

裁判例から学ぶ 事業用不動産取引の注意点

2025 年 3 月

公益財団法人 不動産流通推進センター

目 次

はじめに	5
I 事業用不動産取引注意点一覧表	
注意点一覧表	8
II 事業用不動産取引の注意点チェックポイント	
1 検査済証が存在するか	12
2 確認済証が存在するか	12
3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか	13
4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項	13
5 用途に関する事項	18
6 行政指導等の有無	20
7 耐震に関する事項	21
8 石綿に関する事項	22
9 既存不適格建築物について	23
10 事故物件であるか否かの確認を行ったか	24
11 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について	25
12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか	25
13 地下物件を使用する場合に関する事項	26
コラム①「現状有姿」という文言は避ける	27
コラム②事業を確実にできるかを建築士に確認する	27
コラム③既存不適格建築物と違法建築物は異なるもの	28
コラム④典型的な耐火建築物のイメージを持つ	28
コラム⑤屋上防水は目視で確認する	28
III 裁判例概要リスト	
裁判例概要リスト	30

はじめに

建築物の売買又は賃貸では、双方当事者が仲介業者を通し、重要事項説明書に記載された契約不適合責任に関する規定について確認を行っているところ、契約不適合となる内容についてまで細かく踏み込んでおらず、契約締結後に紛争になることがある。

そして、建築物の売買又は賃貸においては、しばしば建築物の売主や賃貸人から適切な情報提供がなされていない場合や仲介業者が必要な調査確認をしなかった場合に紛争に発展することがある。そこで、契約締結後の紛争を防止するため、建築物の売主や賃貸人が、買主や賃借人に対して適切な情報提供を行うとともに、賃借人や買主が事情を説明しなかったとしても、仲介業者がしっかりと確認を行っていくことが求められる。

近年は、空き家問題等の既存ストックの利活用が課題となってきた。既存ストックは、そもそも建築物が老朽化している場合や既存不適格建築物である場合が多く、建築物に契約不適合事由が存在していることが容易に想定される。このような中で、今後、既存ストックを用いていくためには、建築物の売買又は賃貸にあたって、当事者間において、契約不適合事由を把握しておく必要がある。

以上のような社会的要請があることから、本チェックリストでは裁判例を踏まえて、いかなる契約不適合事由について、どのような資料を確認すべきかについてまとめ、これまでの媒介業務チェックリストに記載されていなかった点を追加した。

本チェックリストを通し、買主及び売主、又は賃貸人及び賃借人間において不動産に係る情報の非対称を和らげ、紛争を未然に防止することに役立てるとともに、既存ストックの契約不適合等について双方が十分理解の上、今後の利活用に役立てていくことができれば幸いである。

なお、本チェックリストは、建築基準法及び消防法等の細かな規定について触れている部分があるため、建築物に係る法令の解釈等に疑問を感じた場合には、必ず建築士等に相談するようにしていただきたい。

I 事業用不動産取引注意点一覧表

注意点一覧表

項 目	はい	いいえ
1. 検査済証が存在するか		
2. 確認済証が存在するか		
3. 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか		
4. 建物の耐火性、避難、消防に関する事項		
(1)耐火建築物の確認		
アー①(立地上の規制)防火地域又は準防火地域内に存在する建築物であるか		
アー②(立地上の規制)「はい」の場合、防火地域に存する建築物は、3階以上又は延べ面積が 100 ㎡を超える建築物か／準防火地域に存する建築物は、4 階以上又は延べ面積が 1500 ㎡を超える建築物か		
アー③(立地上の規制)「はい」の場合、当該建築物は、耐火建築物か		
イー①(用途上の規制)建築物の用途確認(建築物使用者の利用方法を含む)を行ったか		
イー②(用途上の規制)「はい」の場合、建築物は、特殊建築物に該当するか		
イー③(用途上の規制)「はい」の場合、当該建築物は、耐火建築物か		
ウー①(規模上の規制)建築物の高さが 13m 又は軒高が 9m を超え、4 階以上の建築物か／建築物の延べ面積が 3000 ㎡を超えるか		
ウー②(規模上の規制)「はい」の場合、建築物は耐火建築物であるか		
(2)避難について		
ア 避難経路の確認を行ったか		
イー①直通階段が設置されているか		
イー②直通階段が 2 つ以上設置されているか		
ウー①避難階段が設置されているか		
ウー②避難階段は耐火構造の壁で隔離されているか		
(3)防火設備等の有無		
ア 屋内消火栓が設置されているか		
イ 排煙設備が設置されているか		
ウ 非常用進入口が設置されているか		

5. 用途に関する事項		
(1)建築物の現状の用途は確認しているか		
(2)買主又は賃借人の建築物の用途を確認したか		
(3)買主又は賃借人の建築物の利用方法は、用途変更を要するか		
6. 行政指導等の有無		
(1)建物について行政指導を受けたことはあるか		
(2)前問「はい」の場合、指導文書はあるか		
(3)違反は既に是正されているか		
(4)前問「いいえ」の場合、違反が是正されていない理由を確認したか		
7. 耐震に関する事項		
(1)耐震診断を受けたことはあるか		
(2)前問「はい」の場合、その報告書は存在するか		
(3)前問「いいえ」の場合、診断を行った法人等に診断内容の確認を行うことができるか		
8. 石綿に関する事項		
(1)石綿の調査をしたことはあるか		
(2)前問「はい」の場合、その報告書は存在するか		
(3)前問「いいえ」の場合、調査を行った法人又は報告を行った所轄労働局に調査又は報告の内容について確認を行うことができるか		
9. 既存不適格建築物について		
(1)建築物の構造上、既存不適格建築物に該当するか		
(2)増改築履歴はあるか		
10. 事故物件であるか否かの確認を行ったか		
11. 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について		
(1)他のテナントや周囲の騒音は確認できているか		
(2)悪臭が漂っていないか		
(3)過去にトラブルを起こした者はいないか		
12. 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか		
13. 地下物件を使用する場合に関する事項		
(1)排水ポンプが故障していないか		
(2)異臭がしていないか		
(3)過去の浸水歴があるか		

Ⅱ 事業用不動産取引の注意点チェックポイント

1 検査済証が存在するか

はい

いいえ

<解説>

検査済証は、建築物が建築図面のとおりに建築され、建築基準法上の問題点がないことを証明した書面である。したがって、検査済証が存在すれば、検査済証が発行された時点においては、建築物に契約不適合が存在しなかったことが推認されることになる。

一方で、検査済証がない場合、建築物の用途変更が困難で紛争になった事例、建築物の違法が後になって発覚して紛争になった例があり、検査済証がない建築物の場合、紛争となる可能性が一定程度あるといえる。

そのため、検査済証の有無は、最優先に検討すべき事項である。

<対象となる裁判例>

No. 1、No. 2、No. 3、No. 4、No. 5、No. 6、No. 7、No. 8、No. 9、No. 10、No. 11、No. 12、No. 14、No. 23、No. 24、No. 25、No. 26、No. 27、No. 29、No. 30、No. 31、No. 32

2 確認済証が存在するか

はい

いいえ

<解説>

確認済証は、建築計画が適法であることを示す証書であるところ、実際の建築物が建築計画のとおり建築されたか否かは不明であるため、実際に建築された建築物に対する確認を行った検査済証と比較した場合、契約不適合の有無について信用性が劣るものと考えられる。しかし、検査済証が存在していない場合であっても、建築計画の法適合が公証されている証書であることから、建築確認済証の有無を検討することは重要である。

<対象となる裁判例>

No. 1、No. 2、No. 3、No. 4、No. 5、No. 6、No. 7、No. 8、No. 9、No. 10、No. 11、No. 12、No. 14、No. 23、No. 24、No. 25、No. 26、No. 27、No. 29、No. 30、No. 31、No. 32

3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか

はい

いいえ

<解説>

建築確認申請書類は、建物の建築時に、当該建築物の計画が法令等に適合していることを証明するために特定行政庁や指定確認検査機関に提出する書類である。

建築確認申請書類がある場合、実際の建物と確認申請図面を比較すれば、建物の法適合性を確認することができ、紛争の未然防止につながる。

また、売買契約、賃貸借契約ともに、法適合性が問題となって紛争となった事案があることからすると、売買契約、賃貸借契約ともに、契約締結の前に建築確認申請書類を確認することができれば、紛争の未然防止につながる。

<対象となる裁判例>

No. 1、No. 2、No. 3、No. 4、No. 5、No. 6、No. 7、No. 8、No. 9、No. 10、No. 11、No. 12、No. 13、No. 14、No. 15、No. 23、No. 24、No. 25、No. 26、No. 27、No. 29、No. 30、No. 31、No. 32

4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項

◎ポイント

建築物の売買又は賃貸の紛争では、建物の耐火性、避難、消防に係る事項が争われることがあるため、下記の点については特に留意が必要である。

(1) 耐火建築物の確認

アー①（立地上の規制）防火地域又は準防火地域内に存在する建築物であるか

はい

いいえ

<解説>

防火地域又は準防火地域に該当するか否かは、Web による検索、建築物が存在する自治体に対し、直接問い合わせを行う、又は都市計画図を確認することによって把握することができる。

アー②（立地上の規制）「はい」の場合、防火地域に存する建築物は、3 階以上又は延べ面積が 100 m²を超える建築物か／準防火地域に存する建築物は、4 階以上又は延べ面積が 1500 m²を超える建築物か

はい

いいえ

<解説>

3 階以上又は延べ面積が 100 m²を超える建築物が「防火地域」に存在する場合には、当該建築物は、耐火建築物にしなければならない（建築基準法 61 条）。

また、4 階以上又は延べ面積が 1500 m²を超える建築物が「準防火地域」に存在する場合には、当該建築物は、耐火建築物にしなければならない（建築基準法 62 条）。

アー③（立地上の規制）「はい」の場合、当該建築物は、耐火建築物か

はい

いいえ

イー①（用途上の規制）建築物の用途確認（建築物使用者の利用方法を含む）を行ったか

はい

いいえ

<解説>

建築物の現状の用途は、検査済証又は建築確認済証に記載されている用途に係る欄から確認することができる。

ただし、下記のとおり、建築物の買主又は賃借人が想定している用途がある場合、用途変更の有無を確認すべきことに留意する。

イー②（用途上の規制）「はい」の場合、建築物は、特殊建築物に該当するか

はい

いいえ

<解説>

耐火建築物であることは、建築物の用途によっても要求される（建築基準法 27 条）。どのような用途の場合に耐火建築物であることが要求される特殊建築物に該当するかについては、建築基準法別表第一を確認することが必要である。

なお、建築物の現状の用途が特殊建築物に該当しない場合であっても、建築物の買主又は賃借人が想定している用途の場合に特殊建築物に該当する場合には、当該建築物を耐火建築物としないため、この点に十分留意する必要がある。

イー③（用途上の規制）「はい」の場合、当該建築物は、耐火建築物か

はい

いいえ

ウー①（規模上の規制）建築物の高さが 13m 又は軒高が 9m を超え、4 階以上の建築物
か／建築物の延べ面積が 3000 m²を超えるか

はい

いいえ

＜解説＞

耐火建築物であることは、建築物の規模によっても要求される（建築基準法 21 条）。
建築物の高さが 13m 又は軒高が 9m を超え、4 階以上の建築物又は建築物の延べ面積
が 3000 m²を超える建築物の場合、当該建築物は、耐火建築物としなければならない。

ウー②（規模上の規制）「はい」の場合、建築物は耐火建築物であるか

はい

いいえ

＜対象となる裁判例＞

No. 2

(2) 避難について

ア 避難経路の確認を行ったか

はい

いいえ

＜解説＞

建築基準法又は消防法上の違法が契約不適合であるとして、紛争となる事案がある。

このような契約不適合の中でも、直通階段の設置の有無や二方向避難の可否といった避難経路に関する問題が散見される。

そこで、建築基準法又は消防法上の違法な点に気づく機会を設けるために、建築物の売買又は賃貸にあたっては、事前に避難経路を確認しておくことが重要である。その際に、円滑な移動ができるか否かに注目しながら確認することにより、契約不適合に気づきやすくなると考えられる。

イー①直通階段が設置されているか

はい

いいえ

＜解説＞

直通階段は、一部の特殊建築物、3 階以上の建築物、窓その他の開口部を有しない居室を有する階、延べ面積が 1000 m²を超える建築物について設置しなければならない（建築基準法施行令 120 条 1 項）。

一般的な住宅以外のほとんどの建築物には、直通階段が必要となると考えられることから、その有無を確認することは重要である。

イー②直通階段が 2 つ以上設置されているか

はい

いいえ

＜解説＞

劇場、物品販売店、病院、ホテル又はナイトクラブ等の多数人を集客する建築物や延べ面積が広い建築物の場合、二方向避難を可能にする観点から、直通階段が 2 つ以上設置されていることが求められる（建築基準法施行令 121 条 1 項）。

直通階段の数不足が契約不適合であると争われた事案は、複数散見されるため、契約の締結にあたっては、直通階段の数に留意する必要がある。

なお、建築物の用途を変更しようとしたところ、変更後の用途では直通階段の数が不足したという事案もあることから、建築物の用途との関係でも直通階段の数に留意する必要がある。

ウー①避難階段が設置されているか

はい

いいえ

＜解説＞

直通階段と避難階段は、性質として同様であるため混同されやすい階段であるが、原則として、5 階以上の建築物、地下 2 階以下の建築物又は 3 階以上の階を物品販売店舗とした建築物の場合、避難階段を設置しなければならない（建築基準法施行令 122 条 1 項）。

ウー②避難階段は耐火構造の壁で隔離されているか

はい

いいえ

＜解説＞

建築物から出火した場合、避難階段にまで火が及ばないようにするため、避難階段は屋内避難階段の場合はその全体を、屋外避難階段の場合は建築物と接する部分を耐火構造の壁で隔離しなければならない（建築基準法施行令 123 条 1 項、2 項）。
細かな点であるが、実際にこの点が契約不適合として問題になった裁判例もあるため、注意する必要がある。

＜対象となる裁判例＞

No. 1、No. 5、No. 6、No. 7

(3) 防火設備等の有無

ア 屋内消火栓が設置されているか

はい

いいえ

＜解説＞

屋内消火栓は、直通階段の設置義務と同様に、劇場、物品販売店、病院、ホテル又はナイトクラブ等の多数人を集客する建築物や延べ面積が広い建築物に設置が求められる（消防法施行令 11 条 1 項）。
屋内消火栓が未設置であることが契約不適合であるとして争われている裁判例が散見されるため、設置の有無について留意する必要がある。

イ 排煙設備が設置されているか

はい

いいえ

＜解説＞

排煙設備も直通階段の設置義務と同様に、劇場、物品販売店、病院、ホテル又はナイトクラブ等の多数人を集客する建築物や延べ面積が広い建築物に設置が求められる（建築基準法施行令 126 条の 2）。
排煙設備についても、未設置であることが契約不適合に該当するとして、争われている裁判例が散見されるため、設置の有無について確認する必要がある。

ウ 非常用進入口が設置されているか

はい

いいえ

＜解説＞

建築物の高さが 31m 以下で 3 階以上の建築物の場合には、3 階以上の窓に非常用進入口を設置しなければならない（建築基準法施行令 126 条の 6）。

建築物の窓に赤い逆三角形があるか否かを確認すれば足りるものであるが、非常用進入口の未設置が契約不適合に該当するかが問題となった裁判例も存在するため注意が必要である。

＜対象となる裁判例＞

No. 3、No. 4、No. 8、No. 9、No. 10、No. 11

5 用途に関する事項

◎ポイント

建築物の売買又は賃貸の紛争では、買主又は賃借人が、特定の目的をもって当該建築物を取得又は賃借したにもかかわらず、建築物に契約不適合があったことから目的を達成できなかったとして、紛争に発展する事案がある。
したがって、事前に買主又は賃借人の意向を正確に確認し、契約締結後に不一致が生じないようにしなければならない。

(1) 建築物の現状の用途は確認しているか

はい

いいえ

＜解説＞

上記のとおり、建築物の現状の用途は、検査済証又は建築確認済証に記載されている用途に係る欄から確認することができる。

(2) 買主又は賃借人の建築物の用途を確認したか

はい

いいえ

<解説>

買主又は賃借人の建物の用途や目的が明示されている場合、売主又は賃貸人はその用途に従った建物の利用ができるようにするよう、修繕等をすべき義務があるとされていることから、これを事前に明らかにしておくことが重要である。

また、買主又は賃借人が求める建築物の使用方法によっては、下記のとおり、用途変更を要する場合もあるため、用途の確認は、未然に紛争を防止する観点から極めて重要なものである。

(3) 買主又は賃借人の建築物の利用方法は、用途変更を要するか

はい

いいえ

<解説>

建築物の用途を建築基準法別表第一に掲げる用途に変更し床面積の合計が 200 ㎡を超える場合には、建築物の用途変更として、建築確認申請を行い、確認済証の交付を受けなければならない（建築基準法 87 条 1 項、6 条 1 項 1 号）。また、用途変更をする場合、床面積の合計が 200 ㎡以下の場合でも当該用途を前提に建築基準法に適合している必要がある。

買主又は賃借人が、建築物の用途を明らかにして建築物を購入又は賃借したにもかかわらず、用途変更ができずに店舗の営業等を開始できなかつたとして紛争に発展する事例は多数存在することから、建築基準法別表第一に照らして、用途変更の建築確認を要するか否かの確認や当該用途に用途変更した場合に建築基準法に適合しているかは十分に確認を行う必要がある。

<対象となる裁判例>

No. 5、No. 6、No. 10、No. 11、No. 14、No. 15、No. 16、No. 17、No. 18、No. 19、No. 20、No. 21、No. 22、No. 23、No. 24、No. 25、No. 26、No. 27

6 行政指導等の有無

(1) 建物について行政指導を受けたことはあるか

はい

いいえ

(2) 前問「はい」の場合、指導文書はあるか

はい

いいえ

(3) 違反は既に是正されているか

はい

いいえ

(4) 前問「いいえ」の場合、違反が是正されていない理由を確認したか

はい

いいえ

<解説>

例えば、消防に関する事項については、消防点検の際に違反が発見され、その後、当該事実が契約不適合であるとして、紛争に発展する傾向がある。

そして、建物の所有者や賃貸人が違反を指摘されたとしても、当該違反事実を是正せず、放置している場合がある。

この点、行政機関による立入検査が行われた場合には、その内部において調査結果をまとめた書面が作成され、必要に応じて行政指導をした旨の書面を建物所有者に対して交付する。行政機関による調査の対象となった建物については、売主、賃貸人に行政指導の有無を明らかにさせ、売主、賃貸人が指導文書を所持する場合、売買契約や賃貸契約締結の際、これを開示することで、契約不適合の有無を判断することができる。

<対象となる裁判例>

No. 1、No. 2、No. 3、No. 4、No. 5、No. 6、No. 7、No. 8、No. 9、No. 10

7 耐震に関する事項

(1) 耐震診断を受けたことはあるか

はい

いいえ

(2) 前問「はい」の場合、その報告書は存在するか

はい

いいえ

(3) 前問「いいえ」の場合、診断を行った法人等に診断内容の確認を行うことができるか

はい

いいえ

<解説>

耐震性能が一定の水準に達していないなどとして紛争になる事例が散見されるところ、耐震診断に基づく報告書が存在している建物については、あらかじめ耐震診断の報告書の提示を受けておくことで紛争を予防することができる。

<対象となる裁判例>

No. 28、No. 29、No. 30、No. 31、No. 32

8 石綿に関する事項

(1) 石綿の調査をしたことはあるか

はい

いいえ

(2) 前問「はい」の場合、その報告書は存在するか

はい

いいえ

(3) 前問「いいえ」の場合、調査を行った法人又は報告を行った所轄労働局に調査又は報告の内容について確認を行うことができるか

はい

いいえ

<解説>

独自に石綿使用の有無を調査した場合には、その報告書が存在しているはずであるから、その提示を求めることで、石綿に関する紛争を防止することは可能である。なお、平成 18 年 9 月 1 日以降に着工した建築物を除いて、すべての建築物にアスベストが使用されている可能性が高いことから、石綿障害予防規則は、事業者に対して建築物の改修工事等を行う場合に石綿が使われているか否かについて事前調査を行い、労働局に調査結果を報告させる義務を負わせている。したがって、改修工事等を行った場合には、事業者が調査結果を届け出ている可能性があるから、その結果を確認することは可能である。

<対象となる裁判例>

No. 33

9 既存不適格建築物について

(1) 建築物の構造上、既存不適格建築物に該当するか

はい

いいえ

(2) 増改築履歴はあるか

はい

いいえ

<解説>

既存不適格建築物とは、既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとされている建築物である。

しかし、増改築をする場合において、建物全体が法適合となるよう改修をしない場合、法令に適合しない違法な建築物になってしまうことから、増改築の事実を知らずに買主又は賃借人が建築物の使用を開始した場合には、契約不適合のある建築物を使用することになってしまう。

また、現に、増改築の存在を知らずに建築物の使用を開始した後に、契約不適合が発覚した裁判例もある。

そこで、売主又は賃貸人に対し、増改築履歴の有無を確認しておくことが重要である。

<対象となる裁判例>

No. 2

10 事故物件であるか否かの確認を行ったか

はい

いいえ

<解説>

事故物件に該当することが契約不適合であるとして紛争になった事例が散見される。

事故物件であるか否かという事実は、一般に関心事である。そして、事故があったことは建物の売主又は賃貸人において認識している事情であると考えられる。したがって、紛争予防のためにも、事故物件であるか否かを確認しておくことが望ましい。令和3年10月に出た「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の基準が参考になるものと考えられる（「[宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン](#)」）。

<対象となる裁判例>

No. 34、No. 35、No. 36

11 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について

<解説>

建築物自体に契約不適合がない場合であっても、買主や賃借人が建築物を使用できるようにするという点において、近隣住民や他の賃借人との関係性が問題になる事例が散見された。取引の対象となる建築物の周辺にどのような近隣住民や賃借人がいるかについてもあらかじめ確認しておくことが望ましいところ、特に問題となる事例を以下のとおり列挙した。

(1) 他のテナントや周囲の騒音は確認できているか

はい

いいえ

(2) 悪臭が漂っていないか

はい

いいえ

(3) 過去にトラブルを起こした者はいないか

はい

いいえ

<対象となる裁判例>

No. 16、No. 37、No. 38、No. 39、No. 40

12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか

はい

いいえ

<解説>

過去に雨漏り等を起こしている物件が再度雨漏れを起こし、それについて売主や賃貸人が修繕義務を負わなければならない事例が散見される。
特に老朽化した建物は、経年劣化によって雨漏れも生じやすくなっていることから、取引時に雨漏れが生じていないことを確認するだけでなく、過去にも同様に雨漏りが生じていないかを確認しておくことは有益である。

<対象となる裁判例>

No. 18、No. 22、No. 41、No. 42、No. 43、No. 44、No. 45、No. 46、No. 47

13 地下物件を使用する場合に関する事項

◎ポイント

地下物件の契約不適合が問題となったほとんどの事例が、浸水による契約不適合の問題であった。

そこで、特に地下物件を売買又は賃貸する場合について注意すべきポイントを以下のとおりまとめた。

(1) 排水ポンプが故障していないか

はい

いいえ

<解説>

地下物件において浸水による契約不適合が生じた事例のほとんどの原因が、排水ポンプの故障によるものであった。

地下物件の場合、排水をポンプでくみ上げることで排水を地上に戻す必要があることから、ポンプが故障してしまうとすぐに浸水してしまう。

そこで、排水ポンプの故障の有無を確認しておく必要がある。

(2) 異臭がしていないか

はい

いいえ

<解説>

上記のとおり、排水ポンプが故障していると考えられる場合には、適切な排水ができていないため、異臭がすることがある。

そのため、排水ポンプの故障に気づく原因として、異臭の有無を確認することは有益である。

(3) 過去の浸水歴があるか

はい

いいえ

<解説>

地下物件において浸水による契約不適合が生じた事件のほとんどにおいて、過去に浸水歴があった。

そこで、過去の浸水が適切に処理されていたかを確認できるようにするため、過去の浸水歴を確認しておくことが必要である。

<対象となる裁判例>

No. 48、No. 49、No. 50、No. 51、No. 52

コラム① 「現状有姿」という文言は避ける

しばしば契約書において、「現状有姿」という文言が使用されることがある。

「現状有姿」の記載は、売主や賃貸人が契約不適合責任を負わないために記載されることがあるが、東京地判平成 28 年 1 月 20 日、東京地判平成 18 年 1 月 20 日は、「現状有姿」の場合であっても瑕疵がある場合には瑕疵担保責任を負う旨を示しており、「現状有姿」の記載があるからといって必ず契約不適合責任を負わないことにはならない。

このように、「現状有姿」の記載は誤解を招きやすい点があり、むしろ、契約書の中に「現状有姿」の用語を用いないことが望ましい。

コラム② 事業を確実にできるかを建築士に確認する

事業用不動産の取引に係る紛争を俯瞰すると、建築物を特定の用途で用いる予定で売買又は賃借したにもかかわらず、用途制限等によって買主又は賃借人が予定していた用途に基づいて建築物を使用できないという紛争が多く見受けられる。

特に、事業目的で建築物を売買又は賃借した場合には、当該事業を開始するための準備費等を投じていることが考えられるため、事業を開始できなかった場合の損失も大きなものとなりやすい。

また、建築基準法別表第 1 (い) 欄に掲げる用途に用途変更をする場合、床面積の合計が 200 ㎡以下の場合でも当該用途を前提に建築基準法に適合している必要がある。

したがって、事業を目的としている場合には、用途を明確に伝えるとともに、建築士に当該用途として成立する改装工事を行うことが可能かを確認し、事業を確実に行うことが可能か否かの確認を行っておくことが望ましい。

コラム③ 既存不適格建築物と違法建築物は異なるもの

契約書や重要事項説明書を確認した際、既存不適格建築物である旨が記載されている場合があるが、実際に確認してみると、建築確認を取得しないで増築が行われている違法建築物であることがある。既存不適格建築物は法改正により現行法には適合しないが、建築当時の建築基準法等の法律に適合する適法建物であるのに対し、違法建築物は、建築が行われた際の建築基準法等の法律に適合しない違法建物である。契約書や重要事項説明書に「既存不適格建築物」との記載があった場合には、建築確認申請図面と実際に建築されている建物の比較を行い、過去の増築の経緯を確認し、本当に既存不適格建築物なのかを確認することが望ましい。

コラム④ 典型的な耐火建築物のイメージを持つ

裁判例を見ていると、耐火建築物であることが要求されるにもかかわらず耐火建築物となっていないことにより、紛争になっている事例がある。耐火建築物の典型例は、鉄筋コンクリート造や外壁をALC板やアスロック等で覆った鉄骨造であることを知っておくと、建物を訪問した場合、当該建物は一見して耐火建築物でないことがわかる場合があり、典型的な耐火建築物のイメージは持つておくといえる。

コラム⑤ 屋上防水は目視で確認する

重要事項説明書に過去に雨漏りがあったが修繕済みであることが記載されている場合、建物の買主が雨漏りは既に補修済みであると思いがちである。もっとも、実際には、雨漏り箇所のクロスの張替えやプラスターボードの交換は行われていても、屋上防水のやり直しまではなされていないため、建物の購入の後、雨漏りが生じる場合がある。雨漏りの修繕済みの記載がある場合でも、屋根、特に陸屋根の防水に問題はないかを屋上に上がり確認することが望ましいと思われる。

Ⅲ 裁判例概要リスト

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
1	東京地判平成21年8月31日 (平成19年(ワ)34980号)	賃貸借契約(債務不履行責任) 一設備・消防等	賃借人は、おにぎり店使用目的で、建物1階部分を賃借していたところ、1階の直通階段から屋外への出入口に至る経路(避難通路)を建物の他の部分と耐火構造の壁又は防火設備で区画しなければならないにもかかわらず、防火シャッターが下りないため、防火区画ができない点で、東京都建築安全条例8条に違反する欠陥があり、店舗営業ができないことが判明したため、賃借人は、賃借人に対し、債務不履行に基づき本件賃貸借契約を解除するとともに、賃借人に対して解除に基づく既払いの賃料等の原状回復請求及び既払いの礼金、賃料相当額、補修工事費、営業利益等の損害賠償請求を、仲介業者に対して債務不履行に基づき賃借人に対し請求した賠償額等の損害賠償請求を行った事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項(2) 6 行政指導等の有無
2	東京地判平成25年11月26日 (平成24年(ワ)11149号)	賃貸借契約(債務不履行責任) 一設備・消防等	賃借人は、スーパーマーケットの店舗として使用する目的で、賃貸借契約を締結したところ、消防署から建築基準法上、防火地域における3階建て以上の建物又は延べ面積が100平方メートルを超える建築物は、耐火建築物でなければならぬところ、本件建物は耐火建築物でないから使用できないとの指摘を受けたため、「行政官庁の指導等…賃借人の責めに帰すべからざる事由により賃借人の営業開始に必要な諸条件が満たされない場合、賃借人は直ちに賃貸借契約を解除できる」という解除の条件を満たしているとして、契約の解除を行ったが、賃借人からは賃料相当損害金等の賠償請求を行ったところ、解除が認められた事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項(1) 6 行政指導等の有無 9 既存不適格建築物について
3	東京地判平成22年11月11日 (平成21年(ワ)32160号)	売買契約(瑕疵担保責任) 一設備・消防等	カラオケ店を営む目的で建物の売買契約を締結したところ、排煙設備の設置、6階・7階の店舗部分に2か所以上あるべき階段が1か所のみであったこと、非常用出入口の未設置が発覚し、売買契約上の用途に適しない欠陥にあたるとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を認めた事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項(3) 6 行政指導等の有無
4	大阪地判平成22年3月3日 (平成20年(ワ)4302号)	売買契約(瑕疵担保責任、債務不履行責任) 一設備・消防等	消防点検により屋内消火栓の不設置が判明したため、売主に対し瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を、仲介業者に対して善管注意義務違反に基づく損害賠償請求をしたところ、売主は屋内消火栓の不設置を知らず知らずのうちに知ることができたことから損害賠償義務を負い、仲介業者は消防法違反の事実の存在を想定すべきであったとはいえないとして損害賠償義務を負わないとされた事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項(3) 6 行政指導等の有無
5	東京地判平成26年2月7日 (平成24年(ワ)4419号)	売買契約(瑕疵担保責任、債務不履行責任) 一設備・消防等	店舗事務所ビルを購入したところ、飲食店舗への変更に必要な用途変更申請を行っていなかった上、建物の階段が屋内避難階段としての要件を充足していなかったとして、売主に対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を、仲介業者に対して調査報告義務違反の債務不履行に基づく損害賠償請求を行ったところ、自治体によっては用途変更申請が不要とされた可能性が否定できず、屋内避難階段はその要件が充足していることを前提に建築確認が行われ、自治体担当者も要件充足があると考えていたことや現在も屋内避難階段としての要件を充足する旨の見解を有する行政庁も認められるとして、買主の請求を棄却した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項(2) 5 用途に関する事項 6 行政指導等の有無
6	東京地判平成21年5月15日 (平成19年(ワ)34980号)	売買契約(瑕疵担保責任) 一設備・消防等	地上10階・地下1階建ての建物の買主が、同建物をキャバレー、バー等の用途に供するためには複数の直通階段を設ける必要があるにもかかわらず、これらがなく説明がなかったのは隠れた瑕疵に当たるとして、売主に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した事例において、当該建物は事務所店舗の用途であれば建築基準法に違反しないところ、キャバレー、バー等の経営に供する目的で購入するものであることを表示した形跡がない以上、同建物自体の瑕疵とはいえないとして、買主の請求を棄却した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項(2) 5 用途に関する事項 6 行政指導等の有無

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
7	東京地判平成28年2月26日 (平成26年 (ワ) 6226号)	売買契約における瑕疵担保責任 (特約・品質保証による責任) 一設備・消防等	本件建物を事務所として使用する場合に、建物の6階部分に1経路しか避難通路がなく、二方向避難通路が確保されていないことから、消防法及び建築基準法に違反する瑕疵があるとして、瑕疵担保責任又は債務不履行責任による損害賠償を求めた事例において、本件建物は契約締結交渉過程で消防署による点検対象となる法令上の問題等があり得ることが発覚したため、この点を建物引渡前に売主側で解決しておくとの趣旨の本件点検特約を加えて本件売買契約が締結されたのに、売主は同特約の趣旨に沿った点検をしておらず同特約上の債務の本旨に従った履行がなされたとはいえないとして買主の請求を全部認容した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項 (2) 6 行政指導等の有無
8	東京地判令和3年11月29日 (令和2年 (ワ) 10530号)	賃貸借契約 (瑕疵担保責任) 一設備・消防等	賃借人が、全フロアに屋内消火栓設備の非常電源設備の設置が必要であったにもかかわらず、これらが存在しなかったことから、建物の8階フロアをクリニックとして使用する建物賃貸借契約は原始的不能であるなどとして、賃貸人に未返還の敷金等の支払を求め、予備的に、設備に瑕疵があったとして、同額の支払等を求めたところ、賃借人が建物の屋内消火栓設備に非常電源を設置して所轄消防署から条例の特例の適用を受けることでも、クリニックの面積を減床することでも、フロアを利用できたのであるから、契約が原始的不能とはいえず、所轄消防署に対する事前の照会を怠ったことや電源設置に関する錯誤にしても賃借人側の重大な過失であり、設備に瑕疵はなく、賃貸人に設備の設置等の義務はないとして、各請求を棄却した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項 (3) 6 行政指導等の有無
9	東京地判令和4年1月28日 (令和元年 (ワ) 32862号)	賃貸借契約 (債務不履行) 一設備・消防等	倉庫として賃貸された建物が屋内消火栓の未設置、自動火災報知設備の未設置であること、本件建物は第一種住居地域にあり、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるものは建築してはならないとされていたところ、横浜市から用途地域に違反すると指摘等され、建物の所有者で賃貸借契約を解除した賃貸人らが、賃借人が転借人及び転々借人が建物を適法に使用するように使用実態を適切に管理・監督すべき善管注意義務に違反したとして、賃借人に対し、転々借人に支払った移転費用、地歴調査費用、慰謝料の支払を求めたところ、建築基準法違反に関して、賃借人に管理・監督すべき善管注意義務違反があったとし、市建築局との協議等により賃貸人らは精神的な負担を被ったとして、慰謝料請求を一部認容した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項 (3) 6 行政指導等の有無
10	東京地判令和3年4月12日 (平成30年 (ワ) 25594号)	賃貸借契約 (債務不履行) 一店舗営業	ペットやその飼育用品の販売店を営む賃借人が、建物の地階部分をペットショップとして使用することを目的とする賃貸借契約及び同契約に係る媒介契約を締結したものの、排煙設備を設けることができないため、本件建物の用途を変更することができず、本件賃貸借契約の目的を達成することができなかったと主張して、賃貸人及びコンサルティング会社に対し、債務不履行による損害賠償請求を行ったところ、機械排煙方式による排煙設備を設けることができなかったことはなく、用途変更も実現できないとまでは認められないとして、請求が棄却された事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項 (3) 5 用途に関する事項 6 行政指導等の有無
11	東京地判令和3年3月26日 (平成31年 (ワ) 8111号)	賃貸借契約 (債務不履行) 一店舗営業	建物 (地下1階地上5階建) のうち地下1階部分について、賃貸借契約を締結し、仲介業者との間で不動産媒介契約を締結した賃借人が、賃貸人に対しては、物件の排気設備の能力不足のため、賃借人が計画していた飲食店が経営できなくなったなどと主張して、債務不履行による損害賠償請求を行うとともに、仲介業者に対しては、重飲食可能な物件として本件物件を紹介したが、当該物件はセントラルキッチン兼店舗としては使用不可能な物件であったなどと主張して、債務不履行による損害賠償請求を行ったところ、賃借人が予定していた営業形態に即した排気容量に係る要望を賃貸人及び仲介業者に明確に伝えていたとは認められないとして、請求が棄却された事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項 (3) 5 用途に関する事項

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
12	東京地判平成26年3月26日 (平成23年(ワ)34040号)	売買契約(債務不履行責任) 一設備・排水	宅建業者である売主が給油所の売買において、本件給油所について建築基準法に基づく完了検査手続を行っていなかった上、申請図面には雨水浸透弁を設けて雨水の敷地内処理を行い、合併浄化槽及び汲取槽を設けてトイレ等の汚水処理を行うことを前提とした記載があったが、実際には排水施設がいずれも設置されておらず、このことについて建築基準法及び都市計画法の調査確認義務があったにも関わらずこれを怠ったとして、説明義務違反による損害賠償義務を認めた上、買主の過失を理由に3割の過失相殺がされた事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか
13	東京地判平成23年7月25日 (平成22年(ワ)10292号)	賃貸借契約(債務不履行) 一店舗営業	ビルの所有者から貸室を借り受けた賃借人が、ビルの各テナントの依頼を受ける形で、所有者の計画変更確認申請が遅れたことで本件貸室を利用できなかった期間の賃料相当額の損害を被ったなどと主張して、賃借人が、所有者に対し、損害賠償を求めた事例において、所有者には、信義則上の協力義務として、①計画変更確認申請のためのスケジュールをテナントである賃借人に提示する義務、②テナントである賃借人が計画変更確認申請のための申請図面を作成するために必要な質疑を求めたときに応ずる義務、③賃借人が計画変更確認申請のための申請図面として用いることが可能な図面を作成したときは速やかに本件貸室の計画変更確認申請を行う義務を負っていたところ、所有者には信義則上の協力義務違反があるなどと認定して、賃借人の請求を一部認容した事例	3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか
14	東京地判平成28年3月10日 (平成26年(ワ)7148号、平成27年(ワ)8387号)	賃貸借契約(債務不履行責任) 一使用させる義務	賃借人は、介護施設として利用する目的で、賃貸借契約を締結したところ、建物の検査済証がないことから建築基準法上の用途変更の建築確認を受けることができず介護施設を開設することができなくなったとして、賃貸人に対する債務不履行に基づく損害賠償請求を行うとともに、仲介業者に対して調査義務違反による債務不履行に基づく損害賠償請求を行った事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 5 用途に関する事項
15	東京高判平成元年8月10日 (昭和62年(ネ)1543号)	売買契約(瑕疵担保責任) 一設備・冷暖房、換気	分譲マンションの1区画を飲食店営業可能な構造を有するものとして購入したが、その区画を飲食店の店舗として使用するためには、冷暖房及び厨房用の換気設備を設置する必要があるところ、建物の構造上、建築基準法等の関係法規に違反しないで同設備を設置することができない場合、分譲を受けた建物は飲食店営業可能な構造を有するものとはいえず、買主は、契約違反として、催告なしに建物の売買契約を解除することができるとした事例	3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 5 用途に関する事項
16	東京地判平成15年1月27日 (平成14年(ワ)2421号)	賃貸借契約(使用させる義務) 一迷惑行為	ビルの一室を飲食店として使用している者が悪臭を発生させていることにつき、賃貸人が根本的対策をとらなかったことが、別の一室で婦人服販売店を営む賃借人に対する債務不履行に該当するとして、損害賠償請求が認められた事例	5 用途に関する事項 11 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について
17	東京地判平成20年11月28日 (平成17年(ワ)18401号、平成17年(ワ)25530号)	賃貸借契約(修繕義務) 一設備・空調	建物の賃借人が、賃貸人らに対して、故障ないし破損した空調設備及びビルの共用部分階段の補修等を請求したところ、空調については賃借人の営業に支障が生じており、冷暖房機器を備え付けることが本件賃貸借契約の内容とされていると認められるため賃貸人に補修及び取替義務があるとして、空調設備の取替請求を認めた事例	5 用途に関する事項
18	東京地判平成26年6月6日 (平成23年(ワ)31670号)	賃貸借契約(修繕義務) 一漏水	賃借人は、ラーメン店として利用するために建物を賃借したが、賃借前から雨が降る度に漏水するという飲食店としては衛生管理上致命的といえる重大な隠れた瑕疵が存在していたとして、又は、同瑕疵が存在しながら賃貸人は適切な防水工事を行わず、修繕義務を怠っていたとして、損害賠償を求めたところ、本件建物には降雨後に漏水が発生し、強い雨が降った際には激しい漏水が発生するという瑕疵があったと認められるとし、また、賃貸人が適切な防水工事を行おうとしなかったことについて帰責事由があるから本件賃貸借契約の解除は有効であるとした上で、店舗内装工事費用相当額を賃貸人の修繕義務違反と相当因果関係のある損害と認めると、賃借人の請求を一部認容した事例	5 用途に関する事項 12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
19	東京地判平成24年12月20日 (平成23年(ワ)35315号)	賃貸借契約(修繕義務) 一設備	本件建物を理髪店として使用させる目的で建物を賃貸した場合、賃貸人には、椅子、鏡、シャンプー台、蒸し器、湯沸器、クーラー、暖房の修繕義務が賃貸人にあると認めた事例	5 用途に関する事項
20	東京地判平成24年11月14日 (平成24年(ワ)6407号)	賃貸借契約(修繕義務) 一設備	本件建物備付けのロールカーテンが賃借人の入居当初から破損しているところ、賃貸人は速やかにこれを修繕すべき義務があるとして、修繕義務の不履行により、一部が使用できない状態にあったと認めた事例	5 用途に関する事項
21	東京地判昭和46年3月31日 (昭和41年(ワ)11399号)	賃貸借契約(修繕義務) 一設備	飲食店営業を目的とする店舗の換気、冷暖房、排水等の諸設備を完備する特約があったところ、当該特約に対し、設備機能が不十分であったことを理由とする賃借人からの契約解除が認められた事例	5 用途に関する事項
22	東京地判平成24年11月27日 (平成23年(ワ)5208号)	賃貸借契約(修繕義務) 一設備	賃借人が、賃貸人に対し、本件建物の水道口から供給される水道水に濁り等があったと主張して損害賠償を求めるとともに、賃貸人及び本件建物の管理を受託している会社に対し、本件水道問題を違法に放置したなどと主張して損害賠償を求め、損害賠償請求が認められた事例	5 用途に関する事項 12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか
23	東京地判平成24年2月16日 (平成22年(ワ)23273号)	賃貸借契約(債務不履行) —法令上の制限	賃借人が賃借した本件建物は、建築基準法上の第一種中高層住居専用地域内にあり、ゴルフレッスン事業を行うために建物の用途変更をすることができないことから、賃貸借契約の目的を達成することができないなどとして、賃貸人に対し、損害賠償及び保証金の返還を求めた事例において、仮に賃借人が本件建物において現実に営んでいた規模、態様のゴルフレッスン事業が建築基準法上の用途制限に反するとされる場合であっても、賃借人が同建物において本件用途制限に反しない規模、態様の同事業を営むことは可能であったことなどから、本件賃貸借契約の目的物である本件建物に隠れた瑕疵があるとはいえないが、賃借人による本件賃貸借契約の即時解約を認めて、保証金返還請求に基づく請求を一部認容した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 5 用途に関する事項
24	東京地判平成28年7月20日 (平成26年(ワ)19701号、 平成26年(ワ)21016号、 平成27年(ワ)第15286号)	賃貸借契約(不法行為) —店舗営業	賃借人がキャバクラの営業を行う計画であったところ、建物の建築基準法上の用途が「飲食店」であったため、これを「キャバレー、カフェー、ナイトクラブ又はバー」に変更する確認申請を行うことが必要であったことについて、賃貸人が賃貸借契約の締結に先立ち、用途変更の必要性を説明すべきであったにもかかわらずしなかったとして、不法行為に基づく損害賠償請求をしたものの、認められなかった事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 5 用途に関する事項
25	東京地判平成22年3月19日 (平成21年(ワ)3871号)	賃貸借契約(債務不履行) —店舗営業	本件建物が楽器の演奏ができない建物であったにもかかわらず、賃貸人が楽器の演奏が可能であるとの事実に対する説明をして、建物賃貸借契約を締結させたため、建物賃借人が損害を被ったとして、賃貸人に対し、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償を請求した事例において、賃借人から賃貸人に対し、ライブイベントを行うという本件建物の使用目的は伝えられていないというべきである上、本件建物は、音量や演奏時間帯に配慮すれば、十分に楽器演奏が可能な遮音性能を備えているというべきであるから、「ピアノ、楽器演奏可」とした点につき、説明義務違反は認められないとして、賃借人の請求を棄却した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 5 用途に関する事項
26	東京地判平成20年11月21日 (平成19年(ワ)8161号)	賃貸借契約 —店舗営業	賃借人が飲食店を経営する目的で建物を賃借したところ、建物について用途変更手続がとられていないことから、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した事例において、用途変更手続のために必要な検査済証が交付されておらず、本件用途変更手続をとるために一定の期間を要したことから、賃貸人の不作為について、不法行為が成立し、そのために賃借人が建物の使用利益を享受できなかった期間の賃料相当額等の限度において賃借人の被った損害であるとして請求を認めた事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 5 用途に関する事項

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
27	東京地判昭和48年9月25日 (昭和45年(ワ)4145号)	賃貸借契約(瑕疵担保責任) —店舗営業	喫茶・軽食等の飲食店営業を目的として建物を賃借したが、本件建物が建築基準法上の用途地域に存在するため、新規の飲食店営業の許可を受けることができない場合も瑕疵に該当するとして、賃借人が賃借人に対して店内の設備、従業員の採用、宣伝広告等の開業準備費用及び賃料について損害賠償請求をしたところ、賃借人が投じた店舗設備や開店準備費用の賠償を賃借人に求めることができるのは、飲食店営業の許可が得られることが間違いないと賃借人が保証した場合に限られるとされた事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 5 用途に関する事項
28	東京地判平成19年4月27日 (平成17年(ワ)12281号)	売買契約(瑕疵担保責任) —構造・耐震	中古ビルの売買契約の内容からすると、本件ビルの耐震性能が現在の耐震性能基準に照らし極めて低いという事実をもって、本件契約の目的物に隠れた瑕疵があったということはできないとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を認めなかった事例	7 耐震に関する事項
29	東京地判平成25年4月16日 (平成23年(ワ)25083号)	賃貸借契約(解除における賃借人の 正当事由) —耐震	本件店舗等の賃借人が、賃借人らに対し、本件店舗等を含む本件建物の老朽化、倒壊危険性を正当事由とする賃貸借契約の解約申入れによる同契約の終了を主張して本件店舗等の明渡しを求めた事例において、本件賃貸借契約の無条件解除を認めるに足りる正当事由はないものの、本件建物の倒壊可能性等によれば本件建物を現状のまま使用し続けることは相当でなく、耐震性を高めるための大規模な改修・補強は必要不可欠である上、本件建物の補修では新築の場合とほぼ変わらない費用を要することなどからすると、立退料の支払により正当事由が補完されるとして、同額の支払と引き換えに本件店舗等の明渡しを認めた事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 7 耐震に関する事項
30	東京地判平成25年2月20日 (平成24年(ワ)3503号)	賃貸借契約(修繕義務) —耐震	賃料不払いによって本件各建物の賃貸借契約の解除を主張された賃借人が、本件各建物は新耐震基準に適合しない既存不適格建築物であるとして賃借人の修繕義務の不履行を主張したが、新耐震基準に適合しないからといって直ちに賃借人による当該建物の使用収益が不可能になるものではない上、賃借人は既存不適格建築物に該当することを認識していたと推認されることから、賃借人が賃貸借契約上の修繕義務として耐震補強工事を行う義務はないとされた事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 7 耐震に関する事項
31	京都地判平成19年9月19日 (平成18年(ワ)1713号)	賃貸借契約(修繕義務) —耐震	本件建物において飲食店を営む賃借人は、本件建物が既存不適格建築物に該当するとして、賃借人に対し賃貸借契約に基づく修繕義務として建物の耐力補強工事の履行を求めたが、本件建物は築80年を超えており、既存不適格建物であることを賃借人が当然認識していたものと認められるとして、賃借人の請求を棄却した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 7 耐震に関する事項
32	東京地判平成22年7月30日 (平成21年(ワ)12607号、 平成21年(ワ)16273号)	賃貸借契約(修繕義務) —耐震	本件建物を事務所として使用する賃借人が、本件建物は耐震基準を満たしていないとして、改修を賃借人に求めたのに賃借人がこれを行わなかったため、修繕義務の不履行ないしは目的物の瑕疵を理由に賃貸借契約を解除せざるを得なくなったとして、賃借人に対し、損害賠償請求等をしたところ、本件建物は建築当時に予定されていた耐震性能を有していることから賃借人には修繕義務はないと判断した事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 7 耐震に関する事項
33	東京地判平成21年4月30日 (平成19年(ワ)21821号)	賃貸借契約 —アスベスト	オフィスビルの賃借会社が、賃貸会社及び仲介会社に対して、賃貸借契約締結の際に、アスベスト除去工事に一定期間を要するため店舗を開店できない期間があることにつき、説明義務違反等があったとして、既払賃料及び礼金相当額の損害賠償を求めた事例において、賃借会社にはアスベストを除去するための工事方法や期間等を予測する機会が十分与えられていたとして、説明義務違反については否定した事例	8 石綿に関する事項
34	東京高決平成14年2月15日 (平成13年(ラ)2358号)	売買契約(瑕疵担保責任) —心理的欠陥	競売により買受けた商業ビルの一室において、2年以上前に放火殺人事件が発生したとしても、同ビルの交換価値が著しく損傷されたとは認められないとし、売却許可決定の取消しが認められなかった事例	10 事故物件であるか否かの確認を行ったか

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
35	東京地判平成21年6月26日 (平成19年(ワ)30753号)	売買契約 —心理的欠陥	土地建物を買収した買主が、建物内で自殺をした者がいることが購入後に判明したとして、瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を求めた事例において、瑕疵には目的物の通常の用法に従って利用することが心理的に妨げられるような主観的な欠陥が含まれるとし、自殺があったという事情は、建物を買収しようとする者にとっても嫌悪すべき事情に該当するから、買収を前提とする建物にとっても瑕疵に当たるとしたが、本件の場合、建物内で直接死亡したというものではないから、もともと瑕疵の程度としては軽微であり、買主が建物を取得した時点において、自殺から2年が経過していたのであるから、瑕疵としては極めて軽微なものであるとした事例	10 事故物件であるか否かの確認を行ったか
36	東京地判平成24年12月20日 (平成23年(ワ)28783号)	賃貸借契約 —心理的欠陥	ラーメン店の賃貸借契約において、以前の賃借人が3年10か月前に傷害致死事件を起こしていたことについて、賃借人から賃貸人及び仲介業者に対する説明義務違反による損害賠償請求がされていたところ、いずれも否定された事例	10 事故物件であるか否かの確認を行ったか
37	東京地判平成10年9月30日 (平成8年(ワ)12577号、平成9年(ワ)9947号)	賃貸借契約(使用させる義務) —迷惑行為	オフィス、飲食店等の雑居ビルの賃貸借において、賃借人である飲食店の迷惑行為により、他の賃借人であるオフィスの使用収益に適した状態におくべき賃貸人の義務違反が肯定され、賃借人による契約解除が認められるとともに、迷惑行為による賃貸人の不完全履行が賃料の減額事由に当たるとされ、賃借人による賃料減額請求が認められた事例	11 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について
38	東京地判平成26年9月2日 (平成25年(ワ)21699号)	賃貸借契約(使用させる義務) —迷惑行為	ビルの1、2階部分を婦人服の製造販売を行う店舗、3階を事務所、4階を生活場所として使用していた賃借人が、当該ビル地下1階部分に入居したライブハウスからの騒音や振動により受忍限度を超える騒音等に曝されていたと認めた上で、ビルでの生活を継続していた賃借人は本件建物の使用収益の対価である賃料の支払義務を免れず、賃貸人との間で賃料の減額に係る合意があったとも認められないから、賃貸人の解除の意思表示は有効と認める一方、賃貸人はライブハウスから発せられる騒音等を排除する義務を怠ったとして、賃借人の慰謝料請求権を認めて相殺充当を行い、賃貸人の請求を一部認容した事例	11 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について
39	東京地判平成25年4月17日 (平成23年(ワ)34263号)	賃貸借契約(使用させる義務) —迷惑行為	本件ビルの6・7階部分にあたる本件物件を賃借していた賃借人、同ビル地下1階に入居していたディスコの騒音等により本件物件内で就寝していた賃借人の代表者の睡眠を妨害して神経症的症状を発症させ、賃借人において退去を余儀なくさせ、それぞれ損害を被ったと主張して賃借人及びその代表者が、賃貸人に対し、債務不履行に基づく損害賠償を求めた事例において、本件賃貸借契約に伴い、賃貸人は、賃貸借契約の当事者ではない賃借人の代表に対し、その使用収益に関わる事実的行為が安全に行われるよう配慮する信義則上の義務を負い、賃貸人に同義務違反があったことは否めないなどとして、損害賠償請求を一部認容した事例	11 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について
40	東京地判平成8年12月19日 (平成8年(ワ)10550号)	賃貸借契約(説明義務)	報道関係者等からオウム真理教のアジトであったと目されていた建物について賃貸借契約を締結の申込の意思表示をする者に対し、賃貸人は右事実を告知すべき信義則上の義務を負うとされた事例	11 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について
41	東京地判令和2年2月4日 (平成31年(ワ)2251号)	賃貸借契約 —保育園・漏水	保育事業のためにビルの1階の建物を買収した賃借人が、賃貸人に対し、建物で生じた漏水につき必要な調査及び修繕等を怠ったなどとして、債務不履行に基づき損害賠償金の支払を求めたところ、賃貸人は、賃借人から漏水の報告を受け、訴外会社に調査を依頼し、調査報告を受けて賃貸人従業員が蛇口のバックシンを交換したと認められるから漏水につき修繕されたものと認められるとし、浸水について専門業者による漏水調査及び修繕を行わなかったことにつき、賃借人の責任及び負担において実施する旨の覚書により賃貸人がこれらの調査及び修繕義務を負わない旨合意されたものと認められるとし、賃貸人としての義務違反は認められないとして請求を棄却した事例	12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
42	東京地判平成27年10月14日 (平成26年(ワ)23210号)	売買契約における瑕疵担保責任(特約・品質保証による責任) 一設備・漏水	売主、その仲介業者及び買主の仲介業者は本件建物に雨漏り等はないと虚偽の事実を告げ、その旨誤信した買主との間で売主は本件土地建物の売買契約を締結し、仲介業者らはその締結を媒介したと主張して、売主らに対し、詐欺等による損害賠償を求めた事例において、売主は、本件売買契約締結時において、本件建物の付属設備である給排水ポンプ1基の交換が必要であることを買主に告知すべき信義則上の義務に違反し、仲介業者らも同告知義務違反についてそれぞれ責任を負うと判断するなどして、請求を一部認容した事例	12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか
43	東京地判平成23年7月25日 (平成22年(ワ)10292号)	賃貸借契約(修繕義務) 一設備・浸水	建物の一室を飲食店として使用する賃借人が、建物への雨水の浸水等により同店舗内や建物の共用部分に汚れや破損等が発生しているなどと主張して、賃借人に対し、修繕義務等に基づき、同店舗の内装改修工事相当額の損害賠償を求めるなどしたところ、賃貸借の目的物に破損や障害が生じても、その程度が賃借人の使用収益を妨げるものでない限り、賃借人は修繕義務を負わないと解するのが相当であるとした上で、建物には雨漏りによるものと思われるクロスのはがれ等が認められるものの、賃借人の使用収益を妨げる程の破損等は生じていないなどとして、賃借人の請求を棄却した事例	12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか
44	東京地判平成21年8月26日 (平成20年(ワ)18663号)	賃貸借契約(修繕義務) 一漏水・原因不明	建物の1階及び地下室において弁当の製造販売業を営んでいた賃借人が、建物の地下室からの漏水が原因で弁当製造販売業務の営業許可が更新されず、賃貸借契約の目的が不能になったとして、賃借人に対し、修繕義務違反又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償及び敷金の返還を求めた事例において、賃借人が瑕疵の修繕を履行しなかったことは明らかであるから、売上減少による損害、設備損害、及び、賃借人が損害を回避又は減少させる措置を執ることができたと解される時期までに生じた逸失利益を賠償する義務があるとし、敷金については、契約解除から明け渡しまでの未払賃料、共益費、清掃費用、光熱費等を控除した額の返還を認めた事例	12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか
45	東京地判平成26年7月8日 (平成25年(ワ)3124号)	賃貸借契約(修繕義務) 一漏水	賃借人が必要な修繕をしなかったことにより損害を被ったとして、債務不履行に基づき、損害賠償を請求した事例において、本件建物では、トイレ天井からの漏水がそれぞれ生じていたことが認められるところ、賃借人は、適時に各漏水に対する修繕を行う義務を負っていたというべきであるから、賃借人は、各漏水の発生後、修繕を行うのに要すると認められる相当期間が経過した日から、賃借人が修繕を拒否するに至るまでに賃借人に生じた損害を賠償する責任を負うとした事例	12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか
46	東京地判令和4年8月23日 (令和2年(ワ)23663号)	賃貸借契約(不法行為) 一設備・漏水	マンションの一室の一部を賃借し、飲食店を経営していた賃借人が、排水管を経由して建物内で汚水が浸水するなどの事故が発生したことから、本件店舗の営業を停止したマンションの共用部分などの管理業務を受託している管理組合に対し、損害賠償請求を行ったものの、不法行為又は工作物責任の前提を欠くとして請求が棄却された事例	12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか
47	東京地判令和2年10月1日 (令和元年(ワ)11741号)	賃貸借契約(債務不履行) 一漏水	飲食店の営業のため賃借した建物の排水管に瑕疵があり、それによって水漏れが生じていたため、賃貸物件において賃借人が飲食店を正常に営むため、仲介業者は、漏水等の支障となる瑕疵がないかを事前に調査すべき善管注意義務を負い、賃貸物件の排水管の瑕疵の有無は、建物の利用制限に関する事項であって、賃借人の判断に重要な影響を及ぼすものであるから、仲介業者は、宅地建物取引業者として、本件賃室について、当該事項を賃借人に告知すべき義務があったとして、債務不履行に基づく損害賠償請求を求めたところ、水漏れは経年劣化により生じたものである上、仲介業者は建物状況調査自体を行うべき義務を有しているものではないとして請求が棄却された事例	12 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
48	最判平成21年1月19日 (平成19年(受)102号)	賃貸借契約(使用させる義務) —設備・浸水・排水ポンプの故障	ビルの地下にある店舗部分を賃借してカラオケ店を営業していた賃借人が、同店舗部分に発生した浸水事故に係る賃貸人の修繕義務の不履行により、同店舗部分で営業することができず、被った営業利益相当の損害について、賃借人が損害を回避又は減少させる措置を執ることができたと解される時期以降に被った損害のすべてが通常損害に当たるといことはできないとされた事例	13 地下物件を使用する場合に関する事項
49	東京地判昭和56年3月26日 (昭和48年(ワ)6796号 昭和49年(ワ)10615号)	賃貸借契約(使用させる義務) —設備・浸水・防水処理の不十分	建物の地下を飲食店として賃借していた賃借人が、浸水により店舗を使用することができなくなったとして、賃貸人に対し修繕を求めたところ、賃貸人がこれに対応しなかったとして、賃借人が債務不履行に基づく損害賠償請求を行い、その主張が認められた事例	13 地下物件を使用する場合に関する事項
50	東京地判平成24年6月26日 (平成22年(ワ)23038号)	賃貸借契約(使用させる義務) —設備・コバエ・汚水槽の欠陥	ビルの地下1階部分を事務所として使用していた賃借人が、事務所において日常的にコバエが発生したのは賃貸人の賃貸借契約上の義務違反に当たるとして債務不履行に基づく賠償請求を行い、賃借人が賃貸借契約に基づき専有利用していた部分の面積が契約上の専有面積より少ないことについて、これらの面積差分の賃料を不当利得返還等の請求をしたところ、コバエの発生を防止すべきであつたにもかかわらず、適切な対応をしなかったことについて債務不履行が認められた事例	13 地下物件を使用する場合に関する事項
51	東京地判平成26年5月20日 (平成24年(ワ)19099号)	賃貸借契約(使用させる義務) —設備・汚水・汚水ポンプの欠陥	建物の地下1階部分を飲食店として使用している賃借人が、排水設備等の欠陥によりトイレの汚水が店舗内に逆流する事故が生じ、悪臭のため飲食店としては使用できない状態になったとして、賃貸人に対し、賃貸借契約上の債務不履行に基づく損害賠償を求めたところ、賃貸人の汚水ポンプの点検義務懈怠によりポンプの故障が生じ、トイレの使用の支障、続いて溢水事故及びそれに伴う悪臭が発生し、これにより本件賃貸借契約は履行不能の状態となったとして、賃貸人の債務不履行責任を認めた事例	13 地下物件を使用する場合に関する事項
52	東京地判令和5年1月19日 (令和3年(ワ)10147号)	売買契約(瑕疵担保責任) —浸水	建物の買主が、売主に対し、建物の地下において汚水が漏水し、床上浸水する事故が発生したところ、その原因は、地下の5槽からなる排水浄化槽のうち、第2槽及び第3槽の上部に床スラブが貼られ、長年にわたり適切な清掃が行われず、第2槽の内部に多量の固体化した食用グリスが堆積して(第1槽との)接続口を塞いでいたことにあり、本件浄化槽について、その一部が床スラブで覆われ、マンホールが設置されていないために点検が不可能な状況にあったことが瑕疵に当たるなどと主張したが、原因の特定が立証できていないとして買主の請求が棄却された事例	13 地下物件を使用する場合に関する事項

裁判例から学ぶ事業用不動産取引の注意点

2025 年 3 月発行

公益財団法人不動産流通推進センター

不動産流通センター研究所

〒100-0014

東京都千代田区永田町 1-11-30

サウスヒル永田町 8 階

TEL:03-5843-2065 FAX:03-3504-3522
