

---

**最近の判例から** (5)－耐震診断の説明義務－
 

---

## 中古マンションの耐震診断、大規模修繕工事の説明がなかったことに対する買主の賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・5・24 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

---

買主が、売主並びに媒介業者が耐震診断はない、大規模修繕工事は予定されていないなどと客観的事実と異なる説明・記載をしたことは、説明義務等に反するとして、売主又は媒介業者に対し、債務不履行又は不法行為に基づき損害賠償を求めた事案において、買主の耐震性能及び耐震改修工事についての認識可能性や売主・媒介業者がした情報提供の内容等から、さらに詳細な事情を説明等すべき法的義務があると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28年5月24日 棄却 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

平成26年4月1日、買主X1、X2（原告）は、売主Y1（被告）と、中古マンション（以下「本マンション」という。）の307号室（以下「本物件」という。）を、売買代金を2930万円とする売買契約を締結した。なお、X1らの媒介業者Y2（被告）とY1の媒介業者Y3（被告）ら（以下、Y2とY3を合わせ「Y2ら」という。）が契約に当たり、X1らに交付、説明した重要事項説明書には、昭和49年5月築、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物に「該当する」、耐震診断の有無は「無」、「平成26年3月26日現在、大規模修繕工事は予定はない。なお、別添「長期修繕計画書」によると平成30年度に大規模修繕工事が予定されているが詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無は未定。」との記載があった。

また、Y1が作成した物件状況等報告書には、耐震診断の有無は「無」、大規模修繕の予定は「無」と記載され、管理組合集会以の討議事項等の欄は空欄となっていた。なお、契約締結前後の本マンションの管理組合の活動状況は次のとおりであった。

平成25年9月、管理組合は、マンションのリフォーム会社から、設計図書に基づき判定された本マンションの耐震判定報告書を取得した。同報告書の耐震判定ではX方向の1階～4階及び塔屋の1階の耐震性に疑問ありと記載されていた。翌年2月、管理組合は、同リフォーム会社の関連会社から、耐震判定の結果や、本マンションの長寿命化を図る場合に要する補修費用、建替えをする場合に要する費用、長寿命化と建替えの場合の比較等を記載した資料を取得した。

平成26年4月27日、管理組合の通常総会で、建替え検討委員会の設立が承認されたが、建替えや耐震改修工事の具体的な内容は決定されなかった。

平成26年5月29日、X1らは残代金を支払い入居したが、その後、大規模修繕工事が決定し、X1らは640万の負担を求められたため、売主、媒介業者に対し、同負担相当額の損害賠償を求め、提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X1らのY1、Y2らに対する損害賠償請求を棄却した。

重要事項説明書には、管理組合で大規模修繕工事の実施、建替え、耐震補強等に関する議題が上がっており、平成26年4月の管理組合総会にて、建替え検討委員会結成を予定していると記載されていることや、本マンションが昭和49年5月築、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着工した建築物であることも記載されており、X1らは、契約当時、本マンションが旧耐震基準下の建築物であることを認識することができ、したがって、耐震性能に問題がある可能性があること、建替えないし耐震改修のために、区分所有者となるX1らが工事費用を負担する事態が生じる可能性があることと認識できたというべきである。

X1らは、重要事項説明書又は物件状況等報告書の、耐震診断の有無は「無」との記載、「平成26年3月26日現在、大規模修繕工事の予定はなく、平成30年度予定の大規模修繕工事の詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無は未定」との記載等が客観的事実と異なり、Y1、Y2らは説明義務違反等により、債務不履行責任、不法行為責任を負うと主張する。

しかしながら、リフォーム会社が作成した耐震判定報告書は、もっぱら設計図書に基づき耐震性能を判定したものであり、本マンションが新耐震基準に適合しているか否か、どのような建替えや耐震改修を必要とするかを判断できるものではなく、また、契約締結直後の平成26年4月27日の管理組合総会においても建替え検討委員会が設置されたにとどまり、建替えないし耐震改修の具体的な工事計画はなかったと認められる。また、契約当時に具体的にあった防水、塗装等の修繕計画は重要事項説明書に添付され、X1らに交付されたことが認められ、他方で契約当時には、同工事の詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無が決まっていたとは認められな

いことから、X1らの主張する記載が、客観的事実と異なるとは認められない。

更に、X1らは契約当時、本物件を購入後に本マンションの建替えや耐震改修の工事がされ、その工事費用を負担する事態が生じる可能性があることを認識できたというべきところ、Y1、Y2らに、本マンションの耐震性能や建替えないし耐震改修について事情を説明するよう求めた形跡はない。

以上、X1らの耐震性能ないし耐震改修工事についての認識可能性や、Y1、Y2らがした情報提供の内容からすれば、X1らから具体的な事情の説明の求めのない中で、X1らに、更に詳細な事情をY1が告知・説明し、Y2らが調査・説明をすべき法的義務があるとは認められず、今後の建替えや耐震改修工事の費用負担の責任をY1、Y2らに負わせることはできないというべきである。

### 3 まとめ

旧耐震基準で建築されたマンションは平成24年末で約106万戸あるが、これらマンションでの売買において、購入希望者は、今後益々、耐震診断の有無や大規模修繕工事の時期、費用を購入判断の重要なポイントと位置付けていくものと考えられる。

本件では、媒介業者が、これら事項に関し調査・説明し、記載をしたことで、買主からの請求が棄却されているが、①買主のこれら事項への認識可能性、②大規模修繕工事等に関する予定や進捗の記載内容、③買主からの更に詳細な情報提供の要望の有無によっては、媒介業者が責任を問われる可能性もあるので、旧耐震基準のマンションを媒介業者が取り扱う際は、これらを念頭に置き、重要事項説明をされるよう留意されたい。