

## 〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第279回）検討報告〉

### 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りと認められたが、売買契約の解除は認められなかった事例

（損害賠償等請求事件）

◎東京地裁 平成25年2月5日判決（請求棄却 控訴審で和解）  
平22（ワ）44372  
ウエストロー・ジャパン

## 調査研究部

（委員会担当：石川 卓弥、金子 寛司、畑山 雄三、齊藤 智昭）

### はじめに

第279回の委員会では、分譲住宅地の売買において、北側隣地内の擁壁に東京都建築安全条例の適用があり本件土地上での建物建築に規制を受けることが、隠れたる瑕疵とされた事例（東京地裁平成25年2月5日判決）を取り上げた。

当事案は、建築条件付土地を分譲業者から購入した買主が、当該分譲業者と建築請負契約を締結し、その後分譲業者が建築確認申請を行ったところ、行政から北側隣地内の擁壁が東京都建築安全条例第6条（以下、「ガケ条例」という）に定める基準を満たしておらず、建築確認取得のためには防護壁の設置が必要である旨指摘された事から、買主が売主の瑕疵担保責任、重要事項説明義務違反による契約解除を主張した事案である。交渉過程において分譲業者からは、具体的な対処方法や防護壁設置工事費用を負担する旨の申入れがあったが、買主が契約解除に固執したため、本件提訴に至った。

本判決では、結果としてガケ条例による規制を受けることは瑕疵にあたりとした上で、買主は、重要事項説明の際に、同条例の適用可能性についての説明を受けてはいたが、不動産業者である売主自身、本件土地と北側隣地の高低差が2メートル以上あるか、北側隣地内の既存擁壁がガケ条例所定の要件を満たすものであるのかについて判断できなかったというのであるから、一般消費者である買主が、建物新築時に新たに擁壁を設置するとの規制を受けることを認識しなかったことに過失はなく、本件は隠れたる瑕疵にあたりとした。

但し、本件瑕疵自体はこれにより購入目的を達成できない程のものとは言えないとして、買主の契約解除を前提とした請求をすべて棄却している。

買主は、これを不服として控訴したが、控訴審において両社は和解し、最終的に分譲業者が売買価格から一定額を差し引いた価格で本件物件を買い戻すこととなった。

ちなみに、同様の裁判が同一分譲地内の隣地でも提訴されており、こちらは買主の損害賠償請求が認容されている（【参考資料②】裁判例（隣接地）参照）。

委員会では、主に、宅建業者の説明責任が果たされたと認められるためには、どの程度の説明が必要かを中心に議論が行われるとともに、これに付随して、宅建業者の能力を超える事項の調査が必要となった場合の対応等に関する意見が交換された。詳細は「委員会における指摘事項」を参照頂きたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）においては、行政庁の判断を要する事項に関する調査の際の留意点や重説の記載方法、ガケ条例に関するトラブル例などが報告されたので一部紹介する。

（ガケ条例に関連する経験について）

- ガケ条例の適用があり、係争となったが、売買交渉の時点からハウスメーカーが同席し、深くかかわっていた事案においては、建築確認申請の最終段階までハウスメーカーも適用があるか否かの判断ができなかった。
- 同じ擁壁に係る筆を2区画に分筆し、別々に建築申請したところ、一方の区画では擁壁に関して対策を求められなかったが、もう一方の区画では求められた例がある。申請を行うメーカー側の交渉力や、作成するプランによって判断が異なったものと思われる。

（調査・重説への記載について）

- 調査対象地にあるガケではなく、本件のように隣接地にガケがある場合、調査の際に意外と見過ごされる場合があるので注意が必要。
- 同様の条例でも、各自治体で細かい内容や適用範囲が異なる場合が多く、慎重に調査しないと見落としが発生する可能性がある。
- 本件においては、ガケ条例の適用を受け

る可能性が高かったが、断定するに至らず、可能性ありとの記載になったものと考えられる。ガケ条例が適用された場合に受ける規制内容等具体的な不利益についても説明しておけば、判断は異なってきた可能性があるのではないか。このような問題は不測の費用や制限が発生する可能性を十分認識させたかどうかの問題として捉えるべき。

- 行政での調査においてはガケ条例の存在や内容については回答してくれるが、その適用の要否については、具体的プランの提出がないと判断できないとして、明確に回答が得られない場合が多い。また、ガケ条例については、購入後の計画等により適用の要否が異なってくる。このため、重要事項説明においては、一般論的な記載しかできず、またこれらの建築に関わる内容は、宅建業者としての能力を超えることから、明確な断定もできず、最終的に他の専門家への確認を勧めるような内容とならざるを得ない。
- 重要事項説明上、念のために記載しているような文言に関しては、それで完全に免責されると過信してはいけないのではないかと。そのように記載するに至った経緯等を踏まえて最終的に判断される。

（現場におけるガケ条例への対応）

- 調査内容が不明確な状態であることを前提で契約する必要がある場合には、契約後一定期間内に建築確認が取得できなかった場合は、白紙解除を認めるような内容とすることでトラブル回避を図っている。

本件では、ガケ条例の適用がある可能性については重要事項説明上でも触れられていたが、その内容は漠然とした記載に留まっており、適用可能性の程度や適用された場合の具

体的な規制内容にまでは及んでいなかった。

現地を確認したところ、北側隣地宅盤の高さが正確に把握できず、確定はできないものの、本件土地と隣地の高低差が2m以上となる可能性があることは、目視でも十分認識できる状態であり、既存擁壁の性能が不明ななか、断定には至らないがガケ条例が適用される可能性は十分考えられると印象であった。

この点を考慮すると、不動産業者としては重要事項説明において、もう一步踏み込み、適用があった場合の規制内容についても触れておいた方がよかったのではなかとと思われる。

この点、委員会においても、リスクの転嫁が認められるためには、可能性の存在だけではなく、そのリスクの内容（本件においては具体的な規制内容等）についても、説明の相手方に理解させておく必要があると考えるべきとの意見があった。

本件判決は、不動産業者が重要事項説明を行う際、不確定な事項についてどの程度の説明が必要かを考える際の参考となる事例と思われる。

なお、本件事例は本誌RETIO92号「最近の判例より（4）」でも取り上げているので、そちらもご覧頂きたい。

〔事務局〕

## 1 委員会資料

### <概要>

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あり、買主がそれを知らなかったことに過失がないため隠れたる瑕疵にあたるといえるが、契約の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請求が棄却された事例（東京地裁 平成25年2月5日判決 ウエストロー・ジャパン）

### <事実関係>

- (1) Yは、宅地建物取引業者として不動産の販売、仲介、建築物の設計・工事監理、建設工事業等を業とする株式会社である。
- (2) Yは、平成21年11月から12月頃、分譲用地として、分筆前の〇〇区（以下省略）の土地等（以下「本件分譲地」という。）を購入し、その後、本件分譲地をA区画からG区画までの7つの土地に分割して販売することとした。なお、そのうちC区画が本件土地である。

- (3) ア 上記(2)の本件分譲地の売買契約の重要事項説明書には、いずれも、北側ないし西側の擁壁について関係官庁から指導を受ける可能性がある旨が記載されていた。

イ 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。

ウ Yは、本件分譲地にガケ条例の適用があるのか否かにつき検討するために、以下の調査を行った。

- (ア) 〇〇区役所において本件分譲地の隣地の建築計画概要書を閲覧し、隣地上の建築物の建築の際にガケ条例の適用があったか否か。
- (イ) 本件分譲地の各区画地とその隣地の高低差が2メートル以上あるか否か。
- (ウ) 本件分譲地の各区画地とその隣地の間の既存擁壁の有無及びその状態。

エ Yは、本件分譲地のうちB区画、F区画及びG区画については、2メートル以上のガケがあると判断し、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。

オ 他方で、Yは、上記ウの調査の結果、本件土地（C区画）については、①〇〇区に北側隣地の建築計画概要書が保管されておらず、行政判断の確認ができなかったこと、②土地の高低差の調査に際し、本件土地と北側隣地との境界部分に高さ1.8メートルの擁壁が設置され、擁壁の上にコンクリートブロック製の塀が設けられ、同塀の内部に盛り土があるという構造になっていることが分かったが、このような場合に、行政判断として、高さ2メートル以上のガケがあると判断するのか否か判断が付かなかったこと、③既存擁壁が所定の要件を充たしているのか否かを判断するためには、隣地所有者が所有している既存擁壁のコア抜き（擁壁の一部を削り抜くこと）をしなければならないが、そのようなことは事実上不可能であると考えられたことなどから、本件土地にガケ条例の適用があるのか否かについては、本件土地上に建物を建築する際の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、実際に、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ることにより対応することとした。

(4) ア Yは、平成22年、本件分譲地（A区画ないしG区画）の販売を、a社及びその他の仲介業者に依頼した。

イ その際、Yが仲介業者に配布した業者用のパンフレットには、本件土地（C区画）につきガケ条例の適用可能性がある旨の記

載はなく、他方で、添付図面上、本件土地（C区画）と北側隣地の高低差に関する記載として、北側隣地の高さが「+5500」（擁壁の上端の高さを採用している。）、本件土地の北側境界付近の高さが「+3700」と記載され、結局、高低差が1.8メートルであるとの表示になっていた。

ウ また、その際、Yは、仲介業者に対し、本件土地（C区画）の建築参考プランとして、図面（本件建築予定建物の図面）を配布した。

(5) ア Xは、平成22年2月頃、Yが依頼した仲介業者であるa社から、Yが業者用に作成したパンフレットを用いて作成した顧客用パンフレットの交付を受け、本件土地の購入を勧められ、また、その頃、Yから、本件土地には本件建築予定建物の建築が可能であるとの説明を受けた。

イ Xは、平成22年2月7日、a社を仲介業者として、Yとの間において、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（本件土地売買契約）。

その際、a社がXに交付した本件土地売買契約の重要事項説明書の備考欄の16項には「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。」と明記されており、a社は、本件土地売買契約締結に先立って、上記条項について口頭で読み上げを行った。

(6) ア Xは、平成22年3月29日、Yとの間において、Xを注文主、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た（本件請負契約）。

イ ただし、実際に建築する建物の具体的な内容は、参考プラン（本件建築予定建物）を元に打ち合わせをして決定することになっていた。

(7) XとYは、その後複数回の打ち合わせの

後、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が、同建物の内容は、本件建築予定建物の地下1階（実質1階）の南側の玄関部分を若干広くした程度で、その他の部分の建物の大きさ、形状は同一であった。

- (8) その後、Yは、Xを代理して、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、同申請の審査を行った株式会社国際確認検査センターから、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。
- (9) そこで、Yは、平成22年7月13日、Xに対し、本件土地がガケ条例の適用を受ける土地であること、ガケ条例に適合させるためには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に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。
- (10) その後、Yは、基礎と防護壁が一体化した構造の建物に修正した図面を作成し、平成22年7月26日、Xに送付したが、同図面の建物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。(参考資料⑦参照)
- (11) その後、Yは、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、建築確認申請をし、審査機関である株式会社国際確認検査センターから、平成22年9月28日、建築確認を受けた。

#### <争点>

- (1) 隠れたる瑕疵の有無
- (2) 契約をした目的を達することはできないか否か

- (3) Yによる詐欺行為の有無
- (4) Xの損害等

#### <当事者の主張>

- (1) 争点(1)（隠れたる瑕疵の有無）について  
ア Xの主張

(ア) 本件土地は、その北側隣地が高さ2メートルを超えるガケとなっているためガケ条例の適用を受けることから、本件土地上に本件建築予定建物を建築するには高さ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。

(イ) Xは、本件土地売買契約締結当時、Y及び仲介業者の株式会社a（以下「a社」という。）から本件土地にガケ条例が適用されるとの説明を受けなかったことなどから、本件土地がガケ条例の適用による規制を受けることを知らず、かつ、知らなかったことにつき過失はなかった。

本件土地売買契約の重要事項説明書の備考欄の16項には「本物件は、東京都建築安全条例第6条・・・を受ける場合があります。」と記載されているが、同記載をもってXが本件土地をガケ条例の適用可能性がある土地であると認識しあるいは認識し得たということとはできない。

(ウ) 以上によれば、本件土地売買契約の目的物である本件土地は隠れたる瑕疵がある。

#### イ Yの主張

(ア) 否認ないし争う。

(イ) 本件土地には、Xが希望した建物とほぼ同一の間取り・床面積の家を建てるのが可能であるから「瑕疵」があるとはいえない。

(ウ) 本件土地売買契約の重要事項説明書の備考欄の16項には「本物件は、東京都建築安全条例第6条・・・を受ける場合が

あります。」と明記されているし、a社は、本件土地売買契約締結に先立って、Xに対し、その旨口頭で読み上げているのであるから、Xは、本件土地にガケ条例の適用可能性があることを認識し、あるいは認識し得たのであるから、隠れた瑕疵があるとはいえない。

(2) 争点(2) (契約をした目的を達することはできないか否か) について

ア Xの主張

(ア) Xは、本件土地に本件建築予定建物を建築することができるとの説明を受けて本件土地を購入したものであるが、本件土地にはガケ条例の適用があり防護壁の設置が必要であるため、本件建築予定建物を建築することができないのであるから、本件土地売買契約の目的を達することはできない。

(イ) Yは、本件土地に建築確認申請書添付の図面記載のとおり防護壁を設置すれば本件建築予定建物を建築できると主張しているが、同図面の位置では防護壁の施工ができないことや、北側隣地の既存擁壁、防護壁及び本件建築予定建物外壁の維持管理のためには、本件建築予定建物の北側外壁を当初の位置よりも80センチメートル南側に後退させる必要があり、そうすると1割近い大幅な床面積の減少を余儀なくされ、その居住空間は本件建築予定建物とはおよそ異なるものとなるし、防護壁の設置により通風、換気の低下など居住性の低下も認められる。

イ Yの主張

(ア) 否認ないし争う。

(イ) Xが本件土地に建築を予定した建物の詳細が最終的に確定したのはYが建築確認申請を行ったときであるから、建築確

認申請書添付の図面記載の建物が建築可能であれば瑕疵があるとはいえないし、契約の目的を達することができないともいえないところ、同建築確認申請に対して建築確認が下りているのであるから、同建物は建築可能である。

(ウ) Xは、B建築士の意見書に基づいて建築確認が下りた建物の建築は施工できないと主張しているが、施工に関する意見は、各建築士の経験や、各建築士と取引のある請負業者の能力に大きく左右される性質を有しており、B建築士の意見書をもって、本件の建築確認済みの建物の建築が誰にもできないという結論を導くことはできない。

(3) 争点(3) (Yによる詐欺行為の有無) について

ア Xの主張

(ア) 本件土地は、その北側隣地が高さ2メートルを超えるガケとなっているためガケ条例の適用を受け、本件土地に本件建築予定建物を建築するには高さ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。

(イ) Yは、宅地建物取引業者であり、土地の売買に際し、当該土地がガケ条例の適用を受けるものである場合には、その旨を買主に告知説明する義務があった。

(ウ) ところが、Yは、本件土地売買契約締結に際し、本件土地がガケ条例の適用による規制を受けることを知りながら、Xに対し、北側隣地との高低差は1.80メートルでありガケ条例が適用されない土地である旨の虚偽の事実を告知して欺罔したことから、Xはこれを信じ、平成22年2月7日、本件土地売買契約を締結した。

(エ) さらに、Yは、本件請負契約締結に際しても、本件土地がガケ条例の適用によ

る規制を受けることを知りながら、Xに対し、北側隣地との高低差は1.80メートルでありガケ条例の適用による規制を受けずに本件建築予定建物を建築することができる旨の虚偽の事実を告知して欺罔したことから、Xはこれを信じ、平成22年3月29日、本件請負契約を締結した。

(オ) 以上によれば、Xは、Yの詐欺を理由に本件土地売買契約及び本件請負契約を取り消すことができるとともに、上記のYの行為は不法行為を構成するものである。

イ Yの主張

(ア) 否認ないし争う。

(イ) ガケ条例は、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し、又は建築敷地を造成する場合に、「高さ2メートルを超える擁壁を設置する義務」を負わせることを内容としているが、ガケ条例の適用を受ける土地であっても、既存の擁壁が存在し、当該擁壁がガケ条例に定める擁壁に該当するのであれば改めて擁壁等を設置する必要はない。

そこで、Y代表者は、①本件土地と北側隣地の境界部分がガケ条例にいうところの「高さ2メートルを超えるガケ」に該当するの否か、②該当するとした場合に、既存擁壁がガケ条例に定める擁壁に該当するの否かについて調査を行った。

しかし、Y代表者は、隣地の建築概要書を閲覧するという方法で本件土地（C区画）にガケ条例の適用があるの否かを明らかにすることができず、また、本件土地と北側隣地の間に2メートル以上の高低差があるの否かにつき確たる判断することができず、さらに、既存擁壁がガケ条例の定める擁壁に該当するの否かも確認することができなかつたことか

ら、ガケ条例の適用可能性のある土地であるとして本件土地を販売することとし、重要事項説明書にもその旨を明示し、仲介業者からもその旨の説明をさせている。

以上によれば、YがXを欺罔する意思を有していなかったことは明らかである。

(4) 争点(4) (Xの損害等) について

ア Xの主張

(ア) XがYに支払った金員

① 本件土地の売買代金 4400万円

② 本件土地の固定資産税清算金

27万8294円

③ 水道負担金 42万円

④ 建物建築請負代金の一部 138万円

(イ) Xが負担した金員

① 売買契約書貼付収入印紙代

1万5000円

② 所有権移転登記手続費用

57万5723円

③ 仲介手数料 144万9000円

④ ローン代行手数料 5万2500円

⑤ ローン保証料 71万1663円

⑥ ローン利息 10万3599円

⑦ ローン完済手数料 5250円

⑧ 建築工事請負契約書貼付収入印紙代

1万5000円

イ Yの主張

否認ないし争う。

<判決の要旨>

裁判所は、以下のように述べ、Xの請求を棄却した。(以下、判決文より抜粋)

1 <事実関係>に同じ

2 本件土地売買契約の瑕疵担保責任に基づく解除の成否

(1) 争点(1) (隠れたる瑕疵の有無) について

ア 上記1で認定したところによれば、本件土地は、その北側隣地が高さ2メ

ートルを超えるガケとなっているためガケ条例の適用を受け、既存擁壁もガケ条例の所定の要件を充たすものではなかったことから、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ものであったと認められるのであるから、本件土地には瑕疵があるものと認めるのが相当である。

イ (ア) そして、本件土地の買主であるXにおいて、かかる事実を知らなかったことにつき過失があるとは言えないときは、売買の目的物に隠れた瑕疵があると認めるのが相当である（最高裁昭和41年4月14日第1小法廷判決参照）。

(イ) この点につき、上記1で認定したところによれば、Xは、a社から、重要事項説明の際に、本件土地が東京都建築安全条例第6条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メートル以上あるのか否か、既存擁壁がガケ条例所定の要件を充たすものであるのか否かについて判断できなかったというのであるから、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る。

ウ 以上によれば、本件土地には隠れた瑕疵があるものと認められる。

(2) 争点(2) (契約をした目的を達することはできないか否か) について

ア 上記1で認定したところによれば、

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その後、Yとの複数回の打ち合わせの後、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と認められるから、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う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というべきである。

イ これに対し、Xは、B建築士の意見書に基づき、既存擁壁と新設防護壁の間隔、新設防護壁と新築建物外壁の間隔がそれぞれ狭すぎることを理由として、建築確認申請書添付の図面のとおり現場で施工することはできないし、建物建築後の維持管理もできないと主張しているが、建築確認申請書添付の図面により建築確認が下りていることや、B建築士の意見と反対趣旨の意見を述べている設計事務所及び建築事務所の各意見書の存在に照らし、B建築士の意見書の内容はたやすく採用することはできない。

ウ また、Xは、B建築士の意見書に基づき、建築確認申請書添付の図面の防護壁を設置することにより、通風の低下、採光の低下、圧迫感などの居住性の低下を来すと主張しているところ、そのような影響が一定程度発生することは否定しえないものの、別紙図面記載のとおり、もともと、本件土地の北

側にある2メートルを超えるガケに近接して建物を建築する予定であったことに照らせば、Xが主張しているような居住性の低下はもともと相当程度生じていたのであるから、契約の目的を達することができないとまでは認めることはできない。

エ 以上によれば、争点(2)に関するXの主張は採用できない。

(3) 以上によれば、本件土地売買契約において本件土地には隠れた瑕疵があると認められるが、その瑕疵が存在することによって本件土地売買契約の目的を達することができないとまでは認められないから、Xは瑕疵担保責任（民法570条）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。

### 3 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権の有無

(1) 上記2(1)で認定したとおり、本件売買契約において本件土地には隠れた瑕疵があると認められるから、XがYに対していわゆる信頼利益について損害賠償請求をする余地があるものと認められる。

(2) 争点(4) (Xの損害等) について

しかし、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と認められるから、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) 以上によれば、XのYに対する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は認められない。

### 4 不当利得返還請求権の成否

(1) 争点(3) (Yによる詐欺行為の有無) について

ア Xは、Yが、本件土地売買契約及び本件請負契約の各締結に当たり、本件土地がガケ条例の適用による規制を受けることを知りながら、Xに対し、北側隣地との高低差は1.80メートルでありガケ条例が適用されない土地であると虚偽の事実を告知して欺罔したと主張している。

イ しかし、上記1で認定したところによれば、①Yは、本件土地売買契約締結に当たり、仲介業者のa社をして、Xに対し、本件土地についてガケ条例の適用可能性があることを告知していることが認められること（なお、Xにその趣旨が十分に伝わったか否かは、Yに詐欺の故意があったか否かを認定するに当たっては特に重要ではない。）、②Yは、本件分譲地のうちB区画、F区画及びG区画については、ガケ条例の適用がある旨を告知しており、ガケ条例の適用の有無をあえて隠そうとの意思を有していたとは認め難いこと、③Y代表者は、本人尋問において、行政判断として、本件土地と北側隣地との高低差が2メートル以上であると判断するのか否か判断が付かなかった理由として、上記1(3)オ記載のとおり供述しているが、その供述内容に特段不自然・不合理な点は認められないことに照らせば、Yが仲介業者に配布したパンフレットの図面上、本件土地と北側隣地の高低差が1.8メートルであると理解できる表示がなされていたことを踏まえても、Yに詐欺の故意があったと認めることはできない。

ウ 以上によれば、争点(3)に関するXの

主張は採用できない。

- (2) 以上によれば、XがYの詐欺を理由に本件土地売買契約及び本件請負契約を取り消すことはできないから、XのYに対する売買代金等の返還請求は認められない。
- 5 不法行為に基づく損害賠償請求の成否
- (1) 上記4(1)で認定したとおり、YのXに対する詐欺行為はみとめられない。
- (2) 以上によれば、その余の点につき判断するまでもなく、XのYに対する不法行為に基づく損害賠償請求は認められない。
- 6 よって、Xの請求はいずれも理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

## 2 論点（事務局より提示）

- 1 「不動産業者であるY自身…判断できなかったというのであるから、一般消費者であるXにおいて…規制を受けることを知らなかったことに過失がない」（判決の要旨2(1)イ(イ)）と判決では述べられている。この考えに照らすと、例えば、重要事項説明書で「条例の適用がある可能性がある」と記載した事項であっても、買主は、結果的に条例が適用されればすべて隠れた瑕疵と認定されると考え、リスクを真剣に検討しなくなるのではないか。

※参考

[WG議事概要より]

『行政での調査においてはガケ条例の存在や内容については回答してくれるが、その適用の要否については、具体的プランの提出がないと判断できないとして、明確に回答が得られない場合が多い』

『同じ擁壁に係る筆を2区画に分筆し、

別々に建築申請したところ、一方では擁壁に関して対応を求められなかったが、もう一方では求められた例あり』

- 2 買主への説明や、重説への記載について以下のように行った場合、本件瑕疵は隠れたる瑕疵と評価されなくなる可能性があるか。

- ① ガケ条例の規制の内容や対策費用等を具体的に説明していた場合。

裁判所は本件の瑕疵について、「ガケ条例の適用を受けることにより規制を受けるという瑕疵」と表現しており、ガケ条例の適用を受けることではなく規制を受けることを瑕疵としている。そのことから、ガケ条例の適用の可能性を指摘するだけでは、ガケ条例の適用によりどのような制限を受けるのか（もしくは制限を受けるかどうかさえも）不明であり、説明が不十分と判断した可能性がある。

※参考

[WG議事概要より]

『ガケ条例の適用を受けた場合に発生する、規制の内容等具体的な不利益についても説明しておけば、判断は異なってきた可能性があるのではないか。』

- ② ガケ条例適用の可能性の高さ及びその判断根拠（行政へのヒアリング結果等）となるものを示しながら説明していた場合。

本件の重説の記載だけでは、単にガケ条例が存在することを示したに過ぎず、本件土地へ適用される可能性の高さが伝わっていないと判断した可能性がある。

※参考

[WG議事概要より]

『念のために記載しているような文言に関

しては、それで完全に免責されると過信してはいけないのではないか。』

3 本事例では、隠れたる瑕疵の判断にあたり、買主が一般消費者であることを考慮した表現となっている（「不動産業者であるY自身…判断できなかったというのであるから、一般消費者であるXにおいて…規制を受けることを知らなかったことに過失がない」）が、重要事項の説明においては、買主の属性（例えば、経験・年齢等から見て専門的な不動産の知識を理解するのが困難と思われる人）に応じて説明の水準に差をつけるべきか。

#### ※参 考

[平成21年10月9日 東京地裁判決]

『YからXに対し通常人の理解力によればセットバックの必要性を認識できるだけの説明がなされており、仮にXにおいて認識がなかったとしても説明義務の履行を左右するものでない』

[平成19年12月21日 東京地裁判決]

『本件説明書及び本件別紙の交付並びにそれらに基づく仲介業者からの説明を受けていた原告X1が、前記供述のとおりと考えていたとすれば、それは、原告X1本人がそのように受け取ったというにすぎず、だからといって、通常人がそれを知り得なかったということはできない。』

### 3 委員会における指摘事項

#### (1) 説明義務について

・重要事項説明において、説明により相手方にリスクが移転したことが認められるためには、規制の適用の有無等だけでなく、そ

の規制により生じる不利益（コスト、義務負担）を、相手に十分伝えることが重要と考えられる。規制の適用が明確でない場合でも、適用があれば、どの程度不利益が発生するかについて注意喚起する必要がある。

・今回取り上げた、ガケ条例に関していえば、行政側も具体的な建築計画の提出がない段階では、条例の適用の有無について確定的な判断を示さず、一般論での回答さえされない場合が多い。このような場合でも、重要事項説明においては、何らかの説明が必要とされるが、説明による相手方へのリスク移転が認められるためには、「ガケ条例の適用の可能性がある」とするだけでなく、適用された場合の影響（課せられる義務やそのためのコスト等）についても、可能な限り説明すべきではないか。

・説明責任に関する判決としては、分野は異なるが、最高裁で弁護士の弁護過誤が争われたものがあり、その中で「説明の相手方がどのような負担を負うか説明する必要がある」とされたものがあった。

・重要事項説明を行う場合、単に内容を読み上げるだけでなく相手に内容を理解させる必要がある。そういった意味では、当然に相手方の知識や理解力に合わせた説明の仕方や工夫が要求されると考えるべきではないだろうか。

#### (2) 抵当権設定の説明義務について

・どの程度の説明を要するか迷う事項としては、抵当権設定に関する説明がある。一般には宅建業法上の規定からすると、抵当権設定の事実を伝えれば十分と考えられているが、上記の考えに沿えば、抵当権実行が買主又は借主に及ぼす具体的な影響についても説明しないと、本事案と同様の問題が発生するのではないだろうか。特に居住用

賃貸借契約の場合、説明相手が抵当権自体に十分な知識を持たない個人である場合が多く、トラブルとなる可能性が高いと思われる。

### (3) コストの説明について

- ・ガケ条例が適用された場合、大きなコスト負担が発生するのが一般的であるから、買主の関心事項は、適用の有無にあるのではとの意見もあるが、買主が個人の場合、独自にリスク判断をすることはできないと思われる。特にマイホーム建築を目的とする土地の購入の場合、土地代と建築費の合計で予算設定されるのが一般的であり、想定外の出費に対応できない場合が多い。そういった意味では、適用の有無についてはもちろんであるが、適用された場合に増加するコストが一番の関心事項と考えるべきではないか。
- ・具体的なコストの問題となると、宅建業者だけでは対応が難しいと思われる。その場合、建築会社（ハウスメーカー）等の専門家を紹介する、又は、最低限、専門家に意見を求めるよう助言する程度の対応を行うべきであろう。

### (4) 本件判決について

- ・客観的に見ると、本事案は、隠れたる瑕疵を主張し契約解除を求めるより、説明不足を理由に損害賠償請求を行うべき事案ではないだろうか。瑕疵や詐欺まで主張したところを見ると、買主はよほど契約解除することに固執したものと思われる。

## 4 参考資料

(委員会資料を本稿用に修正。)

### 【参考資料①】 参照条文等

#### ○東京都建築安全条例

(昭和25年12月7日条例第89号)

(がけ)

第六条 この条にいうがけ高とは、がけ下端を過ぎる二分の一こう配の斜線をこえる部分について、がけ下端よりその最高部までの高さをいう。

2 高さ二メートルを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の二倍以内のところに建築物を建築し、又は建築敷地を造成する場合は、高さ二メートルを超える擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 斜面のこう配が三十度以下のもの又は堅固な地盤を切つて斜面とするもの若しくは特殊な構法によるもので安全上支障がない場合
  - 二 がけ上に建築物を建築する場合において、がけ又は既設の擁壁に構造耐力上支障がないとき。
  - 三 がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造部が鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造であるか、又は建築物の位置が、がけより相当の距離にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。
- 3 前項の規定により設ける擁壁の構造は、令第一百四十二条第一項の規定によるほか、土の摩擦角が三十度以下（土質が堅固で支障がない場合は、四十五度以下）であつて、基礎と地盤との摩擦係数が〇・三以下（土質が良好で支障がない場合は、〇・五以下）の場合にも安全でなければならない。
- 4 擁壁等には、次の各号に定める排水のための措置を講じなければならない。
- 一 擁壁には、壁面の面積三平方メートル以内ごとに耐水材料を用いた水抜穴を設けること。
  - 二 擁壁には、水抜穴の裏面の周辺その他必要な箇所には砂利等の透水性の層を設けること。

三 擁壁の上部の地表面（傾斜面を含む。）には、雨水及び汚水の浸透を防ぐための不透水性の層又は排水施設等を設けること。

（昭28条例74・昭31条例108・昭47条例61・昭62条例74・平11条例41・平19条例112・一部改正）

**【参考資料②】 裁判例（隣接地）**

本件事例と同一分譲地内で発生した裁判例。売主は本件事例と同じだが、仲介業者は異なる。高裁において、売買契約を解除し売買代金の返還と売主が買主に解決金を支払うことで和解となった。

平成24年 5月31日 東京地裁判決  
（ウエストロー・ジャパン）

事案概要

媒介業者の仲介により分譲業者から土地を購入した買主が、ガケ条例の適用の調査・説明を怠ったとして両業者に不法行為による損害賠償を、また軟弱地盤であったとして売主業者に瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、いずれの損害賠償も一部が認容された事例

- X : 買主（個人）
- Y 1 : 分譲業者
- Y 2 : 仲介業者

判決要旨

Xは、本件売買契約を締結するに当たり、予算の上限を5300万円とした上で、本件参考プランの参考価格1430万円を木造の建物の建築に必要な費用の基準として、本件土地の代金額を3870万円とすることを希望したものであり、建物の建築費用について、1430万円を超えるような事由があるかどうかということに大きな関心を持っていたものと認められる。現に、Xは、Yらに対し、ガケ条例の適用の有無について、質問していることは、上記認定のとおりである。そうすると、本件土地にガケ条例の適用があるかどうかということは、Xが本件売買契約を締結するに当たっての重要な要素であったというべきである。

したがって、宅地建物取引業者であるYらは、Xに対し、ガケ条例の適用の有無について、十分に説明すべき義務を負うものであり、これを怠った場合には、Xに対し、不法行為責任を負う。

ところが、Y 1 及びY 2 がした説明の内容及び程度は、上記認定のとおりであり、本件土地と隣接地との高低差に鑑みると本件土地は〇〇区からガケ条例の適用があるものと判断される蓋然性が高いものと認められることに照らすと、ガケ条例の適用の有無について、十分な説明が尽くされたものとは認め難い。かえって、Yらの説明は、後に認定、説示するとおり、本件土地にガケ条例の適用があるかどうかにかかわらず、一般的に1430万円の範囲内で建物を建てることのできるものであり、あたかもガケ条例の適用の有無が建物の建築費用に全く影響しないとの誤解を生じさせるものであったといわざるを得ない。

したがって、Yらは、ガケ条例の適用の有無について、説明義務違反があったから、Xに対し、不法行為責任を負うものと認められる。

...

Y 1 は、本件土地について、地盤調査や地盤補強工事が必要となる場合があるものとして売ったものであるから、本件土地について、地盤補強工事が必要であったとしても、目的物に隠れた瑕疵があるとはいえないと主張する。

確かに、本件土地について、地盤補強工事等の費用を買主であるXの負担とする旨の記載が本件売買契約書等にあることは、上記争いのない事実等記載のとおりである。

しかし、Y 1 が地盤補強工事等の費用に関するXの質問に対し、△△（本件土地所在地）付近では大丈夫だろうという趣旨の回答をしたこと、本件参考プランに「地盤改良費不要」との文言があることは、いずれも上記認定のとおりである。そして、これらの事実を考慮すると、Y 1 において、本件土地は地盤補強工事等が不要な土地であり、仮に地盤補強工事等が必要とされる場合であっても、一般的に1430万円の範囲内で建物を建てることできると受け止められてもやむを得ない説明をしたものであり、ガケ条

例についてと同様に、本件土地の地盤の硬軟の程度が建物の建築費用に全く影響せず、本件売買契約書等の記載について、本件土地上に建物を建てる場合に何ら影響を及ぼすことのない事象を記載した定型の不動文字にすぎないとの誤解を生じさせたといわざるを得ない。

そうすると、本件土地は、地盤補強工事等が必要となる場合があるものとして売ったものであるとはいえず、むしろ、地盤補強工事等が実質は不要なものとして売ったものと認められるから、本件土地に地盤補強工事が必要であることは、正しく本件売買契約の目的物の隠れた瑕疵に当たり、Y1は、本件売買契約書等の記載によっても、瑕疵担保責任を免れるものではないというべきである。

### 【参考資料③】 裁判例

#### 1 平成23年4月20日 東京地裁判決 (ウエストロー・ジャパン)

事案概要：

買主が、売主宅建業者からガケ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、売主宅建業者に対し瑕疵担保責任に基づく土地売買契約の解除ないし損害賠償の支払を求め、土木工事会社に対し道路造成工事の請負契約は土地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、土地売買契約の解除は認めしたが、請負契約の効力は失われずとして同契約の解除を認めなかった事例。

X：買主（個人）  
Y1：売主（宅建業者）  
Y2：土木工事会社

判決要旨：

Y1は、宅地建物取引業者であり、本件各売買契約の締結過程において、本件ガケ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、本件各土地には、本件ガケ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。

「1回目確認申請敷地」と記載された土地での建築確認はされているが、Xが希望する位置での建築確認が確実にされるかは不明というほかなく、これをもって、Xが、Y1の説明義務違反及び瑕疵の存在を宥恕したとか、追認したとは認められない。

本件請負契約は、本件各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、本件各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、XとY2との間で、本件各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。

本件土地1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1上に建物を建築することが不可能であるとまでは認められないから、Xにおいて、本件各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、本件各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。

#### 2 平成21年10月9日 東京地裁判決 (ウエストロー・ジャパン)

事案概要：

土地建物を購入した買主が、購入した土地建物が法令に適合していないことを仲介業者が説明する義務を怠ったとして、上記仲介業者には債務不履行があると主張し、仲介業者に対して仲介手数料相当額及び調査に要した支出額の支払いを求めた事案において、売買対象不動産の一部には法令違反があるが、宅地建物取引業者に認識し得るものではないとして、仲介業者の説明義務を否定した事例。

X：買主（個人）  
Y：仲介業者

判決要旨：

①本件建物北側部分が横浜市建築基準条例3条(がけ)本文に違反していたことについては、X

が本件売買契約を締結するかどうかの判断において重要な事項といえるが、建築の専門家でない宅建業者であるYにおいて認識が可能であったとは言い難い。②南側擁壁が建築基準法施行令142条（擁壁）1項の要件を満たさない状態であったことについては、宅建業法の重要事項として掲げられておらず、仮に調査してもYにおいて危険性を判断できない事項である以上調査義務があったといえない。③本件階段がセットバックを要する部分にはみ出していることについては、YからXに対し通常人の理解力によればセットバックの必要性を認識できるだけの説明がなされており、仮にXにおいて認識がなかったとしても説明義務の履行を左右するものではない。④本件路地状部分が横浜市建築基準条例4条（敷地の形態）1項の基準を満たしていないことについては、後にXが同条2項2号の許可を得たこと、売買時に再建築には同号の許可が必要である旨説明されていたことから説明義務を履行している。

したがって、Yには説明義務違反があったとはいえない。

### 3 平成19年12月21日 東京地裁判決 （ウエストロー・ジャパン）

事案概要：

売買契約を締結した土地に隠れた瑕疵があり契約目的が達成できないとして、買主が、瑕疵担保責任に基づき、契約を解除し、手付金の返還を求め（本訴）、売主が、買主の訴訟提起は理由がないとして不法行為に基づく損害賠償を求めた（反訴）事案において、本件における説明を受けた通常の者は、普通の注意を用いれば、本件の制限があることを認識し、あるいは容易に認識することができたとして、また、本訴は違法なものとは認められないとして、いずれも棄却した事例

X：買主（個人）

Y：売主（個人）

判決要旨：

… 本件別紙の表題には、「崖（ガケ）に関する建築制限について」とあり、さらに、「建築基準法上の制限」、「千葉県建築基準法施行条例4条による制限」と記載されているから、本件ガケに本件条例が適用されるとの前提でこれを見れば、それ以上内容を詳しく見るまでもなく、本件土地には何らかの建築制限があると認識するのが通常であるといえる。…

本件説明書及び本件別紙の交付並びにそれらに基づく仲介業者からの説明を受けていた原告X1が、前記供述のとおりと考えていたとすれば、それは、原告X1本人がそのように受け取ったというにすぎず、だからといって、通常人がそれを知り得なかったということとはできない。…

以上によれば、本件土地に関する本件条例による建築制限が瑕疵に該当するということができても、本件契約時において、それが隠れたもの、すなわち、通常人が本件土地の買主となった場合、普通の注意を用いても発見することができないものであったとまでいうことはできない。

### 4 平成18年9月15日 東京地裁判決 （ウエストロー・ジャパン）

事案概要：

土地の買主が、売主宅建業者は本件土地の北側擁壁の安全性が十分でないことを告知しなかったとして、売主宅建業者及び仲介会社に対して、主位的には債務不履行又は不法行為責任に基づく損害賠償責任を、予備的には不当利得に基づく手付金ないし手数料の返還請求を求め、これに対し、売主宅建業者は、買主に対し売買契約に基づく違約金返還請求を反訴として求めた事案において、売主宅建業者の信義則上の説明義務違反を認め、仲介業者の同義務違反は否定し、本訴請求を一部認容した事例。

X：買主（個人）

Y1：売主（宅建業者）

Y2：仲介業者

判決要旨：

Y1が、本件土地と隣地は、もともと一筆の土地であったものを分筆し、先に隣地を販売したものであるが、Y1は、当該隣地も建築確認を得る際に、擁壁の補強を区役所建築課から求められ、補強工事が行われたことを知っていたことが認められる。そうすると、本件土地と隣地の擁壁とは連続しているのであるから、建築確認を求める際に、区役所建築課から同様の指摘がなされることは予想し得たはずである。…

Y2は、本件土地の販売を担当したのはc営業所で、隣地の販売を担当した営業所はd営業所で、営業所が異なることから、営業所間で隣地における擁壁工事の経緯について十分な情報交換がなされたとは考えにくいこと、特にY1から、かかる情報提供がなされたと認めうる証拠もないことからすると、擁壁工事の点について、Xに情報を与えることは期待できず、また、本件重要事項説明書には、川崎市建築基準条例5条（ガケ付近の建築物）があることが記載されており、これに基づいて担当者がXに説明したことが認められるのであるから、不動産仲介業者としてはなすべきことはなしたといえる。

##### 5 平成16年2月12日 東京地裁判決 (ウエストロー・ジャパン)

事案概要：

廃棄物処理施設の建設用地として海岸付近の埋立地を購入した買主が、売主に対し、購入した土地には液状化の可能性があるとして、選択的に、①瑕疵担保責任に基づいて、売買契約を解除したとして売買代金のうちの既払分の返還及び損害賠償金の支払、又は②詐欺による売買契約の取消による売買代金の既払分の返還及び不法行為に基づく損害賠償金の支払を求め、予備的に、③錯誤による売買契約の無効に基づく売買代金の返還を求め、反訴として、売主が、買主に対し、残代金の支払い及び売買契約に基づいて買主が固定資産税を負担すべきであるとして、売主が支払った固定資産税相当額の支払を請求した事案において、本件土地が海岸付近の

埋立地として通常有すべき性能を欠くとは認められない、として本訴を棄却し、反訴について認容した事例。

X：買主（廃棄物再生処理業、建築に関する設計・施工管理業）

Y：売主（鉄鋼、非鉄金属、セラミックス、化学製品の製造・販売業）

判決要旨：

本件土地に液状化の可能性があり、液状化対策を実施する必要があることが認められるものの、本件土地における液状化の可能性の程度が、一般的な海岸付近の埋立地や本件土地周辺の埋立地に比して著しく高いのかどうかは証拠上明らかでない。また、そもそも海岸付近の埋立地には液状化の可能性があり、構造物を建設するに当たっては一定の液状化対策を講じることが必要となることは当然予想されるところであり、本件土地上に本件施設を建設するに当たっても、過大な費用を負担することなく、効果的な液状化対策をとることができたものと認められ、液状化対策費用が過大であるために本件施設を建設することに困難又は支障が生じたとは認められない。

したがって、本件土地が海岸付近の埋立地として通常有すべき性能を欠くとは認められず、「瑕疵」があるとは認められず、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求等は、その余の点について判断するまでもなく理由がない。

Xは、遅くとも、e社（施設の設計請負会社）から本件土地の液状化対策についての確認を依頼された時点又はe社から本件土地についての土質・地質調査の実施を依頼された時点で、本件土地についての液状化の危険性を考えて液状化対策の必要性を検討すべきであったというべきであり、本件売買契約締結以前に本件土地の土質・地質調査を行うことに特段の支障はなく、本件土地の土質・地質調査を行えば、本件土地の液状化対策費用は、A案を採用すれば5億円程度になることが判明したものと認められるから、仮に、5億円が本件土地に本件施設を建設するために必要な液状化対策費用としては過大

であり、そのような過大な液状化対策費用の支出を要するような本件土地は、液状化の可能性の程度が一般的な海岸付近の埋立地や本件土地周辺の埋立地に比して著しく高く、「瑕疵」があると評価できるとしても、これまで判示したような土質・地質調査に関する経緯から判断すると、Xは、液状化対策費用が5億円程度になりうる危険性については、これを自ら負担して本件売買契約を締結したものとわざるを得ず、Xには、瑕疵の存在を認識しなかったことについて過失があるものと認められる。

6-1 平成13年6月27日 東京地裁判決  
(判例タイムス1095-158)

事案概要：

売主（宅建業者）から、仲介業者を通じて土地建物を購入した買主らが、いずれも土地に地盤沈下が発生したため建物に不具合が生じたと主張して、買主らが、①売主宅建業者に対し、(ア)主位的に、(a)瑕疵担保責任を理由とする売買契約解除に基づく原状回復請求として、売買代金の返還及び損害賠償の支払、選択的に、(b)詐欺に基づく各売買契約の取消し又は錯誤に基づく売買契約無効を理由とする不当利得の返還及び損害賠償の支払を求め、(イ)予備的に、瑕疵担保責任に基づく補修費等の損害賠償の支払を求め、②仲介した仲介会社らに対し、売買の目的物である地盤の性質及び施工された基礎工事の内容についての説明告知義務違反を理由として、共同不法行為又は債務不履行に基づく損害賠償の支払を求めた事案において、瑕疵担保責任に基づく解除と認め、仲介会社の告知説明義務違反を認め、請求を一部認容した事例。

X 1～4：買主（個人）

Y 1：売主（宅建業者）

Y 2：X 1～4の仲介業者

Y 3：X 3の仲介業者（Y 2と共同仲介）

判決要旨：

① 生活の本拠である家を購入したにもかかわらず、居住に著しい困難をもたらす多数の不具

合が発生しており、それが土地の性状に起因する地盤沈下によるものであって、さらに、本件各建物の補修に要する金員は多額で、建物新築に匹敵するほどのものであること等を考慮すれば、結局、Xらは、本件各売買契約の目的を達することができないものというべきである。

そうすると、XらがY 1に対してした、瑕疵担保責任を理由とする本件各売買契約の解除は有効である。

② Y 2は、Y 1から交付された地盤調査報告書を見て、本件各売買契約を仲介する前に、本件各土地が軟弱地盤であることを認識していたものであり、Y 3も、X 3の売買契約当日に、Y 1及びY 2の説明を聞き、本件各土地が軟弱地盤であることを認識していたのであり、本件各土地が軟弱地盤であることは、原告らが本件不動産を購入するかどうかを決定するに際して決定的に重要な要素であったというべきである。

③ そうすると、Y 2及びY 3は、本件各土地が軟弱地盤であるとの事実が、買主が当該物件を購入するかどうかの意思決定に際して決定的に重要な要素となるのであるから、この点についてXらに十分に説明告知する義務を負っていたというべきところ、これを怠り、本件において、Xらに対して、本件各土地が軟弱地盤であるという事実を説明しなかった（Y 2及びY 3においては、Xらに対し、本件各土地の地盤が軟弱であることについての説明をことさらに避けた説明をした）ものである。したがって、Y 2はXら全員に対して、Y 3はX 3に対して、それぞれ説明告知義務違反を理由とする不法行為責任に基づく損害賠償の責任を負うべきものといわなければならない。

なお、X 1に交付された重要事項説明書には、本件各土地が軟弱地盤であることを示す記載が存在するが、Y 2は、売買契約締結時に、口頭でこれを否定する内容の説明を行っており、Y 2が上記の義務を履行したとすることはできない。

6-2 平成13年12月26日 東京高裁判決  
(判例タイムス1115-185：6-1の控訴審)

事案概要：

6-1の事案の控訴審。1審の被告らのうち売主を除く仲介業者（Y2、Y3）が、説明告知義務違反を理由とする不法行為に基づく損害賠償責任を認めた原判決を不服として控訴した事案において、仲介会社の一社には告知説明義務違反はないとして、原判決の一部を取消し、被控訴人の一部請求を棄却した事例。

X1～4：買主（個人）

Y2：X1～4の仲介業者

Y3：X3の仲介業者（Y2と共同仲介）

判決要旨：

① Y3については、X3との売買契約の締結の前日Y2から送信されたファックスに、軟弱地盤に関する記載はなかったことは、前記のとおりであり、それ以前に、地盤調査報告書のような、X3土地の地盤に関する情報の提供を受けたことも認められないのである。そして、上記売買契約の締結の日に読み上げられた重要事項説明書やY1及びY2の説明の内容からは、Y3において、X3土地の近隣に軟弱地盤地区があるという程度のことは認識することができたとしても、それ以上に、X3土地自体が軟弱地盤であることについて、明確に認識できたか否かは疑問であり、本件全証拠によっても、X3土地自体が軟弱地盤であることを認識することができたものと認めることはできない。

そうすると、Y3には、X3に対する説明告知義務違反はないというべきである。

② Y2において、本件各土地が軟弱地盤であることを認識していたというためには、報告書に記載されたような地質についての詳細な分布までを正確に認識していなければならないと解すべきものではなく、水分が多くて軟弱であり、沈下を起こしやすい地盤というほどの意味を認識していれば足りると解すべきである。

そして、Y2には、本件各土地が上記の意味での軟弱地盤であることの認識は、十分にあった

ものと認められ、地質に関する専門的知識がないからといって、上記の意味での軟弱地盤であることについて、説明、告知義務を免れるものではない。そうすると、Y2は、Xらに対する説明、告知義務に違反したものとすべきである。

【参考資料④】時系列

- ・平成21年11月から12月頃  
Yが本件土地を含む土地を分譲用地として購入
- ・平成22年  
Yが本件分譲地の販売をa社及び他の仲介業者に依頼
- ・平成22年2月頃  
a社がXにパンフレットを交付し勧誘
- ・平成22年2月6日頃  
YがXに本件土地に本件建築予定建物の建築が可能である旨説明
- ・平成22年2月7日  
XとYが本件土地売買契約を締結（代金4400万円）  
XがYに売買代金の一部として50万円を支払
- ・平成22年2月8日  
XがYに売買代金の一部として150万円を支払
- ・平成22年3月9日  
XがYに売買代金残金として4200万円を支払
- ・平成22年3月29日  
XとYが本件請負契約を締結（代金1380万円）
- ・平成22年3月30日  
XがYに請負代金の一部として138万円を支払
- ・平成22年5月25日  
XとYが間取り決定確認書により建築内容を確定  
当確認書に基づく建築確認申請時にガケ条例適用の指摘あり
- ・平成22年7月13日  
YがXに本件土地がガケ条例の適用を受けること等を連絡
- ・平成22年7月26日  
YがXに基礎と防護壁が一体化した構造の建物図面を送付
- ・平成22年8月5日  
XがYに対し瑕疵担保責任に基づき本件土地売買契約を解除する旨の意思表示
- ・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図面により  
建築確認を受けた

- ・平成22年12月9日  
Yに本件訴状が送達
- ・平成24年2月2日  
XがYに対し、Yの詐欺により本件土地売買契約  
及び本件請負契約を取り消す旨の意思表示
- ・平成25年2月5日  
本件訴訟判決
- ・平成25年7月1日  
東京高裁にて和解
- ・平成25年7月8日  
売買を原因として無尽（※1）会社へ所有権移転  
登記
- ・平成25年11月12日  
無尽給付を原因としてYへ所有権移転登記  
売買を原因として別途個人へ所有権移転登記

### 【参考資料⑤】

#### ガケ条例に関する重要事項説明書上の記載

##### Y購入時

- ・対象不動産西北側の隣地擁壁について東京都安全条例等建物建築により指導を受ける場合があります、この場合費用が生じます。詳しくは、別添「東京都安全条例第三節がけ」の部分をご覧ください。
- ・対象不動産のうち建物を建築する際に、所轄官庁から対象不動産北西側隣地擁壁〇〇番〇（所有者・×××）について改修、防護壁等の指導を受ける場合があります、この場合費用が生じます。

##### 本件土地分譲時

- ・本物件は東京都建築安全条例第6条・〇〇区斜面地建物の制限に関する条例を受けます。

##### 隣地分譲時（参考資料②）

- ・本物件は東京都安全条例第6条の制限に関する条例を受けます。

【参考資料⑦】 間取り決定確認書上の建物と実際に建築確認を受けた建物の面積比較

日付	平成22年5月25日	平成22年9月28日
書類	間取り決定確認書	確認済証
敷地面積	86.69㎡	86.69㎡
地下1階面積	32.85㎡	32.84㎡
1階面積	30.69㎡	30.69㎡
2階面積	22.83㎡	22.85㎡
建築面積	32.85㎡	33.59㎡
延べ床面積	86.37㎡	86.38㎡

【参考資料⑧】 図面

断面図（高低差イメージ図）

