会社A社の会社用建物を建てることのできないとして、同年4月末日に手付金を放棄して本件売買契約を解除した。

その後、Xは、本件土地において目的とする会社用建物の建築が不可能であったにも拘らず、Y1の担当者であったY2（被告）が、

本件土地の建築制限等に関し適切な説明をしなかったため、Xは本件売買契約を解除せざるを得なくなったとして、Y2に対しては説明義務違反を理由とする不法行為に基づき、Y1に対しては使用者責任に基づき、放棄した手付金500万円、支払済み仲介手数料305万円余等、計810万円余の損害賠償を求めて提訴した。

本件裁判において、Xは、「XはY2に対して、会社用建物の建築用地の紹介しか依頼していない。Y2の本件紹介に際し、Xは会社用建物の建築用地として購入することを検討したいと伝えたところ、Y2は会社用建物は建築可能と答えている。」などと主張した。これに対してY2は、「Xからは投資用アパートを建築する予定と聞いており、会社用建物を建築する予定とは聞いたことはない。Xに対しては、これを前提に、建築制限に関する説明を含め、宅地建物取引業者の従業員として通常求められる説明をしており、説明義務違反はない。」と主張した。

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。

Y2の説明義務違反の有無についてであるが、認定事実によれば、Xは、平成25年9月中旬ころにY2から投資用の物件として紹介された本件土地に関し、本件土地の利用方法をY2とともに協議する中で、1階部分をA社の事務所及び作業場とし、2階部分を賃貸

用のアパートとする2階建ての建物を建築する構想を得たのであるから、同時期以降、Y2も、本件土地の購入検討を通じ、Xが土地利用の方法の一つとしてA社の移転先としての会社用建物を建築するという程度の抽象的構想を抱くに至ったこと自体は認識していたことができる。

もっとも、Y2は、平成25年8月17日に、Xから50坪以上の自宅用の物件又は相続対策としての投資用の物件を紹介することを依頼されて以降、Xに対し、自宅用又は投資用の物件をも複数紹介しており、本件土地に関しても、1回目の売出しの際には自宅用又は投資用の物件として、2回目の売出しの際には投資用の物件として、Xに紹介している。

そして、X自身も、本件土地の1回目の売出しの際に本件土地の近隣の騒音により自宅用の物件として購入することは見送り、本件土地の2回目の売出しの際には、本件土地上に存在した2棟の建物を引き続き利用したい旨の意向を有していたことなどからすると、平成26年3月中旬ころまでは、本件土地を、投資用の物件として購入することを検討していたのであり、Xが本件土地に関してA社の移転先として利用しようという具体的構想を抱くようになったのは、売主側の要望で本件土地の更地での引渡しという条件が維持されることが決まって、XがD税理士に本件土地に関する税務相談を行うことを決めた同月20日ころであったと見ることができる。

しかしながら、Xは、同日ころにY2から居住用建物に係る不動産取得税の軽減に関する資料の送付を受けその説明をされた際においても、Y2に対し、本件土地上に具体的などのような構造を有する会社用建物を建築するつもりであるのか、その具体的構想に言及することはなく、その後も本件売買契約を締結するまでの間、Y2に対し、上記のような

具体的な建物建築の予定はもとより、本件土地上に会社用建物を建設する意図も伝えたことはなかった。そうすると、本件土地の利用方法に関する協議以降、XがA社の移転先をも土地利用の一つの選択肢としているという程度の認識をY2が有していたとしても、Y2において、当時Xが抱いていた具体的な会社用建物の建築構想を予見することができなかったといわざるを得ない。

以上によれば、第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域においても店舗や事務所等も一定規模以下であれば建築する余地があることに照らせば、Y2らが、本件土地の第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に係る建築基準法上の建築制限に関し、重要事項説明書の記載事項を説明するにとどまり、それ以上に具体的な説明を付加しなかったことをもって、Y2に説明義務の違反があったということとはできない。

3 まとめ

本件は、(建築制限について)説明を行った媒介業者の社員に説明義務違反があるとして、買主が社員個人の責任及び宅建業者の使用人責任を訴追したものであるが、裁判所は、認定事実を踏まえて、買主の請求を棄却したものである。

買主は、口頭でのやり取りの中で、社員から「会社用建物が建つ」と聞いたと主張したが、裁判所の事実認定では、買主の会社用建物を前提とする計画は明確には示されていないと判断された。

宅建業者としては、依頼後に買主の購入・利用目的が変わることもあり得ることから、口頭でのやりとりも含めて、その意向を十分に確認しながら仲介業務を行うことが肝要であり、トラブル防止に留意頂きたい。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (4)－告知義務違反－

売買不動産について事件事故等の有無の買主質問に対し、約7年前の殺人事件を告知しなかった売主に不法行為責任が認められた事例

(神戸地判 平28・7・29 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

不動産の売買契約に際し、対象不動産において「事件・事故」等はなかったかとの買主の質問に対し、売主が約7年前に強盗殺人事件があったことを告知しなかったことは不法行為にあたるとした、買主の売主に対する損害賠償請求につき、その一部が認容された事例（神戸地裁 平成28年7月29日判決 一部認容 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（買主：不動産業者）は、建物取壊し後転売を目的として、Y（売主：個人）との間で、平成25年12月に本件不動産1（土地158.52㎡・建物延94.99㎡）を2275万円で、平成26年7月に同不動産に隣接する本件不動産2（土地139.30㎡・建物延107.31㎡）を3300万円で、購入する売買契約を締結し、両不動産（以下、本件不動産1及び本件不動産2を合わせて「本件不動産」という）について、同年8月に決済を行い引渡しを受けた。

本件契約前においてXは、「本件不動産において、事件・事故等はなかったか」とYに質問し、Yは何もないと答えていたが、決済の2日後、近隣住民より、約8年前に本件不動産上でXの親族が強盗殺人の被害者となる殺人事件があったことを聞き、新聞記事などでそのことを確認した。

平成26年9月、XはYと面談し、本件不動産の適正評価額と本件不動産の売買代金（計5575万円）との間に2500万円の差額があるとして、同額の返還を求めた。Yは弁護士と相

談するとしたが、その後Yの行方が不明となり、XはYと連絡が取れなくなった。

Xは裁判所に、本件売買金額と本件事件を前提とした本件不動産の市場価額との差額2500万円、慰謝料500万円、弁護士費用300万円、計3300万円の賠償をYに求め提訴した。

訴状を受け取ったYは、弁護士をたてず本人で訴訟に対応し「事件・事故についてXに尋ねられたことはない。事件や事故が起きた不動産の価格が安くなることは知らなかった。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部認容した。その後、控訴はなされず本件判決は確定した。

1 告知義務違反・欺罔行為について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Xは、Yに対し、本件売買契約に先立ち、本件不動産において事件や事故が発生していないかについて尋ね、Yが何もない旨の返答をしたこと、そのため、本件売買契約に際して「物件状況確認書（告知書）」の作成手続きが採られなかったことが認められ、Xに尋ねられたことはないとするYの主張は採用できない。

売買不動産について強盗殺人事件が発生しているか否かという情報は、社会通念上、売買価額に相当の影響を与え、ひいては売買契約の成否・内容を左右するものである。

本件事件の被害者の親族であり、本件事件の存在を知っていたと認められるYは、本件

売買契約を締結するに際し、Xに対して本件事件を告知すべき義務を負っていたというべきであり、Yが本件事件を告知しなかったことは、Xに対する不法行為に該当する。

また、Yは、事件や事故が起きた不動産の価格が安くなることは知らなかったとも主張するが、事件や事故が起きた場合、その事情如何によって、売買価額に相当の影響を与えるであろうことは、社会の一般通常人にとって容易に想定されることであり、仮に、Yが知らなかったとしても、Yが告知をせずに適正な市場価額を超える売買代金の支払を受けたことについては、通常人を基準として過失があるといわざるを得ず、Yは不法行為責任を免れることはできない。

2 損害について

X提出の不動産価格査定報告書（不動産業者A社作成）によれば、本件事件を前提とした本件不動産の価格を3294万円と査定していること、本件不動産を売却する場合には上記査定額を上回る4000万円で売却される可能性もあると認められることから、市場価額との差額損害は本件売買金額計5575円と4000万円との差額1575万円と認めるのが相当である。

なおXは、Xが見込んでいた2500万円程度の転売益も考慮すべきと主張するが、X主張の転売益はその确实性に乏しいという外なく、また、市場価額との差額が命ぜられることに伴って一定の慰謝がされるのが通常であるから、慰謝料を認めるのは相当ではない。

弁護士費用は、本件事案の内容、本件の審理経過、認容額等に照らし、160万円をもって相当と認める。

以上により、Xの請求に月1735万円および遅延損害金の支払を求める限度で認容する。

3 まとめ

本件と同じような事案として、「転売を目

的とする住宅地の売買において、売買の約8年前に取り壊した建物内で殺人事件があったことが心理的瑕疵にあたるとされた事例「大阪高判 平18・12・19 RETIO 69-52」があり、同裁判所の「過去存在した建物で起きた殺人事件につき、約8年以上前に発生したものとはいえ、周辺住民に事件の記憶が少なからず残っていると推測される売買不動産には、居住に適さないと感じることに合理性があると認められる程度の嫌悪すべき心理的欠陥の存在が認められる」とした心理的瑕疵の存否に関する判断、「事件は8年以上前に発生したもので、事件があった建物は既に取り壊されており、売買時点において心理的欠陥は相当程度風化していたことから、売買代金の5%が相当」とした損害額の判断は参考になるものと思われる。

ところで、本件裁判においては、本人訴訟としたためか、売主において十分な反論、反証の提出がなされたようには見受けられず、また、買主提出の不動産業者A社作成の価格査定報告書における査定価格は、一件の取引事例のみから導き出されたもので、市場価格を本件事故の影響により査定価格の50%とした判断についても「心理的瑕疵の案件になるので流通比率50%として算出した」とのコメントがあるのみで具体的根拠は示されていないなど、信頼性に難が見られるものであり、そのような十分とはいえない限られた証拠資料のもとで、判断せざるを得なかったと思われる本件判決は、前記大阪高裁の判断に比べ、心理的瑕疵の程度についての検討精度が十分とも見え難いことから、特段の事情があるなかにおいて判断された事案と解するのが適当ではないかと思われる。

（調査研究部主任研究員）

最近の判例から (5)－重要事項説明書の誤記－

重要事項説明書の接道に関する記載に誤記があったが、説明はされていたとして契約解除等の訴えを棄却した事例

(東京地判 平28・1・21 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

売主業者から中古戸建住宅を購入する際に、重要事項説明書において実際には2m幅員の接面道路を幅員4mとの説明を受けた買主が、建物再建築において建築基準法43条1項但書による許可が必要であったことは隠れた瑕疵にあたるとして売買契約の解除と解除に伴う損害賠償の支払いを求めた事案において、重要事項説明書記載の幅員は、別案件の書類を上書きして作成した際に必要な訂正がされなかったために記載を誤ったもので、不動産業者として極めて大きな不手際で落ち度と言わざるを得ないが、契約前に必要な説明はされているとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年1月21日判決 棄却 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年2月28日、X（買主、原告）は、Y（売主業者、被告）から、土地及び中古建物（以下「本物件」という。）を売買代金1,000万円で購入した。

本物件は、西側に隣接する幅員2m程度の私道（以下「私道」という。）と2m以上接しているが、YがXに交付した重要事項説明書（以下「重説」という。）の「接道の状況」欄は「私道は幅員4mあって建築基準法（以下「建基法」という。）第42条第1項第4号に定める『道路』に当たり、本物件土地はこれに4m接面している」旨が記載されていた。また、重要事項説明の際には、ポイントだけに絞った説明がされ、全文の読み上げは

割愛された。

本物件の私道は、建基法第42条1項に定める道路に当たらないため、本物件建物を再建築するためには、特定行政庁によって交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ建築審査会の同意を得て許可されなければならない（建基法第43条1項但書）ものであった。

5月7日、XとYは、再建築の許可が得られることを確認するために市役所のロビーで落ち合ったが、Xは、Yに対し、解約及び違約金の請求を申し出た。

5月27日、Xから本物件土地を担保とした不動産担保ローンの申し込みを受けた銀行は、Xに対し、融資の申込みには応じられない旨の通知をした。

5月30日、Xは、Yに対し、本件土地に隠れた瑕疵があったとして、本件契約を解除し、かつ、売買代金1,000万円とその他に119万円余の損害も被ったとして合計1,119万円余の支払を求める旨の通知を発送した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。なお、Xは控訴したが棄却された。

(1) 接道に関する重説の記載は誤った内容であることは明らかで、説明を誤ったことは不動産業者として極めて大きな不手際で落ち度と言わざるを得ないが、不手際が存在するとしても、このことだけを根拠に契約解除が認められるわけではなく、問題は、これが「隠

れた」「瑕疵」にあたるのかという点にある。

(2) 契約締結以前に、YからXに接道幅員が狭い旨の説明はなされているものと認めることができるから、私道が建基法上の「道路」に当たらない点は「隠れた」ものということはできず、隠れた瑕疵とはいえない。

(3) 建基法第43条1項但書の許可が取得できなければ再建築のできない物件で、不動産売買における目的物の「瑕疵」に当たるものと評価せざるを得ないが、本件につき、許可を得られる蓋然性がどの程度あるのかを判断すると、近隣住民の建替えに際してセットバックの同意を求められれば拒む者はほとんどいないものと合理的に推測することができ、同意を拒む住民が現れる可能性を完全に否定はできないが、その蓋然性は極めて低く、本件契約を解除させるだけの取引上の欠陥とまではいえない。

(4) Xは、土地を担保にしてリフォーム工事費用の融資を金融機関から拒まれたと主張するが、融資を実施するか否かはあくまで金融機関の自由で、金融機関がいかなる理由で融資を断ったのかは明らかではなく、仮に、近隣住民全員が将来のセットバックについて同意しているという状況であるのに銀行が当該土地の担保価値を認めないとすれば、行政的には建替えを許しているに建替費用が捻出できないという事態が生まれてしまい極めて不合理であり、条件次第では融資が認められた可能性が否定できない以上、そもそもリフォームができないとの前提には立ちえず、建物の現状のみを理由に本件契約の解除を導けるだけの取引上の欠陥とみることはできない。

(5) Xは、契約締結に際し、土地を担保にしてリフォーム費用を捻出する旨告げたかのような供述をするが、Xが融資の実行を売買契約の前提にしたかったのならば、例えば売買契約の中に融資が得られない場合の解約権留

保条項を設けておくという方法もあったはずで、本件でそこまでの合意を認めることはできない。

(5) 重説の不備は、宅地建物取引業者としてあってはならない落ち度で、契約締結時の重要事項の詳細確認作業さえ実施していれば誤記を容易に気付き修正が施されていた可能性は高く、Yの不注意でこうしたトラブルを招いたのであるから、Yとしても猛省すべきところではあるが、そのことと解除の可否とは別個の問題で、「隠れた瑕疵」の存在を認めることができない以上、Xに本件契約の解除権を認めることはできない。

3 まとめ

本裁判では、重説に誤りはあるものの必要な説明はされていたとして隠れた瑕疵であることを否定して契約の解除権を認めなかった。

重説に記載のない事項を、口頭で説明していたと認められるとして説明義務違反による損害賠償を棄却した事例（東京地判 平24・11・13 RETIO95-66）、説明をしなかったと認めるほかないとして売買契約の解除を認めた事例（東京地判 平23・4・20 RETIO85-94）があるが、前者と同様に、重説の記載漏れや誤記載を直ちに説明義務違反とせず、口頭での説明も一定の評価がされることを示したものはいえる。

しかし、重説の誤りが、仮に虚偽記載と判断された場合には、宅建業法上の処分の可能性（国土交通省「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」では「7日間の業務停止」）もあり、作成する重説の記載内容の確認作業は、自身のトラブル回避のためにも宅建業者としての重要な必須業務と改めて認識すべきである。

（調査研究部調査役）