
最近の判例から (1)－瑕疵に関する調査説明義務－

土地及び建物に瑕疵があることを説明しなかったとして、売主及び媒介業者の信義則上の説明義務違反が認められた事例

(東京地判 平25・3・22 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

中古住宅を購入した買主が、引渡し後まもなく地盤が不安定であり建物に傾きやひび割れ等が生じているとして、売主及び媒介業者に対し調査説明義務違反による不法行為ないし債務不履行による損害賠償請求、また、売主に対し、売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求、予備的に売主に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を行った事案において、本件傾き等を瑕疵としたが、その程度は建替えを要するほどのものではないとして錯誤による無効は認めず、売主及び媒介業者の信義則上の調査説明義務違反を認め、請求額の一部を認容した事例（東京地裁 平成25年3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

本件は、買主X（原告）が、業者Y1社（被告）の仲介の下、売主Y2（被告）から購入した本件建物及び本件土地について、購入後、本件土地の地盤が不安定であるために本件建物に傾きやひび割れ等が生じていることが判明したと主張して、Yらに対し、以下の請求をしている事案である。

(1) 主位的請求①

Yらに対し、調査・説明義務違反を理由とするYらの共同不法行為ないしY1社の本件仲介契約の債務不履行に基づく損害賠償請求。

(2) 主位的請求②

Y2に対し、本件売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求。

(3) 予備的請求

Y2に対し、本件売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、677万6220円及遅延損害金の支払を求める。

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) 本件建物及び本件土地の瑕疵について

① 民事調停委員作成の意見書（以下「本件意見書」という。）には、本件建物の床面の変形状況と地盤調査の結果によれば、本件土地の北西部は、擁壁の埋め戻し時において、締め固めが十分に行われていなかった可能性が高く、このことが本件建物の不同沈下の直接的な原因であると推察される旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらないから、これを採用することができる。

② 本件土地には、本件建物が建築された当初から、その北西部の締め固めが不十分であったため、他の部分と比較して極端に軟弱であり、支持力をほとんど有していないという不具合があったこと、このような軟弱な地盤が原因で、本件建物について、北西にある1階の和室床部分が局所的に沈下し、これに他

の床面が引き込まれるという現象が生じたこと、このような不同沈下が原因で、本件建物について多数の不具合が生じたこと、これらの現象は、本件売買契約が締結された時点で既に発生していたことが認められ、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められる。

(2) Y2の説明義務違反について

本件建物には、壁面のひび割れ、床の傾き、出窓障子の建て付けの歪み、扉の傾き、床の不陸等の明瞭な瑕疵が存在したものであるから、建築について専門的な知見を有していないY2であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずである。

以上のとおり、Y2には、Xに対する信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(3) Y1社の調査・説明義務違反について

Y1社は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容をY2を介してXに説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきである。

しかし、Y1は、本件売買契約の締結を仲介するに当たり、本件建物の内部を確認するなどしておらず、内覧の際にもあまり内部の状況は確認しなかったという趣旨の供述をしており、このような確認をしなかったため、上記のような不具合の存在に気付かず、これをY2を介してXに説明することもなかったものと認められる。

(4) 以上のとおり、Y1社には、Xに対する

信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(5) 損害について

本件意見書には、本件建物の北西部の床面の変形は極めて大きいものの、それ以外の床面は、これに引き込まれているだけであり、建て替えるほどの障害ではなく、十分に修復できる状態にある旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらない。

よって、Yらは、Xに対し、連帯して、本件建物の補修費用等計677万6220円及遅延損害金の支払を認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、本件売買契約締結当時、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められるとされ、建築について専門的な知見を有していない売主であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずであるとし、また、媒介業者は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容を売主を介して買主に説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきであるとして、買主に対する売主及び媒介業者の信義則上の説明義務違反が認められた事案であり、実務上参考にならう。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (2)－地中埋設管と瑕疵担保責任－

分譲住宅の下を雨水用排水管が通っていた事を隠れた瑕疵として、分譲業者に損害賠償請求を行ったが棄却された事例

(東京地判 平25・3・28 ウエストロージャパン) 齊藤 智昭

国から所有地の売払を受け、同土地に建物を建築し分譲した不動産会社から、同土地建物を購入した買主が、購入後約10年経った時点で、同土地の地中に雨水用排水管が埋設されていることをA市から知らされ、同管破損による敷地陥没が原因で建物が倒壊する危険があり、又建替時に地階を設ける障害となるとして、売主に対し、瑕疵担保責任、債務不履行、不法行為、錯誤無効を主張し、損害賠償又は不当利得返還を求めた事案において、当該雨水用排水管の存在は土地の瑕疵と認められるが、既に売買契約に規定された瑕疵担保責任の期間は経過しており瑕疵担保責任は問えず、債務不履行、不法行為、錯誤理由にも当たらないとして請求を棄却した事例。(東京地裁 平成25年3月28日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

Y(被告)は国から所有地(以下「本件土地」という)の売払を受け、そこに戸建住宅(以下「本件建物」という)を建築しX(原告)に売却、平成13年6月29日にこれらを引き渡した(以下「本件売買契約」という)。Yは本件売買契約で、主要構造部分については10年間その他の部分については2年間、それぞれ引渡日より、瑕疵担保責任を負うとしている。

平成22年11月10日、XはA市上下水道局職員より本件土地に雨水用排水管(以下「本件雨水管」という)が埋設されており、その為の土地使用貸借契約締結を申し込まれ、初め

て本件雨水管の存在を知った。

XはYに対し平成23年1月7日到達の通知書で、本件雨水管の存在を瑕疵として、本件売買契約を解除する旨の意思表示をした。

本件雨水管は内径約1.2mの鉄筋コンクリート製の管であり、本件土地のほぼ中央を東西に横切る形で地下約1.6mの位置に埋設され、西は本件土地より約25m先で側溝に、東は約100m先で海にそれぞれ繋がっていた。各開口部まで距離がある上、側溝側開口部は周辺の障害物により近寄って覗き込まなければ見つけにくい状態であった。埋設時期は不明だが、相当年数が経過していると思われる(当裁判所は戦前に埋設されたと認定)。調査によると内面のコンクリート部分に著しい劣化は認められていない。

2 判決の要旨

以下の通り判断しXの請求をすべて棄却した。

① 本件土地建物に瑕疵が存在するか

判決は、本件雨水管が著しく劣化している訳ではなく、本件土地の地盤沈下や本件建物に歪み、亀裂が見られないこと、また、本件売買契約上、建物を再建築し直ちに地階を設けることを想定していなかったこと、A市は本件雨水管を今後長期間使用する予定でないこと等を踏まえ、「本件雨水管が存在することが、居住用建物とその敷地の売買という本件売買契約の目的を達することができない瑕疵にあたるということとはできない。」とした

一方で、本件雨水管を直ちに廃止することが不可能なこと、将来撤去等には相応の費用を要することを踏まえ、「(本件雨水管の存在が)現時点でも土地の価値を低下させる要因となることは明らかであるから、本件土地に瑕疵があると認めることができる。そして、本件雨水管は公共下水道台帳及び都市下水路台帳に登載されていないため、容易にその存在を知ることができないから、隠れた瑕疵があると認められる」と判断した。

② Yの責任原因について

まず、瑕疵担保責任については「本件雨水管が存することは本件土地の瑕疵に該当するものというべきであって、本件建物の瑕疵には当たらないから、引渡しの日から2年を経過したため、XはYに対し瑕疵担保責任を追究することができない。また、Xは、権利担保責任をいうが、本件雨水管にA市の権利が付着しているわけではないから、民法566条には該当せず、民法563条にも当たらない。」としてXの主張は理由がないとした。

次に債務不履行責任と不法行為については「契約の目的物が特定物である本件では、契約の本旨は、特段の事情がない限り、本件土地建物を引き渡すことにあると解されるのであり(民法483条)、本件雨水管がない土地を引き渡す義務を負うとまではいえないのが原則である。また、本件売買契約書4条2項は、完全なる所有権の行使を阻害する権利がある場合のYの義務を定めているが、A市の権利は付着していないから、同項には該当せず、これに基づいて、Yの債務不履行の問題を論ずることはできない。Yは、建物の建築、売買の専門業者ではあるが、いかに専門業者とはいえ、土地建物を売る通常取引の際に、当該土地に埋設物が存在するか否かについて、土地を掘削して調査を行う義務までは課されていないというべきであり、地下埋設物

の存在を知っていたか、容易に知り得た場合に限り、説明義務等の責任を負うことがあるにとどまるというべきである。」とし、Yが本件雨水管の存在を知り得なかったのはやむを得ない状況であり、Yの債務不履行、又は不法行為責任は認められないとした。

最後に契約解除等については、「隠れた瑕疵があるとはいえ、本件売買契約をした目的を達することができないとまではいえない」として隠れたる瑕疵による売買契約解除の主張、また、「本件雨水管の存在が、原告にとって要素の錯誤に当たるといえない」として錯誤無効の主張も認めなかった。

(本訴では、Xは国及びA市に対しても、物件調書不記載、下水道台帳不登載を理由に損害賠償請求したが、いずれも棄却された。今回、当該部分は割愛した)

3 まとめ

本判決では、Yの説明義務違反の判断にあたり、「掘削してまで調査する義務までは課されておらず、地下埋設物の存在を知っていたか、容易に知り得た場合に限り、説明義務等の責任を負う」としている。

これは、不動産業者と言えど、項目によっては一定水準以上の調査は求められないと示唆した反面、容易に知り得るような状況であれば責任を問われた可能性があることを示している。

本件雨水管のように、終末処理場がなく流域下水道に接続しない下水管は、下水道局等備付けの公共下水道台帳や都市下水路台帳に記載されない場合もある。現地確認の際、対象不動産周辺にマンホール、開口部等その存在を伺わせるものがないかについても確認することが必要である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (3)– 共用部分の瑕疵担保責任 –

購入住戸のルーフバルコニーに、上階からバルコニーの手摺の一部が落下したことは、ルーフバルコニーの瑕疵に当たるとして、損害賠償請求の一部が認められた事例

(東京地判 平25・3・11ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

新築マンションの買主が、住戸に付随するルーフバルコニーに上階バルコニーの手摺の一部が落下し、また、落下するおそれがあったため、ルーフバルコニーが使用できなかったと主張し、主位的に売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、予備的には債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成25年3月11日判決（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

9階建て全15戸の本案マンションは平成21年10月に完成した。訴外分譲業者は、6階701号室（以下「本件建物」という。）を宅建業者Y（被告）に平成22年3月31日に売却した。なお、701号室には東西両側に同程度の広さのルーフバルコニー（東西の合計面積28.56㎡）がついていた。

平成22年5月頃、X（原告）が、Yの担当者Aの案内で本件建物を内覧した際、東側ルーフバルコニーに長さ145cm、幅3.5cmの棒が落ちているのを発見したが、X、Aとも、それが上階901号室のバルコニーの手摺から落下したものとわからなかった。平成22年6月15日、XとYは、本件建物の売買契約を代金1億2300万円で締結し、Xは、同月18日に引渡しを受けた。

同年12月24日、Xは本件建物の東側ルーフ

バルコニーに長さ145cmの棒が落ちているのを見つけ、同月28日、施工会社の社員に調査してもらったところ、901号室のバルコニーのアルミ手摺の縦格子部材（以下「本件部材」という。）であることが判明した。更に、本件部材の落下により、ルーフバルコニーに設置したエアコン室外機の一部がへこみ、また、本件部材が、801号室又は701号室のサッシ上部の小庇又は下部の面台のコンクリート面にいったん落下したため、コンクリートの破片が落下していた。施工会社は、バルコニーのアルミ手摺の点検を行い、901号室および801号室については、平成23年1月18日までに、動く縦格子は取り外し、動かないものは一部下部補強アングルを取り付けた上、テープで固定した。（以下「本件応急措置」という）。それ以外の住戸のアルミ手摺には、力を加えて動く縦格子はなかった。本件応急措置以降は本件部材の落下は発生していない。

その後、同年12月17日開催の管理組合臨時総会にて補修案が承認され、補修工事は平成24年3月19日に完了した。

Xは、Yに対し、主位的に、瑕疵担保責任による損害賠償として、予備的には、Yの担当者Aが、Xの内覧時、本件部材が落下する事実を発見することができず、安全な部屋を引き渡す義務に違反したという債務不履行による損害賠償として、1230万円及び同額に対する年5分の割合の遅延損害金の支払を求め

提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの瑕疵担保責任に基づく請求を一部認容した。

(1) 隠れた瑕疵の存否

本件部材は長さ145cm、幅3.5cmのアルミ製の棒であり、落下の際にはコンクリート破片の落下も伴っており、ルーフバルコニーに人がいた場合には身体への危険が及ぶものと認められ、また、上階バルコニーのアルミ手摺の部材には他にも一部緩み又はずれがあって落下する危険があったと認められるのであるから、本件建物に付属するルーフバルコニーは、通常備えるべき品質・性能を欠いていたものというべきである（以下「本件瑕疵」という。）。

そして、ルーフバルコニーは、本件マンションの共用部分であり、本件建物そのものではないが、規約上、玄関扉、窓ガラス等と同様に、区分所有者である本件建物所有者がその専用使用権を有することが承認されていることに照らせば、本件建物に付随するものとして、本件売買の目的物に含まれるというべきである。したがって、本件瑕疵があったことについて、本件建物の売主Yは、Xに対し、売買の目的物に隠れた瑕疵があったものとして、瑕疵担保責任を負うというべきである。

(2) 損害の額

本件瑕疵は、引渡日（平成22年6月18日）から本件応急措置日（平成23年1月18日）までの約7か月間存在したものであり、Xは、この間、ルーフバルコニーを安心して使用できない状態にあったというべきである。

そして、本件マンション分譲当時の販売価格表によれば、上層階ほど価格が高くなっており、一階上は900万円ないし1000万円高く設定されているのに対し、6階701号室（109.

39㎡）は1億9800万円、ルーフバルコニーのない7階801号室（109.39平方㎡）は1億9500万円とされ、1階上の方が300万円安く設定されていたことが認められることから、本件建物の価格は、ルーフバルコニーがない場合と比較して1300万円程度すなわち約6.6%ほど高く設定されていたものと認めるのが相当である。そして、上記期間において本件建物を賃貸した場合の賃料は月額50万円であったとするのが相当であると認められるから、6.6%に当たる月額3万3000円が、Xがルーフバルコニーを使用することができないために被った損害月額と認めるのが相当であるというべきである。

よって、Xの本件瑕疵による請求は、月額3万3000円の7か月分に当たる23万1000円及び同額に対する年5分の割合の遅延損害金の支払いを求める限度で理由があるから認容し、その余は棄却する。

3 まとめ

本件は、共用部分であるルーフバルコニーも、本件建物所有者が専用使用権を有することから、本件建物に付随するものとして売買の目的物に含まれると判断され、売主の瑕疵担保責任が認められたケースであり、区分所有建物の共用部分、殊に、専用使用権を有する共用部分も売買目的物に含まれるとする参考例である。

また、専用使用権を有していない、共用部分も売買目的物に含まれ、瑕疵担保責任を負うとした判例（東京地裁平成20年3月27日判決平16（ワ）14779）もあるので、参考とされたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (4)－ガケ条例と瑕疵担保責任－

ガケ条例により建築規制を受けることは隠れた瑕疵にあたるとしたが、契約の解除は認めなかった事例

(東京地判 平25・2・5 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

土地の買主が、売主に対して瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除を主張し、原状回復として売買代金等の返還、損害賠償として諸費用相当額の支払いを求めた事案において、本件土地にはガケ条例により規制を受けるといふ瑕疵が認められるが、契約をした目的を達することができないとまでは認められないとして棄却された事例（東京地裁 平成25年2月5日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

宅建業者Y（被告）は、平成21年11月から12月頃、本件分譲地を購入し、aからgまでの7つの区画に分割して販売することとした。

東京都建築安全条例第6条（ガケ条例）によれば、高さ2メートルを超えるガケの下端から水平距離がガケ高の2倍以内のところに建築物を建築する場合には、原則として、高さ2メートルを超える擁壁を設置しなければならないが、既存の擁壁が存在し、当該擁壁が所定の要件を具備する場合には、改めて擁壁を設置する必要はないこととされている。

Yは、本件分譲地にガケ条例の適用があるか否か調査を行い、本件分譲地のうちb、f及びg区画については、ガケ条例の適用による規制を受ける土地として販売することとしたが、本件土地（c区画）については、建築確認申請の際の行政判断を待たなければ判断できないと考え、本件土地はガケ条例の適用可能性がある土地として販売することとし、ガケ条例の適用による規制を受けることが明

らかとなった場合には、基礎一体型の擁壁を作り対応することとした。

X（原告）は、平成22年2月7日、A社を仲介業者として、Yから本件土地を代金4400万円で買い受ける旨の売買契約を締結した。

その際、A社は、Xに交付した重要事項説明書の備考欄に「本物件は、東京都建築安全条例第6条（ガケ条例）…を受ける場合があります。」と明記し、売買契約締結に先立って、口頭で読み上げた。

Xは、平成22年3月29日、Yを請負人として、請負代金1380万円で、本件建築予定建物の建築請負契約を締結し、平成22年5月25日、間取り決定確認書により、建築する建物の内容を確定させた。

Yが、間取り決定確認書の内容により建築確認申請を行ったところ、本件土地がガケ条例の適用を受ける土地であり、申請した建物を建築するには本件土地の北側部分に防護壁を設置する必要があるとの指摘を受けた。

Yは、平成22年7月13日、Xに対し、本件土地はガケ条例の適用を受けるため防護壁を設置しなければならないこと、そのための間取り変更及び工期変更を承諾してもらえれば基礎と防護壁が一体化した構造に変更するための費用はYが負担することなどを連絡ないし提案した。

Yは、基礎と防護壁が一体化した構造の建物の修正した図面を作成し、平成22年7月26日、Xに送付した。同図面と間取り決定確認書の建物は、形状及び面積ともほぼ同一であ

り、間取りの変更をする必要はなかった。

Yは、平成22年9月28日、基礎と防護壁が一体化した構造の建物に修正した図面に基づき建築確認を受けた。

Xは、土地の瑕疵により売買の目的を達することができないとして、本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件土地は、ガケ条例の適用を受け、予定していた木造の建物を建築するには、本件土地上に高さ2メートルを超える擁壁を新たに設置しなければならないとの規制を受けるものであったから、本件土地には瑕疵があるものと認めるのが相当である。

そして、Xは、A社から、重要事項説明の際に、本件土地がガケ条例の適用を受ける可能性がある旨の説明を受けた事実が認められるものの、不動産業者であるY自身、本件土地と北側隣地の高低差が2メートル以上あるか否か、既存擁壁がガケ条例所定の要件を満たすものであるか否かについて判断できなかったのであるから、一般消費者であるXにおいて、本件土地に予定していた木造の建物を建築するには、本件土地上に高さ2メートルを超える擁壁を新たに設置しなければならないとの規制を受けることを知らなかったことに過失がないことは明らかであり、本件土地には隠れた瑕疵があるものと認められる。

(2) ①Xは、Yから、本件建築予定建物が建築できるとの説明を受けて本件土地を購入し、②本件建築予定建物と形状及び大きさがほぼ同じである間取り決定確認書の建物を建築することとしたところ、③ガケ条例の適用による規制により防護壁を設置せざるを得なくなったものの、④建物自体は、間取り決定確認書の建物とほぼ同じ建物を建築すること

ができるものであるから、本件土地にガケ条例の適用を受けることにより規制を受けるといふ瑕疵があることにより契約をした目的を達することができないとまでは認められない。

(3) 以上によれば、Xは瑕疵担保責任に基づき本件土地売買契約を解除することはできず、したがって、解除に基づく原状回復請求としての売買代金等の返還請求は理由がない。

(4) 本件でXが請求している損害等の内容は、いずれも、瑕疵担保責任に基づく本件土地売買契約の解除が認められた場合に生ずる損害であるから、本件土地売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として請求することができるものとは認められない。

3 まとめ

本件において、買主は本件土地にガケ条例の適用の可能性があるとの重要事項説明を受けていたにもかかわらず、本件土地には隠れたる瑕疵があると判断されており、実務上の影響は大きいものと考えられる。

ガケ条例の適用を受けることではなく、ガケ条例の適用から規制を受けることを瑕疵と認定しているようであるが、買主が瑕疵を知らなかったことに過失がないとした理由は、①ガケ条例の適用を受けるかどうか断定できなかったからか、②ガケ条例の適用を受けたときの具体的規制（2メートルを超える擁壁を新設しなければならない）の説明がなかったからか判旨からは判断できない。

①については、断定できない理由を詳細に説明しても、隠れたる瑕疵と認定される可能性があるが、②については、売買契約前にガケ条例の具体的規制とその対応策を買主に説明しておくことが考えられる。事前に説明しておくことでトラブルの防止にもつながると考えられる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (5)－リフォーム方法に関する説明義務－

スケルトン状態からの内装工事ではないとの説明がなかったことに関し、媒介業者の説明義務違反が認められた事例

(東京地判 平25・3・18 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

中古マンションを内装工事後引渡しの条件で購入した買主が、建物の瑕疵により損害を被ったと主張し、売主には、主位的に、売買契約における説明義務違反による不法行為ないしは債務不履行として、予備的に、内装工事に関する債務不履行ないしは瑕疵担保責任として損害賠償を求め、一方、媒介業者には、調査説明義務違反による不法行為ないしは債務不履行として損害賠償を求め、請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成25年3月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年7月27日、宅建業者Y1（被告）は、昭和54年11月竣工のマンション（以下「本件マンション」という。）の501号室（以下「本件住戸」という。）を購入後、同年8月20日ころから内装工事に着手した。なお、Y1は、スケルトン状態からのリフォームを予定しておらず、間取りは、その一部（書斎と台所の部分等）を変更する以外は概ねそのままとして、利用できる既存の壁、天井等を利用して行うこととした（以下「本件内装工事」という）。同年8月ころX（原告）は、折込チラシ（以下「本件チラシ」という。）で本件住戸を知った。なお、媒介業者Y2（被告）作成の本件チラシには「スケルトンから内装リノベーション予定 ※同年10月上旬完成予定」と記載されていた。

同年8月23日、Xと妻Cは、本件住戸の内覧会に出向き、Y2の担当者Aに案内された

際、二種類のパンフレットを示され、「価格は税込で、売主がスケルトン状態から内装工事を行う場合、1億3800万円、スケルトン状態で引き渡し、買主が内装工事を行う場合、1億2800万円」と説明された。帰宅後、Xは、同行したAに、内装工事後の引渡し及び300万円値引きを前提に、代金1億3500万円で本件住戸を購入する旨の不動産購入申込書に署名押印して交付した。

同年8月28日、Xは、Y2の仲介で、代金1億3500万円（税込）で、本件住戸の売買契約をY1と締結した。Y1は本件内装工事の仕様内容を記載した内装工事仕様書などの書類を交付した。

同年9月2日、内装工事業者は、前日の大雨によって本件住戸の書斎の窓サッシの下に雨水の浸入を発見し、この事実を管理会社及びY1に伝えた。同年9月14日、管理組合から依頼された補修会社は、書斎の窓サッシ廻りのシーリングによる修繕工事を施工したが、浸水は完全に止まらなかった。同年10月8日、Cは、本件住戸を訪れ、本件内装工事の仕上がりを見た際、数日前の雨が書斎の窓サッシ下から浸水したため、書斎の畳が上げられている状況を確認した。

同年10月9日、Xは、残代金1億2825万円を支払い、本件内装工事が完成した本件住戸の引渡しを受けた。その後、本件住戸内で、Cは、Bから、書斎の雨漏りの修繕が予定されていることの説明を受けた。同年11月15日、X及びその家族は、本件住戸に転居した。修

繕会社が、同年12月1日、同月15日に、書斎のサッシ下の浸水に関する修繕工事を行ったが、平成22年1月28日時点でも微量ながら水漏れが確認された。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求のうち、一部分のみを認容した。

(1) 調査・説明義務

Xは、「Y1はXに対し本件売買において、本件内装工事をスケルトン状態から行わないことを説明すべき義務がある」と主張するが、Y1は、当初からスケルトン状態からの本件内装工事を予定しておらず、また、内覧時、Y1が、Xに対してスケルトン状態から内装工事を行う旨の説明をしたことを知らなかったと認められるから、Y1が、Xに対し、本件内装工事をスケルトン状態から行わないことを説明すべき義務を負うべき理由はない。

一方で、Y2は、Y1から内装工事の説明を受けた際に、スケルトン状態から行うものと軽信して、本件チラシ等を作成し、また、本件内覧時、改めて本件内装工事がスケルトン状態から行われる旨の説明をして、Xから不動産購入申込書の提出を受けたことから、売買契約までに、実際にスケルトン状態から行われるものかを調査し、説明内容が事実と異なることを、Xに説明すべき信義則上の義務を負ったものと言うべきである。

しかるに、Y2は、この調査説明義務を怠り、本件売買を成立させたものであるから、Xに対する同義務に違反したものとして、不法行為に基づき、Xに生じた損害を賠償すべき義務を負うものといわざるを得ない。スケルトン状態からの内装工事でないことを前提に、売買や内装工事に関する交渉機会を失ったXの損害は、慰謝料として評価し、その額

は、本件での諸事情を考慮すれば100万円の範囲で認めるのが相当であり、Y2は、弁護士費用10万円と併せ、合計110万円の損害賠償義務を負うというべきである。

(2) 瑕疵担保責任ないし債務不履行責任

書斎及び居間のルーフバルコニー側に設置されたサッシは、当該サッシからの浸水が室内の絨毯や畳の交換を要する程度に及んでおり、通常有する品質性能を欠くものであり、本件住戸の瑕疵というべきである。なお、当該サッシは本件マンションの共用部分ながら、当該サッシの瑕疵が、本件住戸の使用収益に直接影響を与えるものである以上は、本件売買における目的物の瑕疵として、Y1が、瑕疵担保責任を負うべきものと解される。

しかし、Xは、当該サッシの交換費用を、管理組合から「一般サッシ改修工事」費用として受領しており、Y1には、この費用についての損害賠償義務は認められない。しかし、当該サッシの瑕疵による雨水の浸水により、Y1は、絨毯や畳の交換の必要性を予見できたというべきであり、この損害（45万4025円）を賠償すべきものと解される。

債務不履行責任としては、物置の扉設置費用4万7181万円の損害賠償のみを負い、XのY1に対する請求は合計50万1206円の支払を求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件では、主に、内装工事の説明義務に関し、媒介業者の調査・説明責任が問われたものであるが、スケルトンからの工事か否かは買主にとって、購入時の大きな判断材料であるため、売主に必ず確認したうえで広告・説明等すべきとするよい参考例である。

最近の判例から (6)－私道合意の告知義務－

位置指定道路の通行権の有無について告知義務違反があるとして、売主業者に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平25・3・7 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

買主が、購入した土地に接する位置指定道路の使用方法について売主業者と隣地所有者の間で一定の合意をしていた事実を隠したという情報提供義務違反があること、及び当該私道には通行権がないという瑕疵があるとして、売主業者に対して不法行為又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した事案において、売主業者に情報提供義務違反があるとして、買主の損害賠償請求が認容された事例(東京地裁 平成25年3月7日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主Y(被告)は、平成18年1月20日、Bほか2名から本件土地を購入し、同年2月18日、買主X1及びX2(原告 以下「Xら」という)に売却した。

Xらは、平成19年5月、本件土地上に木造3階建ての自宅を建設した。

C及びD夫婦(以下「C夫婦」という)は、平成16年11月、Eほか2名から、本件土地に隣接する土地(以下「C所有地」という)を買い受けた。

本件土地の形状は末尾略図のA1、A2、A3、A4、A5、A12、A11、A9、A8及びA1の各点を結んだ線で囲まれた部分であり、本件土地及びC所有地のうち、A14、Y17、A7、A10及びA14の各点を結んだ線で囲まれた部分は、昭和28年10月に建築基準法42条1項5号の道路位置指定処分がされている(以下「本件私道」という)。本件私道

のうち、A8、A9、A14、Y17及びA8の各点を結んだ線で囲まれた部分はC所有地に含まれている。本件土地は、4m以上の幅員を有する本件私道に接し、2.06mの幅員で公道に接している。

本件私道には、C夫婦が購入した平成16年11月当時、本件私道内の本件土地とC所有地との境界に沿って、ブロック塀が設置されていた(以下「旧塀」という)が、平成17年2月ころ解体された。平成18年1月、CとY従業員Gは、本件私道及びその西側部分を含めC所有地約3m幅、本件私道及びその東側部分(以下「本件私道東側部分」という)を含め本件土地約2m幅を合わせた約5m幅の土地を共有スペースとすること等を合意した(以下「本件合意」という)。

C夫婦は、Xらに、本件私道使用方法等に関する本件合意を持ち出し、Xらが拒否すると、平成18年9月、ブロック塀(以下「本件ブロック塀」という)の設置を強行した。

Xらは、本件ブロック塀のために本件私道のC所有地部分が使用できず、自宅新築工事の追加費用、駐車料金の発生を来したなどとして、弁護士費用も含めて、Yに対して、情報提供義務違反等による不法行為に基づく損害賠償請求を提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、Xらの請求を一部認容した。

1. 情報提供義務違反について

(1) 本件合意について

本件土地の形状からして、Xらが建設する予定の自宅から公道に出入りするには本件私道及び本件私道東側部分を通行するほかなく、Xらが自動車を所有していること、本件土地自体は本件私道東側部分を併せても約2mの幅員でしか公道に接していないことからすると、本件私道のうちC所有地部分を通行できるか否かは、本件土地の利用方法について重大な影響を与える事実であるといえる。従って、Yは、信義則上、Xらに対し、本件合意が存在する事実を告知すべき義務を負うものと認められる。

(2) 旧塀が存在していた事実について

本件私道には、鉄板やベニヤ板が敷かれた状態であって舗装されておらず、現実に幅員4mの道路として開設されてはいなかったことからすると、旧塀の存在は、Xらが本件私道部分について通行権を有するか否かについて重大な影響を与える事実であるといえるから、Yは、Xらに対し、上記通行権の存否に重大な影響を与える事実として、信義則上、本件私道上に旧塀が存在していた事実を告知すべき義務を負うものと認められる。

(3) C夫婦が本件私道上に再び塀を建てる意思を有していた事実について

C夫婦が、本件私道の使用方法等について自己の意見が通らなければ本件私道上に再び塀を建てる意思を有していた可能性は否定できないものの、Yがこれを認識していたと認めるに足りる証拠はない。従って、Yが、C夫婦が本件私道の使用方法等について自己の意見が通らなければ本件私道上に再び塀を建てる意思を有していた事実を告知すべき義務を負うとは認められない。

(4) Yは、本件合意をしていた事実及び本件私道上に旧塀が存在していた事実をXらに告知しておらず、上記(1)及び(2)の各義務に違反

したものと認められる。

Yは、Xらが本件私道の通行権を有すると信頼したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うものと認められる。

2. 損害及び因果関係について

損害との因果関係については、

- (1) 自宅建設費について、47万円
- (2) 土壌流出防止工事について、13万円
- (3) 駐車場賃料について、147万円の損害
- (4) 訴訟費用について、弁護士3名に対する支払い合計452万5480円

はYの不法行為との因果関係が認められ、(5) 慰謝料については、肯認し得る特段の事情が存在せず、因果関係が認められない。

したがって、Yの不法行為と因果関係を有する損害は696万7480円であると認められる。

3 まとめ

本件は、宅建業者が個人売主から買い取った宅地を、個人買主に売却するにあたり、宅建業者が隣地所有者との間で私道に関する使用方法についての合意内容を告げなかったことにつき、信義則上の情報提供義務違反があるとされ、買主の損害賠償請求が認められたものである。宅建業者として、私道に関する合意事項等については、宅建業法上も、重要事項説明義務を負うものとされており、事例判決として参考になる。

