

最近の判例から (6)－瑕疵担保責任と不法行為責任－

売主業者の説明義務違反による不法行為責任を否定し、
建物の瑕疵の一部についてのみ責任を認容した事例

(東京地判 平25・7・30 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

建物の瑕疵を主張し調停を申し立てた買主が、調停不調となったことから、売主業者に
対し、説明義務違反による不法行為責任、建
物の瑕疵担保責任に基づく損害賠償等を求め
た事案において、売主の不法行為責任を否定
し、建物の瑕疵の一部について瑕疵担保責任
を認めた事例（東京地裁 平成25年 7 月30日
判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成15年 6 月、買主 X ら（原告:夫婦共有）
は、売主 Y（被告）が開発分譲する土地を建
築条件付として販売する旨の新聞折り込みチ
ラシみて、現地を訪れ、購入の申込みをした。

同年 7 月、X らは Y との間で、代金 8、
600万円とする土地売買契約及び代金 2、000
万円とする建築工事請負契約を締結した（本
件土地に係る契約及び本件建物に係る契約を
併せて「本件契約」という）。建築工事に着
工後、基礎底盤コンクリート強度について紛
争が生じたが、Y が残代金から150万円を差
し引くことで解決した。同年12月、Y は本件
土地及び建物を引き渡した。

平成16年 9 月、X らは、本件建物には41項
目にわたる瑕疵があると主張し、簡易裁判所
に調停を申し立てたが、調停不調で終了した。

平成17年 7 月、X らは、Y に対し、①Y は、
本件契約の締結に当たり、宅建業法に基づく
手付解除に関する事項等の説明義務を怠り、
契約から離脱できず損害を被った、②本件建
物には瑕疵があり、Y は、売主の瑕疵担保責

任若しくは請負人の瑕疵担保責任に基づく損
害賠償義務又は本件建物の施工者として安全
な建物を引き渡す義務に違反した不法行為に
基づく損害賠償義務を負担している、③Y は、
本件土地及び本件建物を建売住宅として販売
するつもりでありながら、本件土地が建築条
件付宅地であるチラシを配布したり、本件土
地上の建築予定建物につき建築確認を取得す
る前に建売住宅としてチラシを配布するなど
の宅建業法に違反する不法行為を行った等と
して損害の賠償を求めて提訴した。

また、X らは、本件訴え提起後、平成19年
11月の準備書面で本件建物の瑕疵調査費用
を、平成24年 8 月の請求の趣旨変更申立書で
構造用合板、筋交い、柱と土台を緊結する金
物等の施工等に瑕疵があるとして、これを補
修する費用を請求する旨の主張をした。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、売主の不法
行為責任を否認し、瑕疵担保責任の一部を認
容した。

(1) 不法行為（説明義務違反）について

被告会社が、本件売買契約の締結までに手
付解除に関する事項の説明を取引主任者にさ
せていないことは争いがない。しかし、上記
宅建業法の定め趣旨は、宅建業者に対し、
契約締結前に相手方に対して取引内容に係る
一定の重要な事項を説明させ、取引の相手が
取引内容を十分に理解した上で契約を締結す
ることができるようにし、契約締結後に紛争

が発生することを未然に防止することを目的
とするものであり、同定めに違反して上記説
明義務を履行しなかったことが直ちに相手方
に対する不法行為を構成することになるもの
ではない。そして、手付の授受がされた売買
契約については、手付を放棄して契約を解除
することができること（民法557条 1 項）は
取引社会においては一般に広く知られた事項
であるし、原告らが相応の年齢の社会経験を
積んだ人物であることをも総合して勘案する
と、被告会社が原告らに対して手付解除に関
しての説明を行わなかったことによって原告
らの法的利益が実質的に損なわれたと認める
ことはできず、被告会社の説明義務違反が原
告らに対する不法行為を構成すると認めるこ
とはできない。（なお、事案の概要③の不法
行為の主張も否定している。）

(2) 建物の瑕疵についての小括

（X らは、基礎コンクリートの強度不足、基
礎寸法不足、筋交いの施工不良、アンカーボ
ルトの不足、大引きと土台の緊結不良、その
他ホールダウン金物の不足等、基礎・建物軀
体に係る多くの瑕疵を主張している。）

本件建物には、構造用合板、筋交い及び出
隅柱の緊結不良の瑕疵があり、本件契約が締
結された当時、本件建物が着工すらされてい
なかったことから、これらは原告らが気づく
ことは不可能であり、いずれも隠れた瑕疵と
いえるが、その他の原告らの瑕疵の主張は、
いずれも採用することができない。

(3) 建物の瑕疵に係る不法行為について

建物の建築に携わる者は、建物の建築に当
たり、当該建物に建物としての基本的安全性
が欠けることがないよう配慮すべき注意義務
を負うと解するのが相当であるから（最高裁
平成19年 7 月 6 日第二小法廷）被告会社は、
本件建物に居住用の建物としての基本的安全
性が欠けることがないよう配慮すべき注意義

務を負う。本件建物には、耐力壁の施工不良
に係る瑕疵があり、また、出隅柱に耐力の低
い金物が施工されているという瑕疵がある
が、証拠及び弁論の全趣旨によれば、耐力壁
の施工不良に係る瑕疵については、施工不良
に係る耐力壁が耐力を持たなくても、本件建
物の基本的な安全性は確保されていることが
認められるし、出隅柱の金物に係る瑕疵につ
いては、同瑕疵の存在を前提として行われた
耐震診断の結果、耐震性については安全であ
る旨の報告がされていることに照らし、本件
建物に建物としての基本的安全性が欠けてい
ると認めることは困難であるから、被告会社
が注意義務を怠ったということとはできない。

3 まとめ

買主は、建物工事の監査業務を設計事務所
に委託し、基礎工事時点で基礎底盤コンクリ
ートの強度不足を主張し、売主が譲歩して金
銭解決されている。物件の引渡しを受けた後
には、41項目にわたる建物の瑕疵を指摘し、
本件訴訟を提起したものである。買主は、瑕
疵だけでなく、売主業者としての宅建業法上
の説明義務違反による不法行為責任をも主張
しているが、契約までの経緯・内容等から、
不法行為責任を否定した裁判所の判断は妥当
なものと思われる。しかし、解除に関する事
項を説明していなかったのは事実である。実
務においては、どのような状況の中でも説明
義務は果たしておかなければならない。基本
を外さないことが何より大事である。

(調査研究部上席主任研究員)