

# 自然災害と安全確保の法的問題(後編)

山下・渡辺法律事務所 弁護士

## 渡辺 晋

日本には豊かな自然と彩り鮮やかな四季があります。これは私たちの誇りであり、文化や文明の源です。しかし、山や川があり、雨が多く水が豊富であることは、私たちの暮らしが自然状態の変動に大きく影響されることも意味します。平穏な日常の暮らしを守るという観点から、自然の脅威に対して安全が確保されるよう、十分に備えておかなければなりません。

宅建業者は、安心安全で豊かな暮らしを実現するための社会の仕組みにおいて、要の役割を担います。本稿では、がけ崩れや住居への浸水を取り上げ、台風などの災害への備えについて、売主、賃貸人、および仲介業者それぞれの責任が認められた裁判例を紹介しながら、宅建業者の留意事項を確認します。



### 1 売主の責任

#### 1. 擁壁、土留めの説明(説明義務)

##### ① 概説

不動産の売主は、購入希望者に重大な不利益をもたらし、契約締結の可否の判断への影響が予想される事項を認識している場合には、信義則上これを説明する義務を負います(東京地判平成28.3.11<2016WLJPCA 03118008>など)。

土地の売買では、土地を安全に建物建築に利用できることは買主にとって重大な関心事ですから、擁壁や土留めの安全性が十分ではない状況にあり、売主がこの点に関する情報を持っていれば、購入希望者にその情報を提供しなければなりません。

##### ② 二段擁壁の説明義務

異なる構造体が縦に積み重ねられている擁壁を二段擁壁といいます(二段腰ともいわれる)。二段擁壁には、二層の擁壁が平行または平行に近い形でひな壇状に配置されているために、上段の荷重が下段の構造に影響するという構造上の欠陥があります。

マイホーム建設を目的とする川崎市の土地(本件土地)売買において、山側の高くなっている隣接地との境部分に二段擁壁が設けられていた事案では、すでに販売されていた隣地の建築確認の手続きにおいて、高津区役所建築課から安全性の問題を指摘され、補強工事を行っていたという事情がありました。

判決では『Y(売主)が、本件土地と隣地は、もともと一筆の土地であったものを分筆し、先に隣地を販売したものであるが、Yは当該隣地も建築確認を得る際に、擁壁の補強を高津区役所建築課から求められ、補強工事が行われたことを知っていたことが認められる。とすると、本件土地と隣地の擁壁とは連続しているのであるから、建築確認を求める際に、高津区役所建築課から同様の指摘がなされることは予想し得たはずである』として、擁壁、土留めの安全性が不十分であることに関する情報提供がなされず、売主の売買契約に付随する信義則上の説明義務に違反するとされました(東京地判平成18.9.15<2006WLJPCA 091500 03>)。

#### <宅建業者としての留意事項>

東京地判平成18.9.15では、川崎市のがけ条例の説明はなされていましたが、それだけでは説明義務を果たしたことにはならないと判断されています。法令上の制限に明記されていなくとも、建物や住居の安全性に影響を及ぼすおそれがある事項があれば、宅建業者はそのことも説明しなくてはなりません。

#### 2. 土砂崩れに対する安全確保(不法行為責任)

##### ① 概説

故意または過失によって他人の権利または法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負います(民法709条)。この条文に該当する違法な行為が不法行為です。

不動産売買のなかでも、斜面に面する住宅を売却する場合には、特に安全の確保が強く要請されます。住居の安全が確保されない住宅を販売した場合、売主には不法行為責任が問われることもあります。

##### ② 斜面地の安全性

兵庫県宝塚市で、平成9年7月大雨によって高さ40m幅30mにわたる土砂崩れが起きて土砂が住居内に押し寄せ、就寝中の一家4名が生き埋めになって死亡する事故が発生しました。大阪地判平成13.2.14(判時1759号80頁)は、この事故に関し、売主の不法行為責任が認められた事例です。

売買対象の土地付き戸建て住宅(本件建物)は、隣接地(本件斜面地)が切土され人工的に形状が変化されて50度を超える急斜面となっており、本件建物とがけ面の距離はわずか5m程度という状況でした。災害危険地域図におけるがけ崩れ危険地域にも指定されています。

本件斜面地では、昭和58年および平成5年に土砂崩れが起こっており、殊に平成5年7月の崩落事故は、本件土地付近まで土砂が押し寄せ、高さ40cm、広さ100㎡にわたり、土砂が堆積する状況になっていました。平成6年6月には兵庫県民局から勧告を受け、同年11月ころ、法面保護工事(本件防災工事)が施工されています。この工事は、本件斜面地に高さ20m、幅15mにわたって金属製ネットを張り、土留めをおいた工事でした。本件建物はその後、平成9年1月に分譲されています。

判決では『本件防災工事施工当時、Y(売主)の代表者であったTにおいて、本件斜面地ががけ崩れの危険の大きい箇所であることを認識し、がけ崩れが発生した場合には、本件建物のみならず、本件建物に居住する住民の生命、身体、財産等が損害を被ることにつき、予見することは十分可能であったものと認められる。したがって、Yが本件土地・建物を他人に住居として売却するにあたっては、他人の生命、身体、財産等に被害を与えないよう、可能な限り本件斜面地の安全性について調査、研究を尽くした上、十分な防災工事を行うなどして安全性を確保するための措置を講じべき義務があるので、TはYの代表者の職務として、安全性を確保するための措置を講じさせ、もって事故の発生を防止すべき注意義務があり、右義務に違反して他人の生命、身体等に損害を被らせたときは、

Yは不法行為に基づく損害賠償義務を負う』として、売主の責任が認められています。

#### <宅建業者としての留意事項>

大阪地判平成13.2.14は、土砂崩れによる死亡事故について売主の責任を認めたという衝撃的な事案です。宅建業は、不動産取引に関わる人々の命を預かる業務であることを示すケースといえることができます。

## 2 賃貸人の責任

### 1. 概説

賃貸人は賃借人に対して契約の目的に従って物を使用させる義務があります(民法601条)。この義務は賃貸人の基本的義務であり、この基本的義務を果たすため、賃貸人には修繕が義務づけられています(同法606条1項)。修繕義務は使用させる義務の当然の帰結であり、土地の賃貸借でも、賃借人には修繕の義務があります。

賃貸借における修繕については、特約によって賃借人が負担するものとされることがありますが、一般に特約によって賃借人が負担する義務の内容は、通常生ずる破損の補修すなわち、いわゆる小修繕であり、賃借物の大修理、大修繕は含まれないと考えられています。

### 2. 擁壁の沈下の修繕義務

東京地判昭和61.7.28(判タ624号186頁)は、擁壁の沈下について土地の賃貸人に修繕義務があるとされた事例です。

借地人X<sup>1</sup>、X<sup>2</sup>の両名(X<sup>1</sup>ら)は、東京都北区所在の借地上の中古住宅を前所有者から購入し、地主Yとの間で、X<sup>1</sup>は昭和55年4月に、X<sup>2</sup>は昭和54年2月に、それぞれ月額地代2860円、1600円で、期間20年の借地契約を締結し直していました。借地契約には、「土留は借地人の責任に於いて管理する」などの特約が付されています。

この借地については、北側が高さ約4.4mのがけとなっており、昭和56年10月の台風で北側擁壁が沈下、傾斜し、がけが崩れ落ちそうになるという状況が生じました。X<sup>1</sup>らはYに対し、擁壁の改修、補強等を要求しましたが聞き入れられず、建物が倒壊する危



険があったため、結局昭和57年7月、建物を取り壊して転居しています。

判決では、『Yは本件土地の賃貸人（所有者でもある）として、本件擁壁を修繕する義務があったところ、これを怠ったものと認められるので、債務不履行に基づき、X<sup>1</sup>らに生じた損害を賠償する義務がある』として賃貸人の責任が認められています。土留めを賃借人負担とする特約については、『賃借物の大修理、大修繕は含まれず、ましてや通常予想できないような天災等による甚大な被害に対する修繕は含まれない』と判断されました。

#### <宅建業者としての留意事項>

賃貸人の修繕義務は賃料との関係において経済的に見合うものであることが、その合理性を担保するといわれます。しかし本件では、月額地代2860円ないし1600円であるにもかかわらず、約2300万円の費用を要する改修工事の義務があるとされました。このことは、土地の安全確保は、賃借人との関係で義務づけられるものであると同時に、所有者としての賃貸人の社会的な責任でもあることを示しているのだと思われま

## 3 仲介業者の責任

### 1. 概説

宅建業者は、仲介を行うにあたって、宅建業法35条によって重要事項の説明義務を負いますが、民事上宅建業者の説明義務の範囲は同条に定められた事項に限定されません。購入希望者において、購入するか否か、売買代金をいくりにするか等の意思決定に重大な影響を及ぼす事項を知っていれば、これを説明する義務があります。

購入希望者の意思決定に重大な影響があるかどうかの問題とされるものの一つに、過去の浸水事故があります。この点については、浸水事故を生じさせるような場所的・環境的要因からくる土地の性状は、一般的な特性であって土地固有の要因とはいえないことが多く、また、そのような性状があるとしても、通常土地の価格形成の要因として織り込まれているため、浸水事故が一般的に説明義務の対象とはいえないとされています。

しかし、法令上の根拠や購入希望者の個別の意思決

定に影響するような具体的事情があれば、説明義務の対象となります。浸水事故についての特別な情報を入手していたり、それが可能である場合には、仲介業者に浸水履歴について説明義務を負います。

### 2. 過去の浸水被害の説明義務

東京地判平成29.2.7（2017WLJPCA02078003）は、地下1階が駐車場となっている2階建ての中古住宅において、買主が購入前に浸水について懸念を示しており、また仲介業者が市役所で調査を行っていたのに、買主に対して誠実に調査と情報提供を行わなかったという事案です。売主の責任とともに、仲介業者についても、過去の浸水被害について誤った説明をしたことについての責任が認められています。

判決では、『Y（売主）およびZ（仲介業者）には本件不動産の浸水履歴につきさらなる調査をし、正確な情報をX（買主）に説明すべき義務があったというべきである。さらに本件不動産の所有者であったYは、情報開示制度を利用して本件不動産の浸水履歴を容易に入手することができたと認められることを併せ考えると、本件売買契約締結に際しZが、本件不動産所在の街区には浸水履歴があることを説明しなかったのみならず、Yの前所有者の浸水事故はなかった旨の説明をそのまま信じ、本件不動産については今まで浸水被害に遭っていないとの事実と反する説明をしたことについては、上記説明義務の違反があるといわざるを得ない』。

#### <宅建業者としての留意事項>

本件は、売主が前所有者から浸水被害はなかったという誤った説明を受けており、かつ正確な状況を把握するには情報開示制度を利用することが必要であったという事情のあった事案のようです。仲介業者にとって難易度の高い業務が求められていますが、宅建業者に求められる社会的な責任の重さを示す事例といえま

## 4 まとめ

以上、自然災害に関する法的問題について、売主、賃貸人、および仲介業者それぞれの責任が認められた裁判例を通して検討を加えました。これらを踏まえる

(上段) 判決年月日	責任の主体	法的構成	状況	備考
(下段) 出典				
東京地判平成18.9.15 2006WLJPCA09150003	売主	説明義務違反	二段擁壁の危険性について説明がなされていなかった	区役所から安全性の問題を指摘されていた
大阪地判平成13.2.14 判時1759号80頁	売主	不法行為責任	土砂崩れによって一家4名が生き埋めになって死亡した	がけ崩れ危険地域に指定過去にも土砂崩れが発生していた
東京地判昭和61.7.28 判タ624号186頁	賃貸人	修繕義務違反	台風で擁壁が沈下、傾斜し、がけが崩れ落ちそうになる状況が生じた	土留めを賃借人負担とする特約は適用されないものとされた
東京地判平成29.2.7 2017WLJPCA02078003	売買仲介業者	説明義務違反	過去の浸水履歴について誤った説明がなされていた	買主が購入前に雨水の流入について懸念を示していた

と宅建業の皆様のご日常業務における心構えについて、次のようにまとめることができると思います。

第1に、法的な責任を全うすることは、宅建業者の最低限の使命であること。

本稿で掲げた事例は、いずれも住宅の供給者や仲介業者が、一般消費者に対する責任を果たしていなかったケースです。宅建業者の業務遂行過程において法的義務に違反することがあってはならないことは、いうまでもありません。法令や判例は常に動いていますから、最新の情報を入手し、細心の注意をもって業務にあたることを求められます。

第2に、法的な責任を全うすればそれで事足りるとはならないこと。

自然災害については、それぞれの自治体や地域でさまざまな取り組みがなされており、宅建業者は積極的に情報を収集し、理解をしておく必要があります。たとえば、現在多くの自治体から液状化危険度マップが公表されています。判例上は液状化危険マップの記載事項の説明は仲介業者の義務ではないとされていますが（東京地判平成25.1.9〈2013WLJPCA01098004〉）、宅建業者としては、それぞれの地域の土地につき、液状化危険度マップでどのように取り扱われているかを知っておかなければなりません。自治体や地域で取りまとめられた情報を知り、これを生かすことは宅建業

者の責務です。

第3に、時代に合った社会的な責任を自覚すること。社会が人々の住まいに対して要求する水準は飛躍的に高まっており、また、安全性や環境の問題は、日々状況が変わっています。中古住宅の流通促進の観点から宅建業者にはインスペクションへの対応が求められることも、すでに皆様周知のことでしょう。宅建業者は緊張感をもって社会的な自覚を持ち続けなければなりません。

以上、本稿の記述をご確認いただき、住環境の整備・発展のための社会からの負託に応え、重責を果たされることを期待いたしております。

#### ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先まで郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただきます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

●ご送付先  
（公社）全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか？

全宅保証Web研修

検索

Web研修動画  
配信スタート

