

# 家主と地主®

2017

5  
月号

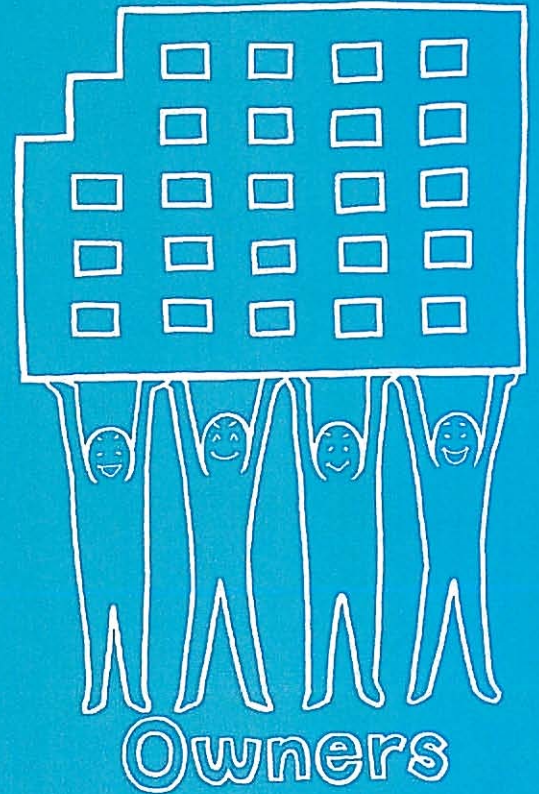
Vol.80



建物は見た目が9割！  
**共用部の  
 付加価値アップ事例集**

銀行預金よりもお金が増える  
**不動産共同購入の投資妙味**

10100万円で  
 都心の  
 ビルオーナーに





# トークで解決 Q&A

売り渡した建物に看過しがたい傾斜が発見されたケースについて、二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。



## 傾斜した建物の売買における売主責任

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？



Q社長 東京都裁判平成19年4月6日判決によると、次のように指摘されている。傾斜角については、一般に、①1000分の5であれば、壁と柱の間に隙間を生じ、壁やタイルに亀裂が入り、窓・額物や出入り口枠の接合部に隙間が生じ、犬走りやプロック塀など外部構造物に被害が生じるとされ、②1000分の10では柱が傾き、建具の開閉が不良となり、床が傾斜して支障を生じるとされ、③さらに1000分の15では、柱の傾斜が著しく倒壊の危険がある、床の傾斜もひどく使用困難である、とされているというのだ。この点は、日本建築学会の発行する「小規模建築物基礎設計の手引き」という資料があって、ここに記載されているので、判決はこれを引用したものでしょう。

「隠れた瑕疵」が問題に  
法的には、告知義務違反の債務不履行責任と、瑕疵担保責任が問題となるよ。そもそも、ご友人は、建物が傾斜していることは知っていたんだらうか？

Q社長 いや、その辺は一応聞いてみたんだけど、もともと建ててからすぐテナントに貸していて、実際に建物を使ったことはないの、そもそも傾斜しているなんて全く知らなかったらしいです。

A弁護士 そうですか。それなら、売主として説明や告知すべき義務への違反ということはないね。そうすると瑕疵担保責任の問題となる。これは社長も存じかとは思うけど、おさらも含めてお話しすると、売買の目的不動産に隠れた瑕疵があったときは、



A弁護士 売主として説明や告知すべき義務への違反ということはないね。そうすると瑕疵担保責任の問題となる。これは社長も存じかとは思うけど、おさらも含めてお話しすると、売買の目的不動産に隠れた瑕疵があったときは、

「隠れた瑕疵」だとしている。なるほど。数年たつて買主が気づくなんてことがあるんですね。  
Q社長 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、売買契約時に通常の注意では分からなかったの、

「隠れた瑕疵」だとしている。なるほど。数年たつて買主が気づくなんてことがあるんですね。  
Q社長 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、売買契約時に通常の注意では分からなかったの、

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？

前記の①と②の中間的な場合であり、建物の深刻な不具合をなすので、通常保有すべき品質・性能を欠いていることとなる。



Q社長 傾斜については、そうした基準のようなものがあるのね。



A弁護士 他の判例をあげると、東京地裁平成24年6月8日判決。これは、やはり木造2階建ての建物と土地を売却したところ、その数年後に、買主が体調不良やめまいを感じ建物が傾いているのではないかと思い調査依頼したところ1階床面で最大1000分の9、2階床面で最大1000分の11.8程度の傾斜が認められたケースだ。判決は、「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」という平成12年の建設省告示によれば、傾斜1000分の6以上で瑕疵の存する可能性が高いとされていること、さきほど「小規模建築物基礎設計の手引き」の基準を挙げたんだ。そして本件建物の傾斜は、居住する買主らの忍受限度を超えるものであって瑕疵があり、また本件土地についてもこうした建物の傾斜をもたらす地盤の不同沈下があり宅地として利用する上で瑕疵がある、と

「隠れた瑕疵」だとしている。なるほど。数年たつて買主が気づくなんてことがあるんですね。  
Q社長 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、通常の注意では分からなかったの、

「隠れた瑕疵」だとしている。なるほど。数年たつて買主が気づくなんてことがあるんですね。  
Q社長 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、通常の注意では分からなかったの、

### 瑕疵担保責任追及の可能性



Q社長 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、通常の注意では分からなかったの、

「隠れた瑕疵」だとしている。なるほど。数年たつて買主が気づくなんてことがあるんですね。  
Q社長 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、通常の注意では分からなかったの、



A弁護士 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、通常の注意では分からなかったの、

「隠れた瑕疵」だとしている。なるほど。数年たつて買主が気づくなんてことがあるんですね。  
Q社長 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、通常の注意では分からなかったの、

「隠れた瑕疵」だとしている。なるほど。数年たつて買主が気づくなんてことがあるんですね。  
Q社長 友人の共同住宅のケースでも、傾斜は、計測してはじめて判明したものであり、通常の注意では分からなかったの、

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？

「瑕疵」にあたるということ？  
そんなに欠陥があるということになるわけ？ 判例とかはどうなっているの？



執筆者  
児玉 謙 弁護士  
飯沼総合法律事務所  
(東京都中央区)

Profile  
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。  
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的所有権の法務など。