

最近の判例から (1)－ヒ素による土壤汚染－

土地に環境基準を上回るヒ素が含まれていることを事前に知っていたとして、売主に信義則上の付随義務としての土地の汚染浄化義務違反が認められた事例

(東京地判 平20・11・19 ウエストロー・ジャパン) 福島 直樹

原告が、被告らに対し、購入した土地から環境基準値を超えるヒ素が検出されたと主張して、瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を請求した事案において、瑕疵担保責任期間制限条項が有効で期間が経過しているとして、被告は瑕疵担保責任を負わないとしたが、他方で、被告は土地に環境基準値を上回るヒ素が含まれていることを事前に知っていたのであるから、信義則上、土地の汚染浄化義務を負うとして、請求の一部を認容した事例（東京地裁 平成20年11月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告Xは、不動産の売買、仲介、管理等を目的とする会社である。被告Y1は、一般化学工業薬品、農業薬品、医薬品の製造販売等を目的とする会社である。被告Y2は、土壤汚染調査会社であり、被告Y3～Y6は土壤汚染対策会社である。
- (2) Y1は、昭和27年ころ、本件土地に化学薬品を製造していたが、平成14年3月に上記工場の操業を停止し、売却するため、土壤汚染調査を行ったところ、環境基準値を超えるヒ素が検出された。そこで、Y1は、平成15年12月にY2に対し本件土地の表層土壤ガス調査及び土壤ガス詳細調査を依頼した結果、最大値で環境基準値を51倍超えるヒ素が検出された。そこで、Y1はY3

に、Y3はY4に、Y4はY5に対し浄化工事を依頼した。その結果、洗浄を実施した全区画につき、ヒ素は検出されなかった。平成16年8月初旬ころY1はY6に対し、汚染された土壤の除去と環境基準値を満たす土壤による埋め戻し工事を注文した。

- (2) Y1らはXとの間で、平成16年8月付けで「不動産売買契約書」を取り交わし、売却した。本件売買契約の第10条（瑕疵担保責任）には、瑕疵担保責任による請求は、本件土地の引渡し後6か月を経過したときは、することができないとの規定があった。

さらに、Y1とXは、平成16年8月付けで、売主は本件土地のうち地表から地下1mまでの範囲に限り本件売買契約第10条の瑕疵担保責任を負うものとする等の合意をした。

- (3) 平成16年9月13日、Xは訴外Aに転売したが、その後、本件土地の表層から深度1m地点でも環境基準値を上回る等のヒ素が検出された。
- (4) 訴外Aは本件土地からヒ素が検出されたことから、Xに対し損害賠償を求める訴訟を東京地方裁判所に提訴し、同裁判所は、平成19年9月、Xに対して3億0162万3657円の支払を命ずる判決を言い渡した。Xは同判決につき控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求の一部を容認した。

- (1) 本件売買契約は本件土地をXにおいて戸建て住宅分譲事業を行うことを目的とするものであるから、本件瑕疵担保責任制限特約の対象となる本件土地の地表から地下1mまでの部分に環境基準値を大幅に超える高濃度のヒ素が含まれることは、宅地として通常有すべき性状を備えたものということではできず、本件土地の瑕疵に当たる。

しかし、本件瑕疵担保責任期間制限条項は有効であって、本件土地の引渡しから6か月が経過しているから、Y1が瑕疵担保責任を負うことはないと解される。

- (2) 本件売買契約の売主であるY1は、本件土地に環境基準値を上回るヒ素が含まれている土地であることを事前に知っていたのであるから、信義則上、本件売買契約に付随する義務として、本件土地の土壤中のヒ素につき環境基準値を下回るように浄化してXに引き渡す義務を負うというべきである。ただし、Y1はXとの間で本件瑕疵担保責任制限特約により、地表から地下1mまでの部分に限り瑕疵担保責任を負担する旨の合意をしていることに照らせば、上記汚染浄化義務は本件土地の地表から地下1mまでの部分に限定されると解するが相当である。

Y1は、本件瑕疵担保責任期間制限条項によりXに対し汚染浄化義務を負わないと主張する。しかし、瑕疵担保責任と債務不履行責任とは制度趣旨・要件を異にする別個の制度であるから、Y1が瑕疵担保責任を負わないことをもって債務不履行責任が免責されるものではない。

- (3) Y1の説明義務違反については否定し、

Y1の汚染浄化義務違反（ただし、本件土地の地表から地下1mまでの部分に限られる。）により要した費用（本件土地の地表から地下1mまでの部分の土壤汚染を浄化するために要する費用）7140万円を認める。

- (4) Y2～Y6の不法行為についてはいずれも認めない。

3 まとめ

本判決は、契約当時から当該土壤中に環境基準を超えるヒ素が存在したものと認めて隠れた瑕疵にあたるとしたものの、瑕疵担保責任期間制限条項が有効で期間が経過しているとして、被告Y1は瑕疵担保責任を負わないとし、被告Y1は環境基準値を上回るヒ素が含まれていることを知っていたのであるから、信義則上、土地の汚染浄化義務を負うとした。信義則上の浄化義務を負う理由として、瑕疵担保特約の趣旨を持ち出し、浄化義務を1メートルの範囲内で認めるとしているなど疑問の多い判決ではあるが、下級審の流れとして、土壤汚染が見つかったという結果を重視して売主の責任を認めるという傾向にある。これまでも瑕疵担保責任が認められない場合に、信義則上の付随義務として説明義務、情報提供義務が認められた事例はあるが、本件ははじめて浄化義務違反を認めたものであり、今後の土壤汚染をめぐる判例動向に引き続き注視していくことが必要である。

なお、本誌「不動産取引紛争事例等調査検討委員会（第267回）検討報告」もあわせて参照されたい。

（研究理事・調査研究部長）

最近の判例から (2) - 地中埋設物 -

地中埋設物の存在を告知せずに売却した行為は不法行為を構成するとされた事例

(東京地判 平23・1・20 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

土地の買主が、大量の埋設物があったとして損害賠償を求めた事案において、売主の亡父が賃貸していた第三者によって、埋設物は埋められたと推認され、広範囲に、かつ、かなりの深さで大量に埋められていることに照らせば、隣接地の自宅に居住していた亡父や売主は埋設の工事を認識していたと認められるから、埋設物の存在を告知せずに売却した行為は不法行為を構成する等として、買主の請求が認容された事例（東京地裁 平成23年1月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主Yの父Cは、都内に土地（以下「旧1125番1の土地」という。）2,402m²を所有していたが、平成3年6月に死亡し、その妻D、Y及びYの弟Eがこれを相続して3名の共有となった。その後、旧1125番1の土地は、平成5年6月から8月までに7筆に分筆された。

旧1125番1の土地は、昭和38年から昭和41年にかけては畑ないし荒地であったが、昭和46年ころには複数の自動車が増設されるようになり、昭和50年ころには、Cが第三者に貸し、建物が建てられた上、複数の自動車が増設され、建物の周囲には種々の物品が置かれていた。

Cは、旧1125番1の土地からみて、公道を隔てて南西に隣接する土地を所有し、Yが生まれた昭和28年以前からその土地の自宅に居住し、Yも生まれてから、1年程度他の土

地で生活したほかは、同土地の自宅に生活している。

Yは、平成20年2月、旧1125番1の土地から分筆し、Yが所有者となっていた土地394m²（以下「本件土地」という。）を1億1,325万円（引渡時に実測精算により1億607万円余に減額）で、不産業者であるXに売却した。

Xは、Yに、本件土地上に建物を建築することを話しており、Yは、敷地内に建物の基礎や建築廃材等の残存物等はなく、また、土壌汚染等に関する情報もないと説明し、その旨が記載された物件状況等報告書を交付した。

Xは、景気が後退して建物を建築する余裕がなくなったので、平成20年10月、本件土地をBに転売し、同年12月に引き渡したが、平成21年2月下旬、賃貸用建物の建築目的で、ボーリング調査を行ったBから、本件土地における埋設物の状況を知らされ、本件土地の現地調査をするなどした上、平成21年4月、Bとの間で、Xが同年5月までに本件土地に埋め立てられたコンクリート塊等のガラ、その他のゴミを搬出し、かつ、本件土地に建物建築に適した正常な土を搬入する旨合意した。

Xは、前記合意に基づき、同年4月下旬から5月下旬までの間に、本件土地の修復工事を行った。その工事の過程で、本件土地の全面にわたって、地表から深さ約4mまでの範囲内に、コンクリート塊、煉瓦、瓦、ブロック片等のガラ、建築廃材、プラスチックやビ

ニール等のゴミ（以下「本件埋設物」という。）が大量に埋められていることが明らかになった。

Xは、修復工事を行い、それに要した費用相当額の損害を被ったと主張して、Yに対し、債務不履行、不法行為又は瑕疵担保に基づき、損害として3,046万円余及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を認容した。

- (1) 認定事実によれば、旧1125番1の土地は、昭和54年11月ころには、建物等は撤去されて整地され、以後駐車場として使用されるようになったのであって、昭和46年ころから昭和54年11月ころまでの間に本件土地を含む旧1125番1の土地に本件埋設物等が搬入されて埋められたと認められる。
- (2) Cの職業が会社員であったことに照らせば、Cが同土地を貸していた第三者によって、本件土地に本件埋設物等が搬入されて埋められたと推認される。そして、本件埋設物等は、旧1125番1の土地の広範囲に、大量に埋められていることに照らし、相当期間をかけて、重機やダンプカー等を使って旧1125番1の土地にあった土を搬出し、本件埋設物等を搬入して埋めたものと推認することができる。このような大掛かりな搬出や搬入の工事が相当期間行われていれば、CやYを含むその家族は、上記工事を認識していたと認められる。そして、C又はその家族が抗議したとの証拠はなく、Cは、上記工事が行われることを承諾していたと推認され、本件埋設物を埋められたことが不法投棄ということとはできない。
- (3) Yは、Xが住宅等の分譲業者で、本件土地についても建物の敷地として購入することを認識していたと認められる。そして、

Yは、本件土地に本件埋設物が埋められていることを認識していたのであるから、本件埋設物が埋められたままでは、本件土地が建物等を建築する宅地に適さないことは十分予見できたというべきであり、本件土地を売却するにあたっては、本件土地の地中を調査した上、本件埋設物を撤去するか、少なくとも本件埋設物の存在をXに告知すべき注意義務があったというべきである。然るに、Yは、その注意義務に反して、Xに対し、本件埋設物の存在を告知しないまま、本件土地を売却し、その結果、本件土地について修復工事を行わなければならないという財産上の損害を被らせたと認められるから、Yの行為は、不法行為を構成するというべきである。

- (4) Xは、平成21年4月下旬から5月下旬までの間に、本件修復工事を行い、合計3,046万円余の費用請求を受けていることが認められる。そうすると、Xは、Yに対し、不法行為に基づき、損害として3,046万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めることができる。

3 まとめ

本件は、不動産業者ではない売主が、不動産業者に売却した土地の修復工事費用等について、買主の請求どおりの損害賠償が認められた事案である。分筆後相続税の物納許可により国に所有権移転し、第三者に売却された他の土地についてもコンクリートガラ等が満遍なく埋まっていたことが判明し、国がその撤去費用等を負担したことも認定されている。

媒介業者は関与していないが、土地の取引を媒介するにあたっては、従前の利用状況等を調査確認し、必要に応じて、専門的な調査に誘導することなどを、媒介業者としても再認識すべき事案といえる。（調査研究部次長）

最近の判例から (3) - 油による土壤汚染 -

土地に大量の油分が含まれていたとする売主に対する損害賠償請求が、買主の悪意・有過失を理由に棄却された事例

(東京地判 平23・1・27 ウエストロージャパン) 新井 勇次

買主が、購入した土地に大量の油分が含まれていたと主張して、売主に対して、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、油分の処理費用相当額の支払いを求めた事案において、当該土地には区が定めた指導基準を上回る油分が存在していたので瑕疵と認められるが、買主はこのことについて悪意または有過失であったとして、買主の請求が棄却された事例(東京地裁 平成23年1月27日判決 棄却控訴 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

買主X土地開発公社(以下「X」という。)は平成15年7月1日、売主Y株式会社(以下「Y」という。)から、工場跡地(以下「本件土地」という。)を工場アパート用地として、15億9726万余円で購入した。Yは、本件土地に存する建物等地上物件及び地下埋設物を撤去して整地し、同年7月30日までに更地で引渡す条件であったが、Xは、売買代金のうち、土壤調査の結果、別表に定める有害物質及び汚染物質(以下「有害物質」という。)が同表に記載する判定基準値及び指導基準値(以下「基準値」という。)以下であることを確認するまで、1億円の支払いを留保した。Yは土壤汚染調査の結果、基準値を超えた有害物質の存在が判明したときは、基準値を超えた有害物質を除去し、基準値以内にある状態にして、このことを証する調査結果をXに提

出するものとした。

Yは平成15年7月22日、土壤調査により判明した基準値を超える総水銀とふっ素について、確保条例に基づき汚染拡散防止対策(汚染土壤の掘削による除去)を実施した。

Xは、T株式会社(以下「T」という。)に、平成15年6月と同年9月に土壤環境調査を依頼した結果、本件土地からトリクロロエチレン、鉛及び油分が検出された。

Yは、平成15年12月ころ、M株式会社(以下「M」という。)に対し、本件土地に係るトリクロロエチレン、鉛及び油分による汚染土壤の調査及び除去を依頼し、ある地点の深度1ないし2.5m地点において油膜が、深度2m地点において油臭が確認され、Mは掘削除去工事を行い、その結果をYに報告した。

Xは、平成18年3月1日、本件土地をA区に売却した。A区は、同年8月、本件土地の油の状況を調査するため、10箇所の掘削を行った結果、8箇所から大量の油及び油臭が確認された。A区は、平成19年7月、Xに対し、本件土地が油分を含有していることを理由に瑕疵担保責任に基づく損害賠償として5,076万余円の支払いを求めた。

そこで、Xは、Yに対し、A区から請求されている金額と同額の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して買主Xの請求を棄却した。

1 土地の瑕疵の存否について

民法570条にいう瑕疵とは「目的物に何らかの欠陥があることをいうところ、何が欠陥かは、契約当事者の合意、契約の趣旨に照らし、通常又は特別に予定されていた品質・性能を欠くか否かによって決せられる。そして、売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することを予定していたかは、法令の定めを充たすことを前提とし、売買契約の明示の約定のほか、売買契約の取引通念上、当該目的物が通常備えるべき品質・性能が重要な基準となる」（最高裁平成22年6月1日判決／RETIO No80参照）との判断基準を引用し、本件油分が存在したとしても、そのままの状態である限り、法令には違反しない。しかし、本件土地から建設発生土が生じた場合、そこに油が含まれていれば、それは産業廃棄物に該当する可能性があり、内陸部の土地（処分場）で埋立処分をする限り法令上の制限はないが、臨海部の土地（処分場）で埋立処分をする場合には法令上の制限があり、①検液1リットルにつき油分が15mg以下であること、及び②投入処分時に視認できる油膜が生じないことが法令上も必要となるとの判断を示した上で、本件売買契約に至る経緯、本件売買契約における規定等から、本件土地に本件指導基準を上回る油分が本件売買契約締結時に存在したことは明らかであり、本件土地には瑕疵があるというべきである。

2 Xの悪意・有過失性について

認定事実によれば、①Yは、平成14年10月22日、A区に報告書を提出していたものであるが、添付資料において、「揮発性の高い油臭あり。」との記載がある、②A区は、本件土地の取得を依頼したXに対し、同月23日こ

ろ発出された通知をもって、売買契約の条件等を通知し、その中で、「土壤汚染について環境保全課の指導により調査済、一部汚染が見られるので処理予定。ただし、油についてはタンク下部の土壤についてのみ調査のため、今後、調査及び処理を申し入れる予定。」と連絡した、③その後、XとA区の間でされた用地取得契約の当事者は、「A区 A区長職務代理者 A区助役 E」と「X理事長 E」であり、同一人物であったことが認められ、XがA区とは別の法人格であると主張するのは建前でしかなく、本件売買契約に係る情報は共有されていたものとみるのが相当である。

そうすると、Xは本件調査検出油分の存在を知っていたから、本件土地に本件指導基準を超える油分が存在することを知っており、少なくともそれを知るべきであるから、本件土地の瑕疵について悪意・有過失であったと認めるべきである。

よって、Xには本件瑕疵の存在について過失があるとのYの主張には理由があり、XのYに対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求には理由がない。その余の争点について検討するまでもなく、Xの請求には理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

土壤汚染に関する裁判事例はこれまでも多く存在するが、瑕疵の存否については、本判決も引用している前述最高裁判例の判断基準が学説上も通説となっている。

本件では、土地に瑕疵があることは認定されたが、その瑕疵の存在を知っていた買主の損害賠償請求が否認されたものであり、事例判決として参考となるものである。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (4) - 建物の瑕疵担保責任 -

売主は建物の瑕疵について知っていたとは認められないとして、瑕疵担保責任免責特約の効力を肯定し、また、媒介業者の責任も否定し、買主の損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平23・6・29 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

土地付中古建物を宅建業者の仲介により購入した買主が、本件建物に重大な瑕疵があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任及び債務不履行に基づき、媒介業者に対しては債務不履行に基づき、損害賠償請求をした事案において、本件建物に認められる基礎のひび割れ、亀裂などの瑕疵は、契約上、担保責任の対象外とされているところ、売主がこれらの瑕疵の存在を知っていたとは認められないなどとして売主に対する請求を棄却し、また、媒介業者は床の傾斜の説明に加え、これが建物の構造上の欠陥によることを説明する義務は負わないとして、媒介業者に対する請求も棄却した事例（東京地裁 平成23年6月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 買主Xは、宅建業者Y2の仲介で、平成20年2月28日、売主Y1らから、本件不動産を2,200万円で購入した（以下「本件売買契約」という。）ところ、約一年後本件建物に下記のとおり、重大な瑕疵が存在する事実が判明した。

① 基礎部分のひび割れ

洗面所北側外壁基礎部分、台所北側外壁基礎部分及び洗面所浴室間仕切り下基礎部分3か所のひび割れは、幅が広い上、基礎部分の上から下まで達しており、本件建物の基礎部分が無筋コンクリートであることな

どから、基礎部分が完全に折れていることを示している。

② 床部分の傾斜及びたわみ

1階洗面所床部分については、層間変形角が3/120と建築基準法施行令82条の2が定める基準値（200/1）を5倍も上回り、また、2階部分のたわみは、それぞれ1/100と建設省告示1459号の基準（1/250）を2.5倍も上回っている。

③ 基礎の一部分の欠損

洗面所浴室間仕切り下基礎は、2か所で大きく壊され欠損している。

(2) Xは、下記について、Y1及びY2らに対し、債務不履行に基づき損害賠償を請求した事案である。

① 売買契約において、目的物に重大な瑕疵が存する場合、これを知らずにXが購入すれば、Xに不測の損害が生じる以上、Y1らとしては、Xが不測の損害を被らないよう、信義則上、Xに対し、本件建物の重大な瑕疵について説明をする義務を負っていたところ、Y1らは、瑕疵の存在を知り、あるいは少なくとも容易に知り得たにもかかわらず、Xに対し、上記瑕疵に関する説明をしないのみならず、瑕疵の存在を否定するような発言をしているのであるから、Y1らには、本件売買契約締結に際して、売主としての信義則上の説明義務違反があり、Y1らの瑕疵担保責任を制限する特約があったとしても、瑕疵担保

責任に基づき、Xが被った損害を賠償する責任を負う（民法572条）。

② 本件建物には、本件売買契約締結当時から大きな傾斜が存在し、そのことを宅建業者Y2も認識していたことから、Y2には本件建物が居住に適した性状、機能を備えていないのではないかと疑いを抱く契機が十分に存在したのであるから、Y2は、Xに対し積極的にその旨を告知すべき業務上の義務を負っており、本件建物についての更なる調査を尽くすように促す業務上の一般的義務を負っていたにもかかわらず、調査の必要のない物件であるとの説明を行っているのであるから、媒介業務を委託された者としての明らかな善管注意義務違反が認められ、債務不履行責任としてXが被った損害を賠償する責任を負う。

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。

- (1) 本件建物については、本件売買契約当時、
- ⑧床下に柱を抜いた箇所が多くあったこと、⑨1階の柱を抜いたところが多くあったことが推認されるから、①1階の洗面所北側外壁基礎に2mm程度のひびが上部から下部まで入っていたこと、ないし、⑦2階の寝室床が建物中央に向かって3mの距離で30mm下がっていたことは、本件建物の重大な瑕疵であるということが出来る。
- (2) また、建物の隠れたる瑕疵のうち①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上の主要な部位の木部の腐蝕、④給排水管の故障についてのみ瑕疵担保責任を負う、との売主の瑕疵担保責任を制限する特約が含まれていることが認められるところ、上記(1)の①ないし⑦の瑕疵はいずれも特約により制限された瑕疵担保責任の対象外となるもので

ある。

- (3) これらの瑕疵については、いずれも床下ないしは隣家との塀との間の狭い敷地側にあるもので、容易に目に触れる場所にあるものではなく、X自身も本件建物の引き渡しを受けてから約1年間その存在に気付いていないことに照らすと、本件売買契約時にY1らにおいてこれらの瑕疵の存在を知っていたと認めるには足りない。
- (4) また、たわみを含む床の傾斜は、物件状況の説明の機会に明らかにされていたものであり、それが本件建物の構造上の欠陥に由来するものであることまでY1らにおいて認識していたと認めるには足りないから、売主としての説明義務に違反した債務の不履行があったとは認められない。
- (5) そうすると、Y2において、本件建物の床の傾斜の説明に加えて、それが建物の構造上の欠陥による可能性があることまで説明すべき義務があったとはいえないから、原告Xの請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本判決は、建物の瑕疵について、売主はいずれも認識していたと認めるには足りないとして、また、媒介業者においては、本件建物の床の傾斜の説明に加えて、それが建物の構造上の欠陥による可能性があることまで説明すべき義務があったとはいえないとして、買主の請求を棄却した事例で、同種事案の参考になると思われる。

なお、瑕疵担保責任を限定する旨の特約があっても、地下埋設物の存在を知らずながら買主に告げなかったとして瑕疵担保責任が認められた事例もある（東京地裁 H16.10.28判決、RETIO63-46）ので、併せて参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）

最近の判例から (5) - ローン解除特約 -

買主の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことを理由とするローン解除は有効であるとされた事例

(東京地判 平成23・6・22 ウエストロー・ジャパン) 福島 直樹

被告と土地売買契約をして手付金を支払った原告が、金融機関に対する融資申込み取下げ、本件売買契約におけるローン解除条項に基づき本件売買契約を解除(本件ローン解除)するとともに手付金の返還請求をした事案において、原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効であるとして、請求を認容し事例(東京地裁 平成23年6月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

- (1) 被告は、本件土地を仲介業者である訴外会社(担当はAである。以下「A」という。)を通じて、価格8320万円、建物解体費用は買主負担で売り出していたところ、その後、訴外会社が原告と被告の間に入って価格の調整を行い、売買価格を7400万円、契約日を平成22年2月28日とすることで事実上の合意がされた。
- (2) 原告は、同年2月24日、M銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れ、借入申込書には、希望する融資額を9500万円、土地取得資金8320万円(売出広告の表示価格であった。)、建物取得資金2972万円、保証料等150万円、他からの借入金550万円、自己資金を1942万円と記載した。事前審査の段階では、正確な情報の提供を求められていたが、原告は、土地取得資金をその当時に事実上の合意ができていた7400万円と

せずにあえて売出広告の8320万円とし、自己資金が実親からの援助を含むものであることもM銀行には説明していなかった。

- (3) 同年3月28日、本件売買契約が締結され、原告は、被告に対し、手付金200万円を支払った。そして、本件ローン解除条項において、融資額は本件土地の代金額である7300万円(手付200万円を差し引くと7100万円)を大きく超える9200万円と合意されており、上記代金額のみならず、建物建築費用等もローンによって調達できなければ、本件ローン解除条項が適用されることを被告も了解していた。
- (4) 原告は、同年3月30日、M銀行に対し、融資についての本審査を申し入れた。M銀行は、原告に対し、土地取得資金が約1000万円も下がったのに融資希望額の減額を行わない理由を尋ねたところ、扶養家族が多いので「手元キャッシュをなるべく多く手元に残しておきたい」と述べたが、原告のいう自己資金の相当部分が実は実親からの援助だという事実が判明し、保証会社は、保証限度額を9100万円とするとともに、自己資金についてエビデンスを求めることとした。これに対し、原告は、実親からの生前贈与分として株式・国債をもらって自己資金を捻出することを検討していたが、税務上の観点により、このタイミングでは生前贈与を行わないこととなったので、自己資金のエビデンスは提出できないと回答し

た。さらに、原告は、M銀行に対し、自己資金についてのエビデンスなしで承認してもらえるように保証会社と直接交渉したいなどと申し入れたが、M銀行はこれに応じなかった。そこで、同月21日、原告は、融資申込みに係る本審査の申し出を取り下げた。

- (5) 訴外会社は、原告に対し、訴外株式会社R銀行を紹介し、原告は、R銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れたが、R銀行は、融資を否決し、その結果を原告に通知した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、原告の請求を認容した。

本件のようなローン解除条項が定められている場合に、融資を受けるについて客観的障害がないのに買主の随意の判断で融資を受けず、契約を解除できることを売主が同意しているとは考えられないから、特段の事情がない限り、当該条項は、予定された金融機関等からの融資が実行されないことが買主によって客観的な障害によるものであったときに解除を認める趣旨のものと解すべきである。そして、客観的な障害によるものであるか否かは、買主が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認していたと認められるか否かによって判断されるべきである。

これを本件についてみるに、①原告は、S銀行及びR銀行から、融資を拒否されており、それは、原告については、むしろ客観的には返済比率の点で融資が承認されなくて当然であると考えられること、②M銀行では、事前審査を通過しているが、それは自己資金額について、厳密には実親からの援助は自己資金とはいえないのにこれを含めていた上、実親か

らの援助自体もきわめて不確定なものであったのにこれを秘していたためであって、誠実に客観的事実を全て申告していれば事前審査は通らなかったとみるのが自然であること、③保証会社が1600万円の自己資金が確実に存在するのでなければ、年収からみて融資をするのが困難であると判断したものと推認されることに照らすと、買主である原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認しなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば、「融資の全部又は一部の金額につき承認が得られない」ことは避けられなかったというべきであり、原告がM銀行から融資を受けられなかったのは客観的な障害（原告の客観的資力）によるものというべきであるから、本件ローン解除は有効と認められる。

3 まとめ

原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効とされた事案である。ローン特約はローン不成立によって発生する買主の不利益を防止するため設けられたものであり、ローン特約をめぐるトラブル防止のためには、融資取扱機関、融資額等を明確に記載し、説明することが必要であることは言うまでもない。

(研究理事・調査研究部長)

最近の判例から (6) - 耐震偽装 -

マンションの構造計算が耐震強度を偽装したものであることを理由とする買主の錯誤無効の主張が認められ、売買代金全額返還を命じ、使用利益の控除も認めなかったが、売主の同時履行の主張は認容した事例

(札幌高判 平23・5・26 消費者法ニュース89-203) 古本 隆一

新築マンションの設計段階で構造計算書の偽装が行われ、法定の耐震強度を満たしていないのに満たしているとの前提で区分所有権を購入した買主の意思表示には民法95条の要素の錯誤があるとして、新規分譲契約の錯誤無効を認めた地裁判決を不服として控訴した売主の請求を棄却し、買主の使用利益の控除も認めなかったが、売買代金返還とマンションの明け渡しとの同時履行の主張は認容した事例(札幌高裁 平23年5月26日判決 一部認容 消費者法ニュースNo.89-203頁:原審札幌地裁 平成22年4月22日判決 一部認容 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

X1～X14(以下「X」という)は、Yと新築マンションの購入契約をした。本件マンションは、平成16年8月10日に竣工し、同年9月4日に各専有部分が引き渡された。

二級建築士A作成の、平成14年2月5日の構造計算書では、保有水平耐力指数、各階のx方向(建物の長い辺と平行の方向)及びy方向(建物の短い辺と平行の方向)とも1.0を超える数値が記載されていた。

平成18年2月になって本件マンションの耐震強度に偽装の疑いがあることが発覚した。Yが別の設計会社に依頼して再計算したところ、1階y方向の保有耐力指数が0.86と法定

の基準を下回っていることが判明し、札幌市によってもその事実が確認された。

Yは、平成18年5月27日の区分所有者向け報告会等で、1階及び地下1階の柱各2本を補強することにより耐震基準を満たすことができると説明した。しかし、Xは、Yの説明に納得せず、消費者契約法に基づき本件各売買契約を取り消し、予備的に、錯誤無効の主張をして、札幌地裁に訴えた。

札幌地裁では、「新築マンションにあっては、耐震強度に関する錯誤は、錯誤を主張する者に契約関係から離脱することを許容すべき程度に重大なものというべきであり、民法95条の錯誤に該当するものと認めるのが相当である。したがって、本件各売買契約に係るXの買受の意思表示は無効であり、Yは、Xに対し、売買代金を返還する責任を負う。」として、Xの訴えを一部認容した。

これを不服としてYは札幌高裁に控訴した。

2 判決の要旨

控訴審では、原判決を一部変更する等、Yの控訴を一部認容したが、売買契約の錯誤無効は維持した。

1. 錯誤無効について

仮に本件売買契約当時、本件マンションには構造計算の偽装を原因とする耐震性不足が

あり、これを改善するためには、補修工事が必要であることを知っていたとすれば、その補修工事の内容が比較的小規模なもので対応できたとしても、Xが、敢えて、別表（略）記載の売買代金で、このような物件を購入する決断をしたとはおよそ考えられないところである。また、本件マンションに構造計算の偽装を原因とする耐震性不足があったことは、売買契約を締結する上で極めて重大な問題であり、錯誤の要素性を満たしていることは明らかである。

2. Xの不当利得について

Yは、仮に本件各売買契約が無効とされ、又は取り消された場合、Xには、平成16年9月4日～平成23年2月17日までの間、別紙（略）使用利益記載の金額を下回らない使用利益（不当利得）があると主張し、上記使用利益にかかる不当利得返還請求権をもって、Xの本訴各請求権とその対等額で相殺するとの意思表示をした。他方、Xは、本件各売買契約の各代金支払日以降の年6分の利息を請求している。検討するに、本件各売買契約が無効であるとした場合には、民法575条2項本文を類推し、返還すべき代金に対する利息と目的物を返還するまでの使用利益は同等のものとして見ても発生しないとするのが相当であるから、Yの上記主張は採用できず、Xの上記請求も理由がない。

3. 同時履行について

Yは、本件各売買契約が無効であるとした場合、売買代金の返還と以下に記載する手続き等は同時に履行されるべきである（同時履行の抗弁）と主張する。

ア 本件マンションの居室を原状に復し賃借権その他一切の負担を除去して明け渡すこと

イ 本件マンションの居室の所有権保存登記の抹消登記手続きをすること

ウ 本件マンションの居室に設定された抵当

権を消滅させ、抵当権設定登記の抹消手続きをすること

検討するに、売買契約が無効又は取り消された場合には、公平の観点から、各給付の返還義務相互の間に同時履行を認めるべきである。これを本件についてみると、本件各売買契約は無効であるから、代金の返還と原判決別表（略）記載の売買目的物の明け渡し及び本件各売買を原因とする所有権保存登記の抹消登記手続きとは同時履行の関係にあると考えるべきである。

以上によれば、原判決別表（略）記載の売買代金の返還については、同表記載の売買目的物の明け渡し、抵当権設定登記の抹消及び所有権保存登記の抹消登記手続きと引き替えにのみ、同表記載の売買代金の返還を求めることができるというべきである。

以上によれば、本件控訴の一部は理由があるから、原判決を変更することとし、本件附帯控訴は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。

3 まとめ

判決では、マンションの購入に当たっては、住宅の基本的性能が具備された建物である事実を当然の大前提としていること、耐震強度の不足が恐怖心と直結しているため、耐震強度が相当程度不足していることが分かっているならば、分譲を受けようとはしないということを示した。

大地震の発生確率が高まっているとされている昨今、デベロッパーが参考にすべき判決といえよう。

なお、本件では、売主が上告中である。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (7) - 労災死亡事故と心理的瑕疵 -

建築中マンションの労災死亡事故に伴い、売主は最上級の安心感、高級感等の性能品質等を有するとしたマンションを引渡す義務を履行できないとして、手付金等返還を求めた買主の請求を棄却した事例

(東京地判 平23・5・25 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

建築中のマンションのエレベーターシャフト内で作業員の死亡事故があったことにより、売主は、最上級の安心感、高級感等の性能、品質等の引渡し義務を果たせなくなった等として、買主が手付金の返還等を求めた事案において、社会通念上、同マンションには買主がその目的を達せられないほどの瑕疵は認められず、また、市場価格が減少したともいえないなどとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成23年5月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 買主Xは、売主Y及び訴外会社との間で、次のとおりマンションの売買契約を締結した。①契約日：平成20年4月6日、②所在地：東京都、③売買代金：1億3420万円、④手付金：1342万円
- (2) 平成20年8月29日、本マンション施工業者の下請企業の従業員2名が、本マンションの共用部分となるエレベーターシャフト内において、同作業員らが乗った作業中のゴンドラが11階付近から地下1階ピットに落下する事故が発生し、搬送先の病院で同作業員らの死亡が確認された。本件事故については、事故直後、ニュースで報道された。また、インターネット上では本件事故について、事故直後に多数の書き込みが行われ、その後も、動画投稿サイトにおいて、

本件事故に関する映像がアップロードされ、閲覧が可能な状態にあった。

- (3) Xによれば、本件事故により、本件建物は、本件マンションのエレベーターを利用するたびに強い不快感を抱き、居住すること自体に精神的苦痛を感じ、さらに、市場価値も下落し、これを回避することができないものとなり、またこうしたこととYらのXに対する十分な説明がない等の不誠実な対応が重なった。その結果、最上級の安心感、高級感、くつろぎ等の性能、品質、価値を有するもの（以下「Xの期待感」という）として引渡す義務、さらに本件事故による市場価値の低下のないものとして引渡す義務をYらは果たすことができなくなったとして、Xは、Yらに対し、平成21年10月29日、解除の意思表示をした。
- (4) そして、Xは、Yに対し、手付金額に相当する1342万円と精神的な苦痛を受けたことによる慰謝料として200万円、及びそれらに対する遅延損害金の支払を求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) 請求原因1（主位的請求：債務不履行に基づく売買契約解除による手付金返還請求及び損害賠償請求について）
一般に、債務が不完全であり、不完全な部

分が追完不可能となったかどうかは、履行不能な場合と同様、この不完全な部分の追完が、物理的又は社会通念上、もはや追完不可能となったかにより判断されるものであり、マンションの区分所有部分の引渡債務においては、物理的に引渡可能であるが、社会通念上、買主が当該部分を買った目的を達せられないほどの瑕疵がある場合（例えば、居住を目的として買った場合において、当該部分で凄惨な殺人事件が起こったなど、社会通念上、忌むべき事情があり、一般人にとっても住み心地の良さに重大な影響を与えるような場合のように重大な心理的な瑕疵がある場合など。）を含むと解され、単に買主が主観的に不快感等を有するためにそのような目的が達せられないというものではこのような瑕疵があるとはいえない。そこで本件について検討するに、本件事故に関し本件マンションの住み心地の良さに重大な影響を与えるような情報やそれらの価値を貶めるような情報が流布しているなどといった事実も認められないことに照らせば、本件建物に、社会通念に照らし、上記のような瑕疵が存在すると認めるに足りない。また、本件建物の市場価値が減少したと認めるに足りない。

また、Xの期待感を保護すべき義務の不履行についても、この期待感が毀損されたと認めるに足りない。Yらは本マンションの案内書において「フラッグシップ」等の最上級の形容詞を用いてXに期待感をもたせる建物であることを謳っているが、これは本件建物等の購入を勧誘するための文言に過ぎず、Xの期待感等を殊更保証するものとは認められず、売買契約書や重要事項説明書においても一般的マンションとして通常備わっている価値を超えてXの期待感を殊更に保証しているとは認めるに足りない。この点においても、本件建物ないし本件マンションの立地、物理

的な性能及び品質などのこれら高級性において重要である点については、前記のような価値や期待感が毀損されているとも認められない。

(2) その他の請求原因

Xは請求原因2（主位的請求：事情変更に基づく売買契約の解除による手付金返還請求及び債務不履行に基づく損害賠償請求）、請求原因3（予備的請求：約定解除による手付金返還請求権（信義則ないし権利濫用による手付金放棄規定の不適用）及び債務不履行に基づく損害賠償請求）、及び請求原因4（予備的請求：工事施工者との共同不法行為）を併せて主張したが、いずれもそれらを認めるに足りないとした。

裁判所は、Xの請求はいずれも理由がないとして、Xの請求を棄却した。

3 まとめ

本事例は、青田売りのマンション分譲において労災死亡事故が発生したことについて、当該事故発生前に契約した買主が、契約解除・手付金の返還等を求めて売主宅建業者との間で争われたものである。

過去にも、不動産売買契約で心理的瑕疵を理由に争われた事例はあったが、本事例は建築工事中のマンション共用部分で発生した労災死亡事故が心理的瑕疵にあたるかが争われた事例であり、今後同様な事例の判断にあたって参考になると思われる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (8) - がけ条例の説明義務 -

がけ条例が存在することの説明を受けなかったとして売買契約の解除は認められたが、道路造成工事の請負契約の解除は否定された事例

(東京地判 平23・4・20 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

宅建業者である売主から買主らが、崖条例の存在につき重要事項説明書で説明を受けなかったことから、民法570条の隠れた瑕疵に当たるなどとして、売主に対し、売主との間の売買契約の解除ないし損害賠償の支払を求め、請負業者に対し請負契約は上記売買契約と不可分一体であるなどとして、同請負契約の解除等を求めた事案において、売主の説明義務違反、瑕疵担保責任を認めて売買契約の解除は認められたが、請負契約の効力は失われず、原告の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成23年4月20日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 買主Xらは、平成19年1月5日、売主Y1から、5442万4000円及び1996万4000円で本件土地を購入する本件売買契約を締結した。
- (2) Xらは平成19年6月11日、請負業者Y2に対し、1004万5098円で本件土地に関する道路造成工事の内容とする本件請負契約を発注した。
- (3) Xは、Y1との間で、本件土地上に居住用建物を建築することを目的として打合せをし、設計図及び見積書が完了した時点で本件請負契約に移行させる旨仮契約をした。
- (4) 千葉県建築基準法施行条例4条は、以下のとおり規定している（以下「本件崖条例」

という。）。(以下抜粋)

「がけ（地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外の土地で高さ2mを超えるものをいう。）の上にあってはがけの下端から当該がけの高さの1.5倍、がけの下にあってはがけの上端から当該がけの高さの2倍に相当する距離以内の場所に居室を有する建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りではない。
二 建築物を建築する場合において、建築物の位置ががけから相当の距離にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。」

(5) 本件土地の山側にある崖は、本件崖条例の定義する「がけ」に該当する。

しかし、本件売買契約に際して宅建業者であるYが作成した重要事項説明書には、本件崖条例の記載はなかった。

(6) Xは、「1回目確認申請敷地」上の建物の建築計画について、建築基準法6条1項の規定による確認を申請したところ、平成20年3月28日、崖が計画建築物まで相当の距離があり、崖下に崩落表土が堆積できる窪地があることから、建築物は崖の崩壊に対して安全であると認められるため、本件崖条例4条1項2号に該当するものとして、建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けた。

(7) そこで、Xと請負業者Y2は、平成20年4月、(3)の仮契約を合意解除した。

(8) Xらは、建築物の建築に関する制限があったとして、Y1に対し、土地売買契約の解除に基づく原状回復又は錯誤無効に基づく不当利得及び不法行為に基づく損害賠償を求め、また、請負業者Y2に対し、上記売買契約と不可分一体であるとする請負契約の解除等に基づく原状回復を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件売買契約の効力について

Y1は、Xらに対し、本件売買契約締結以前において、本件崖条例の内容及び適用範囲についての説明をしなかったと認めるほかない。

本件崖条例の規制は、本件各土地の相当範囲において、原則として建物の建築を禁ずるものであり、例外的に建物を建築できる場合であっても、崖部分への壁の設置や建物の擁壁の設置等を要することにつながるから、買主において売買契約を締結するか否かの判断に通常影響を及ぼすべき事項であるといえる。

Y1は、宅建業者であり、本件売買契約の締結過程において、本件崖条例の内容及び適用範囲について説明すべき売買契約上の付随義務があるのにこれを怠ったものであり、本件土地には、本件崖条例に基づく法律上の制限があり、民法570条の隠れた瑕疵に当たる。

したがって、XらのY1に対する本件売買契約に付随する説明義務違反及び瑕疵担保責任に基づく解除の意思表示は有効であり、本件売買契約の効力は失われたものである。

(2) 本件請負契約の効力について

Xらが、本件土地上に居住用建物を建築することを前提に、本件土地に接道させることを目的として本件請負契約を締結したことが

認められる。しかし、本件請負契約は、本件売買契約と同時に締結されたものではないし、Y2とY1とは別個の法人であるから、本件売買契約における債務不履行が、直ちに本件請負契約の債務不履行をも構成し、当該債務不履行が本件請負契約の解除事由となるとは解されない。

また、本件全証拠によるも、XらとY2との間で、本件売買契約が効力を失うことが、本件請負契約の解除事由となるとの黙示の合意があったと認めるに足りない。

前記認定のとおり、本件土地上の建物の建築計画について建築確認がされており、本件土地上に建物を建築することが不可能であるまでは認められないから、Xらにおいて、本件土地上に居住用建物を建築することができる点について錯誤があり、本件売買契約の効力が失われることについて錯誤があったとは認められない。

したがって、本件請負契約の効力は失われない。

3 まとめ

本判決は、売主は宅建業者であり、本件売買契約の締結過程において、本件崖条例の内容及び適用範囲について説明すべき売買契約上の付随義務があるのにこれを怠ったもので、本件土地には崖条例に基づく法律上の制限があり、民法570条の隠れた瑕疵に当たるとして、売主業者に対し、売買契約の解除又は不法行為に基づく損害賠償と原状回復すべき損害額を、総額一億円超とした事例である。宅建業者は、依頼者の取引目的が達成できるよう、不動産取引の専門家として、必要な調査・説明・助言をしなければならない、特に法令制限については、高度の注意義務を負う必要があり、本事例のように怠れば破格な賠償を背負うこともあろう。

最近の判例から (9) - 風俗営業利用の瑕疵 -

売買されたマンションが前入居者によって性風俗特殊営業に使用されていたことは瑕疵に当たるとされた事例

(福岡高判 平23・3・8 判時2126-70) 石原 賢太郎

売買されたマンションが前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは瑕疵にあたりとされ、売主について瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任、仲介業者について説明義務等違反による損害賠償責任が認められた事例（福岡高裁 平23年3月8日判決 変更（確定）判例時報2126号70頁）

1 事案の概要

- (1) 売主Y1は、平成13年12月2日から本件居室をAに賃貸し、Aは、アロマセラピーと称するマッサージ業を営んでいた。
- (2) マンション住民間では、Aが風俗営業を行っているのではないかとの噂が流れていた。管理組合は、Aの当該営業の中止を求めたが、応じなかった為、賃貸借契約解除と居室明渡しを求める訴訟を地方裁判所に提起した。
- (3) 原審は、平成19年12月19日、実質的に性風俗特殊営業を営んでいたことを認定して、請求を全部認容した。また、控訴審において、平成20年4月30日、賃貸借契約を合意解除することなどを内容とする和解が成立し、Aは、同年9月30日までに退去した。
- (4) その後、Y1は、居室の内部改装工事を行ったが、クロスの貼り替え、床シートの貼り替え、床フロアの重ね貼り等であり、浴室、台所などは従前のままであった。
- (5) Y1は、同年10月29日、仲介業者Y2と媒介契約を締結した。Y2の担当者Bは、Y1から、前入居者の目的外使用、風俗営業の噂、管理組合が訴訟を提起、最終的には和解し、明渡し済みであることなどを聞いていた。Bは、管理会社に定型の調査依頼書を送付したり、個別に聴き取りを行うなど物件調査を行ったが、管理会社から前入居者の目的外使用について特段の情報提供はなかった。Bは、その点について問合せはしなかった。
- (6) 一方、買主Xは、居住用マンションを探しており、担当者は同じ営業センターCであった。Cは、Bから、前入居者が風俗営業を行っていたという噂があることも含めて、裁判の概要について伝達を受けていたが、Xあるいはその妻に対して一切説明しなかった。
- (7) 同年12月13日、X、Y1、B、Cが同席し、売買契約が締結された。その際、Bが、重要事項説明書を読み上げたが、前入居者の使用状況、風俗営業をしていた噂があること、居室について訴訟があったことなどについては一切触れなかった。
- (8) X夫婦は、平成21年2月14日、入居した。出席した総会において、本件居室の風俗営業が話題となり、総会や理事会に出席する度に、Xは恥ずかしく非常に肩身の狭い思いをした。
- (9) Xの妻は、心因反応となり、長期間心療内科治療を受けた。Xらは寝室や浴室に不快感を抱き、浴室クリーニングや殺菌消毒できるという高温スチーム掃除機購入などをした。
- (10) 原審は、Y1の瑕疵担保責任及び不法行

為責任を否定し、Y2の説明義務違反を認めて慰謝料70万円及びこれに対する遅延損害金の支払を認容したが、これを不服として、X、Y2がそれぞれ控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を一部容認した。

(1) 本件居室の瑕疵について

売買の目的物に民法570条にいう瑕疵があるというのは、その目的物が通常有すべき性質を欠いていることをいうのであり、その目的物が建物である場合には、建物として通常有すべき設備を有しないなど物理的な欠陥があるときのほか、建物を買った者がこれを使用することにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うべき事情があり、これがその建物の財産的価値（取引価格）を減少させるときも、同条にいう瑕疵があるものと解するのが相当である。

本件居室の前入居者は、実質的に性風俗特殊営業を営んでいた。そこで、管理組合は、明渡し等を請求する訴訟を提起した。そして、同訴訟の第一審裁判所は管理組合の上記請求を全部認容し、前入居者は、同訴訟の控訴審における和解に基づいて明け渡した。このような経緯からすれば、本件マンションの住民は本件居室で性風俗営業が行われていたことを認識していたものと推認され、理事会や総会で目的外使用の防止が議論された際に、本件居室における風俗営業の事例が引き合いに出されていたものである。そして、将来においても、本件マンションの目的外使用に関して本件居室の事例が引き合いに出されることは容易に予測される。

本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、本件居室を買った者がこれを使用するこ

とにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うというべき事情に当たる（現に、Xの妻はこの事実を知ったことから心因反応となり、長期間にわたり心療内科の治療を受けたほか、X及びその妻はいまだに本件居室が穢れているとの感覚を抱いている。）。そして、住居としてマンションの一室を購入する一般人のうちには、このような物件を好んで購入しようとはしない者が少なからず存在するものと考えられるから（現に、Xが事実を知っていたら本件居室を購入しなかったものと考えられる。）、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、そのような事実がない場合に比して本件居室の売買代金を下落させる（財産的価値を減少させる）事情というべきである。したがって、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、民法570条にいう瑕疵に当たるといえるべきである。

(2) 瑕疵の存在による損害額について

諸事情を勘案すれば、民事訴訟法248条により、損害を100万円と認めるのが相当である。

この損害とY2の債務不履行との間には相当因果関係があるものといえることができる。

3 まとめ

本事例は、売買されたマンションが前入居者によって風俗特殊営業に使用されていたことは瑕疵にあたるとされ、売主の瑕疵担保責任、仲介業者の説明義務等違反が認められた事例であり、実務上参考になる。

なお、一般的な嫌悪感などがある物件等については、調査・説明不足を問われることがないよう特に注意が必要であると思われる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (10) - 入札方式による売却 -

入札方式での売却依頼を受けた宅建業者が入札価格情報を一部の入札者に提供した行為等が債務不履行だとして、媒介契約の委託者が宅建業者に対し申立てた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平22・11・17 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

法人が所有不動産売却のため業者との間で専属専任媒介契約を締結し、入札方式により売却を試みたが、開札後に一番札の内容を二番札の者に媒介契約の委託者の了解を得て情報提供し再入札させ落札者と決定したが、当該落札者が買受申し出を後日撤回したことにより、他の者と低い売却価格で契約することになったなどとして、業者の債務不履行を理由に損害賠償請求を申し立てた事案において、業者に善管注意義務違反は認められないとして、媒介契約委託者の請求を棄却した事例（東京地裁 平成22年11月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 土地の売却を希望するXは、宅建業者Yとの間で、平成18年9月27日、専属専任媒介契約を締結した。Yは、同日頃、売却形態を更地渡または現況有姿渡、買付書の提出期限を同年10月20日午後3時とする本件土地の売却要綱書を、約25社にファクシミリで送信した。

(2) 同年10月20日午後3時までに、本件土地につき、Aは、買付価格を6億4000万円、売却形態を現況有姿、仲介をBとする不動産買受申込書をYに提出し、Cは土地取引価格を7億4000万円、売却形態を更地渡とする買付証明書をYに提出した。Bは、同日、Yの事務所において、Aの不動産買受申込書を提出

する際、「Aからは6億5000万円まで了解を得ている。それ以上価格が出るようであっても再検討する。」旨を述べたことから、Yは、同日午後3時過ぎまでBを待機させた。Yは、開札後の同日午後3時過ぎ頃、開札場の場外にいたBに対し、1番札が7億4000万円である旨伝えたところ、BはAに電話を架け、その意思を確認した上、Yに対し「7億5000万円でも落札したい旨」を述べた。そこで、Yは開札に立ち会っていたXに対し、Aの7億5000万円の買受申出を伝えたところ、Xは落札者をAに決定した。Bは、Yに対し、提出済みの6億4000万円をB担当者の印で訂正のうえ提出した。更に、同月23日には7億5000万円の買受申込書を提出した。そして、Yは同月24日、Aに対し売渡承諾書を交付し、Cに対し買受申込を断る旨の文書を送付した。

(3) Aは、同年11月22日、Yに対し、本件土地の買付価格を減額したい旨を申し入れ、同年12月6日頃、X宛に、「Aの入札は担当部長の独断で行われたものであり、正式な手続きを経たものではなかったので、前回の入札金額を白紙に戻し、改めて6億2000万円での購入を申し入れる。」旨の書面を送付した。

(4) Xは、同年12月20日、Cとの間で、本件不動産を現況有姿にて6億4000万円で売り渡す旨の売買契約を締結し、平成19年1月頃売買代金を6億2200万円に変更する合意をした。

(5) Xは、Yが媒介契約の受託者として、①信義を旨として誠実に入札を遂行する義務、②不動産取引上、リスクのある事実を告知する義務、というXに対する善管注意義務を怠ったとして、Yの不履行による損害として1億780万の損害を被ったとして提訴した。なお、同損害額の内訳は、売却価格が低下したことによる損害9800万<7億4000万(Cの買付証明書の価額) - 6億2200万(現実の売買代金) - 2000万円(更地渡から現況有姿への変更によりXが支出を免れた建物撤去費用等)、及び弁護士費用980万円の合計である。

(6) Yは、次のとおり反論した。まず、開札日のAの買受申込書の取扱い等についてはXの了解を得ていること、また、Aが資金調達できないおそれがある等のリスクは、当時予測不能であると主張した。また、本件媒介契約上のYの主たる義務は、Xのために、より有利な条件で本件土地を売却できるよう積極的に努力することである旨述べた。そしてXの損害を否認する主張と、Xの本訴請求は権利の濫用に該当するとも主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

①そもそも本件媒介契約におけるXの依頼の趣旨は、本件土地をより有利な条件で他に売却することにあり、YはこのようなXの依頼の趣旨に沿って行動すべき契約上の義務を負うものと解されること、②Yは、上記開札後、その依頼の趣旨に沿うべくBに1番札の内容を伝え、XからAがどのような会社であるかを尋ねられると、Aの関係先に電話を架けて不安がない旨確認の上、これをXに伝えており、Xは、Aの買受申出が上記開札後にされたものであることを明確に認識した上で、自ら落札者をAに決定していること、③

本件売却要綱書による売却方法自体、開札後の買受申出を全く許さない趣旨のものとも解されないこと、④Aから7億5000万円での買受申出をされた当時、Yにおいて、その買受申出が後日撤回される可能性が大きい旨を予見するのは困難であったこと等に照らすと、Xの主張する善管注意義務違反は認められない。

Xは、YがAないしBと馴れ合っていた旨主張もするが、これも認めるに足りる証拠はない。以上によれば、Xの本訴請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本事例は、入札方式の売却にあたり、手続き面で厳格性を欠くような点が見受けられるものの、最高買付価格の申出者が、その後申出を撤回したため、売主としては売却価格を下げた他の者と契約せざるをえず、その原因は仲介業者の善管注意義務違反であるとして、媒介契約委託者から損害賠償請求が申立てられたが、媒介契約委託者自らが落札者を決定した等の事実を踏まえ、宅建業者の善管注意義務違反を否定した事例である。

宅建業者が仕切る入札方式による売却手続は、競争性や客観性が担保されていない場合もあり、また業者毎でその運用も異なるため、行き違い等によりトラブルが生ずる場合がある。入札要綱書等の中で落札者の決定は総合的に判断することを明記したり、落札者と必ず契約に至るとは限らないこと等を、宅建業者は委託者や入札参加者へ十分説明を行うことが望ましい。