

最近の裁判例から (7) – 構造問題 –

擁壁と建物の基礎等が一体のため建替えが不可能との説明を怠ったとして、買主が求めた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・9・26 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、建物の基礎及び躯体が隣地との間に設置された擁壁と一体構造となっており、実質的に建物の建替えが不可能であったにもかかわらず、売主及び媒介業者が、契約締結に際し、その旨を説明する義務を怠ったとして、両者に対し、債務不履行又は不法行為に基づき、損害金の支払を求めた事案において、建物の建替えが不可能であると認めることはできないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年9月26日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年6月13日、個人事業主である買主X（原告）は、媒介業者Y2（被告）の仲介の下、売主業者Y1（被告）所有の土地・建物を、ローンを借り入れ、1億6500万円で購入する旨の売買契約を締結し、引渡しを受けた。

なお、本件土地は、その西側及び南側で接している隣地より低位にあり、本件土地と同隣地との境界付近には、擁壁が設置されており、擁壁と本件建物の基礎及び躯体は一体構造となっていたが、売買契約書及び売買契約に先立ちXに説明・交付された重要事項説明書には、同内容に係る記載はなかった。

その後、Xがローンの返済を滞ったため、本件土地・建物の担保不動産競売手続が開始され、平成28年4月12日、同競売が実施され、1億3401万円余で売却された。

Xは、平成28年6月30日付け書面で、Y1

らに対し、次を理由に損害賠償を求めた。

①本件擁壁は建物の基礎及び躯体と一体構造となっており、建物全体で土留めとしての役割を果たしているため、隣地等の安全性を確保しつつ本件建物を解体することは、実質的に不可能である。

②Y1らは、宅地建物取引業法上の宅建業者に該当し、契約締結に際し同法47条に基づく義務又は信義則上の義務として、Xに対し、本件建物は建替えが不可能であること等につき説明する義務を負っていたにもかかわらず、Y1らは同説明義務を果たしていないから、Xに対し債務不履行又は不法行為に基づき、Xに生じた損害を賠償する責任を負う。

③Xは、Y1らから適切な説明を受けていれば、契約を締結しなかった。したがって、売買代金と担保不動産競売における売却代金の差額3098万円余は、Y1らの説明義務違反と相当因果関係のある損害というべきである。仮に、同差額が損害に当たらないとしても、Xが支払った仲介手数料523万円余及び住宅ローンに係る利息額については、Y1らの説明義務違反と相当因果関係のある損害というべきである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(本件建物の建替えの可否)

(1) Xは、本件建物の建替えが不可能である

と主張し、根拠として「本件建物を解体する際には、何らかの制限があるものと思料する。」旨の記載がある不動産競売時の執行官作成の現況調査補充書や、「本件建物の解体等により地下部分の構造体及び基礎を除去した場合、擁壁の倒壊、隣家の傾き又は地盤の崩落もあり得る。」旨の記載がある不動産コンサルティング会社作成の平成27年12月付け意見書を提出する。

しかしながら、現況調査補充書は、本件建物の建替えが不可能と断じているわけではなく、解体に際してどのような制限があるのかを明らかにしているものでもない。また、意見書は、「本件擁壁の安全性を総合的に判定するには、擁壁構造体を支持する地盤耐力、擁壁構造体の詳細、擁壁背面の土質分析、裏込め材の詳細、地下水位等の状況を把握する必要がある。」旨指摘しつつ、不足資料として、地盤調査資料、擁壁設計時の構造計算資料、設計図書、施工時のコンクリート配合報告書、鉄筋材料証明書等を挙げ、推奨する調査として、破壊鉄筋配筋調査、各所コンクリートテストピース取得による圧縮強度調査等の調査を挙げており、意見書は、必要十分な資料や調査に基づかずに暫定的な意見を示したものであるべきであり、現況調査補充書や意見書によって本件建物の建替えが不可能であると認めることはできない。

(2) 本件建物は、平成3年6月日頃に新築されたものであること、当時の本件土地の所有者と隣地の所有者は、本件建物の建築に先立ち、既存の擁壁（石垣）を補強する目的で本件擁壁を設置することとし、「工事費は2分の1ずつ負担すること」、「本件擁壁を両者の共有共用施設とすること」、「将来、いずれかが建物の建替え等をする場合、行政官庁の指導に従い、本件擁壁の再補強あるいは改築等を検討し、必要と判断されたときは、費用折

半でこれを行うこと」などを内容とする、平成2年11月30日付け覚書を取り交わした上、同覚書に基づいて本件擁壁を設置したことが認められる。

かかる本件擁壁の設置の経緯や覚書の合意内容に照らせば、将来的に本件土地上の建物の建替えが行われることを想定しつつ、本件擁壁が設置されたことが窺える。

以上によれば、本件建物の建替えが不可能であると認めることはできない。

(Y1らの責任原因)

仮に、本件建物の建替えが不可能であると認められたとしても、そのことをY1らが売買契約締結時に把握していたと認めるに足りる証拠はないため、Y1らは、契約締結に際し、Xに対し、本件建物の建替えが不可能であることについて、宅地建物取引業法47条又は信義則上の説明義務を負っていたとは認められず、よって、Y1らは、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償責任を負わない。

3 まとめ

本判決は、事案判断により、擁壁と建物の基礎等が一体のため建替えが不可能とはいえ、仮に不可能であったとしても、Y1らはそのことを把握していなかったとして、Xの損害賠償請求を否定したものである。

本判決は妥当なものと考えられるが、トラブルの未然防止の観点からは、建替え等に支障となるおそれがある擁壁が存する場合には、宅建業者は、専門業者へ相談することを助言する等、必要な対応をとることが望ましいであろう。

(調査研究部調査役)