

不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第329回）検討報告

隣地建物の外壁崩落に伴う隣地建物の所有者と売主業者に対する買主の逸失利益に係る損害賠償請求が認容された事例

< 損害賠償等請求事件 >

東京地裁 令和3年7月20日判決

平29(ワ)22008号

ウエストロー・ジャパン(2021WLJPCA07208004)

調査研究部
(主任研究員：葉山 隆)

はじめに

第329回の委員会では、売主業者が建物を解体した後土地の引渡しを受けた買主が、隣地建物の外壁の崩落による逸失利益の賠償を隣地建物所有者と売主業者に求め、その請求が認容された事例（東京地裁 令和3年7月20日判決）を取り上げた。

< 事案の概要 >

本件は、土地の買主が、引渡し後に隣地建物外壁の一部が崩落したことにより、土地の利用に支障が生じ、予定していた駐車場収入を得られなかったことから、売主業者に対しては、売買契約上の債務の不完全履行、購入した土地に隠れた瑕疵、係る事故が発生する危険性について注意喚起する義務の違反、のいずれかがあった、また隣地建物所有者に対しては、建物の設置保存に瑕疵があった、として収入の減額分（8878万円余）の損害賠償を両者に求めた事案である。

第一審では、売主業者の説明義務違反ならびに隣地建物所有者の工作物責任が認められ、買主の請求が全面的に認められた。

これを不服とした売主業者と隣地建物所有者が控訴したところ、控訴審で売主業者と買

主の間では、売主業者が買主に遅延損害金の一部として870万円を支払う内容で和解が成立した一方、隣地建物所有者の控訴は棄却された。

委員会では、売主業者の説明義務や工作物責任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」（138頁）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（不動産業者、免許行政庁等で構成）では、本事例も踏まえ、実務上どのような対応がなされているか等について報告がなされたので、その一部を紹介する。

< ワーキング意見 >

隣地や近接建物等の調査・説明の考え方や対応について

- ・これらの調査・説明について、社内の規程等で明確にしているという参加者はなく、案件によりケースバイケースでの対応になるだろう、というのが各参加者の共通の意見であった。その他の意見等は以下の通り。
- ・調査するとしても、敷地外からの外観の目視以上のことは現実的にほぼ不可能である

- う。本事例のように、目視できないものについては、調査のしようがないこともあるのではないか。
- ・隣地の建物が外観上相応に築年数を経ているというだけであれば、一般的にはそれを説明することは考えにくい。
 - ・いわゆる嫌悪施設は別として、宅建業者に近隣建物についての説明義務を課すのはやや酷なものではないか。
 - ・(デベロッパーの参加者から)事業用地購入の際に、売主から隣地建物についての説明を受けた例は記憶がなく、事業を進めるにあたり問題ないか否かは、事業主側で判断すべきものと認識して対応している。
 - ・隣地に老朽化した建物があり、買主からの求めに応じ、売主とも相談のうえその所有者に接触し、承諾を得て、売主負担でその建物を解体することで、売買契約締結に漕ぎ着けたというケースはあった。
隣地や近接建物等により売買対象物件に被害が及んだケースについて
 - ・引渡し後に買主が建物解体工事を行ったところ、隣地建物の基礎の一部が対象地内に越境していることが判明し、売主と協議のうえ、売買代金を一部返還(減額)することで解決を図ったことがあった。(建売用地である古家付き土地の売買の媒介)
 - ・引渡し後に隣地所有の塀のブロックが売買対象地内に落下し、買主の自動車にキズが付いた際、買主が媒介業者の調査義務違反を問う姿勢を見せたことから、係る義務があるか否かは別として、早期解決のために媒介業者が修理費用の一部を負担したことがあった。(中古住宅の売買の媒介)
所有権移転登記後の売買当事者の義務履行についてトラブルになったケースについて
 - ・各参加者とも留保金を置いて決済することとする売買契約の媒介をすることは、稀に

あるとのこと。

- ・留保金を置く理由は、売主・賃借人の明渡猶予、建物の解体・修補、境界確定等といったものがある。
- ・留保金を置くケースも含め、決済後の売主の義務の履行に関してトラブルになったケースはない。
国土交通省担当者の意見
- ・売買対象ではない近接建物についての宅建業者の調査説明義務の範囲については、ケースバイケースとしか言えないが、媒介をする場合であれば、少なくとも売主へのヒアリングはしてほしいと考えている。
- ・取引の相手方からの宅建業者に対する損害賠償請求を認める判決が確定すれば、「取引の関係者に損害を与えたとき」(宅建業法65条1項1号)に該当し、処分の検討対象になるであろう。ただ、実際に処分するかどうかは、宅建業者の相手方への対応の状況を含め、総合的に判断して決定することになる。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告]

X: 株式会社 買主

[被告]

Y1: 株式会社 売主 宅建業者

Y2: 特例有限会社 隣地建物所有者 不動産賃貸業

(関係者)

A: 株式会社 本件土地の賃借人 駐車場運営会社

B: 株式会社 本件売買契約の媒介業者 宅建業者

<判決の内容>

[主文]

第一審

- 1 被告らは、原告に対し、連帯して、8878万4517円及びこれに対する令和2年1月21日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告らの負担とする。

控訴審

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

[請求]

第一審

主文第1項同旨

控訴審

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は第1、2審とも被控訴人の負担とする。

[裁判所の判断](第一審)

控訴審でXとY1間の和解が成立したため、以下は、第一審判決の内容になります。ただし、認定事実については、控訴審の補正内容を反映させています。また、控訴審におけるXとY2の主張や判示内容は、第一審とほぼ同様です。

1 Y1の責任について

前提事実に加え、後掲証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 本件各建物の構造

本件各建物のうちaビル本館は昭和34年7月に建築され、aビル別館は昭和35年6月に建築された後、同年9月に増築され、bビルは昭和36年10月に建築された。

本件各建物は、bビル建築後、インフラ（電気・水道・ガス・火災報知器

等）を共有し、屋上部分やパラペットの一部が接触した状態となった。また、aビル本館南側外壁とbビル北側外壁の各3階部分には、それぞれドアが設けられ、aビル本館南側外壁と本件解体予定建物の4階及び5階部分にもそれぞれドアが設けられた（なお、これらのドアのことを「本件ドア」と呼称することについては前述のとおりである。）。本件各建物の利用者は、これらの本件ドアを通じてbビル3階とaビル本館3階の廊下部分、本件解体予定建物4階とaビル本館4階の廊下部分及び本件解体予定建物5階とaビル本館5階の廊下部分とを行き来することができた。

一方、aビル本館と本件解体予定建物の鉄筋は接続されておらず、一部の梁は外見上一体になっているように見えるものの、aビル本館と本件解体予定建物の各梁の間は、木製の合板によって分離された状態にあり、aビル本館と本件解体予定建物とは、構造としては別個の存在であり、エキスパンションを介して接していた。

aビル本館南側外壁は、同ビル建築後、長年にわたって補修されず、防水機能等が劣化していたが、隣接する本件解体予定建物によって紫外線や風雨から保護されていた。しかし、本件解体予定建物が解体されたことから、aビル本館3階南側外壁は、紫外線や風雨に直接さらされることとなった。

それにもかかわらず、Yらは、本件解体予定建物が解体された後、本件事故が発生するまでの間、aビル本館南側外壁の補修工事を行わなかった。

イ 本件売買契約の締結

XとY 1は、平成年7月16日、本件売買契約を締結した。

本件売買契約に係る契約書17条には、本件土地に関する重要事項説明書の内容を了承の上で本件土地をY 1から買い受けるものとし、本件土地の引き渡し後、本件隣地所有者等と問題が発生した場合についても、Y 1に対して損害賠償の請求その他何らの異議を申し出ないと規定され、これに続けて、「本物件において将来測量を行った場合、樹木、ブロック塀、フェンス、雨樋、軒先等、現在分かり得ない越境が隣接地等との間で判明する可能性があること。」との規定がされている。また、XがY 1から本件売買契約を締結した際に交付を受けた重要事項説明書

(14)には「容認事項」として、「買主は、対象不動産に関する次の内容を了承の上、対象不動産を売主より買受けるものとし、対象不動産引渡し後、隣地所有者等と問題が発生した場合についても、売主に対し損害賠償の請求その他何等の異議を申し出ないものとします。」「対象不動産において将来(解体予定建物の解体後)測量を行った場合、樹木、ブロック塀、フェンス、雨樋、軒先等、現在分かり得ない越境が隣接地等との間で判明する可能性があること。」と記載されている。

ウ 本件解体工事

Y 1は、平成27年12月21日までに本件解体工事を完了させた。

本件解体工事に当たっては、本件解体予定建物のaビル本館との取合部の床を先行して手斫りして行われ、aビル本館の本件ドア跡部分や屋上部分の接着面には補修がされた。

エ 本件事故の発生

本件土地には、平成28年10月6日朝、aビル本館南側外壁の建材(モルタル、石膏、漆喰、塗装等)が本件土地に落下するという本件事故が発生した。

オ 調査の実施

一般社団法人 協会の調査員らは、令和元年9月18日、aビル本館南側外壁の調査を実施し、その結果を同年12月13日付け意見書(以下「本件意見書」という。)にまとめた。

調査員らは、本件意見書において、aビル本館南側外壁の経年劣化や、外部に露出し、風雨や紫外線が影響した劣化の進行による建材の自然剥離の可能性が指摘されている。

以上を踏まえて検討する。

ア まず、本件各建物がそれぞれ建築時期を異にしている上、構造上も明確に分離されていたと言い得ることからすれば、本件各建物が一部のインフラを共有し、本件ドアによってaビル本館と本件解体予定建物とを行き来することのできる状況があったとしても、本件各建物は、それぞれ独立した建物であったと認めるほかない。

また、本件解体工事によってaビル本館南側外壁に損傷が生じたと認めるに足りる具体的な証拠はない。むしろ、本件解体工事において床取合部に手斫りの手法が用いられていたことからすれば、本件解体工事は慎重に行われていたと推認することができる。

以上に加え、本件意見書の内容をも踏まえると、本件事故は、本件解体工事によってaビル本館南側外壁に生じた解体痕から剥離した建材の落下によって生じたものではなく、bビルの建

築から本件事故までの約55年間、本件解体予定建物の存在によって補修されることなく自然劣化が進んだ状態であったaビル本館南側外壁が本件解体工事によって外部に露出し、その劣化が風雨や紫外線にさらされたことで進行した結果生じたものであったと認めるのが相当である。

もっとも、本件事故の原因を上記のように捉えても、本件解体工事がaビル南側外壁からの建材剥離の危険性を顕在化させたこと自体は否定することができない。

このことに加えて、Y1自身が、aビル本館南側外壁は、約54年間ないし55年間にわたって全く補修がきれいな状態であったことから、本件解体予定建物の解体後、aビル本館南側外壁を放置すれば、老朽化や長期間の未補修を要因として外壁の剥離が起き得る状況にあり、Y1はそのことを予見し得たと自認していることや、Y1が本件売買契約の売主として、本件建物を解体してXに引き渡すべき義務を負っていたことからすると、Y1には、本件売買契約に付随して、Xに対し、本件解体工事後に露出したaビル本館南側外壁からの建材剥離によって本件土地の利用が妨げられる可能性を説明し、対処を促すべき法律上の義務（これは契約上の義務であるとともに、不法行為法上の義務でもある。）を負っていたと評価するのが相当である。

イ これに対して、Y1は、本件売買契約17条の規定や、Y1がXとの間で老朽化した本件各建物を取壊して本件土地と本件隣地とを合わせて取得して一体として開発することを計画し、Y2

と本件隣地とaビル本館の譲渡について協議を継続しつつ、第1段階として本件土地の売買を先行させることとしたといった本件売買契約の内容や本件売買契約締結に至る経緯に照らし、本件売買契約上、Y1に本件隣地と切り離して本件土地を単独で使用収益することができる状態でXに引き渡したり、いずれ解体が予定されるaビル本館の外壁等が剥離する危険を除去する義務はないから、Xに注意喚起すべき義務もないとの趣旨の主張をする。

しかし、本件売買契約17条及びこれが前提とする重要事項説明書の記載内容を踏まえれば、本件売買契約17条が対象としている隣地所有者等との問題は境界に関するものに限定されるものと合理的に解釈することができ、また、仮に、XとY1との間で本件土地と本件隣地を合わせて取得することが計画されていたとしても、Xが先行して取得した本件土地を本件隣地を取得するまで有効利用しないことまでが前提とされていたなどといった事情もない以上、Y1の上記主張は失当である。

ウ さらに、Y1は、本件解体予定建物の存在によって、aビル本館南側外壁の状況を長期間にわたって確認することができなかつたことから、aビル本館南側外壁がどの程度老朽化しているかや剥離が生じる可能性がどの程度あるかまでは不透明であったとして、Y1において、aビル本館外壁の剥離が起き得ることを具体的に予見することが容易であったということはできないなどと主張する。しかし、aビル本館南側外壁の崩落の危険性を予見しながら、その危険性の程度を容易に予見

することができないというのであれば、売買契約当事者たるXに不測の損害が生じる可能性もいっそう高まるのであるから、むしろ、そのような不確定な状況であることも含めてXに説明すべきであり、Y1の主張は、その責任を否定すべき理由となるものではない。

エ また、Y1は、aビル本館南側外壁が本件解体工事によって露出した結果、aビル本館南側外壁から剥離した建材が落下することを防止すべき義務を負っているのはY2であり、また、aビル本館南側外壁が本件解体予定建物によって風雨や紫外線から保護されていたのは、事実上のものにすぎず、本件解体工事という先行行為がないことによって保護されるべき法的利益はないから、Y1はXに対して、上記のような説明義務を負わないとの趣旨の主張をする。しかし、先行行為たる解体工事によって生じた危険性から保護されるべき利益は、Xに関して問題とされるべきであり、Y2の利益を問題にするY1の主張はそもそも的を射たものとは言い難いし、落下そのものを防止するY2の義務と、その危険性を説明して注意を促す義務とは両立するから、Y1の主張は失当である。

オ そして、本件土地の引渡しから本件事故が発生するまでの間、10か月程度の期間があったことからすれば、Xが上記危険に対応すべく、Y2と協議し、場合によっては妨害予防請求等の法的措置を講じて、落下事故を防止することは可能であったと言い得る。

そうすると、Y1には、上記法律上の義務違反があり、本件事故によって

Xに生じた損害について賠償する責任を負うことができる。

2 Y2の責任について

本件事故が、bビルの建築から本件事故までの約55年間、本件解体予定建物の存在によって補修されることなく自然劣化が進んだ状態であったaビル本館南側外壁が本件解体工事によって外部に露出し、その劣化が風雨や紫外線にさらされたことで進行した結果生じたものであったと認められることは前述のとおりである。

したがって、本件事故は、aビル本館南側外壁の設置保存の瑕疵によって生じたものであったといえることができる。

これに対して、Y2は、本件売買契約が売買契約と請負契約との混合契約であることを前提に本件事故がXの自招事故であると主張するが、本件売買契約の内容を精査しても、そのように解釈する余地はなく、Y2の主張は前提を欠き失当である。

以上によれば、Y2は、民法717条1項に基づき、本件事故によってXに生じた損害について賠償する責任を負う。

3 損害額について

前提事実及び当裁判所に顕著な事実に加え、後掲証拠によれば、以下の事実が認められる。

ア XによるAに対する本件土地の賃貸
Xは、Y1から本件土地の引渡しを受けた後、Aに対し、平成28年1月28日、本件土地を駐車台数15台の時間貸駐車場として月額480万円で賃貸した。

イ 本件事故による建材の落下、Y1によるネットの設置及びネット設置後の状況

本件事故によって剥離した建材は、

本件土地のうち a ビル別館が存在していた部分の本件隣地との境界線付近に落下し、駐車区画 3 台分の範囲の複数個所に散乱した。

Y 1 は、同年12月12日までに a ビル本館南側外壁のうち東側部分をネットで覆う措置を取った。

ウ X と A との賃料減額合意と駐車区画の増設

(ア) A は、本件事故後、本件土地と本件隣地との境界線と近接する駐車区画 10 区画分を閉鎖し、5 区画のみで駐車場の営業を継続した。

X と A は、上記使用状況を踏まえ、本件土地の賃料を月額480万円から160万円に減額する旨の合意をした。

(イ) X は、A と協議し、本件土地の駐車区画を変更し、平成29年 3 月17日までに 3 台分の駐車区画を増設した。

X と A は、上記増設の結果を踏まえ、同日以降の本件土地の賃料を月額160万円から月額256万円に増額する旨の合意をした。

(ウ) X は、本件事故発生後、上記増設までの間、Y らに対し、a ビル本館の安全性や耐震性の検証、調査及びその結果報告や、賃料収入減少に対する損害賠償、a ビル本館南側外壁の補修を求めたが、上記検証は実施されず、損害賠償や工事の補修についても Y らとの間で合意に至らなかった。

エ X による本件訴え提起

X は、東京地方裁判所に対し、平成29年 6 月30日、Y らに対して a ビル本館南側外壁の補修工事と補修工事完了までの賃料収入減少分の損害賠償を求める本件訴えを提起した。

オ ネット設置後の a ビル本館南側外壁

と本件土地の状況

a ビル本館南側からの建材の剥離は、平成30年10月25日時点でも続いており、剥離した建材はネット内に留まるばかりではなく、ネットの外の本件土地と本件隣地の境界線付近に散乱していた。

カ Y 2 による a ビル本館南側外壁の補修工事

Y 2 は、令和元年11月16日までに a ビル本館南側外壁の補修工事を完了し、X に対し、同年12月25日の本件弁論準備手続期日において、上記工事の完了を報告した。

キ 駐車区画の全面使用の再開

(ア) X と A は、令和元年12月27日、令和 2 年 1 月 6 日から同月19日までの14日間、本件土地上の駐車区画を 8 区画から15区画に変更するための工事を実施し、同月20日から15区画での駐車場営業を再開させ、賃料を月額480万円に増額すること、上記工事期間中、駐車場としての営業が停止されることから賃料が発生しないことを、それぞれ合意した。

(イ) 上記工事は、上記合意のとおり実施され、A は、令和 2 年 1 月20日以降、本件土地を本件事故前と同様に15台分の時間貸し駐車場として使用するようになった。

ク 訴えの変更

X は、令和 2 年 2 月27日付け請求の趣旨変更の申立書をもって、本件訴えのうち a ビル本館南側外壁の補修工事を求めていた部分を取り下げ、請求欄記載の請求に請求の趣旨を変更した。

ケ 朝顔の見積書

Y 2 は、本件において、朝顔の見積

書を提出したが、その形状は別紙 7 (略) のとおりである。

以上の事実関係を踏まえると、X は、本件事故によって、別紙 6 記載のとおり、a ビル本館南側外壁の補修工事が完了するまでの間、合計 8878 万 4517 円の得べかりし賃料収入を失ったといえることができる。

Y 1 は、本件事故による建材の落下箇所が本件土地上の駐車区画 3 台分の範囲に止まっているから、閉鎖すべき駐車区画は 3 台分で足りたとか、Y 2 も、閉鎖された 10 台分の駐車区画の後方(南側)には十分なスペースがあったことから、少額の移動費用をかけて当該駐車区画を後方に移動させることによって駐車区画を減少させることなく営業を継続することは可能であったとか、朝顔を設置することで駐車区画を閉鎖することなく営業することが可能であったとの主張をする。しかし、本件事故が a ビル本館南側外壁からの建材の剥離であり、Y 1 から X に対してその安全性についての検証や説明が行われたとも認められない以上、建材の落下範囲を具体的に予測することは困難であるから安全対策が広範なものとなってもやむを得ない状況にあったといえることができる上、朝顔については形状や範囲からして、a ビル本館南側外壁からの剥離した建材の落下に十分対処し得るものであったのか疑問がある。

また、Y 1 は、a ビル本館南側外壁にネットを張ったことによって、十分な安全対策が取られたとも主張する。しかし、ネットが張られた部分は、a ビル本館南側外壁のうち東側半分である上、本件事故後にも a ビル本館南側外壁から剥離した建材が、ネット外に落下していたこと

からすれば、a ビル本館南側外壁へのネットの設置が安全対策として十分なものであったとも言い難い。

さらに、Y 1 は、X ないし A が、a ビル本館南側外壁からの建材の剥離及びその落下の影響が及ばない部分に駐車区画を増設することが可能であったにもかかわらず、本件事故後平成 29 年 3 月 17 日までの間、駐車区画の増設をせず漫然と駐車区画 10 区画の閉鎖を継続したと主張し、X が損害軽減義務を尽くしていないと主張する。しかし、a ビル本館南側外壁の安全性に関する十分な情報もなく、Y 1 から a ビル本館南側外壁の安全性確保に向けた具体的な対応も明らかとならない状況の下で、X に Y 1 が負担する損害を軽減するために積極的な措置を直ちに講じなければならない義務があったと評価することは相当とは言い難い。むしろ、X が本件土地上の駐車区画を増設したのは本件事故の約 5 か月後であるが、X がその間も漫然と状況を放置していたのではなく、Y 1 に対して本件事故への対応を求めていたこと、駐車区画の増設から 3 か月あまりで、損害賠償とともに a ビル本館南側外壁の補修を求める本件訴えを提起していることといった事情からすれば、X は、a ビル本館南側外壁の補修工事が実施されるように適切な事実上ないし法律上の手続を適時に行ったものと評価すべきであり、本件において、X の損害軽減義務違反を問題にする余地はない。

以上の諸事情を踏まえれば、本件事故によって X に生じた別紙 6 の賃料収入の減少分は、Y 1 の義務違反及び a ビル本館の設置保存の瑕疵と相当因果関係を有する損害と評価するのが相当である。な

お、Xに生じた賃料収入の減少は、aビル本館の所有者であるY2が速やかにaビル本館南側外壁工事を実施しなかったことによって拡大した側面があることは否定し難いが、このことは、Yらの内部的責任割合の問題であり、Y1の義務違反と本件事故によってXに生じた賃料収入減少との間の相当因果関係を否定すべき事情ではない。

4 結論

以上によれば、Y1は、Xに対し、不法行為（民法709条）による損害賠償債務として8878万4517円及びこれに対する本件事故の後である令和2年1月21日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金を支払うべき義務を負い、Y2は、Xに対し、不法行為（民法717条1項）による損害賠償債務として上記金額及び上記日から支払済みまで上記割合による遅延損害金を支払うべき義務を負うが、これらは、不真正連帯債務の関係に立つと解される。

よって、Xの請求には理由があるから認容し、主文のとおり判決する。なお、主文第2項についての仮執行宣言は相当ではないから付さない。

2 . 委員会における指摘事項

売主業者の責任と義務について

- ・本事例は、売主に対して一般的に隣地や隣接建物についての説明義務を認めたというものではない。
- ・売買対象地内にあった建物の解体方法に問題があったか否かは別として、売買契約上売主が負っていた債務を履行するために、売主が発注して行われた解体工事に端を発して隣地建物の外壁の一部が落下する事態が引き起こされた、というのであれば、売

主が買主に対して何ら責任を負わなくてもよいとは考えにくい。売主業者と隣地建物所有者双方に対して買主の請求を認容した本事例の判断は、至極もっともなものであると言えよう。

- ・売主の買主に対する説明義務違反が認められたが、係る義務違反が契約締結前に生じたものであれば、売主の不法行為責任ということになるし、契約締結後であれば債務不履行ということになるのだろう。

売主と隣地建物所有者の責任の割合について

- ・一般的な共同不法行為であれば、過失割合、違法性、影響力等によって割合が決めることになるが、本事例は、売主は一般の不法行為（民法709条）、隣地建物所有者は工作物責任（同717条）と異なる種類の不法行為によるもので、競合的不法行為になるのではないか。そうすると、単純に共同不法行為の考え方で判断されるものか、事例もさほど多くはないと思われるので悩ましい。

- ・本事例における事実認定の通り、売主による解体工事そのものには何ら問題がなかったというのであれば、隣地建物所有者による売買対象地内の建物の解体工事差止めの仮処分申立てが認められなかったことや、そもそも所有者は危険な建物を放置してはいけないというのが工作物責任であると考えられることからして、極論だが、売主と隣地建物所有者の内部負担割合としては、全額隣地建物所有者の負担、という考え方もできるのではないか。

売主の瑕疵担保責任について

- ・本事例では、売主の瑕疵担保責任についての判断はされていないが、瑕疵担保責任を認めるという考え方もあったのではないか。

- ・たしかに下級審の裁判例では、瑕疵担保責任を認めるときに、信頼利益に限られるとするものが圧倒的に多いが、債務不履行や不法行為責任を併せて認めているものもあるし、最高裁判例で、瑕疵担保責任は信頼利益に限ると判断したものはないはず。また学説的にも、瑕疵担保責任については、改正前から法定責任説よりも契約責任説の方が優勢であった。
- ・民法改正後の契約不適合責任においては、従来の瑕疵担保責任では認められなかった履行利益についても認められるようになった、というような話が聞かれることもあるが、それは正確ではないと思われる。

3 . 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

・ 参考法令等

1 民法

第709条 (不法行為による損害賠償)

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

第717条 (土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因につ

いて他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

・ 参考裁判例

最高裁判例

1 . H24.11.27 最三小 集民242-1

○金融機関Xらが、Aの委託を受けた金融機関Yから、Yをいわゆるアレンジャーとするシンジケートローンへの参加の招聘を受けてこれに応じ、Xら及びYのAに対するシンジケートローンが組成・実行された場合において、上記招聘に際してYからXらに交付された資料の中に、資料に含まれる情報の正確性・真実性についてYは一切の責任を負わず、招聘先金融機関で独自にAの信用力等の審査を行う必要がある旨記載されていたものがあるとしても、Aの代表者が、Yの担当者に対し、シンジケートローンの組成・実行手続の継続に係る判断を委ねる趣旨で、AのいわゆるメインバンクがAに対し外部専門業者による最新の決算書の精査を強く指示した上その旨を上記メインバンクがいわゆるエージェントとなっていたシンジケートローンの参加金融機関にも周知させたという情報を告げたなど判示の事実関係の下では、Yは、Xらに対し、信義則上、シンジケートローン組成・実行前に上記情報を提供する義務を負う。

2 . H25.7.12 最二小 集民244-1

○壁面に吹き付けられた石綿が露出している建物で昭和45年から平成14年まで勤務していた間にその石綿の粉じんにはく露したことにより悪性胸膜中皮腫に罹患した者の相続人が、同建物の所有者に対し、民法第717条1項ただし書の規定に基づく損害賠償を求める訴訟において、原審が、同建物

が通常有すべき安全性を欠くと評価されるようになったのはいつの時点からであるかを明らかにしないまま、昭和45年以降の時期における同建物の設置又は保存の瑕疵の有無について、平成7年に一部改正された政令及び平成17年に制定された省令の規定による規制措置の導入をも根拠にして直ちに判断をしたことには、審理が尽くされていない違法がある。

下級審裁判例

3 . H31.3.25 東京地裁 RETIO119-160

○コインパーキング事業者が、隣地建物所有者に対し、その建物の壁面タイル落下の危険性により駐車場営業ができなかったとして、工作物責任に基づく損害賠償を求めた事案において、事業者が閉鎖した部分のうち駐車場利用者の危険の現実化が認められる部分についての逸失利益の請求が認められた事例。

4 . H30.4.17 東京地裁 2018WLJPCA 04178012

○駐車場を経営する土地所有者が、越境した隣地の樹木の枝葉により、一部を駐車場の用に供することができなかったとして、隣地の管理者に対して、当該区画の賃料相当額の支払いを求めた事案において、隣地の管理者は、駐車場に空き区画があるとして損害の発生を否定したが、請求が全て認められた事例。

5 . H29.12.26 東京地裁 2017WLJPCA 12268015

○高台の造成地とその土地上の建物の買主（居住者）が、地盤を支えていた既設のコンクリート擁壁が隣地に崩落したため、隣地所有者に損害の賠償をするとともに擁壁

再築造等の必要が生じたことから、売主業者、設計会社、その代表者（建築士）、媒介業者にその費用の賠償を求めた事案において、設計会社とその代表者に対しての請求のみが認容された事例。

6 . H29.5.11 東京地裁 RETIO116-91

○土地の買主（個人）が、売主の前所有者と前面道路（及び隣地）所有者との過去の訴訟（確定済）の詳細の説明を売主業者及び媒介業者が怠ったため、隣地所有者とトラブルになり、自宅建築を断念し、その土地の売却を余儀なくされたとして、購入価格と売却価格の差額等の支払いを求めた事案において、売主と媒介業者の説明義務違反は認められたものの、損害額は差額の半額のみ認められた事例。

7 . H27.12.25 東京地裁 RETIO106-110

○戸建住宅の買主が、売主業者および媒介業者に対し、土地の一部が近隣の高圧送電線の振れ幅に一部掛かることの説明がされなかったとして、瑕疵担保責任、説明義務違反等に基づき、主位的に契約解除を、予備的に損害賠償等を求めた事案において、契約解除は認められず、慰謝料請求のみ認められた事例。

8 . H27.11.27 名古屋高裁 RETIO101-102

○隣地の開発により開設された道路等の陥没事故により、土地の一部が崩れて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は国家賠償法に基づき、土地の売主業者に対しては当該地域が磨き砂採掘跡地である旨の説明を怠った等として、損害の賠償等を求めた事案。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、分譲業者に対する説明義務違反を認め、賠償額を減額変更して認容した事例。(その後上告棄却)

・参考資料

1 . X = Y 1 間の和解条項

(令和4.3.16和解成立)

1 Y 1 は、X に対し、本件遅延損害金の一部として、870万円の支払義務があることを認める。

2 Y 1 は、X に対し、前項の金員を、令和4年3月31日限り、X が指定する以下の銀行口座に振り込む方法により支払う。振込手数料はY 1 の負担とする。

(振込先) 略

3 X は、Y 1 に対し、以下 及び に定めるすべての事由が充足する場合、本件遅延損害金に対する過払金相当額を、速やかに、Y 1 が指定する以下の銀行口座に振り込む方法により支払う。振込手数料はX の負担とする。

X と本件分離前控訴人 Y 2 との間の本件訴訟が確定すること。

X が Y 2 から弁済(強制執行による配当及び弁済金の交付を含む。)を受けた金員を本件損害の元本、遅延損害金の一部に充当し、第1項に定める金員を本件遅延損害金に充当した結果、本件遅延損害金に対する過払が生じること。

(振込先) 略

4 Y 1 及び X は、今後、法令に基づく場合、自己の権利保護のために必要がある場合及び公的機関(証券取引所を含む。)から要請がある場合を除き、本件について第三者に開示しない。

5 Y 1 及び X は、今後法令に基づく場合、自己の権利保護のために必要がある場合及

び公的機関(証券取引所を含む。)から要請がある場合を除き、本件事故の原因に関し、第1審判決の認定に反する主張をしない。

6 X は、その余の請求を放棄する。

7 Y 1 及び X は、Y 1 と X との間には、本件に関し、本和解条項に定めるもののほか、何等の債権債務がない事を相互に確認する。

8 訴訟費用は、第1審及び第2審を通じ、各自の負担とする。

以上

2 . X = Y 1 間の売買契約条項(抜粋)

(甲:売主・Y 1、乙:買主・X)

第1条(売買の目的物及び売買代金)

略

第2条(売買代金の支払方法及び時期)

前条の売買代金の支払方法は次の通りとする。

手付金 金380,000,000円也

乙は、本契約と同時に、上記手付金を次に記載する 保証協会(以下、「保証協会」という。)指定口座への振り込みにより保証協会に支払う。

但し、振込手数料は乙の負担とする。また、手付金は、残代金支払い時に売買代金の一部に充当し、手付金の充当に当たっては利息を付さない。

(振込口座) 略

留保金を除く残代金 金3,270,000,000円

乙は、平成27年7月31日までに上記残代金を下記記載の甲指定口座への振込により甲に支払う。ただし、振込手数料は乙の負担とする。

(振込口座) 略

留保金 金150,000,000円

乙は本契約第16条の定め通り、本物

件上に存する建物(以下、「解体予定建物」という。)の解体完了までの引渡猶予と引き換えに甲に対して売買代金のうち、金150,000,000円の支払を留保する(以下、「留保金」という。)ものとし、引渡し完了時に前号記載の甲指定口座への振込によりこれを支払う。ただし、振込手数料は乙の負担とする。

2. 乙は、甲が本契約第16条に定める本物件引渡し完了日(以下、「引渡し完了日」という。)までに甲の責に帰すべからず事由により、解体予定建物の解体を完了できなかった場合、前項第3号の乙の甲に対する留保金の支払債務の免除と引換に、無償にて、解体予定建物を解体未了の状態にて引渡しを受ける。

第5条(所有権の移転の時期及び引渡し)

本物件の所有権は、乙が甲に対して残代金(但し、留保金は除く。)を支払い、甲がこれを受領した時に甲から乙に移転する。但し、本物件の引渡しに関しては、甲の責任と負担における、解体予定建物の解体完了後とする。

2. 甲は、本物件の引渡し完了日まで本物件の管理責任を負う。

3. 甲、乙は、本物件の引渡しに際し、引渡し完了日を記載した書面を作成する。

第16条(留保金に関する特約)

乙は、本契約第5条の定めを通り、解体予定建物の解体完了までの間、甲に対して本物件の引渡しを平成27年12月15日まで猶予する。

第17条(容認事項)

乙は、本物件に関する別紙重要事項説明書の内容を了承の上、本物件を甲より買受けるものとし、本物件引渡し後、隣地所有者と問題が発生した場合についても、甲に対し損害賠償の請求その他何等の異議を申

出ない。

本物件において将来測量を行った場合、樹木、ブロック塀、フェンス、雨樋、軒先等、現在分かりえない越境が隣接地等との間で判明する可能性があること。

3. Y1とBがXに交付した重要事項説明書(抜粋)

・その他重要な事項

(14) 容認事項について

買主は、対象不動産に関する次の内容を了承の上、対象不動産を買受けるものとし、対象不動産引渡し後、隣接地所有者等と問題が発生した場合についても、売主に対し損害賠償の請求その他何等の異議を申出ないものとします。

対象不動産において将来(解体予定建物の解体後)測量を行った場合、樹木、ブロック塀、フェンス、雨樋、軒先等、現状分かりえない越境が隣接地等との間で判明する可能性があること。

4. Xの損害額計算書(概略・判決文別紙6)

対象期間	駐車台数	収入金額	損失額	損失額小計
H28.12~H29.2	5	各 1,600,000	各 3,200,000	9,600,000
H29.3.1~3.16	5	825,806	1,651,613	1,651,613
H29.3.17~3.31	8	1,238,710	1,083,872	1,083,872
H29.4~R1.12	8	各 2,560,000	各 2,240,000	73,920,000
R2.1.1~1.5	8			
H29.1.6~1.19	0	2,270,968	2,529,032	2,529,032
H29.1.20~1.31	15			

(合計) 88,784,517円

おわりに

「委員会における指摘事項」にもある通り、不動産売買の取引において、原則的には売主や媒介業者に売買対象外の物件についての調査説明義務はないと言えよう。

しかしながら、本事例では、売主業者は、引渡し後に隣地建物の外壁が落下する懸念があることを認識していたとの認定がなされ、売主業者の責任が認められることとなった。

国土交通省担当者の意見にもある通り、宅建業者が取引の関係者に損害を与えた場合には、免許行政庁から処分を受ける可能性があることも踏まえ、取引の相手方等に対して、自らが認識している相手方が契約を締結するか否かに影響を及ぼす可能性がある相手方に不利益となる事柄については、宅建業者はこれをきちんと伝える必要がある。

[時系列]

年月日	内容
昭和 34 年 7 月頃 ～昭和 36 年 10 月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・本件隣地上に a ビル本館が、本件土地上に a ビル別館と b ビルが、順次建築された。 ・この 3 つの建物（本件各建物）は近接し、インフラを共有し、内部で行き来も可能だったが、登記上も構造上も別個の建物となっていた。
昭和 58 年 9 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> ・Y 2 が、本件隣地・a ビル本館を取得した
平成 27 年 7 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・Y 1 が、本件土地・a ビル別館・b ビルを取得した。
平成 27 年 7 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> ・X と Y 1 の間で、B の媒介により、売買価格を 38 億円とする本件土地の売買契約（本件売買契約）が締結された。
平成 27 年 7 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> ・X と Y 1 の間で、本件売買契約の留保金を除く残代金の授受がなされ、X に本件土地の所有権が移転された。
平成 27 年 9 月 14 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・Y 1 は、a ビル別館・b ビルの解体工事（本件解体工事）に着手予定である旨現地に掲示した。 ・これに対して翌月に Y 2 が、本件解体工事禁止の仮処分を求める申立てを行ったが、同年 11 月に却下された（同月に控訴も棄却）。 ・この Y 1 から間の紛争について、Y 1 は X に通知していなかった。
平成 27 年 12 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> ・Y 1 は本件解体工事を終え、X は Y 1 に留保金を支払い、本件土地の引渡しがなされた。
平成 28 年 1 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・X は、時間貸駐車場用地として、A に本件土地を賃貸（※）した。（※）駐車台数:15 台、月額賃料:480 万円
平成 28 年 10 月 6 日	<ul style="list-style-type: none"> ・A の業務委託先が巡回中、本件土地に a ビル本館の外壁の建材が落下していること（本件事故）を発見し、A にその旨連絡した。これを受けて A は、建材が落ちていた 3 区画を直ちに閉鎖した。 ・同月 26 日、A は a ビル本館に近接する 7 区画を追加で閉鎖した。
平成 28 年 11 月 4 日	<ul style="list-style-type: none"> ・A は、本件事故発生直後より、a ビル本館管理会社・Y 1 ・Y 2 に外壁建材落下の再発防止についての対応を求めたが、いずれからも何ら具体的な回答がなかったことから、X に対して利用可能区画減少に伴う賃料の減額を求める通知を行った。 ・これを受けて、X と A は、同年 12 月から賃料を月額 160 万円に変更する合意をした。なお、平成 29 年 3 月中旬に駐車場区画の区割りを変更して 8 台駐車可能とし、賃料は月額 256 万円とした。
平成 29 年 1 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> ・X が Y 2 に、a ビル本館外壁の補修と賃料減額分の補償を求めた。 ・同月 30 日、Y 2 は X に、①本件事故は、Y 1 が Y 2 の意向を無視して行った本件解体工事の作業方法に起因する、② X は、本件解体工事の発注者である、として X の請求を拒否した。 ・翌月 6 日、X は Y 2 に① Y 1 が Y 2 と協議せずに本件解体工事をしたとは知らなかった、② X は本件解体工事の発注者ではない、として再度 a ビル本館外壁の補修と賃料減額分の補償を求めた。

同日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Xの代理人弁護士がY 1に対して、本件解体工事の内容と解体後建物（a ビル本館）の安全性に関する資料の提供を求める通知を行った。 ・ 翌月に、Xの代理人弁護士とY 1の間で数回にわたりメールのやり取りがなされたが、その間にXは、本件解体工事がY 2の了解を得てなされたものではなく、Y 1とY 2の間で上記の紛争が発生していたことを知ったことから、賃料減額分をY 1にも請求した。
平成 29 年 3 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1の代理人弁護士がXの代理人弁護士に対し、①本件解体工事は適切に実施した、②本件事故はあくまでも a ビル本館所有者である Y 2の責任である、としてXの請求に応じる意思はない旨を通知した。
平成 29 年 6 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Xは、Y 1及びY 2に対して、本訴を提起した。（当初請求内容は、a ビル本館外壁補修工事の実施と工事完了までの減額分賃料の補償）
令和元年 11 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 2は、a ビル本館の外壁補修工事に着手し、翌月に完了させた。
令和元年 12 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記外壁補修工事の完了を受け、XとAは駐車区画の区割りを元に戻す工事をし、翌月 20 日以降の賃料を月額 480 万円に戻す合意をした。 ・ その後Xは、Y 1及びY 2に対する請求額を 8878 万円余に変更した。
令和 2 年 4 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Xの請求額の 80%をY 1とY 2が折半で支払う旨の和解案が裁判所から提示されたが、Y 2はこれを拒否した模様。
令和 3 年 7 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Xの請求を全面的に認める第一審判決が言い渡され、これを不服としたYらが控訴した。
令和 4 年 3 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 控訴審で、Y 1がXに 870 万円を支払う等とする両者の和解が成立した。
令和 4 年 4 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 2の控訴を棄却する控訴審判決が言い渡された。