

最近の判例から (1)－不動産の仮差押と不法行為責任－

不動産を仮差押された所有者が、仮差押を申し立てた買付申込者に対し行った損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平26・6・27 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

不動産の売買交渉において、買付証明書、売渡承諾書の取り交し後に、売主より売買契約の締結を待って欲しいと言われた買付申込者が、売主の契約締結上の過失を理由として目的不動産に仮差押を行った事案につき、当該仮差押に不法行為が成立するとして、売主の買付申込者に対する損害賠償請求が一部認容された事案（東京地裁 平成26年6月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、所有不動産（以下「本件不動産」という。）に関し、平成23年4月頃、仲介業者Aに売却先の仲介を依頼した。

宅建業者Y（被告）は、同年5月24日、Aに対し、本件不動産を9800万円で買付ける旨の買付証明書を提出したが、Xからの回答はなかった。

Yは、平成24年1月19日、仲介業者Bを介し、本件不動産を1億800万円とする買付証明書を提出した。

同月20日、Yは、住宅販売会社Cから、本件不動産を1億5500万円で購入するとの買受要望書を受領した。

同月26日、B事務所に、X、Yの代理人E等が集まり、本件不動産の売買について協議した。Xは、売却価格を1億800万円、有効期限は同月31日と記載された不動産売渡承諾書を交付した。その際、Y側から、本件不動産売買契約の締結日時についての話が出たが、この段階で、Xは明確に契約締結の日時

等について約束をしなかった。

Yは、Bから承諾を得て、同月27日、測量事務所及び解体業者に現地見積りをさせ、同月31日、本件不動産の隣地所有者へ挨拶に向いた。また、Yは、同年2月1日までは売買契約書の案を作成したが、案作成は、Xが積極的に指示等をしたものではなく、これを承諾したわけでもなかった。

Yは、同年2月1日、Bから、Xが本件不動産の売買契約の締結を待ってほしいという意向であることを聞かされ、同月4日付内容証明郵便により、Xに対し、その理由等を尋ねたが、Xからは応答がなかった。

同月15日、Yは、Xの本件不動産の売買契約に関する契約締結上の過失に基づき、YがXに対して損害賠償請求権を有する旨主張し、神戸地方裁判所に対し、本件不動産の一部について仮差押命令の申立てをした。同裁判所は、同月17日、本件仮差押決定をし、同決定は、同月26日、Xに送達された。

X代理人は、同年3月2日付内容証明郵便により、Yに、本件不動産売渡承諾書は失効しているため、Xには債務不履行又は契約締結上の過失は存在しないとして、本件仮差押申立てを取り下げを依頼した。

Xは、同年12月12日、本件仮差押決定に対する保全異議を申し立て、神戸地方裁判所は、平成25年3月28日、本件仮差押決定を取り消し、本件仮差押申立てを却下する決定をした。

Xは、Yに不法行為による損害賠償として211万円余等の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を一部認容した。

仮差押決定が被保全権利の不存在を理由に取り消された場合において、仮差押決定を得てこれを執行したことにつき債権者に故意又は過失があったときは、債権者は民法709条により債務者がその執行によって受けた損害を賠償すべき義務があり、一般に、仮差押決定が異議若しくは上訴手続において取り消され、あるいは本案訴訟において債権者敗訴の判決が言い渡され、その判決が確定した場合には、他に特段の事情のない限り、当該債権者には過失があったものと推認するのが相当であるが、当該債権者において、その挙に出るについて相当な理由があった場合には、取消しの一事をもって同人に当然過失があったということはできない（最高裁 昭43(オ)260号 昭和43年12月24日判決）。

神戸地方裁判所は、Yの申立てにより仮差押決定を発出した後、同裁判所（異議審）は、Xに契約締結上の過失があったとはいえず、被保全権利について疎明が不十分であるとし、仮差押決定を取り消した上で、仮差押申立てを却下する旨決定していることより、他に特段の事情のない限り、Yが仮差押申立てをしたことに過失があったものと推認される。

Yに過失があったことの推認を覆す事情を認める証拠はなく、むしろ、XとY側とで平成24年1月26日に契約締結日等の話し合いがあったものの、契約が締結されることがほぼ確実であるという程度まで明確になっていたとしようかがわれないこと、その後、Yが測量事務所等に見積りをさせ、本件不動産の隣地所有者に挨拶に行ったことに、Xは積極的な指示等しておらず、これを承諾したともいえないこと、本件不動産の売買契約書案作成にX

が関与したと認められないこと等の事実から、Yの仮差押申立ての際に、XがYに契約締結が確実であると信頼させるような言動をしたとはいい難く、YがXに契約締結上の過失があるとして仮差押申立てをしたことに相当な理由があったとは認められない。

そうすると、Yが仮差押申立てをし、仮差押決定を得たことについて、少なくとも過失があると推認されるから、Xに対する不法行為が成立するというべきである。

損害額は、Xが取得可能性がある損害賠償請求権の担保として120万円の供託が命じられたこと等から勘案すると120万円が相当であり、訴訟費用は損害額の1割が相当である。なお、Yは、Xによる本訴の提起が不法行為を構成すると主張するが、本訴請求は一部認容すべきであることから、Xによる本訴の提起は不法行為を構成しないのであって、Yの反訴請求は理由がない。

3 まとめ

本件においては、宅建業者は、1月19日売主に買付証明書を提出し、1週間後、売主から売却価格を買付証明書と同額、有効期限を同月末日とする売渡承諾書を交付されたが、翌月1日に売主から売買契約締結を待つてほしいとの意向を聞かされ、売主の契約締結上の過失に基づく損害賠償請求権を保全するため、本件不動産の仮差押を申し立てた。

この判決では、契約締結が確実であるとは言えないとされていることから、宅建業者が行った本件不動産への仮差押の申立は性急との感がある。なお、仮差押決定が異議審で取り消された場合、申立者に過失があると推定されることにも注意が必要である。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (2)－融資特約－

賃貸用不動産の買主からの融資不承認に基づく契約解除請求が否認され、売主の違約金請求が認容された事例

(東京地判 平26・4・18 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃貸用不動産の買主が、ローン条項に基づき、売主に対して、融資不承認による売買契約解除及び手付金返還請求を行った事案において、買主のローン申請が予め金融機関から示された融資条件に沿った内容で為されなかったためローン条項の適用が認められず、売主からの買主に対する債務不履行に基づく違約金請求が認容された事例（東京地裁 平成26年4月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X1及びX2（本訴原告、反訴被告。以下「X1」及び「X2」といい、併せて「Xら」という。）は、売主Y（本訴被告、反訴原告。以下「Y」という。）から、平成25年2月19日、媒介業者Z1及びZ2（以下「Z1」及び「Z2」という。）を介して、M市所在の土地及び同土地のアパート（以下「本件不動産」という。）を以下の約定で購入した。

- ・売買代金：2200万円
- ・手付金：100万円
- ・決済・引渡日：平成25年3月21日
- ・違約金：440万円
- ・融資利用の場合：（以下「本件ローン条項」という。）

融資申込先 MT株式会社（以下「本件金融機関」という。）

融資承認予定日 平成25年3月11日まで

融資金額 2000万円／借入期間 20年

本件訴訟は、Xらが本件ローン条項に基づき売買契約を解除したと主張して、Yに対し

手付金の返還を求めた（本訴）のに対して、Yが、残代金を支払わなかったXらの債務不履行により売買契約を解除したと主張して、Xらに対し、約定の違約金の支払いを求めた（反訴）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の請求を棄却し、Yの違約金請求を認容した。

I 認定事実：概略以下の事実が認定される。

(1) X1は、平成20年5月、別件のアパートをO信託銀行から3000万円の融資を受けて購入しており、当該アパートに抵当権が設定されていた。

(2) Xらは、Z1を通じて、売買契約の前に、本件金融機関から、①本件不動産以外の物件を共同担保に供する場合には融資金額が2000万円となること、②本件不動産のみを担保提供する場合には代金額の4割が自己資金として必要（融資金額は6割）となる（以下「本件融資条件」という。）と伝えられた。

(3) Xらは融資申込みにあたり、共同担保を供することなく、2000万円の借入を本件金融機関に申出たため、融資を拒否された。

II Xらによる本件ローン条項に基づく売買契約解除の効力について

(1) X1は、金融機関から融資を受けてアパートを購入した経験がある上、X1の実父は不動産賃貸業を営み、本件不動産の購入についてX1に助言を行っており、X1は賃貸用物件の取引や購入資金の融資の手続等につい

てかなりの知識を有していたことが認められるのであり、X 1 は、当初、本件金融機関の融資条件について、購入物件のほかに担保権の設定のない物件を共同担保に提供した場合には自己資金は代金額の 1 割で足りる（9 割の融資を受けられる）が、そのような共同担保を提供することができない場合には自己資金は代金額の 4 割必要である（融資は 6 割）との見通しを伝えられていたのであるから、X 1 において、共同担保がなくても共同担保を提供した場合と同じく 2000 万円すなわち代金額 2200 万円の約 9 割の融資を受けられるものと認識していたというのはいかにも不自然である。

Z 1 は本件売買契約の締結に先立って X 1 に対して本件融資条件を伝えていたことが認められるから、X らは、本件売買契約の締結に当たって本件融資条件を認識していたものということができる。以上の認定に反する X らの主張は採用できない。

(2) 本件ローン条項のような、いわゆるローン条項は、買主において、金融機関から融資が受けられず、そのために残代金を支払うことができなかった場合でも、手付金の放棄や違約金の負担をすることなく買主が売買契約を白紙解除することができるという、買主を保護するための条項であって、一般にこのような条項が売買契約に付される場合、売買契約の締結に先立ち買主側で金融機関に事前相談を行い、融資の見通しを示された上で売買契約を締結し、この見通しに沿って融資の申込みを行うことが予定されていることからすると、ローン条項が適用される融資の申込みとは、金融機関から示された見通しに沿った内容での申込みと解するのが、売主及び買主双方の通常の意味にかなうものである。本件においても、X 1 は Z 1 を通じて本件金融機関に事前相談を行い、本件金融機関から示さ

れた本件融資条件の内容を認識した上で本件売買契約を締結しているのであるから、本件ローン条項は、X らが所定の期間内に本件融資条件に沿った融資申込みをしたにもかかわらず融資の承認が得られなかった場合に適用されるものと解するのが相当である。

(3) 以上によれば、X らは、本件融資条件に沿った融資の申込みをしたということとはできないから、本件ローン条項に基づく売買契約解除の要件を満たしていないことになる。

Ⅲ Y による本件売買契約解除の効力について

上記のとおり、X らが行った本件ローン条項に基づく解除が有効と認められないとすると、X らは残代金 2100 万円の支払義務を免れないところ、本件売買契約の履行を拒絶したことは明らかというべきであり、Y が行った売買契約解除の意思表示は有効と認められる。

Ⅳ 結論

以上によれば、X らは Y に対して約定の違約金 440 万円を支払う義務を負うことになるから、X らは、手付金の返還を求めることはできず、Y に対して、手付金 100 万円を充当した違約金の残額 340 万円を連帯して支払う義務を負っている。

3 まとめ

自宅などの居住用不動産を購入する場合に付けるローン条項は、住宅ローンが否認された場合に白紙解除に出来るという買主保護を目的とする条項であるが、本件のようないわゆるアパートローンの場合には、住宅ローンとは違って、金融機関から担保条件などの特別な融資条件が付けられているケースが多いものと思われる。本件では、金融機関の融資条件が予め示されており、その条件に沿った融資申込みをしなかったものであり、買主の融資特約による解除を否認した本判決は妥当なものと言えよう。(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (3)－デート商法－

いわゆるデート商法によりマンション購入契約をさせられたとする買主の損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平26・4・1 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

マンションの買主が、婚活サイトで知り合った者の言葉巧みな話術で好意を抱かされ、これにつけ込まれて購入するに至ったとして、同人、当該物件を紹介した会社及び同社の代表者に対して売買代金、諸費用及び弁護士費用等の支払を求めた事案において、これら3者の共同不法行為責任を認め、売買代金と諸費用の合計額から当該マンションの現存価値を差し引いた金額及びそれと相当因果関係のある弁護士費用に限り請求が認容された事例（東京地裁 平成26年4月1日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告：昭和44年生まれの女性）は平成20年頃、Y1（被告：昭和50年生まれの男性）は平成23年5月頃、それぞれインターネット上のいわゆる婚活サイトに自己のプロフィールを登録した。Y1は、婚姻歴があったが、婚姻歴はないと虚偽の記載をし、子がいることも秘匿していた。

XとY1は、平成23年5月下旬以降、メールによる交信を行うようになり、同年7月2日、初めて待ち合わせをして食事をし、Xは、Y1を結婚相手として強く意識した。

XとY1は、同月7日にも会い、Y1は、次に会う際には、売主a社の依頼を受けて本件マンションの営業活動を行っていたY2社（被告：Y1はY2社の本部長）に寄ってほしい旨を述べ、Xはこれに応じた。その後、Xは、Y2社を訪れ、Y1は、数時間にわた

りマンション経営を強く勧めるプレゼンテーションを行った。その際、Y1は、Xが持参した源泉徴収票をもとに、提案書も作成している。

XとY1は、その後も毎日メールや電話で連絡を取り合い、同月13日には、Xは、Y1とともに金融機関への提出書類の取得を行った。

XとY1は、同月15日にもY2社で会い、Xは、Y1の後輩社員からも、数時間にわたり、マンション経営を強く勧められた。

同月21日、Xは、Y1に付き添われて売主a社の担当者と喫茶店で会って契約の締結手続を行い、b銀行で融資を申し込み、同月29日には本件売買契約に関する融資の実行がなされた。

Xは、Y1に対し、本件売買契約の締結後、繰り返し会うことを求めたが、平成24年1月に1度だけ2人で会ったほかは会うことはなく、Xの確定申告手続の協力の求めや転売の可能性の問い合わせについても、Y1は応じることはなかった。

Xは、Y1の言葉巧みな話術で好意を抱かされ、これにつけ込まれて本件マンションを購入するに至った、Y1らの行為は組織ぐるみであるとして、Y1、Y2社及びY2社の代表者Y3に対して、勧誘により支出した金員、慰謝料及び弁護士費用の相当額等合計3261万円余の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を

一部認容した。

(1) Xは、Y1の勧誘に躊躇なく応じ、本件売買契約の締結をしたものと認められる。また、XとY1は、数回食事をともにした以外には、男女の関係に至ったと認められる事情を認めることができない。しかしながら、本件売買契約に至るまでのXとY1との状況等を鑑みると、通常の交友関係や商取引を超えて、極めて密接な関係と言わざるを得ない。また、Xが、Y1に対し恋愛感情を抱いており、同人との将来の結婚生活に資するものと誤信して、本件売買契約の締結を決意したとの供述を採用することができる。

そして、本件マンションの売買価格は2580万円である一方で、現在の処分価格はせいぜい1100万円程度にとどまること、Y1は、本件売買契約の締結後は、Xに対し誠実に応じていないことなどに鑑みると、Y1においては、Xの誤信を利用する認識（すなわち故意）があったと認めることができ、違法であることは明らかである。よって、Y1は、Xに対し、不法行為責任を負うといえる。

(2) Y1らが認めているとおり、本件売買契約の勧誘行為は、Y2社の業務行為として行っており、当時、Y1は、Y2社の業務を統括する立場にあったことなどの事実も認められる。そして、Y2社は、本件売買契約の関与について、Xに対してはコンサルタント業務、a社に対しては紹介者として、不明瞭な関与形態を主張し、その業務の適法性について具体的な主張立証も行っていない。

そうすると、本件売買契約については、少なくともY2社が組織的に関与したものとして、その責任を否定することはできないといふべきであり、Y1とともに共同不法行為責任を負うといえる。

(3) Y3が、Y1の本件売買契約の勧誘行為への直接的な関与をしたと認めるに足りる証

拠はない。しかし、Y3は、当時、Y2社の株式を100%所有し、その業務を実質的に統括していたことが認められ、さらに、Y2社の業務やコンプライアンス体制について積極的に反証することをしていないことなどを併せ考慮すると、Y3が、Y1及びY2社とともに、会社法429条1項に基づいて、損害賠償責任を負うというべきである。

(4) Xは、本件マンションの売買代金として2580万円のほか、諸費用81万円余の合計2661万円余の支出をしたことが認められ、2661万円余から少なくとも本件マンションの評価額1100万円を控除した1561万円余をXの損害と認めるのが相当である。Xが受けた本件損害額と相当因果関係の認められる弁護士費用は少なくとも損害額の1割を下らないと認め、Y1らはXに対し、156万円余を支払うのが相当である。その余の請求は理由がないので棄却する。

3 まとめ

国民生活センターによれば、婚活サイトなどを通じたデート商法によって投資用マンションなどを購入させられたとする相談は、2009年度以降急増し、その相談者の7割近くが女性で、30歳代が最も多いという。また、被害に遭えば経済的な負担は大きく、手口に気付いた後の精神的なダメージも大きいとされる。

本件では、被告会社は、売主を紹介した立場にとどまり、仲介業務を行ったわけではないとされるが、仮に宅建業者である場合には、宅建業法65条（指示及び業務の停止）あるいは66条（免許の取消し）に基づき、厳しい監督（行政）処分がなされるものと思われる。

（調査研究部次長）

最近の判例から (4)－軟弱地盤－

建物販売者は、敷地の基本的な安全性を配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当であるとした事例

(名古屋高判 平26・10・30 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

敷地の地盤沈下により建物が傾斜した戸建住宅の購入者が、売主に対して、主位的に瑕疵担保による原状回復請求権に基づく契約解除を求め、予備的に瑕疵担保又は不法行為に基づく損害賠償を求めた控訴審において、売主業者の不法行為を認め、購入者の請求の一部が容認された事例（名古屋高裁 平26年10月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成10年2月25日、X（原審原告・控訴人）及びその妻は、宅建業者Y（原審被告・被控訴人）が分譲する戸建住宅（以下、戸建住宅の建物を「建物」、戸建住宅の敷地を「敷地」という。）を1500万円で購入する契約を締結し、同年に引渡を受けた。なお、Xは、同年7月頃、企業の保養所等の管理人として住み込みで稼働することとなり、居住の開始は平成17年4月頃であった。

平成17年4月、Xは、建物が地盤沈下により著しく傾斜しているとして、宅地建物取引業保証協会に苦情解決の申し出を行い、同月21日には簡易裁判所に対して瑕疵担保又は不法行為による損害賠償の支払いを求める調停を申し立てた。

平成18年7月13日、Xは、Yに対し、次のように主張して訴訟を提起（原審）し、主位的には瑕疵担保による原状回復請求権に基づく契約の解除及び売買代金を含む1915万円余の支払いを求め、予備的には瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権又は不法行為に基づく

損害賠償請求権に基づき、2226万円余の支払いを求めたが、Xの請求はいずれも棄却されたため控訴した。

- (1) 敷地は、建物建築前に宅地として造成された土地であり、建物の南側外壁及び西側外壁の基礎部分の地盤は、造成工事により相当な深さで盛土された結果、粘土層が形成されたそのN値が2という極めて軟弱なもので通常人では気付くことのできない瑕疵があった。
- (2) Yは敷地の地盤強度の調査を実施することなく、適切な地盤改良措置を施すことのないまま建物を建築し、その荷重による地盤の圧縮を招き、敷地の不同沈下を生じさせた。
- (3) 建築基準法20条（構造耐力）は、建物が社会で許容される最低限度の構造性能を持つことを要求するなど規定し、建物の基礎は、地盤沈下に耐えられる性能が求められているが、Yは敷地の調査を行い、その許容応力度を求め、その値に適合する基礎構造を選択することを怠り不適切な基礎構造を選択し、本件土地の地盤沈下又は地盤変形に耐えられる安全性を備えたものとしていない。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの主張の一部を容認し、Yに1312万円余の損害賠償を命じた。

- (1) 瑕疵担保責任に基づく原状回復請求権

建物が傾斜していることが認められるものの、Xにおいて契約の目的を達することができない状態にあるとはいえないから、Xの主位的請求は理由がない。

(2) 不法行為に基づく損害賠償請求

① 建物は、その居住者をはじめとする利用者（以下「居住者等」という。）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような建物としての基本的な安全性を備えていなければならない、また、敷地の地盤も宅地に適した強度や安全性を有していなければならないのであって、建物を販売する者は、その敷地についても基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当で、その義務を怠ったために建物やその敷地の地盤に基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それによって居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、特段の事情のない限り、これによって生じた損害について不法行為による損害賠償責任を負うというべきである。

② 建物及び敷地は、Yが盛土後の敷地の地盤強度を計測して改良措置等を講ぜずにその地盤強度にふさわしい建物基礎を選択しなかった結果、地盤沈下による傾斜を生じさせやすい状態となっており、敷地に基本的な安全性を損なう瑕疵があるものと認められる。

③ Yは、平成10年当時、地盤強度を調査すべき法令上の義務はなく実際に行われることもまれであったなどと主張するが、建物がその基本的な安全性を確保するためには、敷地の地盤が建物に適合した地盤強度を保持していなければならない、それを確認するため地盤強度の調査を実施すべきことは、法令上の根拠の有無にかかわらず、敷地に建物を建築して

販売する者に課せられた義務であるというべきである。

④ 昭和49年11月における建築基礎構造設計規準においては、地盤調査の実施とその結果に基づく基礎の設計をすべき旨が明記されたことが認められるから、平成10年当時の建築水準に照らして、Yが敷地の地盤調査を実施することが不可能ないし困難な状況にあったともいえない。

(3) 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求

瑕疵担保責任に基づく損害は、総額において前記認定の損害額を上回るものではないので棄却する。

3 まとめ

本件は、建築基準法施行令38条1項「建築物の基礎は（略）地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。」を引用して、地盤強度の調査は法令上の根拠の有無にかかわらず売主に課せられた義務であるとした。

地盤調査が一般的になったのは平成11年の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」施行後であるとしながらも、それ以前（平成5年）の請負契約において地盤調査をしなかったのは請負人の義務違反であるとした事例（福岡高判 平17・1・27 RETIO64-66）に加え、不動産事業者が留意すべき内容を示した実務上の参考となる判例である。

建築物の基礎の構造方法は告示（H12.5.23、建設省告示1347号）で定められているが、前提となる地盤強度は調査によってのみ明らかとなるもので、不動産事業における地盤強度の調査は必須といえる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (5)－地震による液状化被害－

液状化被害を受けた分譲住宅は、分譲時の知見による対策がされていたとして買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・10・8 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

分譲住宅を購入した者等が、売主業者が地盤改良工事を行わなかったために東日本大震災による液状化で被害を被ったとして、売主業者が地盤改良工事を実施しなかったことが不法行為にあたる、又は瑕疵担保責任があるとし、また、地震による液状化により建物が傾く危険があることなどを説明する義務を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、売主業者の地盤改良工事実施義務を否定し、瑕疵担保責任における瑕疵があるとはいえないとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年10月8日判決 一部原告控訴 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

昭和55年8月、不動産の売買等の事業会社Y（被告）は、関東地方において県企業庁が行った埋立造成事業の受託企業が所有していた埋立地の一部を住宅事業用地として取得し、建築を建築業者に発注した上で、昭和56年には分譲住宅等の販売を開始し、昭和56年8月ないし昭和57年3月には、タウンハウス（敷地約1万㎡を戸数70戸の建物所有者が共有する住宅、以下「分譲住宅」という。）を分譲した。

平成23年3月に発生した東日本大震災（以下「大震災」という。）は、分譲住宅の存する地域において震度5強を記録し、分譲住宅の敷地（以下「敷地」という。）は液状化し、各建物等が傾くなどしたほか、敷地の多くの場所で液状化により砂が噴出して地面が陥没

し、共用部分の給水管・ガス管が破損するなどの被害が発生した。

平成24年2月、分譲住宅の一部の購入者及び購入者の相続人並びに分譲住宅の転得者（原告、以下「X等」という。）は、次のように主張し、Yに計8億4千万円余の損害賠償を求める裁判を提起した。

- ① 敷地は埋立地で地盤が弱く、大地震が発生した場合には液状化し、建物が傾くなどの被害を受ける危険性があったのだから、Yは地盤改良工事を行うべきで、その義務を怠ったために、液状化によって建物が傾くなどの被害を被ったから、Yは不法行為による損害賠償責任を負う。
- ② Yは、分譲住宅の直接購入者（直接購入者でないX等についてはその直接購入者）に対して、地震による液状化のため建物が傾く危険があること等を説明する義務があったのにこれを怠ったためにX等は被害を被ったから、Yは不法行為による損害賠償責任を負う。
- ③ 仮に、Yが不法行為責任を負わないとしても、分譲住宅は通常備えるべき安全性を欠いていたから、Yは分譲住宅を購入し、又は購入した者の死亡による相続により取得したX等に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を負う。（X等の一部の予備的請求）

なお、本件訴訟の被告は、Y及び会社分割によりYの住宅分譲事業の権利義務を承継し

たY2の2社である。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、X等の請求を棄却した。

- (1) Yには、敷地に相当規模の地震が発生した場合に液状化が発生し、何の対策も講じなければ液状化の被害が発生すると認識があったと認められるが、当時の知見等によれば木造低層住宅としてはまだ一般的ではなかったべた基礎を採用し、昭和62年に発生した千葉県東方沖地震でも液状化被害は発生しなかった。
- (2) 大震災は、振動時間が長期間の地震であり、そのような振動時間が液状化に大きく影響することは、大震災後に研究が進んできたものであり、それ以前には大震災によるような液状化は想定されていなかったことが窺える。
- (3) Yが分譲住宅にべた基礎を採用しているにもかかわらず、大震災のような規模の地震が発生し、液状化被害が発生することを予測することは困難であったというべきで、予見可能性があったと認めることができない。したがって、予見可能性を前提とした結果回避義務としての地盤改良工事を実施すべき義務があったとのX等の主張は採用できない。
- (4) Yは、分譲住宅の販売時の知見、調査・検討結果を踏まえ、昭和39年の新潟地震程度の震災を想定した液状化による被害を防止するうえで有効な対策として鉄筋コンクリートべた基礎を採用したこと等が不十分であったということとはできず、販売時にX等が主張するような説明義務を負っていたとは認められない。なお、仮に地中で液状化が発生したとしても、敷地上の構造物において、当時の知見等

に照らして十分な液状化対策をしていた場合には説明義務の問題は発生しない。

- (5) X等は、不法行為責任の除斥期間の起算点は、損害の性質上大震災発生日であるとするが、除斥期間（20年）の経過により消滅したというべきである。
- (6) 大震災により敷地が液状化被害を受けることは予見できなかったのであるから、べた基礎を採用するなどの対策を講じた本件分譲住宅を超える品質等を合意していたと認めることはできず、敷地は、少なくとも、販売した時点の小規模建築物に係る知見等に照らし、通常有すべき品質・性能を備えていたというべきであって、瑕疵担保責任における瑕疵があるということとはできない。なお、X等の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権は、時効により消滅したと認められる。

3 まとめ

裁判所は、住宅分譲時の学説等を検討し、本件分譲住宅における大震災による液状化被害は分譲時には予測が困難なものであったとして、分譲業者は、分譲当時には一般的ではなかった鉄筋コンクリートべた基礎構造を採用する等の建物建設当時の知見からすれば十分な対策を行っていたとして、分譲業者には地盤改良工事を実施する義務はなく、地震による液状化のため建物が傾く危険があること等を説明する義務はないとした事案である。

不動産事業者が、土壌の液状化が想定される地域で事業を行う場合には、急速に進展している知見等を考慮し、建築物の損傷、変形及び沈下等が生じないように配慮することが求められる。

最近の判例から (6)－国賠法と説明義務－

開発道路等の陥没事故につき、道路を管理する市の国賠法2条に基づく損害賠償責任及び土地の売主業者の説明義務違反に基づく損害賠償責任が認められた事例

(津地判 平26・3・6 判例時報2229-50) 松木 美鳥

道路陥没事故により所有建物に居住できなくなった原告が、開発許可をするなどした被告市及び本件土地の宅地造成を行い原告に売却した被告売主業者に対し、損害賠償を求めた事案において、被告市は、本件道路の安全確認が不十分なまま漫然と開発許可手続等をしており、通常有すべき安全性を欠いた本件道路の管理について瑕疵があったと認められるとして、陥没を予見できなかったとする被告市の主張を退けた上、被告売主業者には宅地建物取引業者として本件開発許可条件の内容についての説明義務違反が認められるとして、請求を一部認容した事例（津地裁 平成26年3月6日判決 一部認容（控訴）判例時報2229号50頁）

1 事案の概要

本件は、X（原告）が所有していた土地並びにこれに隣接する道路（以下「本件道路」という。）において陥没事故（以下「本件道路陥没事故」という。）が発生し、Xが土地上に所有する建物に居住できなくなったところ、Xが、①土地を含む区域の宅地造成事業について開発許可を行い、かつ、本件道路を管理する市Y1（被告）に対し、国家賠償法（以下「国賠法」という。）1条1項又は同法2条1項に基づく損害賠償として、2745万6300円並びに5104万3201円に対する損害発生の日である平成18年7月9日から平成25年3

月8日（債権譲渡の日）まで民法所定の年5分の割合による遅延損害金及び2745万6300円に対する平成25年3月9日（債権譲渡の日の翌日）から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、②土地の宅地造成を行った上でXに土地を売却した業者Y2（被告）に対し、民法415条に基づく損害賠償として、5104万3201円及びこれに対する損害発生の日である平成18年7月9日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金などの支払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) 本件道路の管理の瑕疵の有無

本件道路は、本件道路陥没事故発生当時、Y1の管理下にあったとした上、本件道路は、陥没の現実的な危険性を内包していたものというべきところ、Y1は、安全性を十分に確認することが要請されていたにもかかわらずその安全確認が不十分なままに漫然と一連の開発許可手続を行ったために、上記の危険性を除去することのないままに本件道路の管理者となるに至り、その後も特段の安全対策を施すことのないままに本件道路陥没事故に至っているのであって、本件道路は、公の営造物たる道路として通常有すべき安全性を欠く

ものであると認められ、その管理に瑕疵があったというべきである。

よって、Y 1 は、本件道路陥没事故によってXに生じた損害を賠償すべき責任を負う。

(2) 説明義務違反

① 本件開発許可には、当該開発区域が磨き砂の採掘跡地であり、地盤に問題がありうるため、Y 2 が責任を持って空洞調査及び安全対策を実施することなどを定めた許可条件が付されていた。かかる開発許可の条件は、開発許可の内容を構成するものであるから、宅建業法35条1項2号に定める重要事項に該当するものと解される。

② また、宅建業法35条1項は、宅地建物取引業者が重要事項として説明すべき事項を限定して列挙しているものではなく、同項各号に列挙した事項について「少なくとも」これを説明しなければならないと定めていることから、宅地建物取引業者は、同項各号に列挙された事項についてのみ説明すれば足りるというものではなく、ここに掲げられていない事項であっても、購入者の判断や意思決定に影響を与える事項についてはこれを説明すべき義務を負うと考えられる。そして、Xは住宅を建設するための敷地として土地を購入したものであり、仮に磨き砂の坑道跡を原因とする陥没事故が発生した場合には、契約の目的を達することができなくなると考えられることからすれば、磨き砂の採掘跡地であることは、購入者の判断や意思決定に影響を与える事項に該当するというべきであって、Y 2 において、これを重要事項としてXに説明すべき義務を負うものである。

③ よって、Y 2 には、Xに対する重要事項の説明義務違反があったと認められ、これによってXに与えた損害を賠償すべき責任を負う。

(3) 損害額

XのY 1 に対する請求は、2283万8700円並

びに4642万5601円に対する平成18年7月9日から平成25年3月8日まで年5分の割合による遅延損害金及び2283万8700円に対する同月9日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却し、XのY 2 に対する請求は、644万1780円及びこれに対する平成22年1月8日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

国賠法第2条1項による国又は公共団体の責任が認められる要件として、①設置・管理の瑕疵、②瑕疵と損害との因果関係があげられる。①については、「営造物が通常有すべき安全性を欠いていること」（最高裁 昭45・8・20判決）、②については、「当該営造物の構造、本来の用法、場所的環境及び利用状況等諸般の事情を総合考慮して具体的、個別的に判断」（最高裁 昭53・7・4判決）すべきとされ、本判決は上記の判例に基づいた同種の事例として参考になろう。

また、本判決は、宅建業法35条1項は、宅地建物取引業者が、同項各号に列挙された事項についてのみ説明すれば足りるというものではなく、ここに掲げられていない事項であっても、購入者の判断や意思決定に影響を与える事項についてはこれを説明すべき義務を負うものであると判断した事例であり、同様の裁判例は多く、高松高判 平26・6・19 判例時報2236-101、東京地判 平24・5・31 RETIO 89-70、大阪高判 平16・12・2 RETIO61-82などの事例もあるので参考にされたい。

(調査研究部主任調整役)

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死亡事故を原因とした解約手付は、信義則等から半額相当であるとした買主主張が棄却された事例

(東京地判 平26・4・15 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

分譲マンションの買主が、建物建築中にエレベーターシャフト内で作業員が亡くなる事故等が発生したことを理由として、手付解除あるいは合意解除をしたが、売主が本件手付金全額を取得することは、信義則違反又は権利の濫用として許されないと主張して、本件手付金の半額の返還及び遅延損害金の支払いを求めた事案において、本件事故により本件マンションの客観的価値が大幅に毀損したとは認められないことから、本件売買契約に解除事由が生じたとはいえず、また売主の、買主違約を理由とする契約解除、本件手付金全額の違約金充当が、信義則違反又は権利の濫用に当たるものでもないとして、買主主張を棄却した事例（東京地裁 平成26年4月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、売主Yとの間で、下記条件にて本件マンションの売買契約を締結した。

契 約 日：平成20年4月5日

残金支払日：平成21年7月31日

売 買 代 金：2億6450万円

手 付 金：2645万円

違約金の額：2645万円

工事中の本件マンションにて、平成20年5月に鉄製の足場落下事故が、平成20年8月にエレベーターシャフト内において作業員2名の転落死亡事故が発生した。

Xは、前述の事故を知り、平成20年9月頃Yに対し本件売買契約の解除及び本件手付金

の返還を求めた。

Yは、平成21年6月初旬、Xの本件手付金全額放棄による契約解除合意証書案をXに送付した。Xは、本件手付金の半額の返還を申し入れたが、Yが応じなかったため、Xは同合意証書案をそのまま放置した。

Yは、残金支払日を過ぎても残金が支払われなかったため、Xに対し弁済の提供及び催告を行い、催告期限の平成22年2月11日の経過をもって本件売買契約は解除されたとして、Xより受領の本件手付金全額を違約金請求権に弁済充当した。

Xは、手付解除あるいは契約解除の合意があったとし、そしてXの解除原因となった本件死亡事故は、本件マンションの使用にあたり不可欠の経路でおきた2名の死亡という一般人が強い心理的嫌忌感を抱く重大なものでXの利用目的が達成できない程の事情であり、Xの契約解除に対しYが本件手付金全額を取得することは、信義則違反又は権利の濫用として許されず、契約法理又は不当利得に基づき、本件手付金の少なくとも半額を返還すべきであるとして、Yに対して本件手付金の半額及びその利息にかかる返還を求め本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xの、平成20年9月までに本件売買契約を手付解除したとの主張は、認めるに足る証

拠はない。

また、平成21年6月頃、本件売買契約の合意解除が成立したとの主張については、この経緯におけるYの意思は、Xの本件手付金全額放棄を条件に合意解除に応じるというものであり、本件手付金の帰趨を離れて本件売買契約の解除のみを合意したということとはできない。

(2) Xは、本件事故の重大性からすれば、本件売買契約の解除が認められるべきとも主張する。

本件事故の発生により、本件物件が滅失あるいは大幅に毀損した場合と比肩すべきほど客観的価値の下落を生じたのであれば、本件売買契約条項の危険負担の定めを類推し、あるいは信義則に基づき、Xに契約の解除を認め、Yに本件手付金の返還義務が生ずると解する余地があるが、本件足場落下事故は、建設中に足場が落下したというものにすぎず、そして、本件死亡事故は、本件マンションの専有部分でなく、遠く異なる地下1階ピット部分で発生したもので、本件マンションの購入者になんらかの心理的嫌忌感を生じさせる可能性は否定できないものの、Xの本件売買目的が達成できないとか、本件物件が滅失ないし大幅に毀損したというべきほど、客観的価値の下落を生ぜしめたと到底いえるものではない。

(3) すると、本件死亡事故等の発生によって本件売買契約に解除事由が生じたということとはできず、また、Yが本件手付金全部を違約金に充当したからといって、これが信義則に反し権利の濫用に当たるといえることもできないことから、Xの主張には理由がない。

3 まとめ

本件のほか、買主が工事中のマンションの作業員死亡事故を解除理由とし、手付金など

の返還を求めた同様の裁判例として、東京地判 平23・5・25 RETIO85-92（買主請求原因：債務不履行による契約解除、事情変更に基づく契約解除、信義則ないし権利濫用による手付金放棄規定の不適用、共同不法行為）、東京地判 平24・4・17 RETIO88-100（買主請求原因：債務不履行による契約解除、瑕疵担保責任に基づく契約解除、消費者契約法9条1項又は公序良俗違反による無効、事情変更による契約解除、錯誤無効）がみられるが、いずれも「当該死亡事故は、社会通念上瑕疵とは認められない。」などとして買主請求は全て棄却されている。

心理的瑕疵に該当するかどうか、また該当するとした場合の重要性の程度については、その事案ごとにおいて判断されるところとなるが、「建築工事中の地下ピットでおきた労災死亡事故は、契約解除が認められる程の重大な瑕疵に該当しない。」との判断については、異論がないと思われる。

本件では、買主が「心理的瑕疵の発生の事情のもと、解約手付は授受した手付金の半額が相当である。」と主張したところに珍しさがあるが、民法557条1項の手付金(解約手付)は、解除権を留保する効果を有するものであり、その放棄もしくは倍額償還により契約を解除できる権利ともいえることから、信義則あるいは事情等により、解除権の行使が約定した手付金の半額でなしうるとする論理には無理があると思われる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (8)－反社勢力に関する調査説明義務－

反社会的勢力と関係の深い事務所の説明をしなかった媒介業者に対する調査説明義務違反による損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平成26・4・28 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

自社ビル用地を購入し引渡しを受けた後に、近隣のビルに暴力団関係団体が入居していることを知った買主が、媒介業者に対し調査説明義務違反を理由に、主位的には売買代金相当額を、予備的に価値の減価分相当の損害賠償を請求した事案において、媒介業者が暴力団関係団体の事務所の存在を認識していたとは認められないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年4月28日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年9月7日、X（原告）は、宅建業者Y（被告）の媒介によりAとの間で、都心部の土地（コインパーキング 206.90㎡、以下「本件土地」という。）を2億円で購入する売買契約（以下「本件契約」という。）を締結し、同年10月28日までに売買代金の全額を支払った。

本件土地の北西側には4m道路を挟んで地下1階地上3階のビル（以下「本件ビル」という。）が存在する。

同年11月21日、Xは、本件土地上の時間貸駐車場の不適切な使用に関する駐車場管理会社への問い合わせにより本件ビルが暴力団関係団体の事務所であることを知った。

Yは、Xよりそのことについて連絡を受け警察署にて確認したところ暴力団関係団体の事務所であるとの回答を得た。

Xは、Yが次の①ないし③の義務の1つでも履行していれば、本件ビルに暴力団関係団

体の事務所が存在することが容易に判明し、調査可能であったとして、Yに対し損害賠償の支払を求めて訴えを提起した。

① 調査説明義務

Yは、本件土地の売主であるAから「本件ビルについては、いろいろと言われているが、単なる興行事務所である」旨告げられたこと等により、本件ビルが問題のある施設である可能性を認識していたのであるから、XとYとの間の媒介契約に基づく善管注意義務の履行として、本件ビルの事務所について警察署を訪れるなどして必要な調査を尽くし、何らかの問題があれば、Xにその内容を説明すべき義務を負っていたが、これを怠り、問題が存在する可能性についてもXに何ら説明しなかった。

② 広告作成に関する調査義務

Yは、本件土地の周辺環境に関して何ら調査を実施せずに、本件土地に関し「静かな住環境」である旨を記載した広告を作成配布し、本件土地の購入を勧誘した。

③ 物件状況等報告書の作成に関する調査義務

Yは、Aに対し十分な事実関係の確認を行うことなく、自ら作成した物件状況等報告書をXに交付した。

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 同ビルには少なくとも2台の監視カメラ

が設置されているが、Aが本件土地を取得した時点における担保不動産競売手続において本件ビルが暴力団関係団体の事務所として使用されている可能性について追加調査を行った執行官が、本件ビルについて外観上特別な建物と思われるものは見あたらなかったとの意見を述べていること、Y担当者を含むY従業員は、本件土地の引渡しまでに複数回本件土地周辺に赴いて測量や境界立会の作業等を行っているが、その際、暴力団関係団体の事務所の存在をうかがわせる事情はなかったこと、Xの社は本件土地と同じ赤坂に存在するが、境界立会のために本件土地に赴いたX担当者を含め、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在すると認識していた者はいなかったことから、Y担当者を含むY従業員らが、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在するとの事実を認識していたと認めるに足りる証拠はない。

XがYに対し、周辺物件の所有者や使用者について、反社会的勢力であるか否かの調査を行うよう要望したとの事実はいかなるものであり、そうであればYが本件土地の周辺土地の所有者の名称等を認識していたとしても、個々の所有者や使用者の属性について調査すべき義務があったとまでは解することができない。

平成23年7月7日におけるA代表者とY担当者の会話は、媒介契約締結前に何らの資料に基づかず行われたものであること、その説明から暴力団関係団体の存在を認識するのは困難であることからすると、仮にA代表者の供述どおりの説明が行われていたとしても、これによりY担当者が本件土地の周辺に暴力団関係団体の事務所が存在すると認識していたとは認められない。

② 本件土地の駐車場管理会社は、駐車場の通路部分に、複数回、本件ビル関係者による

と思われる違法駐車が行われたと認識しているが、これをAや警察等に連絡したことはなく、他に本件ビル関係者と近隣とのトラブル等が存在したとの事実はいかなるものであり、これに照らすと、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在することにより、本件土地の周辺環境を「静かな住環境」と表現することが事実と異なる表示をしたことにはならないといふべきである。

③ 物件状況等報告書についても、Aが宅地建物取引業者であること、本件報告書作成当時、本件土地周辺に暴力団関係団体の事務所等の嫌忌施設が存在することをうかがわせる事情が存在しなかったことからすれば、本件報告書の作成に関し、Yに注意義務違反があったとは認められない。

3 まとめ

本件事例において、媒介業者に調査説明義務違反は認められないとされたが、買主Xによる売主Aに対する別件訴訟では、本件ビルの存在が土地の瑕疵とは認められないとされ契約解除請求は棄却されたものの、購入時の価格決定において減価要因とされた事項なので、「指定暴力団系の興行事務所」とであると認識していたAには信義則上の説明義務違反があり売買代金の1割相当額をXの損害として認められたことは注意しておきたい。（東京地判 平24・3・28 RETIO94-80）

本件は、媒介業者による物件調査等において、売主に対し物件の瑕疵及びその可能性等を、程度の多寡または売主自身の判断基準に拘らず、出来る限り書面等により告知してもらうことの重要性が再認識される事案である。

特に、取引の相手方が不動産の取引に不慣れな消費者等の場合は、宅建業者にはより一層の情報提供ないし調査説明が求められる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (9)－ハザードマップの調査説明義務－

液状化危険度マップにおいて液状化の危険度が極めて高い土地であることについての調査説明義務が否認された事例

(東京地判 平26・4・15 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

中古住宅の買主が、媒介業者は、土地が液状化危険度マップにおいて地震が発生した際に液状化の危険性が極めて高いことを説明していないとして、媒介契約の解除と支払済の手数料の返還等を求め、売主に対しては、支払済の手付金の返還等を求めた事案において、本件マップの客観的正確性には限界があり、本件土地に本件土地に地盤沈下の危険性があるわけではないなどとして説明義務違反を否認した事例（東京地裁 平成26年4月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成23年11月11日、宅建業者Y1（被告）との間で一般媒介契約を締結し、同日、売主Y2（被告）との間で土地建物の売買契約を締結して、Y2に対し、手付金620万円を支払い、Y1に対し、仲介手数料100万円余を支払った。

本件契約書には、①売主は、本件土地の隠れたる瑕疵について責任を負う（13条1項）、②本件土地の隠れたる瑕疵により、本件売買契約を締結した目的が達せられないとき、引渡完了日から3か月以内に限り、本件売買契約を解除することができる（13条4項）とする特約がある。なお、物件状況報告書の「地盤の沈下、軟弱等状況」には、発見していないに○が付けられていた。

Xは、県が作成した液状化危険度分布図（「本件マップ」）において、本件土地は、南関東地震発生の際、震度6強の揺れが予想さ

れ、液状化の危険性が極めて高いとされていることを知った。

Xは、Y1に対し、仮に、Y1が本件マップに、地震等の際に本件土地は液状化の危険度が極めて高いと記載されていることを認識していなかったとしても、Y1の近隣に存在する市役所に本件マップが備え置かれていたこと、本件マップはインターネットで公開され、公知のものとなっていたことなどから、Y1には重過失があると見て、本件一般媒介契約の解除及び支払済の仲介手数料の返還並びに弁護士費用相当額の支払を求めた。これに対し、Y1は、本件マップはあくまで参考図にすぎず、客観的正確性が担保されていない。また、行政庁等から仲介行為を行うに当たって、本件マップを事前に確認しなければならないなどという通達や指導を受けたことはないとして、本件マップについて、調査説明義務は負っておらず、一般媒介契約上の義務違反は一切ないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、買主の請求を棄却した。

(1) 不動産の購入希望者と媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、同契約に基づく善管注意義務や宅地建物取引業法35条1項の趣旨に基づき、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項については、調査・説明することが困難であるな

どの特段の事情がない限り、購入希望者に対する調査説明義務を負うと解すべきである。

(2) 本件マップにおいて、本件土地は、南関東地震（震度6強）が発生した際、液状化の危険性が極めて高い旨記載されているものの、本件マップは、液状化想定を、250メートル四方を最小単位として線引きして示したものであり、メッシュの切れ目に近い区域に所在する地点は液状化想定なしの地域となっていることから、もともとメッシュの切れ目に近い区域においては、本来の地盤の強度を反映しているとは言い難い。また、本件マップにおいては、地盤改良等の液状化対策は考慮されていない。さらに、本件マップの「南関東地震」ご利用上の注意には、本件マップは、参考図にすぎず、各主題の内容を証明するものではなく、権利及び義務に関わる事項の資料とすることはできない旨記載されている。

これらのことからすると、もともと本件マップの客観的正確性には限界があり、とりわけ本件土地に関する本件マップの客観的正確性には限界があると言わざるを得ない。

(3) 本件マップはこのような性質を有するものであるから、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることは、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項に当たるといことはできない。

そして、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていても、実際に南関東地震が発生した際、本件土地に地盤沈下の危険性があるということになるわけではなく、仮に、Y2が原告に対し、本件土地には地盤沈下の危険性は一切ないとの説明をし、Y1社の担当者が、本件マップにおいて、南

関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識しながら、Y2の前記説明に同意したことがあったとしても、原告に虚偽の事実を告げたことにはならないから、Y1社は、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識していたか否かにかかわらず、本件マップの有無、内容等について調査説明義務があるとはいえない。

なお、買主は判決を不服として控訴したが、控訴審においても「本件マップは単なる参考図に過ぎず、また、国民の権利及び義務に関わる事項の資料とすることを前提として作成されたものでもないことは、明らかである」などとして買主の請求を棄却している。また、上告及び上告受理申立は、理由書の提出がないとして却下されている。

3 まとめ

本件では、「本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識していたか否かにかかわらず、本件マップの有無、内容等について調査説明義務があるとはいえない」と判示しているが、取引物件がハザードマップ等で危険性等が示されていることを認識したときには、客観的正確性に限界があるとしても説明しておくことが望まれる。

公表されている防災・危険情報等のハザードマップについて、宅建業者に積極的な調査説明義務はないと考えられるが、取引に関与する宅建業者は、トラブルの未然防止のために、営業地域内で公表されている都道府県等の防災情報を定期的にチェックしておき、取引に際しては、これらの情報がHP等で公表されていることを買主に知らせておく（説明しておく）ことが望ましいと思われる。

（調査研究部上席主任研究員）

最近の判例から (10)－交渉ルート変更と損害賠償－

別ルートで売主と交渉し契約した購入者と仲介業者に対し、排除された仲介業者が行った損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・5・22 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

法人の所有地について売却活動を行っていた不動産業者が、購入希望者から提示された価格が折り合わないことを理由に売主に購入希望者名を伝えなかったところ、購入希望者が本件土地の抵当権者を通じて売主に条件提示し成約となったため、結果的に排除された上記業者が買主及び買側仲介業者に対し、仲介手数料相当額の損害賠償を請求した事案において、当該請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年5月22日判決 認容 控訴後和解 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主A（法人）及び売主B（法人、Aのグループ会社 以下併せて「売主ら」という。）が所有する土地（以下「本件各土地」という。）の売却を検討している旨聞いた不動産業者X（原告）が、売主ら了解のもと買主の探索を行っていたところ、別の不動産業者Y2（被告）がこの情報を聞き、これを買主Y1（被告）に紹介、買主Y1から購入希望を示す書面が提示された（金額11億円、売主側で建物取壊と土壤汚染対策実施のうえで引渡）。これを受け9月7日に買主、両仲介業者間で打合せが行われた後に、建物取壊と土壤汚染対策は買主が行う代わりに8億5千万円で購入する案が業者Y2からXに提案されたがまともらなかった。

Xは売主に8億5千万円の価格については

伝えたが断られたため、買主の社名までは伝えなかった。その後、業者Y2はXに対し売主との面談セットを依頼したが、Xがこれを拒否したため実現せず、何の進展も見られなかったため、10月中旬には買主も一旦購入を断念した。その後、業者Y2は本件各土地の抵当権者を通じて、11月と12月に売主と面談のうえ交渉を行い、その後、確定測量が完了し実測面積が減少したこともあって、3ヶ月後合意に至り、C社（不動産業者）を売側業者、Y2を買側業者として、価格を9億円とする売買契約を締結するに至った。この際、Y2はY1から上限値の仲介手数料を受領した（なお、Xはこれらの交渉経緯について何も知らされていない。）。

その後、契約締結を知ったXが、成約が確実であったにもかかわらず、YらがXを排除して売買契約を締結したことが不法行為にあたりと主張して仲介手数料相当額の損害賠償を請求するに至った。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xの媒介契約の成否及び判断枠組み

上記（Xと売主らの間で口頭により媒介契約が成立していたと認定されること）のとおり、Xと売主らとの間で媒介契約があったことは認められるものの、本件でXが

主張する被告らの不法行為は、売買契約が成立した場合にXが受領できる媒介報酬への期待を侵害するもので、媒介報酬債権は未だ具体的に発生しているものではない。被告らは、上記媒介契約の当事者ではなく、上記媒介契約に拘束されるものではなく、さらに、上記媒介契約は専任媒介契約ではなく、別の者が売主側の媒介者として仲介業務を行うことも制限されていないのであって、原則として、被告らが誰を売主側の関係者として交渉するかは自由である。このような点に鑑みれば、被告らの行為がXの媒介報酬の期待を侵害するものとして不法行為となるのは、Xの仲介により売買契約が成立することが確実で、被告らがことさらXを排除して売買契約を締結するなど被告らの行為が社会的相当性を欠くような場合に限られるというべきである。

(2) 売買契約成立の確実性

上記の各事案（主として交渉の経緯を指す）を総合すれば、F（Y 2 代表者）がD（売主代表者）と面談した平成23年11月当時、売主ら及び買主Y 1 のいずれも代金9億円を了承しておらず、他に購入を検討している業者も存在し、また、売買契約の成立までには地積の確定等さらに作業が必要とされていたのであって、Xの仲介により売主らと買主Y 1 との間で代金9億円で本件各土地の売買契約が成立することが確実であったということとはできない。

(3) 本件売買契約交渉の社会的相当性

上記のとおり、Xの仲介による売買契約の成立が確実だとはいえない以上、被告らにおいて、他の仲介ルートを探し、そのようなルートがあればそこで交渉を進めることも自由競争の範囲内のことであって、何ら違法な点はない。Fが、Xの仲介による売買契約交渉が進展しないため、進展を図

るため売主と直接面会することを依頼したがE（Xの顧問）に拒否されたところ、他のルートによりDとのつながりができたため、そちらのルートにより交渉を進めたとしても、社会的に相当というべきで、これを不法行為ということとはできない。

3 まとめ

本件では、当初購入希望があった際、売側業者が購入希望価格と前提条件については報告したものの、購入希望者名を伝えることなく、それ以上の調整を行おうともししていない。確かにこの時点では諸条件を含め乖離が大きく、契約成立に至る可能性は低いとの判断もやむを得なかったかもしれない。

しかしながら、実際の交渉では時間の経過とともに当事者の考えが変わることは珍しくなく、ある時点で適切と思われる判断も、時間の経過とともに適切とは言えなくなることもある。

実際、本件においても、約2ヶ月後には買側業者が売主代表者と面談のうえ交渉を始め、その3ヶ月後には成約に至っている。売側業者が面談していた先も同じ売主代表者であったことを考えると、売側業者が積極的に調整を図るよう努めていれば、成約に至った可能性は十分にあったものと思われる。

判決の要旨では「Xの仲介で契約成立が確実といえない以上、他の仲介ルートを探し、そこで交渉を進めることも自由競争の範囲内」と述べているが、この表現には十分な努力を怠った売側業者に対する厳しい姿勢が感じられる。

（調査研究部調査役）