

— 越境等の説明義務 —

擁壁の耐久性が欠け、ブロック塀が隣地に越境していた瑕疵があったとする買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地裁 平成25年1月31日判決)

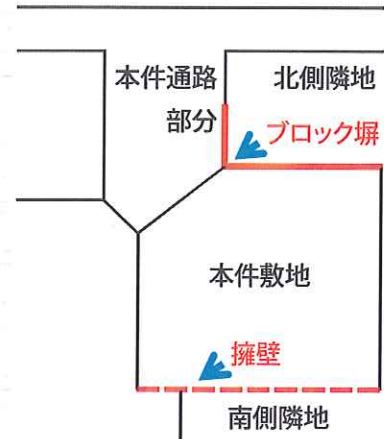
【事案の概要】

Xら(夫婦)は、平成21年4月30日、Y2を仲介業者として、Y1ら(親子)から、代金9,450万円で中古の建物と土地(以下「本件敷地」という。)及び通路部分(持ち分4分の1、以下「本件通路部分」という。)を購入した。

Xらが購入した土地の位置関係は概略、右図のとおりであり、概ね本件敷地と北側隣地の境界に沿って8m余りのブロック塀が存し、その西端は、本件通路部分の境界に沿って北方向に約3m程度続いている。また、南側隣地との境界には高低差(本件敷地側が1.5m高い)があり、大谷石の上にコンクリートブロックを積み上げた擁壁が設置されていた。

Xらは、南側擁壁(以下「本件擁壁」という。)には耐震性がなく、ただちに補修しなければ、Xら近隣住民に甚大な損害が生じるおそれが極めて高い状態であった(本件瑕疵1)。

北側ブロック塀(以下「本件ブロック塀」という。)は、北側隣地に越境しており、北側隣地所有者の所有に係るものであった(本件瑕疵2)として、Y1らに対して、瑕疵担保責任、債務不履行及び不法行為責任に基づき、Y2に対しては説明義務違反等による債務不履行及び不法行為責任に基づき、それぞれ612万円余の損害賠償を求めて提訴した。



【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、Xらの請求を一部認容した。

1. 本件瑕疵1について、本件擁壁は、上部コンクリートブロック部分が南側隣地に傾斜し、土台の大谷石には鉄筋補強等の特段の耐震補強がなされておらず、土台の崩壊にまで至らなくともブロック塀の倒壊が生じる蓋然性があると認められ、本件擁壁には瑕疵が認められる。本件擁壁の危険性は、土台の土砂を除去することなどにより具体的に把握することができたものであるから、隠れた瑕疵に該当するといえる。したがって、Y1らは瑕疵担保責任を負う。

Y2は、宅地建物取引業者であって、建築や土木の専門家ではなく、そのような専門的知識提供を契約上の義務として負っているわけではないから、Y2において瑕疵を知っていたか、あるいは、個別具体的に契約内容として調査することまで特約されていたという事情等が存しない限り、Y2が債務不履行及び不法行為責任を負うことはできない。

2. 本件瑕疵2について、本件ブロック塀はいずれの所有に属するか証拠上必ずしも確定できない状況が生じている。しかも、民法229条による推定が働かず、Xらにおいて、共有であることの主張が困難になっていることは否定のしようがなく、本件ブロック塀を北側隣地所有者の承諾なくして利用することは困難であり、仮にXらの所有であるとしても北側隣地所有者から撤去を求められる負担を負う。このような状況にあったこと自体、本件土地建物売買の目的物に瑕疵があるといえる。

Y1らにおいても売買契約当時、本件ブロック塀が北側隣地に越境していることを知らなかったというのであるから、上記瑕疵は隠れた瑕疵にあたり、Y1らは瑕疵担保責任を免れない。

本件契約においては、瑕疵担保責任について、期間制限(引渡日から3か月)が設けられ、損害賠償について免責が規定されているが、Y1らは、本件ブロック塀が北側隣地に越境していることを認識した上、越境により隣地所有者と問題が生じうることを認識し得たのに、Xらに告げず、売り渡しているのであって、民法572条の法意に照らしても、信義則上、Y1らは、期間制限及び免責を主張し得ないといふべきである。

Y2は、売買契約当時、越境の事実がないと説明していたにもかかわらず、それが、最終代金決済時にまでに本件ブロック塀が北側隣地に越境していることが判明し、これを認識したのであるから、Xらにこれを説明する義務を負っていたといふべきである。しかるに、Y2は、測量図を交付した程度で、本件ブロック塀が北側隣地に越境している事実を説明したとは認められず、債務不履行責任は免れない。

3. Xらの請求する310万円余は、本件擁壁の補修費用として相当額であると認める。

Xらは、北側隣地取得者との交渉を経て、やむなく、建物解体時にXらにおいて本件ブロック塀を撤去することになったことが認められ、20万円の損害が生じたことと認めるのが相当である。

以上によれば、Y1らは、Xらに対して、瑕疵担保責任に基づき、合計330万円余、Y2は、債務不履行に基づき本件瑕疵2につき、20万円の賠償義務を負う。

【まとめ】

物件に対する権利制限など、買主等にとって不利な事実については、契約後であっても引渡前に判明した場合には売主、仲介業者とも買主に告知すべきことを示唆する事例である。

平成25年度の法改正等に伴う重要事項説明の追加

1. 「大規模災害からの復興に関する法律」の施行に伴う重要事項説明の追加 (平成25年8月20日より)

大規模災害からの復興に関する法律（以下「復興法」という。）第28条第4項では、復興整備事業の円滑な実施を確保するため、届出対象区域（復興計画の計画区域のうち復興整備事業の実施区域の全部または一部について、市町村が指定する区域）において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等を行う者に対し、当該行為に着手する日の30日前までに当該行為の種類、場所等に関する事項を市町村長に届け出ることが義務づけられ、また、同条第5項では、当該届出事項を変更しようとするときにも、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられました。

当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、「復興法第28条第4項及び第5項」が追加されました。

2. 「災害対策基本法」の改正に伴う重要事項説明の追加 (平成26年4月1日より)

改正後の災害対策基本法（以下「改正法」という。）では、指定緊急避難場所及び指定避難所の指定等が新設されました。

①指定緊急避難場所

災害が発生し、又は発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保を図るため、市町村長が改正法第49条の4に基づき指定する施設又は場所（避難者又は被災住民を一時的に滞在させるための施設）をいいます。

②指定避難所

災害が発生した場合における適切な避難場所の確保を図るため、市町村長が改正法第49条の7に基づき指定する施設（避難者を一定期間滞在させるための施設）をいいます。

③指定及び公示

市町村長は、指定緊急避難場所及び指定避難所（以下「指定緊急避難場所等」という。）を指定しようとするときは、当該指定緊急避難場所等の管理者の同意を得なければならないが、同意を得て指定したときは、その旨を、都道府県知事に通知するとともに、公示しなければなりません。

④指定緊急避難場所等の管理者の届出義務

改正法第49条の5（改正法第49条の7第2項において準用する場合を含む。）で、指定緊急避難場所等の管理者が当該指定緊急避難場所等を廃止し、または、改築その他の事由により当該施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられました。

当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、「災害対策基本法第49条の5（同法第49条の7第2項において準用する場合を含む。）」が追加されます。

3. 重要事項説明書の見直し

1及び2の追加により、重要事項説明書の法令に基づく制限の概要(2)「(1)以外の法令に基づく制限」が次のとおり見直されます。

①平成26年3月31日まで

35	東日本大震災復興特別区域法
36	大規模災害からの復興に関する法律

②平成26年4月1日から

35	災害対策基本法
36	東日本大震災復興特別区域法
37	大規模災害からの復興に関する法律

4. 「港湾法」の改正に伴う重要事項説明の追加 (平成25年12月1日より)

改正港湾法第50条の9で、輸入ばら積み貨物の積卸し、保管又は荷さばきの共同化を促進するために必要な港湾施設（以下「共同化促進施設」という。）の施設所有者等（施設の所有者、その敷地である土地の所有者等）は、その全員の合意により、共同化促進施設の整備又は管理に関する協定を締結することができ、特定港湾管理者がこの協定を認可したときは、その旨を公告します。

認可の公告があった後において、売買などで当該協定にかかる施設所有者等になった者に対しても当該協定の効力が及びます（承継効、改正港湾法第50条の13）。

当該施設所有者等は、当該協定にしたがって共同化促進施設の整備又は管理を行うことが求められるため、共同化促進施設協定に係る承継効を新たに説明すべき重要事項と位置付け、「港湾法第50条の13」が追加されました。

不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置

消費税法の一部改正に伴い、平成26年4月1日より消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）の税率が8%に引き上げられ、あわせて所要の経過措置が設けられることになりました。

不動産仲介契約に係る消費税等についても経過措置の適用対象となります（国土交通省土地建設産業局不動産課平成25年10月7日事務連絡）。

不動産仲介契約に係る消費税率の経過措置について

国土交通省

不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令（平成25年政令第56号）に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、消費税法改正法の経過措置の適用対象となります。

【主なケース】	指定日（H25.10.1）	施行日（H26.4.1）	仲介手数料に対する消費税率の適用関係
仲介契約	●	△ 引渡し ▲	旧税率
仲介契約	●	△ 引渡し ▲	旧税率 ^(※1)
仲介契約	●	△ 引渡し ▲	新税率 ^(※2) (売買契約時收受分は旧税率)
仲介契約	●	△ 引渡し ▲	新税率

(※1) 具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、経過措置は適用されません。

(※2) ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡しに分けて授受する場合において、売買契約成立時に仲介料の金額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の引渡しに授受する仲介料について旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

1. 不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無

Q 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、同項に規定する経過措置の適用対象となりますか？

A 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する契約に該当するため、指定日（平成25年10月1日）前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となります。

2. 施行日以後に仲介料の残額を収受する場合

Q 指定日以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき施行日（平成26年4月1日）前に不動産売買の仲介をした場合において仲介時（例：不動産売買契約の締結時）に仲介料の50%相当額を領収し売上に計上し、残額を施行日以後の物件の引渡完了の日（所有権移転登記時）に収受し売上に計上するときにおいても、その残額には旧税率（5%）が適用されると解してよいでしょうか？

A 事例のように不動産売買等の契約締結時に仲介料の50%相当額を領収し売上に計上し、物件の引渡完了時に仲介料の残額（50%相当額）を売上に計上する経理を継続している場合は、それぞれの売上げを計上した時の税率が適用されます。

したがって、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料は、施行日以後の役務提供に係る対価であり、8%の税率が適用されます。

ただし、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき収受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

3. 仲介契約を更新した場合

Q 仲介契約は当初3月間を契約期間として締結し、その間に売買契約の仲介ができなかった場合には、当事者合意の上当初の契約を更に3月間単位で延長できることとなっています。この場合において、仲介契約の更新日が指定日以後のときにも、その後の売買契約の仲介契約について改正令附則第4条第5項に規定する経過措置の適用はありますか？

A 更新日が指定日前である場合を除いて、経過措置の適用はありません。

4. 仲介料率のみが定められている場合

Q 不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介した不動産売買の契約金額の〇〇%とする。」とその料率のみを定める場合があり、このような仲介契約にあっては、仲介料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定することになります。このような場合においても仲介契約が指定日前である場合には、売買契約成立時に具体的に確定することになる仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよろしいでしょうか？

A 指定日前に仲介契約を締結している場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象となる金額はないことになります。

ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過措置の適用の対象となります。

国土利用計画法に基づく届出をお忘れなく！



一定面積以上の土地取引には
国土利用計画法に基づく

届出が必要です！

届出期限は、契約締結日を含めて2週間以内です。

届出は、市町村長を経由して都道府県知事又は
政令市長に対して行います。

届出がなされた土地について利用目的の審査が行われます。

届出をしなかった場合は、罰せられます。

詳しくは土地の所在地の都道府県または政令市にお問い合わせ下さい。



国土交通省

http://tochi.mlit.go.jp/02_04.html

- 国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、大規模な土地取引について届出制を設けています。
- 一定面積以上の大規模な土地について、土地売買等の契約を締結した日を含めて2週間以内に、土地の取得者が、土地の所在する市役所・町村役場に届け出なければなりません。
- 届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

一定面積以上の大規模な土地とは

- イ) 市街化区域：2,000㎡以上
 - ロ) イを除く都市計画区域：5,000㎡以上
 - ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上
- ※個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合も届出が必要です。

土地売買等の契約とは

売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など
※これらの取引の予約である場合も含みます。