

最近の裁判例から (4)－媒介業者の説明義務－**盛土につき擁壁を設置した上で知事の許可を得ていない旨の説明をしなかった媒介業者の責任が一部認められた事例**

(東京地裁立川支判 令6・7・31 2024WLJPCA07316002)

土地と私道持分を購入した買主が、媒介業者に対し、対象地の盛土が宅地造成等規制法（宅造法）上必要な擁壁の設置と許可を得ていないこと等についての説明を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、開発に関与していた媒介業者は、宅造法上の許可取得に必要な擁壁が存在していないことについて説明すべき義務があったとして、請求が認容された事例。

1 事案の概要

買主X（原告・被控訴人・個人）は、住居用の土地を探していたところ、平成30年5月、宅建業者Y（被告・控訴人）より、土地（本件土地）の紹介を受けた。紹介された図面には位置指定道路がL字型に設置される見込みである旨などが記載されていた。

一方売主A（訴外）は、周辺土地を購入して道路拡幅等を行い、4宅地を分譲する計画を進めていた。Aは拡幅工事に伴い排出される残土を本件土地に堆積させ、それにより本件土地の北側には、家屋が建築できる程度の平地が出現した。最終的にAは、20cmから180cmの高さの残土を堆積させ、崖下となる東側隣地との間には高さ9段積みのブロック塀（東側ブロック塀）を設置した。

翌年3月Xは、北側に直線状の道路も敷設される新分割計画図をYより交付され、Yに対し、購入時に知っておいた方がよい特徴やデメリットについて質問した。Yからは、本件土地が盛土であるため、地盤改良（杭）が

必要であると回答された。

同年7月、YはXに対し、重要事項説明を行い、Xは売買契約を締結した。なお重要事項説明書には、「本物件は宅地造成等規制区域にあるため、高さ1mを超える盛土を行う場合には知事の許可が必要となる」、「本物件の一部が崖となっている為、崖の上下端から一定の距離内に建築物を建築、建築敷地を造成する場合には、制限を受けることがある」、「区画は都市計画法に定める開発許可が必要となる面積（500㎡）以上となっているが、建築物に対する敷地の範囲を500㎡未満にすることで開発行為に該当しないこととなる。そのため建築敷地を設定する際は注意が必要である」旨の記載があった。

令和2年9月、Xは残代金を支払い、所有権移転登記申請を行い、建設会社Bとの間で木造2階建物の請負契約を締結した。

翌月、X宅の新築工事に関し、確認検査機関Cより、東側ブロック塀の高さと構造、建築基準法施行令62条の8の適合方法の明示などの指摘を受けた。そこで、XとBで検討した結果、東側ブロック塀が土圧に対して安全という保障がないとの結論に至り、コンクリート擁壁を新設することとし、その前提で確認審査を受け、建築確認が下りた。そしてXは、令和3年2月、不動産保証協会へ苦情の申出及びあっせん調停の依頼をした。

同年7月、Xは土木会社Dに擁壁工事を発注し、東側ブロック塀を解体して、コンクリート擁壁を新設する工事を行い、その後、盛

土上に建物を新築した。

令和4年10月、あっせん調停での解決は困難となり、Xは本件訴訟を提起した。

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。

＜東側ブロック塀が建築基準法上の構造基準を満たしているか説明すべき義務を負うか＞

媒介業者であるYとして、Xが本件土地のどの部分に建物を建築するのかを想定した上で、建築箇所によっては東側ブロック塀が建築基準法施行令62条の8の要件を満たさないこととなる可能性があることまでを説明するまでの義務があるとはいえない。

＜盛土が宅地造成等規制法に違反するものであったことを説明すべき義務を負うか＞

当時の宅地造成等規制法の規定によれば、本件土地は、売買契約当時、農地・採草放牧地等ではなかったことから、宅地造成等規制法2条1号にいう宅地に該当しており、本件盛土は高さ1m以上の盛土であるため、知事の許可を得るために擁壁を設置する必要があった。また、本件土地は、Xが住宅を新築する目的で売買した土地である上、Yとしても、本件土地を分譲した後、本件盛土上に建物が建築される可能性があることを認識していたことから、宅地以外の土地を宅地にするために本件盛土がされたことを認識していた。そして、本件盛土につき擁壁等の要件を満たしていないことから、行政庁より指導が入る可能性がある状況であった。

以上によれば、本件盛土に関しては、宅地造成等規制法上の規制に基づき、本件盛土を実施する前に擁壁を設置して、知事の許可を受けるべきであったものであり、本件土地の開発に関与しており、かつ、本件土地の媒介業者でもあったYとしては、本件盛土に対し、

宅地造成等規制法上の許可を得るために必要となる擁壁が存在していないことについてXに説明すべき義務があった。よって、Yには、上記説明義務違反が認められる。

＜因果関係及び損害＞

本件土地に擁壁の設置が求められる理由は、盛土により1m以上の崖が生じた場合には、崖が崩落することによって周辺に被害を生じる可能性が高いことから、そのような被害を生じさせないようにするために許可要件とされたものと認められるのであって、許可要件としての擁壁が設置されていないことについて説明を受けることなく土地を取得した場合には、許可がないことによる指導等を免れるために擁壁を設置しなければならないという負担を生じることは容易に想定されるのであるから、擁壁設置費用は上記説明義務違反との間で相当因果関係を有するものといえる。

以上によれば、本件盛土に関する説明義務違反によりXに生じた損害は、擁壁設置費用相当額である162万円と認める。

3 まとめ

本件は、開発に関与していた媒介業者が、一定の説明はしていたものの、宅造法上許可を要する盛土をしながら、許可を受ける要件としての擁壁が設置されていないことなどを買主に説明しなかったとして、擁壁設置費用相当額が認められた事例である。

なお、本判決後、判決を不服としたYが控訴したが、控訴審において、YがXに対し170万円を支払う内容等で和解が成立している。

盛土や高低差がある物件については、本件のような事例もあることから、媒介業者においては、擁壁等が適切であるかどうかについても、トラブル回避の観点から、確認しておく方がよいであろう。