

不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第334回）検討報告

建築基準法に適合しない土地及び建物は瑕疵にあたるとして売主に支払いを命じた損害賠償額について買主の居住使用利益分の損益相殺が認められた事例

< 損害賠償請求事件 >

第一審 宮崎地裁 令和2年1月31日判決

平28(ワ)10号・平29(ワ)71号 ウエストロー・ジャパン

控訴審 福岡高裁 令和3年11月4日和解

令2(ネ)33号 判例集未掲載

調査研究部
(調査役：大嶺 優)

はじめに

第334回の委員会では、土地建物を購入した買主が、購入土地の不同沈下による建物の傾き等の瑕疵について、故意又は過失によりこれを告げなかったことは不法行為を構成する旨主張して、売主らに対して不法行為に基づく損害賠償金等の支払いを求めた事案（福岡高裁 令和3年11月4日和解）を取り上げた。

< 事案の概要 >

土地建物の売買契約をした買主が、売主である宅地建物取引業者、同社代表者及び建物補修工事を担当した手間賃大工に対し、購入した土地の不同沈下、不同沈下による土地上の建物の傾き等の瑕疵があるにもかかわらず、故意又は過失によりこれを買主に告げなかったことは不法行為を構成する旨主張して、売主らに対して不法行為に基づく損害賠償金等の支払いを求め、第一審では、本件売買契約及び本件土地建物には、民法570条所定の「瑕疵」が存在し、売主らは、買主に対し、本件不法行為によって生じた損害を賠償

する責任を負うものというべきである。ただし、手間賃大工については、買主と直接の法律関係に立つものではなく、買主の主張に係る義務を負うものではないから、責任原因はない。また、買主が本件土地建物を居住・使用していた利益については、損益相殺的な調整の対象として売主らの損害額から控除するのが相当として、買主が請求した損害額のうち、慰謝料を除いた金額から、居住、使用利益相当額を控除した金額の支払いを売主らに命じた。

これを不服とした売主らは控訴し、買主も付帯控訴をしたが、裁判所から和解勧告がされ、和解合意がなされた。

委員会では、買主の居住使用利益の認定、地盤沈下対応の採用工法、危険負担条項における修補・解約の判断基準、仲介会社としての責任範囲等について、意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」(135頁)を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、行政庁等で構成）で

は、本事例を踏まえ、地盤沈下や建物傾斜への実務対応状況、紛争防止のためのインスペクションの実施状況等についての報告がなされたので、その一部を紹介する。

<ワーキング意見>

地盤沈下等の調査について

- ・目視の範囲で外壁のクラック、扉の建付け等をチェックし、疑わしい場合は水平器での簡易測定（スマートフォンアプリは精度に欠けるので使用禁止）、売主への異常が無いかのヒアリングを行い、地盤沈下、建物傾斜が疑われる場合は、専門機関による調査を勧めるという意見であった。
- ・仲介会社としては、目視調査、売主ヒアリング（営業担当の感覚によるところもある）が限界ではないかと思うという意見が多かった。
- ・地盤については、各営業所で担当エリア内の地盤の危ない場所は押さえているとの意見もあった。

紛争解決のためのインスペクションの利用状況について

- ・インスペクション制度についての案内はしている。
- ・仲介業者のサービスメニューとしての建物調査はそれなりの利用状況となっているが、当事者自らが費用負担する業法上のインスペクションを行うケースはそれ程多くは無い。

国土交通省担当者意見

- ・本件のような事案で、行政に申立てがあった場合は、宅地建物取引業法に違反しているのかという観点で、どのような調査・説明をしているのか（仲介業務としてやるべき対応をしているか）を確認し、業法違反にあたるということであれば、処分の判断をする。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告]

X：買主（個人）

[被告]

Y 1（被告会社）：売主（宅建業者）

Y 2：Y 1 代表者

Y 3：手間賃大工（Y 1 の工事委託先）

[関係者]

A：本件土地建物隣人

B：仲介会社担当者

C：仲介会社宅地建物取引士

a 社：本件土地建物の元所有会社（モデルハウスとして使用）

c 社：本契約仲介会社

<判決の内容>

[主文]

第一審

- 1 被告会社及び被告 Y 2 は、原告に対し、連帯して1008万5500円及びこれに対する平成21年7月30日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の主位的請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用の負担は、次の 及び のとおりとする。
原告に生じた費用の3分の1及び被告 Y 3 に生じた費用は、原告の負担とする。
原告に生じたその余の費用並びに被告会社及び及び被告 Y 2 に生じた費用は、これを4分した上、その1を原告の負担とし、その余を被告会社及び被告 Y 2 の負担とする。
- 4 この判決は、主文1項に限り、仮に執行することができる。

控訴審

和解成立

[請求]

第一審

1 主位的請求

被告らは、原告に対し、連帯して1298万4675円及びこれに対する平成21年7月30日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

2 予備的請求

被告会社は、原告に対し、次の ないし の金員を支払え。

20万円及びこれに対する平成21年6月17日から支払済みまで年5分の割合による金員

640万円及びこれに対する平成21年7月30日から支払済みまで年5分の割合による金員

420万4250円及びこれに対する平成28年2月19日から支払済みまで年5分の割合による金員

控訴趣旨

1 原判決中控訴人ら敗訴部分を取り消す。上記取消部分に係る被控訴人の請求をいずれも棄却する。

2 附帯控訴の棄却申立て

付帯控訴趣旨

1 原判決中附帯控訴人敗訴部分を取り消す

2 附帯被控訴人らは附帯控訴人に対し、連帯して1386万3901円及びこれに対する平成21年7月30日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え

3 訴訟費用は第一、第二審とも附帯被控訴人の負担とする。

4 仮執行宣言

[裁判所の判断]

1 本件瑕疵の有無について

本件売買契約は、Xが居住用不動産を購入することを目的として締結されたものであるところ、居住用不動産に関して

建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年号外政令第338号）、建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を定める告示（平成12年建設省告示第1347号）等の各法令（以下「建築基準法令」という。）により各種の規制がされていることに照らせば、不動産売買契約においては、通常、目的物である不動産が建築基準法令に適合していることが予定されているというべきであって、建築基準法令に適合しない不動産は、特段の事情が存在しない限り、民法570条所定の「瑕疵」が存在するものというべきである。

建築基準法20条は、建築物が安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合することを要求しており、これを受けて、建築基準法施行令93条ただし書は、地盤が粘土質地盤の場合における長期に生ずる力に対する許容応力度を20kN（キロニュートン）/㎡と定めている。本件土地は、河岸段丘面上に存する、地質が沖積層で粘性土層の宅地であるところ、平成27年4月2日にスウェーデン式サウンディング試験により行われた地盤調査の結果、長期許容応力度を大幅に下回る許容支持力0kN / ㎡の地盤が多数存在することが判明していることに照らせば、本件土地は、地盤調査が行われた平成27年4月2日当時、建築基準法令に適合しない土地であったものと認められ、かつ、地震や地殻変動等の自然現象もないのに地質が突如として変化することは経験則上あり得ないことに照らせば、本件土地は、本件売買契約が締結された平成21年6月17日当時においても、建築基準法令に適合しない土地であったということができる。

また、建築基準法施行令38条は、建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、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と定めている。本件建物は、平成4年12月頃に建築された木造セメント瓦葺平家建の建物であって、基礎は布コンクリート基礎であるところ、布基礎は地盤耐力が大きい地盤の場合に用いられるものであることに照らせば、本件建物は、本件売買契約締結当時、本件土地の地盤が軟弱であることと相まって構造耐力が不足しており、建築基準法令に適合しない建物であったといえることができる。

以上によれば、本件土地建物は、本件売買契約締結当時、建築基準法令に適合しない不動産であったといえるべきところ、本件売買契約においては、本件土地建物が建築基準法令に適合しないものであることを考慮して代金が定められたなどの事情は特にうかがえず、上記にいう特段の事情が存在するものとは認められない。

以上によれば、本件売買契約及び本件土地建物には、民法570条所定の「瑕疵」が存在するものといえるべきである。

これに対し、Y1らは、本件売買契約当時においては、本件土地建物に地盤沈下及びその兆候がみられなかったことを理由に、民法570条所定の「瑕疵」は存在しない旨主張する。

しかしながら、上記のとおり、本件売買契約及び本件土地建物に民法570条所定の「瑕疵」が存在するかどうかは、本件土地建物につき地盤沈下が現実に生じているかどうかではなく、本件土地建物が建築基準法令に適合しないものであ

るかどうかによって判断すべきものであるから、Y1らの主張は前提を欠くものである上、本件建物には、本件売買契約締結前に、床束に接ぎ木がされた跡が存していたほか、Y3が本件建物の土台をジャッキアップして土台と基礎との間にコンクリートを注入するなどしており、また、本件売買契約締結後引渡前に、Y3が本件建物の床下の束石と床束の間や土台と基礎との隙間にくさびを打つなどしていたもので、これらは本件土地の地盤が沈下していたことをうかがわせる兆候にほかならないから、Y1らの上記主張は採用することができない。

なお、Y1が本件土地建物の所有権を取得した宮崎地方裁判所都城支部平成18年(ケ)第62号担保不動産競売事件においては、現況調査報告書及び評価書には、本件土地の地質や地盤沈下に関する言及はされていないが、上記事件において執行官や評価人が地質調査を行っているわけではないから、上記をもって本件土地の地盤や本件建物の基礎が建築基準法令に適合するものであることが保証されていることにはならず、したがって、本件瑕疵の存在を否定するものではない。

以上によれば、争点1に関するXの主張は、理由がある。

2 被告らによる不法行為の成否について 被告会社らの責任原因

前記2 判示のとおり、本件土地建物には、本件土地の地盤が軟弱であることに由来して、本件売買契約締結当時、建築基準法令に適合しない不動産であるという瑕疵が存在していたところ、本件土地建物が建築基準法令に適合しない不動産であることについて、本件売買契約締結当時においてY1らがこれを具体的に

認識していた様子は、証拠上特にうかがえない。

しかしながら、前記3 判示のとおり、本件建物には、本件売買契約締結前に、床束に接ぎ木がされた跡が存していたほか、Y3が本件建物の土台をジャッキアップして土台と基礎との間にコンクリートを注入するなどしており、また、本件売買契約締結後引渡前に、Y3が本件建物の床下の束石と床束の間や土台と基礎との隙間にくさびを打つなどしていたもので、これらは本件土地の地盤が沈下していたことをうかがわせる兆候にほかならず、かつ、これらの事象は、本件土地の地盤軟弱性及び本件建物の構造耐力不足という瑕疵原因の存在を推認させるものといえる。

そして、Y2は、本件建物の床下の状況やY3が行った工事の内容について、Y3から報告を受けていたものであり、これに反するY2の陳述及び供述は採用することができない。

居住用不動産の売買契約においては、対象目的物となる土地の地盤や建物の構造耐力が十分なものであるかどうかは買主の判断に重要な影響を与える事情に当たることが明らかであり、したがって、本件売買契約を締結して本件土地建物を引き渡すに当たり、Y1は、本件土地建物の売主及び宅地建物取引業者として、Y2は、Y1の代表者として、本件売買の買主であるXに対し、自らが認識していた本件瑕疵現象の存在を告知すべき信義則上の義務をそれぞれ負っていたものというべきである。

しかるに、Y1らは、本件売買契約の締結時及び本件土地建物の引渡時において、Xに対して本件瑕疵現象の存在を告

知せず、上記告知義務を怠ったものであるから、Y1らの上記行為は不法行為を構成し、したがって、Y1らは、Xに対し、本件不法行為によって生じた損害を賠償する責任を負うものというべきである。

Y3の責任原因

Xは、Y3がY1の履行補助者的地位に立つ者であることを理由に、当該地位に基づいて、Xに対し、本件瑕疵現象を調査し説明すべき信義則上の義務を負っていた旨主張する。

しかしながら、Y3は、Y1から家屋の立て付けや歪みの補正に関する仕事を請け負っていた業者であり、本件土地建物に関しても、本件売買契約締結以前からY1との間で個別の請負契約を締結して調査や修補を行っていたものであって、Y3がY1との間で被用者と同視し得るような指揮命令関係に属していたものということとはできず、本件売買契約上の売主の義務を履行する目的でY1がY3との間で請負契約を締結したという事情も認められない。したがって、Y3がY1の履行補助者に該当するものということとはできない。

なお、本件売買契約締結前に、Y3が、Xに対し、本件土地建物について「ここは問題ない。なんかあったら面倒みるから。」という趣旨の発言をしたことはあるが、これをもってY3がXに対し、前記判示に係るY1らのXに対する告知義務や損害賠償債務について、併存的に債務を引き受けたものと認めることはできない。

以上によれば、Y3は、Xと直接の法律関係に立つものではなく、Xに対する関係においてX主張に係る義務を負うも

のではないから、Y 3につき責任原因があるものとは認められない。

小括

以上によれば、争点2に関するXの主張は、前記の限度で理由がある。

3 Xの損害額について

検討

前記の判示によれば、Xは、Y 1らとした本件不法行為により、本件瑕疵がある本件土地建物につき本件売買契約を締結しその引渡しを受けた結果、損害を被ったものと認められる。

前提事実及び認定事実並びに証拠及び弁論の全趣旨によれば、Xの被った損害の額は、次のとおりであると認められる。

- ア 売買代金額 660万
 - イ リフォーム代（c社に対する支払）
115万8095円
 - ウ 登記料（司法書士Dに対する支払）
9万1685円
 - エ 仲介手数料（c社に対する支払）
27万900円
 - オ 委託手数料（宮銀保証株式会社に対する支払） 5万2500円
 - カ 保証料（宮銀保証株式会社に対する支払） 9万4761円
 - キ 火災保険料（ニッセイ同和損害保険株式会社に対する支払） 45万2100円
 - ク 借入利息（平成30年7月分まで）
131万2042円
 - ケ 固定資産税（平成30年7月分まで）
17万7567円
 - コ 代替建物の敷金及び賃借料
59万4600円
 - サ 慰謝料 0円
- 本件不法行為は、Xの財産権を被害法益とするものであるところ、当該財産権に相当する賠償を受けることにより損害

が回復されるものであって、本件記録に顕れた一切の事情によるも、上記を超えて精神的損害が生じたものとは認められない。

この点、Y 2は、担当大工をY 3から変更しよう求めるXの申入れを拒絶しているが、Xが上記申入れをしたのは、Y 3が疎遠になっていた父方親族であることを理由とするものであり、本件土地建物についてY 3が行った調査等の内容に関し原告が不審を抱いたことを理由とするものではないから、Y 2の上記対応をもってY 1らにつき本件瑕疵の存在を殊更に隠蔽しようとする意図があったと認めることはできず、慰謝料の発生を基礎付ける事由とはいえない。

なお、Xが平成30年8月7日付け訴えの変更申立書3頁において援用する東京地方裁判所平成13年6月27日判決は、不動産仲介業者の担当者が、売主から交付された地盤調査報告書により、不動産売買契約の締結前に目的不動産が軟弱地盤であることを認識していた事例に関するものであり、本件とは事案を異にする。

シ 以上合計 1080万4250円

Y 1らの主張について

ア Y 1らは、Xが、本人尋問において、本件瑕疵の修補に関して取った相見積りの額は100万円である旨供述していることを理由に、本件瑕疵の修補に要する費用は100万円が相当であり、ひいては上記金額がXの損害額となる旨主張する。

しかしながら、X供述によれば、相見積りをした業者は地盤調査を行っていないというのであり、したがって、相見積りの金額は、本件土地の地盤軟弱性及び本件建物の構造耐力不足の改

善を工事内容として定められたものではないと解されるから、本件瑕疵を修補するのに十分な額であるとはいえず、Y1らの主張は採用することができない。

イ Y1らの主張中には、本件瑕疵の修補に要する費用の額は、a社作成の見積書に係る見積額108万1264円又は浜川建設作成の見積書に係る見積額148万4185円を超えるものではないから、Xの損害額は上記金額を超えるものではない旨をいう部分が存在する。

しかしながら、特定非営利活動法人住宅地盤品質協会作成の「小規模建築物の沈下修復方法の手引き」には、沈下修復方法として、耐圧版工法、鋼管圧入工法、ブロック圧入工法、薬液等注入工法、が挙げられているところ、a社見積書及び浜川建設見積書に係る工事が上記～の工法に該当するものであることを認めるに足りる証拠は提出されておらず、a社見積書及び浜川建設見積書の見積額が本件瑕疵を修補するのに十分な額であるとは認められない。

なお、Y1らの主張中には、a社見積書に係る工事はRES-P工法に係るものであり、本件土地建物の地盤沈下を抜本的に解決することが可能である旨をいう部分が存在する。

しかしながら、RES-P工法を用いる際には、適用建築物、適用基礎構造及び適用地盤に該当することが必要であり、かつ、配置するパイプにつき1本当たりが負担する地盤の面積が定められているところ、a社見積書に係る工事の内容が上記を満たすものであることを認めるに足りる証拠は提出され

ておらず、a社見積書に係る工事がRES-P工法に係るものとは認められない。

ウ また、Y1らの主張中には、株式会社ソリディジャパン作成の見積書を援用して、ソリディジャパン見積書に係る工事は、薬液等注入工法に鋼管圧入工法の性質を兼ね備えたソリディ工法を内容とするものであるところ、ソリディジャパン見積書に係る見積額は378万円(税別)であるから、本件瑕疵の修補に要する費用の額ひいてはXの損害額は上記金額を超えるものではない旨をいう部分が存在する。

しかしながら、地盤調査報告書によれば、本件土地には、部分的に現状地盤-6.50m付近まで1.00kN以下の自沈層を含む軟弱地盤があり、中には長期許容応力度を大幅に下回る許容支持力0kN/m²の地盤が多数存在するところ、ソリディジャパン見積書に係る工事は、薬剤注入の注入深度が3.5m、注入率が5%とされており、これによって地盤調査報告書で指摘された地盤の軟弱性が抜本的に改善されるかどうかは証拠上明らかではない。

小括

以上によれば、争点3に関するXの主張は、前記の限度で理由がある。

4 過失相殺について

Y1らは、Xが、本件土地建物につき本件瑕疵とは関係のないリフォーム等を求めるとともに、高額な金員の支払を請求し続け、Y1との話し合いに応じようとしなかったことを理由に、Xの損害について過失相殺をすべきである旨主張する。

この点、XがY1に対して本件土地建物の補修を求める内容を記載したメモには、

「風呂場の交換（1坪タイプに）」、「子供部屋の押し入れの撤去」など、本件瑕疵に由来するものではないことが明らかなものも含まれているが、XとY1との間の紛争は、Xが、Y1に対して、大和ハウスリフォーム見積書に依拠した工事費用の支払を求めたのに対し、Y1が高額であるとしてその申出を拒絶したことによるものであり、本件瑕疵に由来しない修補を求めたことによってXとY1との紛争が遷延した様子は特にうかがえない。また、Xが、Y1に対して、大和ハウスリフォーム見積書に依拠した工事費用の支払を求めたことについても、大和ハウスリフォーム見積書の見積額が不当に高額なものとはいえないことは、前記5 判示のとおりである。

以上によれば、本件不法行為によってXが被った損害につき、過失相殺すべき事情があるものとは認められないから、争点4に関するY1らの主張は理由がない。

5 損益相殺について

Xは、平成21年7月30日頃にY1から引渡しを受けて本件土地建物への居住を開始しているため、Xが本件土地建物を居住・使用していた利益につき、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象としてXの損害額から控除すべきかどうかが問題になる。

この点、売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する不法

行為に基づく建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない（最高裁平成21年（受）第1742号同22年6月17日第一小法廷判決・民集64巻4号1197頁参照）。

これを本件についてみると、前記3判示のとおり、本件土地建物には本件土地の地盤軟弱性及び本件建物の構造耐力不足のために建築基準法令に適合しない瑕疵が存在しており、また、地盤沈下の徴表となる現象（本件瑕疵現象）が生じていたことは事実である。しかし、他方において、本件建物は、平成4年12月頃に建築された中古建物であって、新築建物ではないこと、地盤軟弱性という本件土地の瑕疵は、Y1らの行為によって生じたものではなく、また、本件建物は、a社が建築したものであって、Y1は、本件土地建物の所有権を競売手続において落札したにとどまり、構造耐力不足という本件建物の瑕疵についても、Y1らの行為によって生じたものではないこと、本件建物が建築された平成4年12月頃から本件売買契約が締結された平成21年6月までの間には、16年以上の期間が経過しているが、その間本件建物が倒壊する具体的なおそれが生じていたものと認めるに足りる証拠は存在せず、本件建物が社会通念上社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるまでとはいえないこと、などの事情も指摘することができる。以上の事情を考え併せると、本件においては、Xが本件土地建物を居住・使用していた利益については、損益相殺的な調整の対象としてXの損害額から控除するのが相当である。

そこで、前記 判示の損益相殺的調整

の対象となる期間が問題になるところ、Xは、平成28年7月1日に、家族とともに本件土地建物から頭書住所地の市営住宅に転居しているが、家財道具の一部を本件土地建物に残したまま、転居後も本件土地建物を使用していること、に照らすと、本件土地建物の引渡しを受けた平成21年7月から本件口頭弁論終結時である令和元年11月までの期間（10年5か月＝125か月）につき、損益相殺的な調整をするのが相当である。

損益相殺的調整の対象となる受益の額（月額）につき、Y1らは、月額5万円が相当である旨主張し、Y2は、陳述書及び本人尋問において、上記主張に沿う陳述及び供述をするが、その算出過程及び基礎数値並びにそれらの裏付けとなる証拠を明らかにしていないため、Y1らの上記主張及びこれに沿う証拠は採用することができない。他方、Xは、所得税基本通達36-41、36-45に基づき、使用人に社宅を賃貸した場合における賃貸料相当額によって上記受益の額を定めるべきである旨主張するが、上記基本通達は給与等とされる経済的利益の評価に関するものであり、そこにいう賃貸料相当額は使用者と使用人との特殊な関係に基づいて低額に定められるのが通常であると考えられるから、X主張の計算方法によって受益の額を定めるのも相当ではない。

本件においては、Xが本件土地建物を居住・使用していた利益につき、不動産鑑定士の評価書等の資料が提出されていないため、これを正確に把握することは困難な面があるが、当裁判所は、民訴法248条の法意を参照して、本件土地建物の基礎価格につき、本件売買契約の代金

額660万円を基に、本件瑕疵の内容及び程度を考慮してその50%とした上、期待利回り率を年5%として、Xが本件土地建物を居住・使用していた利益の額（月額）につき、 $660万円 \times 50\% \times 5\% \div 12$ か月＝1万3750円と算定する。

上記の月額に前記の期間を乗じると、損益相殺的調整の対象となる受益の額（総額）は、 $1万3750円 \times 125$ か月＝171万8750円となる。

以上によれば、損益相殺的調整後のXの損害額は、 $1080万4250円 - 171万8750円 = 908万5500円$ となる。

6 弁護士費用の額について

Xがその権利実現のため訴訟の提起及び追行を弁護士に委任したことは、当裁判所に顕著な事実であるところ、本件事案の内容、審理経過、立証活動の難易、認容額その他弁論に顕れた諸般の事情を考慮すると、Xが本件訴訟の追行に要した弁護士費用のうち本件不法行為と相当因果関係のある損害額は、100万円が相当と認める。

以上によれば、主位的請求に係るXの総損害額は、 $908万5500円 + 100万円 = 1008万5500円$ となる。

7 結論

以上によれば、Xの主位的請求は、Y1らに対し、連帯して1008万5500円及びこれに対する平成21年7月30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限度で理由があるから認容し、その余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（なお、前記損益相殺的調整は予備的請求にも妥当するところ、予備的請求に係る請求額から損益相殺的調整すべき受益の総額を差し引いた額は、上記の主位的請求に係る認容額を下回る〔元金額・1080万4250円 -

171万8750円 = 908万5500円) から、予備的請求については判断する必要がない。)

控訴審における和解勧告による和解金額
1039万円

2. 委員会における指摘事項

損害賠償額の認定において、買主が居住・使用していた利益について損益相殺的な調整の対象として損害額から控除するのが相当とされた理由について

- ・物件自体が使用できる範囲内であれば、使用した利益を認めるほうが正論ではないかと思われる。
- ・最高裁判例は、新築で住むことも難しく、使用利益を認めると、訴訟期間が延びることにより被害を受けた消費者に不利となる事情もあったための判断と思われる。
- ・控除額自体は、安すぎるのではないかという感じはある。

○地盤沈下修復の工法として、事案に合わせて相当である工法の判断は何が重要視されるものか

- ・事案ごとの個別事情に合わせての判断であろうが、不相当な負担という中で判断するのではないか、メリットに対してどれだけ負担があるかということではないか。

契約後引渡し前の物件棄損があり、修復か契約解除かの判断で争いとなった場合、修復に要する費用がどの程度であれば解除が認められるものか

- ・契約条項に従って判断するのが基本であると思うが、具体的な目安の設定は、難しいのではないか。
- ・取得原価等の関係で、修繕をして売却した場合に売主が損害を被るような支出が要求されるような場合は、解除が認められると

思われる。

本事案のようなケースで、仲介会社の調査義務はどの程度まで求められるか

- ・仲介会社が、実際にどこまで調査しているのかは逆に知りたい。
- ・建物の専門家ではないので、通常の注意をもって知り得た範囲という考え方でよいのではないかと思われる。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

・参考法令等

1. 民法

(売主の瑕疵担保責任)

【旧法】第570条

売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

2. 宅地建物取引業法

(業務に関する禁止事項)

第47条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項

ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項

ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号(第一号を除く。)に掲げる事項

二 イから八までに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

3. 建築基準法

(構造耐力)

第20条 建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

4. 建築基準法施行令

(基礎)

第38条 建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、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。

2 建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。

3 建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。この場合において、高さ十三メートル又は延べ面積三千平方メートルを超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下階の床面積一平方メートルにつき百キロニュートンを超えるものにあつては、基礎の底部（基礎ぐいを使用する場合にあつては、当該基礎ぐいの先端）を良好な地盤に達することとしなければならない。

4 前二項の規定は、建築物の基礎について国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、適用しない。

5 打撃、圧力又は振動により設けられる基礎ぐいは、それを設ける際に作用する打撃力その他の外力に対して構造耐力上安全なものでなければならない。

6 建築物の基礎に木ぐいを使用する場合には、その木ぐいは、平家建の木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。

(地盤及び基礎ぐい)

第93条 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。ただし、次の表に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれ次の表の数値によることができる。

地盤	長期に生ずる力に対する許容応力度（単位 一平方ミリメートルにつきニュートン）
粘土質層	20

. 参考裁判例

《最高裁判例》

1. H22.6.17 最高裁第一小

民集 64-4-1197 判例タイムズ1326-111 売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益につ

いては、当該買主からの工事施行者等に対する不法行為に基づく建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないとした事例。

《下級裁判例》

2 . H26.10.30 名古屋高裁

ウエストロー・ジャパン

買主が、売主から購入した土地及び建物のいずれにも瑕疵があり、本件土地が地盤沈下し、本件建物が傾斜したと主張して、瑕疵担保責任による原状回復請求権、同責任による損害賠償請求権又は不法行為による損害賠償請求権に基づき、売主に対し、損害賠償および遅延損害金の支払を求めた事案であり、瑕疵担保責任による契約解除は棄却されたが、瑕疵担保による損害賠償請求権又は不法行為に基づく損害賠償請求権の一部を認容した事例

使用利益については、契約解除が認められた場合の主張となっていたため、本件では採用無し

3 . H13.6.27 東京地裁

ウエストロー・ジャパン

○土地付建売住宅の売買契約において、地盤沈下が発生し建物に居住に困難をもたらす不具合が生じた場合、軟弱地盤であることは隠れた瑕疵であるとして、売主の瑕疵担保責任を理由とする契約の解除を認め、軟弱地盤であることを認識していた仲介会社に対しては、説明告知義務違反があるとして、損害賠償責任を認めた事例。

4 . H19.4.6 東京地裁

ウエストロー・ジャパン

○被告から土地及び中古木造建物を購入した原告が、建物に傾斜がありこれは隠れた瑕疵にあたるとして、被告に対して、瑕疵担

保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、本件建物は、売買契約当時、築16年が経過した木造建物であったことを考慮しても、通常有すべき品質を備えてなかったものと評価でき、建物の傾斜は瑕疵にあたるとしたが、本件免責条項が合意された経緯に照らすと、本件免責条項は、瑕疵担保責任の免除を原則としつつ、列挙された瑕疵に限定して免責の対象外とする趣旨と解するのが相当であり、建物の傾斜は列挙された瑕疵のいずれにも該当せず、被告が建物の傾斜に気づいていたと認めることはできないことから、被告は瑕疵担保責任を負わないとした事例。

5 . H19.10.18 京都地裁

ウエストロー・ジャパン

排水路に隣接する一団の土地に建設された11軒の建物に、ひび割れ、傾き等の損傷が生じたのは、同土地に建物を建設した業者が、必要な軟弱地盤対策を怠ったことによるとして、業者に地盤改良義務違反の過失を認め、また、11軒のうち、9軒の建物については、隣接する場所で市が実施した排水路改良工事において、市が不適切な工法を選択したことにより、建物の損傷が拡大したとして、市に適切な工法選択義務違反の過失を認め、業者と市に共同不法行為が成立するとした事例。

6 . H27.4.10 東京地裁

ウエストロー・ジャパン

個人売主から住宅用建物を購入した買主らが、同建物が傾斜していることから、同建物を建築した建築会社に対しては、本件傾斜は敷地の埋戻しを適切に行わなかったことに起因するものであるとして、不法行為による損害賠償請求権に基づき、売主に対しては、本件傾斜が隠れた瑕疵に当たるなどとして、瑕疵担保責任及び不法行為によ

る損害賠償請求権に基づき、本件建物の補修費用相当額、本件傾斜の調査費用相当額等の支払を求めた事案において、本件傾斜は余掘り部分の埋戻しの際の締固めが不十分であったために生じた不同沈下に起因するなどとして、建築会社の過失を認める一方、建物の傾斜は、売買契約における瑕疵担保責任免除特約ただし書き所定の瑕疵に含まれず、また、売主は本件売買契約時に本件建物の傾斜につき悪意であったと認めることはできないから、本件特約によって、売主は瑕疵担保責任を免れるなどと判示し、建築会社に対する請求を一部認容した事例。

おわりに

土地建物の瑕疵（契約不適合責任）については、多々紛争があるが、本事例では損害賠償の認定にあたって、買主が居住・使用していた利益について損益相殺的な調整の対象として損害額から控除するのが相当とされた点が興味深い。

最高裁では、使用利益を認定していない判例もあるが、認定されるか否かは、個別の状況を総合的に判断して決まると思われる。

また、本事例のような物件調査、説明義務の必要性を満たさない不法行為については、宅建業者への処分は厳しいものとなるため、日常の業務において、物件調査、正確な説明、不具合がある場合の対処責任等について明確にした取引を行われるよう留意いただきたい。

[時系列]

年 月 日	内 容
平成 18 年 12 月 4 日	<ul style="list-style-type: none"> Y 1 は、不動産競売にて、本件土地建物の所有権を取得した。上記事件について作成された現況調査報告書及び評価書には、本件土地の地質や地盤沈下に関する言及はされていない。
平成 21 年 3 月頃	<ul style="list-style-type: none"> X は、c 社を訪れ、担当者の B に対し、家族と居住するため宮崎県都城市内で中古の一軒家を探している旨を述べたところ、B から本件土地建物を含む二、三の物件の紹介を受けた。
平成 21 年 6 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> X は、c 社において、c 社の宅地建物取引主任者である C から宅地建物取引業法所定の重要事項の説明を受け、X が本件土地建物を代金 6 6 0 万円で買い受ける売買契約を締結した。
平成 21 年 7 月頃	<ul style="list-style-type: none"> Y 3 は、Y 1 からの依頼に基づいて、本件建物の床下に潜り、束石と床束の間や、土台と基礎との隙間にくさびを打つなどし、これを Y 2 に報告するとともに、工事内容の明細を記載した請求書を提出した。
平成 21 年 7 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> X は、Y 1 に対して残代金を支払い、本件土地建物の所有権移転登記を行った。
平成 26 年 10 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> X が業者に本件建物のシロアリ駆除を依頼したところ、床下部分に地盤沈下を示す基礎や束の浮き、土間の亀裂・沈下等や、コンクリートの注入跡やくさび等の施工がされている様子が見つかった。
平成 26 年 12 月 26 日	<ul style="list-style-type: none"> X 側弁護士より、仲介会社である c 社に通知、説明義務違反を問い、Y 1 と協議のうえ費用返却を主張したが、c 社は瑕疵は契約当事者間の問題として拒否した。
平成 27 年 2 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> X 側弁護士より、Y 1 に、瑕疵担保責任、不法行為責任に基づく損害賠償として代金等の返還を申し入れて、Y 1 は、修復を行うと回答。

平成 27 年 4 月 2 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X が依頼した調査会社大和ランテック株式会社は、本件土地の地盤調査を行った。
平成 27 年 5 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地盤調査結果に基づき、X が依頼した工事会社大和ハウスリフォームは、工事見積書を作成。X は、地盤調査報告書及び見積書を Y 1 に送付し、本件土地建物の沈下復旧工事に要する費用の支払を求めたが、Y 1 は、見積額が高額であることを理由に、X の申出を拒絶した。
平成 27 年 7 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、Y 1 に対し、本件売買契約を解除するとの意思表示をした。
平成 27 年 8 月 11 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、Y 1 との示談交渉が不調となったため、免許行政庁に対し、Y 1 の行政処分を求めて申立てしたが、処分には至らなかった。 (県議会議員を通して行政処分を促し、県が調査した資料の開示も請求している。)
平成 28 年 1 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、Y 1 及び Y 2 に対し、損害賠償請求の本件訴訟 (第 1 事件) を提起した。
平成 28 年 8 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1 は、X に対し、早期和解であれば、最高で 594 万円支払う旨の和解案を提示したが、X はこれを承諾しなかった。
平成 29 年 5 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、Y 1、Y 2 の他に Y 3 を被告として、本件訴訟 (第 2 事件) を提起した。
平成 31 年 4 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 裁判所より和解勧告 (解決金 1050 万円の支払と共に、抵当権を抹消のうえ、所有権を Y 1 に戻す内容) がされたが、不調となった。
令和 2 年 1 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一審にて、Y 1 及び Y 2 に対し、X への損害賠償を命じる判決が出された。
令和 2 年 2 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1 及び Y 2 は、第一審を不服とし、控訴を行った。
令和 2 年 5 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、付帯控訴を行った。
令和 3 年 6 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 裁判所より、和解勧告がされた。
令和 3 年 11 月 4 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 及び Y 1、Y 2 の間で和解が成立した。