

最近の判例から (2)－がけ条例の説明義務－

売主業者及び媒介業者のがけ条例の重説義務違反並びに 売主業者の軟弱地盤に係る瑕疵担保責任が認められた事例

(東京地判 平24・5・31 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

媒介業者の仲介により売主業者から土地を購入した買主が、がけ条例の適用の調査・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（東京地裁 平成24年5月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、平成22年2月25日、媒介業者Zの仲介により売主業者Yから3870万円で土地（以下「本件土地」という）を購入した。本件売買契約書及び重要事項説明書には、以下の記載（特約等）がある。

ア 本物件において、建築物を建築する際に、建築を依頼した施工業者等に地盤調査、地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があります。（略）それらの調査費用及び地盤補強工事等が必要になった場合に発生する費用については、買主負担となります。

イ 本物件は、東京都安全条例第6条（以下「がけ条例」という）の制限に関する条例を受ける場合があります。

Xは、本件売買契約締結にあたり、Zに対して、がけ条例の適用の有無を尋ねたところ、正確には分からないとして、Yに聞くよう答え、Yは適用があっても問題なく対応が可能と答えた。また、XはYから建物参考プランについて説明を受けたが、がけ条例や地盤補

強工事については説明されなかった。

その後、Xは一級建築士Gに設計を依頼したところ、Gから、本件土地にがけ条例の適用があり、建物はRC構造にする必要があること、及び地盤が軟弱であり地盤補強工事等に777万円が必要になるとの指摘を受けた。

そこで、Xは調査・説明義務違反として、Y及びZに対し、不法行為等に基づき損害賠償等を求めるとともに、当該土地が軟弱地盤であったとして、Yに対し、瑕疵担保責任に基づき損害賠償等を求めたものである。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示してXの請求を一部認容した。

(1) がけ条例の適用の有無に関する調査・説明義務違反の有無等

認定のとおり、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、がけ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、本件土地にがけ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及びZは、Xに対し、がけ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。

(2) 本件土地の地盤に隠れた瑕疵があるか

証拠によれば、本件土地については、地盤が十分ではなく、木造、RC構造を問わず、2階・地下1階建ての建物を建てる場合には、不同沈下の可能性が懸念されることから、地盤の強化を図るための地盤補強工事が必要となることが認められる。

本件土地に地盤補強工事が必要であることは、本件売買契約の目的物の隠れた瑕疵に当たるといえるべきであるから、Yは、Xに対し、瑕疵担保責任を負う。

しかし、Y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が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、がけ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隠れた瑕疵に当たり、Yは瑕疵担保責任を免れるものではない。

(3) 損害の有無及び額

① がけ条例についての説明義務違反により生じた損害

証拠によれば追加建築費用633万円余及び追加設計費用58万円余のほか、家賃6か月分

61万円、慰謝料150万円、弁護士費用90万円の合計1021万円余と認められる。

② 軟弱地盤により生じた損害

証拠によれば、本件土地の地盤補強工事等の費用は、およそ750万円程度が必要となることが認められるから、その額が瑕疵担保責任に基づく損害となるといえるべきである。

よって、Xの請求は、Y及びZ各自に対し、不法行為に基づく損害賠償として1012万円余、Yに対し、瑕疵担保責任に基づき750万円の支払を求める限度で、それぞれ理由がある。

3 まとめ

本件では、売買契約書及び重要事項説明書に、がけ条例の適用の可能性がある旨及び地盤補強工事等の費用を買主が負担する旨の記載があったが、買主の質問に対して、がけ条例の適用があっても対応可能である、本件土地の付近では地盤補強工事も大丈夫だろうという趣旨の回答をしたなどと認定され、売主及び媒介業者の責任が認められた。

本件媒介業者のがけ条例に対する説明が全く不十分であることは明白といえる。また、売主業者は、地盤について「地盤調査や地盤補強工事が必要となる場合がある」と説明していることで瑕疵責任はないと主張しているが、判決の通り、このような説明で瑕疵担保責任が免責されることはないことに注意が必要である。実務で、参考になる事例である。