

# 判例で学ぶ！ 契約不適合責任と仲介業者の責任

弁護士 熊谷則一

(一社) 沖縄県不動産流通機構研修会

1

1

## 熊谷則一

1964年（昭和39年）9月生まれ

### 【プロフィール】

- 1983年 栄光学園高校卒業
- 1988年 東京大学法学部卒業
- 1988年 建設省勤務  
(不動産業課配属)
- 1992年 最高裁判所司法修習生
- 1994年 弁護士登録  
(第2東京弁護士会)
- 2007年 濱田法律事務所勤務  
涼風法律事務所設立

### 【現在の公職】

- 中央建設工事紛争審査会  
(国土交通省) 特別委員
- 社会資本整備審議会産業分科会不動産  
部会(国土交通省) 臨時委員
- 交通政策審議会陸上交通分科会  
(国土交通省) 臨時委員
- 賃貸住宅管理条例のあり方に係る有識  
者会議(国土交通省) 委員
- 戦没者の遺骨収集に関する有識者会議  
(厚生労働省) 委員

他

2

1

# 第1 契約不適合責任

3

## 1 契約不適合責任の根拠規定

(買主の追完請求権)

第562条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

(2項略)

(買主の代金減額請求権)

第563条 前条第1項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

(2項以下略)

(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第564条 前2条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。

4

契約不適合である場合には、買主は、

- ① 修補の請求などの履行の追完請求
- ② 代金減額請求
- ③ 損害賠償請求
- ④ 解除権の行使

をすることができる。

#### 【設例】

- ◆ 売主Aと買主Bとが、A所有の土地建物について、Bが当該建物に居住する目的で、売買契約を締結した。
- ◆ 買主Bは代金全額を支払い、土地建物の引渡しを受けた。
- ◆ 引渡しから6ヶ月後に台風による豪雨があり、建物から雨漏りが発生した。
- ◆ なお、売買契約書には、建物の品質として、雨漏りが発生しない品質であることという規定は定められていなかった。

#### 【質問】

- ◆ 雨漏りは、契約不適合か。

- ◆ 「品質に関してこの契約の内容に適合しないもの」が契約不適合。
  - 契約の内容に適合しているか否かは、どのように判断するのか。
  - 売買契約書の中で、当該建物の品質について、雨漏りをしない品質であることが明記されている場合には、雨漏りする品質の建物が契約不適合であることは明確。
  - 契約書の中に、当該建物の品質について、雨漏りをしない品質であることが明記されていない場合、BはAに対して契約不適合責任を追及することはできないのか。
- ◆ 「契約の内容」は、契約書に明記したものだけではない。
  - 取引観念・社会通念を踏まえて当事者が（默示的に）合意する内容も契約の内容に含まれる。
  - 品質に関する契約の内容には、契約書に明記された内容と、取引観念・社会通念を踏まえて当事者が（默示的に）合意する内容とがある。

7

- ◆ 居住用の建物の売買の場合には、契約書で明示的に定めなくても、社会通念・取引観念上は、品質については、雨漏りが存在しない性質であると合意されていると考えられる。
- ◆ したがって、雨漏りが存在する建物は、契約不適合であると考えられる。
- ◆ なお、「瑕疵」と「契約不適合」は同じ。判例の「瑕疵」の考え方を条文で定義したのが「契約不適合」。

8

## 2 宅建業法40条による強行法規化

### 改正後の宅建業法40条

(担保責任についての特約の制限)

第40条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法第566条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

(2項以下略)

- ◆ 民法566条は、契約不適合担保責任は、買主が不適合の事実を知った時から1年以内にその旨を通知しなければならない、ということを定めている。
- ◆ 宅建業法40条1項は、この「不適合の事実」の通知期間について、買主が不適合の事実を知るか否かにかかわらず、「目的物の引渡しの日から2年以上となる特約」が可能であると定めている。

9

9

## 3 売主に対する責任追及

- ◆ 売買の目的物に「不具合」があった場合に、買主はどのような法律構成で、売主の責任を追及するか。

- 契約不適合責任（民法562条～564条）の追及
  - ✓ 当該不具合は「契約不適合」であるとして、その責任を追及する。
- 情報提供義務違反の追及
  - ✓ 当該不具合に関する情報は、売主が売買契約に付随する信義則上の情報提供義務の対象であるのにその義務を怠ったとして責任（不法行為責任）を追及する。
  - ✓ 契約不適合責任を追及できない場合でも、情報提供義務違反を問題とすることが少なくない。

10

10

## 第2 仲介業者の責任

11

### 1 仲介業者の民事上の責任の根拠

#### (1) 債務不履行責任

- ◆ 宅地建物取引における媒介契約は、民法656条の準委任契約であると解するのが通説・判例。  
→媒介とは、契約当事者の委託を受け、両者の間に立って売買、賃貸借等の契約の成立にむけてあっせん尽力する事実行為をいう。媒介契約は、一方が法律行為の成立に尽力するという事務を委託し、他方がこれを承諾することによって成立するので、準委任契約（民法656条）たる性質を有する（最判昭和44年6月26日）。
- ◆ したがって、媒介の性質に反しない限り、委任契約の規律が適用される。例えば、仲介業者は、媒介契約の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う（民法644条）。
- ◆ 媒介契約を締結した仲介業者に**善管注意義務違反があれば、債務不履行責任**が追及される。

12

12

## (2) 不法行為責任

- ◆ 顧客と仲介契約（媒介契約）を締結していない仲介業者（例えば、共同仲介において買主とは媒介契約を締結していない元付業者やあんこの業者）には、業務上の一般的な注意義務があり、この注意義務の内容として、調査・説明義務が認められる。
- ◆ 判例は、「不動産仲介業者は、直接の委託関係はなくても、これら業者の介入に信頼して取引をなすに至った第三者一般に対しても、信義誠実を旨とし、権利者の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務がある。」（最高裁昭和36年5月26日判決）としている。
- ◆ 仲介業者に注意義務違反があれば、不法行為責任が追及される。

13

13

## (3) 注意義務の程度

- ◆ 裁判例を検討すると、次のような傾向があることがわかる。
  - ① 取引当事者の同一性や代理権の有無、目的物件の権利関係、法律上の制限の調査など、宅地建物取引業者としての専門性に対応する事項については高度の注意義務を負う。
  - ② 目的物件の隠れた瑕疵などに関する専門的調査や鑑定能力は要求しない。宅地建物取引の専門家としての一般的な注意義務。
- ◆ 類型別の注意義務の程度
  - 物理的な契約不適合についての仲介業者の責任
    - ✓ 仲介業者は、物理的な契約不適合についての専門家や鑑定人ではないので、高度な注意義務を負うのではなく、一般的な業務上の注意義務を負うにとどまるとして判断するのが裁判例の傾向である。

14

14

- 法律上の制約がある契約不適合についての仲介業者の責任
  - ✓ 権利関係についても、法律的な制約にしても、宅建業法35条の重要事項説明義務の対象となる法令上の制約については、仲介業者は、民事上も高度な注意義務を負うというのが裁判例の傾向である。
- 地中埋設物・埋蔵物がある契約不適合についての仲介業者の責任
  - ✓ 地中埋設物・埋蔵物・土壤汚染については、仲介業者は専門家や鑑定人ではないので、高度な注意義務は負わず、一般的な業務上の注意義務を負うにとどまると判断するのが裁判例の傾向である。
- 心理的な契約不適合についての仲介業者の責任
  - ✓ 心理的な契約不適合については、仲介業者は専門家や鑑定人ではないので、高度な注意義務は負わず、一般的な業務上の注意義務を負うにとどまると判断するのが裁判例の傾向である。

15

15

### 第3 近時の裁判例

16

## 1 事例の概要

### (1) 契約不適合責任が問題となった事例

- ◆ 地中障害物（東京地裁令和4年12月20日判決）【事例1】
- ◆ 地中埋設物（東京地裁令和4年3月29日判決）【事例2】
- ◆ フラット35（東京地裁令和4年8月25日判決）【事例3】

### (2) 瑕疵担保責任が問題となった事例

- ◆ 雨漏り・シロアリ（東京地裁令和4年12月22日判決）【事例4】
- ◆ 地耐力（東京地裁令和5年7月19日判決）【事例5】
- ◆ 人の死（東京地裁令和4年8月18日判決）【事例6】
- ◆ 暴力団等（東京地裁令和4年5月30日判決）【事例7】
- ◆ 私道の合意（東京地裁令和4年7月26日判決）【事例8】

17

17

### (3) 売主の説明義務違反が問題となった事例

- ◆ 私道の合意（東京地裁令和4年7月26日判決）【事例8】
- ◆ 賃貸収入（東京地裁令和4年3月29日判決）【事例9】
- ◆ 雨漏り（東京地裁令和4年2月17日判決）【事例10】

### (4) 仲介業者の説明義務違反が問題となった事例

- ◆ 地耐力（東京地裁令和5年7月19日判決）【事例5】
- ◆ 私道の合意（東京地裁令和4年7月26日判決）【事例8】

18

18

**【事例1 地中障害物につき、売主の撤去が不十分であったとして、契約不適合責任が問題となった事例】**

**東京地裁令和4年12月20日判決（判例秘書L07733091）**

**【事案の概要】**

- ◆ 令和3年1月30日、買主Xは、本件土地を第三者に分譲すること目的に、売主Yらとの間で本件土地について金1億2400万円で売買契約を締結した。
- ◆ 売買契約中には、地中障害物等の契約不適合があったときは、Yらは自己の責任と費用負担においてこれを処理し、Xの利用に一切障害を与えてはならないとする条項があった。
- ◆ 本件土地の引渡後、以前本件土地上に存在した建物の基礎と思われるコンクリート部分が本件土地の地中に存在することが判明した。
- ◆ Yは、撤去業者らによって、地中障害物の撤去工事（1度目の撤去工事）を行った。

19

19

- ◆ その後、Xから本件土地の造成工事を請け負った会社が本件土地を掘削したところ、地中にコンクリートガラが多数あり、また、40センチメートル大のガラやパイプ等の産業廃棄物があった。造成会社は、再掘削をして、ふるい分け作業を行った。
- ◆ 撤去業者は、ガラの一部を撤去した（2度目の撤去工事）。しかし、Yらは、残りのガラの撤去や処分費用等の支払には応じなかった。

**◆ Yの主張**

- Xは1度目の撤去工事を把握しており、本件ガラ等は地中障害物に該当しない。
- 2度目の撤去工事により、本件地中にはこぶし大以下の大きさの石しかなく、本件土地に建物を建築することに支障はないので、地中障害物には該当しない。

20

20

10

### 【裁判所の判断骨子】

- ◆ 本件撤去業者が1度目の撤去工事を行った後においても、本件土地に40センチメートル程度の大きさのガラ、パイプ、耐火レンガ等の産業廃棄物が存在し、それにもかかわらず、本件撤去業者は、それらのガラ等の一部しか撤去しなかった。
- ◆ これら40センチメートル程度の大きさのガラ、パイプ、耐火レンガ等の産業廃棄物が本件売買契約16条所定の「地中障害物」に当たることは明らかであり、これらの地中障害物が引渡し後の本件土地に存在することは本件売買契約上の契約不適合に当たる。
- ◆ 本件記録を精査しても、2度目の撤去工事後に本件土地に残っていたのがこぶし大の石にとどまるなどを認めるに足りる証拠はない上、こぶし大の石であっても、その分量によっては建築に支障が生ずることもある。

→ふるい分け作業と撤去費用231万3300円の損害賠償を認めた。

21

21

### 【事例2 地中埋設物につき、売主が有用な地中工作物であるとして、契約不適合責任を争った事例】

東京地裁令和5年3月29日判決（判例秘書L07830257）

#### 【事案の概要】

- ◆ 令和2年4月19日、買主Xは、売主Yとの間で本件土地建物について金2180万円で売買契約を締結し、5月29日に引渡しを受けた。
- ◆ 買主XがA社に本件建物の解体撤去工事を依頼し、下請けのB社が工事をしたところ、本件土地から地中埋設物が発見されたとして、6月下旬、XはYに対して撤去を要請した。しかし、Yは撤去工事を拒絶した。
- ◆ Yの主張
  - Xが地中埋設物と主張しているコンクリートガラ等は、本件建物の基礎、擁壁、側溝、トイレタイル等であり、地中埋設物ではない。

22

22

- Xは地中にコンクリート杭が5本埋設されていて、いずれも契約不適合であると主張しているが、本件土地を含む付近一帯の土地は軟弱地盤であり、当時の住宅団地が地盤を強固にするために土地全体に地中杭を31本埋設した。コンクリート杭は、建物を新築するために不可欠な地中工作物であり、契約不適合ということはできない。

#### 【裁判所の判断骨子】

- ◆ Xが主張するコンクリートガラ等については、Xが提出した写真からでは地中埋設物なのか、本件建物の解体後の素材の一部なのかが判然としない。Xは本件建物の前の建物の基礎等であるとして写真を提出しているが、これが地中埋設物なのか、本件建物の基礎、基礎、擁壁、側溝、トイレタイル等なのか判然としない。
- ◆ コンクリートガラ等については、地中埋設物と認めるに足りる証拠はない。

23

23

- ◆ 仮に本件土地のコンクリート杭が、建物の不等沈下等を防止する効用を有する支持杭であれば、これが地中に埋設されていても、一概に契約内容に適合しないとはいえない。しかしながら、本件土地のコンクリート杭は、土地の一部分にのみ埋設された5本であるから、これだけでは建物の支持杭として意味を持たないことが明らかである。
- ◆ Xは、やむなくコンクリート杭を避けて地盤補強工事を行い、建物を新築しているが、一般的に、このような支持杭ではない地中杭が存在することは、建物建築の障害となり得るものとして、土地の減価要因となるから、本件売買契約の内容に適合しないと認めるのが相当である。

→コンクリート杭撤去費用50万円の損害賠償を認めた（この金額は撤去費用135万円のうち、Xが請求していた金額全額）。

24

24

12

**【事例3 フラット35が認められなかった建物につき、買主が契約不適合による契約解除を主張した事例】**

**東京地裁令和4年8月25日判決（判例秘書L07732356）**

**【事案の概要】**

- ◆ 令和3年2月8日、買主X（宅建士）は、仲介業者A（買主側）・B（売主側）の仲介により、本件土地建物につき、金3290万円で売買契約を締結した。
- ◆ 本件宅地建物の広告では「フラット35の利用相談可」となっており、重要事項説明書では簡易耐震診断によると耐震性能は低い旨が記載されていた。
- ◆ 本件売買契約では、契約不適合責任は給排水管の故障、シロアリの害に限り引渡完了日から3か月に限り修補に限る旨、フラット35を利用する場合には3月5日までに融資の承認を得られない場合には白紙で解約する旨、違約金は売買代金10%相当額（329万円）、手付金は200万円、残代金決済日は6月28日とする旨が定められた。

25

25

◆ Xは、3月15日、フラット35の適合証明書を発行する会社から適合証明書の発行ができない旨の連絡を受けた。

◆ Xは6月10日、Yに対し、本件売買契約を錯誤・契約不適合で解除する旨の意思表示を行い、手付金200万円の返還を求めた。

◆ Yは、本件売買契約は有效地に存続しているとして、6月28日の決済の場所と時間を指定するようにXに通知した。

◆ その後、XはYに対して手付金200万円の返還を求め、これに対し、YはXに対して、本件売買契約を解除して違約金の支払を求めた。

◆ Xの主張

- 本件建物は、構造上、フラット35を利用できる構造・性能を有していることが契約内容となっていた。フラット35の適合証明書を受けることができなかつたので、契約不適合である。
- フラット35が利用できないのであれば契約を締結しなかつたのであり、Xは錯誤により本件売買契約を取り消すことができる。

26

26

13

## 【裁判所の判断骨子】

### ◆ 契約不適合か

- Xは、本件売買契約締結の際、B担当者から本件建物の耐震性能が低いことについて説明を受けていたものと推認される。また、本件売買契約でもXがフラット35の利用申込みを行うことが前提とされていたが、一定の期間内に同申込みの承認が得られない場合の無条件解除が規定されているように、フラット35が利用できない事態も本件売買契約上は想定されていたこと、その他に本件売買契約において本件建物が一定の構造や性能を備えていることに関する定めは存在しないことが認められる。
- これらによれば、本件売買契約において本件建物がフラット35の適合証明書を取得できる構造、性能を備えていることが本件売買契約の内容として合意されていたとは認められない。

27

27

## 【裁判所の判断骨子】

### ◆ 錯誤か

- フラット35が利用できるか否かは買主による売買代金の調達方法の問題にすぎず、フラット35が利用できなくとも他の住宅ローンを利用することも想定されるし、フラット35が利用できることが絶対条件であれば端的にフラット35の利用ができなかった場合には本件売買契約を解除できる旨の規定を設けることも考えられるところ、実際には本件融資利用特約による解除は一定の期間内に限られていることからすれば、フラット35利用の可否に関する錯誤が社会通念に照らして重要なものであるということもできない。
  - 本件建物がフラット35の利用に適合する構造、性能を備えていないことをもって本件売買契約を錯誤取消しできるとは認められず、Xによる取消しの効力は生じていない。
- Xの訴えを棄却、Yの違約金請求を認めた。

28

28

14

**【事例4 告知書で雨漏りやシロアリの害を「発見していない」としてい  
たのに、建物に雨漏りやシロアリの害があったとして、瑕疵担保責任を追  
及した事例】**

**東京地裁令和4年12月22日判決（判例秘書L07733128）**

**【事案の概要】**

- ◆ 平成31年1月25日、買主Xは、売主Y（宅建業者）との間で本件土地（1887万9188円）・建物（66万7419円）について消費税合計金1960万円で売買契約を締結し、同日、引渡しを受けた。
- ◆ 売買契約では、瑕疵担保責任については、引渡完了日から2年以内に請求を受けたものに限り責任を負う旨が規定されていた。
- ◆ 告知書では、雨漏りもシロアリの害も「現在まで発見していない」とされていた。
- ◆ Xが調査を行ったところ、令和2年8月の調査では、シロアリ被害があるとされ、令和2年10月の調査では、合流枠底部陥没等が指摘された。

29

29

- ◆ その後Xは調停を申し立てたが不調となり、令和3年4月30日、シロアリや雨漏りの被害について瑕疵である等として、Yに対して瑕疵担保責任を追及する旨の訴訟を提起した。

**◆ Xの主張**

- 本件売買契約当時、本件建物には、シロアリによって風呂、トイレ周辺の土台に腐食があり、シーリングも剥離しており、1階の二つの和室の床の板は腐食をしており、畳なしでは歩けない状態であった。これらの点は、本件建物についての瑕疵に該当する。
- Yが売買契約前に行なったリフォーム工事には、シロアリ駆除工事や雨漏り工事も含まれている。しかしながら、本件報告書にはシロアリや雨漏りは確認されていないことになっているから、Yの説明は虚偽である。

30

30

## 【裁判所の判断骨子】

### ◆ 瑕疵か

- Xが提出した写真は、最も古いものでもXが本件土地建物の引渡しを受けてから1年半以上が経過した令和2年8月又は同年9月当時のものであり、他の写真も本件土地建物の引渡し後2年から3年が経過した令和3年4月当時又は令和4年2月当時のものであるから、そもそも、本件売買契約当時に、Xが主張するような不具合が本件土地建物に存在していたことを認めるに足りるものではない。そして、リフォーム工事前の写真等においてもシロアリ被害があることを窺わせるものはないことも踏まえると、本件売買契約当時に、既にシロアリ被害が存在していたとは認められないというべきである。

### ◆ 虚偽説明か

- 本件売買契約当時にシロアリ被害が存在したとは認められない。
- 壁に雨染みがあることをYが認識していても、直ちに被告が本件建物に雨漏りがあったと認識していたことにはならない。

→訴えを棄却

31

31

## 【事例5 地耐力不足で、買主が当初予定していた建物の設計を変更して建築しなければならなかつたことで、売主の瑕疵担保責任と仲介業者の債務不履行責任等を追及した事例】

東京地裁令和5年7月19日判決（判例秘書L07830868）

## 【事案の概要】

- ◆ 平成31年1月27日、買主Xは、売主Y1との間でY2の仲介で、本件土地を金4380万円で売買契約を締結し、引渡しを受けた。
- ◆ 本件土地には、木造2階建の住宅が建てられており、本件土地には浄化槽が埋まっていたほか、井戸跡もあった。
- ◆ 旧建物が建っている本件土地をXが内見した際には、地面から煙突様のものがあることに気付いたXからY2担当者に質問がなされ、担当者は浄化槽が埋まっている可能性があること、浄化槽が埋まつていれば撤去して更地にして引渡す旨が説明された。

32

32

16

- ◆ 重要事項説明書には、住宅メーカーから地盤調査を要請される可能性があること、地盤補強工事が必要になる場合があること、地盤補強工事には費用が発生すること等が記載されていた。
- ◆ Xは設計業者に本件土地に建てる建物の図面の作成を依頼し、地盤調査をしたところ、N値が2を下回る箇所があり、当初案建物を建築する場合には、地盤改良工事費用297万円の追加費用が必要であると伝えられた。
- ◆ Y1は追加費用を負担することを拒否したため、Xは建物の設計を変更して建物を建築した。
- ◆ XはY1に対しては、地盤改良を要する瑕疵があったとして瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、Y2に対しては媒介契約の債務不履行責任に基づく損害賠償を求めて訴訟を提起した。

33

33

- ◆ Y1に対するXの主張
  - N値が2に満たない軟弱地盤があって、木造2階建ての建物を任意の場所に任意の大きさで建築することができないことは瑕疵にあたる。
- ◆ Y2に対するXの主張
  - 土地の売買契約において、地盤に軟弱箇所があるかどうかは重要な事項であり、土地に浄化槽が埋まっている場合には、地盤が軟弱となるおそれがある以上、土地に浄化槽が埋まっていたか否かもまた、重要な事項であるにもかかわらず、Y2は、Xに対し、本件土地に浄化槽が埋まっていたか否かに係る調査すら怠り、説明もしなかった。
  - 浄化槽の有無は、目的物に瑕疵が存在することを疑わせるような特段の事情に該当するといえ、また、浄化槽の有無を確認することは、高度の専門知識や鑑定能力を要さずに行うことができる調査である。Y2に仲介業務の一環としての調査義務違反が認められるることは明らかである。

34

34

17

## 【裁判所の判断骨子】

### ◆ 瑕疵か（Y1に対する判断）

- Xは、本件売買契約において、木造2階建ての住宅が建築できる土地を売買することを合意したことが認められるが、本件土地に木造2階建ての住宅を建築する際に、一切地盤改良が必要な土地であることが合意されているとはいえない。このことは、本件売買契約に係る重要事項説明書に、地盤補強工事等が必要となる場合がある旨記載されていることからも明らかである。

### ◆ 説明義務違反（Y2に対する判断）

- 被告Y2の担当者は、本件土地に浄化槽が埋まっている可能性があると認識していたことが認められるが、一般の住宅地であり、戸建て住宅の用地として使用されていた本件土地について、仮に、浄化槽が埋まっており、地盤に軟弱となることがあるとしても、Y2において本件土地に浄化槽が埋まっていることによって地盤改良が必要となるか否かを判断すべきものとはいえず、浄化槽が埋まっていることによる地盤改良の要否について説明すべき法的義務があるとまでは認められない。

35

35

### ◆ 調査義務違反（Y2に対する判断）

- Y2は売主であるY1に対して浄化槽の有無を確認するのが望ましいと考えられるということはできる。しかし、Y2は、本件土地に浄化槽が埋まっているとして、浄化槽を撤去した際にどの程度本件土地の地耐力に影響を及ぼすかなど、本件土地の瑕疵について判断し得る立場にないことからすると、Y2に調査義務違反があったとまでいふことはできない。

→Y1に対する請求も、Y2に対する請求も棄却

36

36

18

【事例6 特殊清掃がなされた人の死について告知せずに売却したことにつき、売主の瑕疵担保責任が問題となった事例】

東京地裁令和4年8月18日判決（判例秘書L07732336）

【事案の概要】

- ◆ 令和元年7月13日、買主X（宅建業者）は、売主Yとの間で仲介業者の仲介のもと、本件建物を金2350万円で売買契約を締結し、引渡しを受けた。
- ◆ 本件売買契約にはYの瑕疵担保責任を免除する旨の特約があった。また、YがXに交付した物件状況報告書には事件事故については「特になし」と記載されていた。
- ◆ 令和元年11月29日、インターネットのサイトに、「男性腐乱死体で発見された」旨の匿名の投稿があった。

37

37

- ◆ Xは、令和2年12月6日、「平成26年7月頃に元所有者が孤独死で発見されたこと、死後何日かは不明」という告知を行って本件建物を金2999万円で売却した。
- ◆ 本件建物は、かつては亡A（Yの父親）が所有しており、Yは亡AとB（Yの母親）の長女である。亡AとBは平成15年12月に離婚しており、Yは、小学生以降、亡Aと関わりがなかった。
- ◆ 亡Aは、平成6年に昭和62年新築の本件建物を買い受け、平成26年当時、本件建物に単身で居住していた。しかし、同年6月17日、遺体で発見された。
- ◆ 本件遺体は、死因の特定が困難なほど死後変化が進んでいて、臭氣があり、体液の染みが残っている状態であったので、清掃会社が消毒・清掃を行った。
- ◆ 本件建物は、亡Aの後、Yが所有者となつたが、Bの主導で、平成30年ごろから売却の話が進められ、Xが売買契約を締結するに至つた。
- ◆ Xは、本件には心理的瑕疵があり、これによって売買代金が200万円減額することになったとして、Yに対して損害賠償請求を行つた。

38

38

19

◆ Yの主張

➤ 本件建物の汚損は石けんでこすれば落ちるようなものであり、実質的には汚損があったといえない。また、所有者が変われば、家人が死亡したことを買主に告知する義務はない。

【裁判所の判断骨子】

◆ 亡Aの死亡は、自然死ではあるが、本件遺体が初夏の梅雨入りの頃、1週間以上にわたり本件建物内に存した結果、腐敗が進んだ状態となり、清掃会社による消毒・清掃が行われたと認められ、国土交通省のガイドラインで定めた自然死でも宅地建物取引業者による告知が求められる場合に該当することを否定することは困難である。

◆ 本件遺体の発見に至った経緯については、その発生から本件売買契約の締結までに約5年が経過したことを考慮しても、なお本件建物における居住の快適性を損なう事情に当たるといわざるを得ない。

39

39

◆ 物件状況等報告書の事件・事故・トラブル等には亡Aの死亡に関する記載がなかったのであるから、本件遺体の発見に至った経緯は、本件建物の隠れた瑕疵に当たると認めるのが相当である。

◆ 本件売買契約は、実質的に母が代理権を授与されていたので、改正前民法572条の適用については、被告の母の認識に基づき判断することが相当である（民法101条2項参照）。そして、Yの母は、本件遺体の発見に至った経緯を認識していたと認められるから、Yの母、ひいてはYは本件瑕疵について悪意であったと認めるのが相当である。

◆ したがって、本件瑕疵については、改正前民法572条により、本件免責特約の適用が制限されることになるから、Yは、Xに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償義務を負うことになる。

→瑕疵の発生から5年が経過していること、本件建物が築30年を超えていること等を考慮して、損害額を50万円と判断した。

40

40

20

**【事例7 収益物件中に暴力団組織に属する者が居住していたことが瑕疵であるとして、売主の瑕疵担保責任等が問題となった事例】**  
**東京地裁令和4年5月30日判決（判例秘書L07731767）**

**【事案の概要】**

- ◆ 平成29年6月26日、宅建業者Yは、宅建業者Zから、本件土地建物につき、第三者のためにする契約により、金4950万円で売買契約（本件第1売買契約）を締結した。
- ◆ 平成29年6月27日、買主Xは、売主（宅建業者）Yとの間で、本件土地建物につき金6600万円で売買契約（本件第2売買契約）を締結し、同6月30日、ZからXに所有権移転登記がなされた。
- ◆ 本件第1売買契約では、瑕疵担保責任は免責されていた。また、ZはYに対し、本件建物1号室に暴力団組織に属する者がいることは告知していなかった。

41

41

- ◆ 本件第2契約では、Yは引渡しから2年以内は瑕疵担保責任を負う旨が定められていた。また、YはXに対し、「親族等の占有補助者を含む本件建物に入居中の賃借人に暴力団関係者がいないことを確認している」旨を告知していた。
- ◆ 平成29年7月頃、Xは本件建物1号室に暴力団関係者らしき人物が存在しているとの話を聞き、さらに、同年12月1日、賃料の支払を直接促すために本件建物1号室を訪れたところ、対応した者が指定暴力団の舎弟であることを認めた。そこで、Xは平成30年8月に建物明け渡し請求訴訟を提起したところ、同人らは9月16日に退去した。
- ◆ そこで、Xは、Yに対し、暴力団事務所として使用されていたことは瑕疵にあたり、また、暴力団関係者がいたことを告げなかつた告知義務違反があるとして、損害賠償請求を行つた（なお、本件では、他にもシロアリの存在や滞納者の存在の告知義務違反なども問題となっているが、いずれも裁判所は認めなかつたので、割愛する。）。

42

42

### 【裁判所の判断骨子】

- ◆ 本件第2売買契約における「瑕疵」とは、客観的に目的物が通常有するべき設備を有しない等の物理的欠陥が存在する場合のみならず、目的物の通常の用途に照らしてその使用の際に心理的に十全な使用を妨げられるという心理的欠陥も含むものと解される。
- ◆ 貸借人の同居人は、組長という立場にある者であったこと、上位組織は本件建物の所在する群馬県に本家を置く指定暴力団であること等からすれば、そのような暴力団組織に所属する者が居住している事実が存在することにより、当該居室のみならず、本件建物のその他の居室を賃借し、又は賃借しようとする者において、使用の際に心理的に十全な使用を妨げられることになるものと認められる。
- ◆ また、上記に加えて、本件第2売買契約の目的物がオーナーチェンジが予定されている収益物件であること及び現代における暴力団排除の意識の高まりに鑑みれば、本件建物の売却に当たっても相応の価値下落が生じるものと考えられる。

43

43

- ◆ 本件建物1号室において具体的な事件・事故等が発生したわけではないにせよ、暴力団関係者が居住していた居室であるという事実の存在により、当該居室を使用し、又は使用しようとする者はもとより、当該居室以外の本件建物の居室を使用し、又は使用しようとする者にとって心理的に十全な使用を妨げられることに変わりはなく、また、かかる事情から、本件物件自体を購入しようとする者にとっても躊躇を覚えることは避けられないものといえる。したがって、本件において、賃借人らが退去した事實をもって瑕疵が消滅したとのYの主張は採用できない。

→立退請求の費用、退去に伴う賃料損失、物件価格の下落分（1割）の合計726万9234円の損害賠償を命じた。（なお、Yは暴力団関係者が存在することを認識していなかったとして、告知義務違反は認めなかつた。）

44

44

**【事例8 土地前面の私道について、所有者間で自動車通行をしない旨の取り決めがあることを買主に説明しなかったとして、売主と仲介業者の説明義務違反や売主の瑕疵担保責任が問題となった事例】**  
**東京地裁令和4年7月26日判決（判例秘書L07732516）**

**【事案の概要】**

- ◆ 平成30年8月6日、買主（宅建業者）Xは、売主側仲介業者Y、買主側仲介業者Aの媒介により、売主Y2との間で、本件土地建物につき、金8800万円で売買契約を締結した（瑕疵担保責任は免責）。
- ◆ 本件土地建物は、Y2の父親が所有して1階部分を金型製造工場として使用しており、その後工場は閉鎖、両親の死亡により、平成23年からY2が所有していた。なお、Y2は第三者に本件建物を賃貸していた。
- ◆ 本件土地の前面道路（北側は行き止まり、南側で公道に接続）は私道であり、舗装されているが幅員は狭く、私道に面した建物に車庫はなかった。

45

45

- ◆ Xは、仲介業者Aから本件土地建物を紹介されたが、この時点では、「全面道路車両通行不可（近隣との取り決めあり）」とされていた。
- ◆ Xは、一般車両の通行ができれば転売により利益が出ると考え、Aにその旨を伝えた。Aは売主側の仲介業者Yに対し、一般車両の通行を含む通行承諾を得るように要請した。
- ◆ Yは私道の所有者らから「本件私道を無償にて通行（一般車両・工事車両を含む）すること」についての承諾書を取得した。しかし、所有者らは、これを工事関係車両の一般車両に限定しているものと考えて承諾書に署名押印したものであった。
- ◆ 一般車両の通行承諾が認められたということでXは売買契約を締結したが、Xが建物の解体工事に着手したところで、本件私道所有者から工事車両以外の一般車両については通行を承諾しない旨を明確に伝えられた。
- ◆ そこでXは建物を解体の後、更地になった土地を売却した（Xは買主と建物の建築請負契約を締結した。）。

46

46

- ◆ Xは、仲介業者Yと売主Y2には前面私道について自動車通行をしない旨の取り決めがある旨を説明しなかった説明義務違反があり、また、売主Y2には瑕疵担保責任があるとして、損害賠償を求めて訴えを提起した。

#### 【裁判所の判断骨子】

- ◆ Yの担当者は、Xが、一般車両の通行承諾を売買契約締結の条件としていたことを認識していたと認められる。そうすると、Yらは、本件売買契約を締結するに当たり、Xに対し、私道所有者らが本件私道の自動車通行を承諾しているか否かを説明すべき信義則上の義務を負っていたというべきである。
- ◆ 本件私道所有者らは、一般車両の通行を承諾する意思がないのに、本件承諾書に署名押印していることから、本件承諾書が工事関係車両の通行に関するものと誤解していたと推認されるところ、Y担当者が、所有者らに対し、本件承諾書が工事関係車両以外の一般車両の通行を含むものである旨明確に説明し、意思を十分確認していれば、このような誤解が生じることはなかったと考えられる。そうすると、Y担当者が、私道所有者らの意思を十分確認することなく本件承諾書に署名押印させた上、Xに本件承諾書を提出して、私道所有者らが一般車両の通行を承諾している旨の事実に反する説明をしたことについて、Yには過失があったと認めるのが相当である。

47

47

- ◆ 他方、売主Y2については、本件土地建物の居住しておらず、「取り決め」の存在を認識していたと認めることはできない。本件物件の売買交渉等については、仲介業者Yに依頼していたこと、Y担当者が私道所有者から本件承諾書を取得していたことからすると、Y2において私道所有者らに問い合わせるなどして通行承諾の有無を調査し、Xに説明すべき義務があったとはいはず、私道所有者らが一般車両の通行を承諾していないことを説明しなかったことについて、Y2に過失があるとは認められない。
- ◆ 本件では、瑕疵担保責任は免責されていて、また、私道の自動車通行を承諾していないこと知りながらY2がXに告げなかつたということはないので、Y2が瑕疵担保責任を負うことはない。

48

48

24

**【事例9 収益物件について、看板の表示が限定されることによって収益に影響を及ぼす条例の規制に関する説明を怠ったとして、売主である宅建業者の説明義務違反が問題となった事例】**

**東京地裁令和4年3月29日判決（判例秘書L07730745）**

**【事案の概要】**

- ◆ 平成29年6月1日、買主Xは、売主（宅建業者）Yとの間で、本件土地建物につき、投資用物件として、金4億5600万円（後に、3億4400万円に変更）で売買契約を締結した。
- ◆ 本件土地建物の所有者は株式会社Aであり、売買契約では、所有権移転登記は、AからXに直接なされることとされていて、平成29年6月22日までに決済がなされ、所有権がXに移転した。
- ◆ Yが作成したレントロールには、満室想定賃料月額は212万2589円、表面利回りが7.44%と記載されていた。

49

49

- ◆ 本件建物屋上の広告看板掲出スペース（本件工作物）があり、Yは、Xに対し、Aが月額20万円で、一般社団法人B（代表者はAと同一）が月額35万円で一時使用契約を締結している旨を説明し、想定満室賃料には、この賃料収入も含まれていた。平成29年7月1日、XはA・Bとこれらの一時使用契約を締結した（ただし、広告は掲出されないまま、平成30年6月末日をもって、一時使用契約は中途解約となった。）。
- ◆ 東京都屋外広告物条例では、本件土地建物の地域では、広告物の表示が禁止されており、ただし、自己の氏名、名称、店名又は商標を表示するために自己の住所、事業所等を表示するものについては20平方メートル以下に限り知事の許可を受けて設置することができるという規制がある。
- ◆ そこで、Xは、本件工作物の「賃貸能力」つき正確な内容を説明すべき信義則上の義務を負っていたのに、本件規制について調査して説明しなかったとして、Yに対して損害賠償を求める訴えを提起した。

50

50

◆ Yの主張

➤ 本件工作物は、本件売買契約上はもちろん宅地建物取引業法上の建物にも含まれない付帯設備にすぎない以上、買主Xからの具体的な調査依頼等がない状況の下では、かかる付帯設備に適用される条例に基づく子細の制限の内容についてまで、売主Yが買主Xに対して宅地建物取引業法に基づいて重要事項として説明すべき義務を負うことにはならない。

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 一般に投資用物件である不動産を購入するか否かに当たって主として着目されるのは、利回り及びその基礎となる当該不動産に係る収益の額であることは明らかであるところ、宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならないとされている（宅地建物取引業法31条1項）。
- ◆ 売買の対象となる投資用物件である不動産につきその使用収益に法令上の制限があれば想定される収益の額に直ちに影響を及ぼし得るものである上、宅地建物取引業者には、契約の対象である宅地及び建物に係る一定の法令に基づく制限につき、当該契約の相手方に対して説明することを求められている（宅地建物取引業法35条1項2号参照）。

51

51

- ◆ これらを考慮すれば、自ら投資用不動産を販売しようとする宅地建物取引業者は、その販売に当たり、提示した販売価格の妥当性を説明する前提として当該不動産において想定される利回り及びその基礎となる収益の額を、当該不動産の購入を検討する者に対して説明する場合には、信義則上、想定される利回りの基礎となる収益の額に影響を及ぼし得る法令上の制限の有無及びその内容についても調査して説明すべき義務を負うものと解するのが相当である。
- ◆ Yは、本件不動産に係る収益に影響を及ぼし得る本件規制に関する説明をしなかったものであって、このことは、信義則上の義務に違反したものとして不法行為を構成するものと認めるのが相当である。

→看板部分の賃料は15万円程度であるとして、その賃料減額の割合から建物価格の減額分を約2000万円と算定し、4割の過失相殺を認めて、1201万3401円の損害賠償を命じた。

52

52

**【事例10 収益物件について、売主が建物の雨漏りを認識していたのに雨漏りを発見していないと説明した欺罔行為があつたとして、売主の損害賠償責任が問題となつた事例】**

東京地裁令和4年2月17日判決（判例秘書L07730456）

**【事案の概要】**

- ◆ 不動産投資に興味をもち、戸建て物件を探していた買主Xは、令和元年年9月27日、売主Yとの間で、本件土地建物につき、金350万円で売買契約を締結した。契約締結当時、本件建物はAが賃借していた。
- ◆ Xは同年9月18日に、本件物件を紹介された。客付け業者Bを通じて、元付け業者Cに対して雨漏り等がないかを確認するよう依頼した。
- ◆ Cは、9月19日に、Bに対し、「雨漏れ、シロアリ、水害、躯体の傾きはないようです」とLINEで回答した。

53

53

- ◆ 売買契約書と契約に先だって交付された重要事項説明書には、本物件は築42年が経過していること、屋根・躯体等に自然損耗、経年劣化があり、いつ壊れてもおかしくないこと、現状有姿での引渡しで瑕疵担保責任は免責であることが記載されていた。物件状況確認書の雨漏りの項目は、「現在まで雨漏りを発見していない」にチェックがされていた。
- ◆ 本件契約後、XがAに電話を掛けて挨拶したところ、1階和室カーテンが濡れていること、壁に染みがあること、部屋もかび臭く、住める状態でないので、近く退去することを伝えられた。また、平成31年4月に本件物件に入居したが6月にはこのような状態になり、8月頃にはAが仲介業者Dに苦情を連絡したことであった。
- ◆ XがDに確認すると、DはAから苦情があり、雨漏りが原因で退去予定であることは聞いていて、Yにも伝えていると言われた。
- ◆ そこで、Xは、Yに対し、Aの状況を告知されいたら売買契約を締結することはなく、本件は詐欺による不法行為であるとして、損害賠償請求を行つた。

54

54

### ◆ Yの主張

- Dからはカーテンが湿気ているということしか聞いておらず、雨漏りは認識していない。物件状況報告書の記載は、雨漏りの有無は確定しておらず、Yが本件物件を購入した時点では雨漏りはなかったうえ、本件物件には入居者がいて雨漏りの確認はできていないので、Cの助言に従って「雨漏りは発見していない」という回答にしたに過ぎない。
- 本件建物がいつ壊れてもおかしくないということはXに十分説明しており、虚偽の説明は行っていない。

### 【裁判所の判断骨子】

- ◆ Yは、本件契約に先立ち、本件物件の1階和室に本件物件の価値を大きく減ずる規模の雨漏りが生じており、賃借人Aがこれを理由として退去する意向であることを知っていたながら、この事実をXに告げず、かえつて「現在まで雨漏りを発見していない。」とする物件状況確認書を原告に交付し、かつ、事前のXからの雨漏りの有無に係る問い合わせに対してもC経由でその存在を否定する旨の返答をしていたことになる。

55

55

- ◆ Yは、本件物件に係る相当大規模な雨漏りの有無（及び賃借人がこれを主たる理由として退去予定であること）という、投資用物件としての本件物件の資産価値を決定的に左右する点について、その売主として故意に買主であるXに対して虚偽の事実を告知したものといわざるを得ないから、これは全体としてYによるXに対する欺罔行為に当たり、これによってXは本件契約の締結に至ったものというべきである。

→不法行為を認め、売買代金、登記費用、仲介手数料、弁護士費用等計404万6818円の損害賠償を認めた。なお、予備的請求の瑕疵担保責任についても、知りながら告げなかつた瑕疵として、免責されないことにも言及。

56

56