

建築基準法令に適合しない建物を建築した者が直接の契約関係に立たない建物取得者に対し信義則上の注意義務違反に基づく不法行為責任を負うとされた事例

【文 献 種 別】 判決／東京高等裁判所
【裁判年月日】 令和 5 年 3 月 15 日
【事 件 番 号】 令和 4 年（ネ）第 5030 号
【事 件 名】 損害賠償請求控訴事件
【裁 判 結 果】 棄却
【参 照 法 令】 民法 709 条
【掲 載 誌】 判タ 1517 号 92 頁
◆ LEX/DB 文献番号 25594804

金沢大学准教授 石尾智久

事実の概要**1 事案**

平成 24 年 8 月、Y は、コンテナ 20 基を組み合わせて住居用に内装や設備を施した建物（以下、「本件建物」という）を建築し、A との間で、本件建物を A に売却する旨の売買契約を締結した。同年 9 月、X は、A との間で、期間を 7 年とする本件建物等の定期賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という）、及び、同契約の終了後は本件建物等を現状有姿で買い取るという旨の売買契約を締結した。これらの契約書は、Y の取締役が起案したものであった。なお、本件建物は、JIS 規格の認定を得た鋼材の使用を前提とした建築確認がされていた。

平成 24 年 11 月、X は、本件建物の各居室を東日本大震災の復興事業の従事者に令和元年 10 月末日まで賃貸する事業（以下、「本件賃貸事業」という）を開始した。平成 24 年 11 月、本件賃貸借契約の賃貸人の地位は A から B に譲渡され、X はこれを異議なく承諾した。

本件賃貸事業の開始から 5 年ほど経過した頃、本件建物に使用された鋼材は JIS 規格部材ではないことが判明した。そこで、平成 30 年 2 月、X は、本件賃貸事業について、新たな賃借人の募集を中止し、本件賃貸事業の期間が終了する令和元年 10 月末日まで、新たな賃借人の募集をしなかった。

X は、Y に対し、①建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵のある本件建物を建築したことなどを理由とする不法行為、②Y A X の三者を当事

者とする共同事業であり、実質的には所有権移転型のファイナンス・リース契約であったところ、居住用建物として賃貸利用できる建物を提供すべき義務を怠ったことによる債務不履行、③本件賃貸事業を営むことができる建物を建築して A に提供すべき信義則上の注意義務を怠ったことによる不法行為に基づいて損害賠償を請求した。

2 第一審の判断

第一審（東京地判令 4・10・12（公刊物未登載、LEX/DB25594803））は、①については、本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵はないこと、②については、ファイナンス・リース契約が締結されたことを示す契約書は存在しないこと等を理由として、X の請求を斥けた。③については、以下のように判示した。

(1) 信義則上の注意義務

「〔1〕平成 24 年 8 月から 9 月にかけて締結された Y と A の間の本件建物等の売買契約、A と X の間の本件賃貸借契約及び本件売買契約は、法的には別個の契約ではあるが、〔ア〕Y が、建築基準法 85 条 5 項に定める許可の要件を満たすコンテナハウスを建築して A に売り渡し、〔イ〕A（本件賃貸借契約上の賃貸人の地位の譲渡後は B）が、同項に定める許可を得た上で、上記コンテナハウスを X に賃貸し、〔ウ〕X が、上記〔イ〕の賃貸借契約の期間中は、上記コンテナハウス〔ママ〕の各居室を震災復興事業の従事者等にさらに賃貸して本件賃貸事業を営み、上記〔イ〕の賃貸借契約の終了後には、上記コンテナハウスを買い受けて利用するという一連の『ビジネススキーム』（以下「本件スキーム」という。）というべきものの

構成要素となっていたと考えられること、〔2〕 Y は、〔ア〕 X に対して本件スキームへの参加を勧誘するとともに、〔イ〕 上記〔1〕に挙げた各契約の契約書等を Y の取締役……が起案し、〔ウ〕さらに、X が営む本件賃貸事業に関しても、……X に対して毎月の収支の報告を求めるとともに、収益の確保に関する意見も述べ」るなど、「本件スキームの立案や構築について主導的な役割を果たすとともに、その維持についても関わっていたというべきこと、〔3〕 Y の代表者……は、X に対して送信したメール中において、本件建物を用いた事業（本件賃貸事業）を『貴社との合弁事業』など」と表現していること……が認められる。

「これらの事情を勘案すると、Y は、本件スキームの立案や構築について主導的な役割を果たすとともに、X を本件スキームに参加させ、さらに、本件スキームの維持にもかかわる者として、X に対し、……本件賃貸事業を営むことができるように、法的に見て本件賃貸事業を営むのに適したコンテナハウスを建築し、これを A（本件賃貸借契約上の地位の譲渡後は B）に提供すべき信義則上の注意義務を負って」おり、「本件建物は、……仮設建築物としても住居として使用することを前提とした建築確認を受けることが困難なものであったというべきであるから、Y が本件コンテナを用いて本件建物を建築し、これを A に売却したことは」、「X に対する信義則上の義務……に違反する行為に当たる」。

（2）損害

X が、本件賃貸事業の期間の末日まで新たな賃借人の募集を中止したことは合理的かつやむを得ない判断であり、それによる賃料収入の減少分は、信義則上の義務違反による不法行為と相当因果関係のある損害である。

他方で、「Y が X に対して負うものと認められる信義則上の義務は、……法的に見て本件賃貸事業を営むのに適したコンテナハウスを建築し、これを A に提供すべき義務であり、Y が X に対して X が本件賃貸借契約の終了後（本件賃貸事業の終了後）に仮設建築物でない通常の建築物として建築確認を得た上で居住用建物の賃貸業を営むことができる建物を建築して A に提供すべき義務」ではない。『「本件建物を建築基準法に適合させるための補修工事費用」は、X が本件賃貸借契約の終了後（本件賃貸事業の終了後）に仮設建築物でない

通常の建築物として建築確認を得た上で居住用建物の賃貸業を営むために必要となる費用であると解されるから、……Y の信義則上の義務違反と相当因果関係のある損害であるとはいえない」。

X・Y が控訴。

判決の要旨

控訴棄却。

1 最二小判平 19・7・6 民集 61 巻 5 号 1769 頁（平成 19 年最判）との関係

平成 19 年最判「は、建物はその居住者その他の利用者、隣人、通行人等（以下、併せて「居住者等」という。）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならないことから、建物の設計者、施工者及び工事監理者（以下、併せて「設計・施工者等」という。）は、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないよう配慮すべき注意義務を負う、とした上で、設計・施工者等がこの義務を怠ったために当該建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は特段の事情のない限り不法行為責任を負う、としたものである。これに対し、Y は、本件建物の設計・建築をするにとどまらず、所有者となる A 及び B を介して X に本件建物を提供し、X がその各居室を震災復興事業の従事者等に賃貸する事業を営むという、一連のビジネススキームの立案や構築について主導的な役割を果たすとともに、その維持にもかかわっていたのであり、また、X が侵害された利益も、上記賃貸事業を営むのに適した建物の提供を受けるという、具体的な事業上の利益である。このように、注意義務の根拠となる行為者の属性や先行行為、被侵害利益の異なる本件において、信義則上の注意義務違反を理由とする不法行為責任を肯定することが、前記最高裁判決に違反するとはいえない」。

2 信義則上の注意義務

「Y が X に対して前記信義則上の注意義務を負うことは、原判決を引用して説示したとおりである。……そもそも、Y が A に X を紹介しなければ X が本件建物を利用した事業に加わることもなかったものであり、また、Y が A を介することなく

直接Xに対して継続的に毎月の収支報告を求めたりしていたこと……を含む一連の事実経過から、Yが本件スキームについて主導的な役割を果たしていたことは明らかである。

3 損害

「Xが、本件賃貸借契約終了後に通常の建築物として建築確認を取得することを予定していた事実が認められないのであるから、Yにおいて、そのことを認識し又は認識することができたとはいえない」ので、本件建物を建築基準法に適合させるための補修工事費用の賠償は認められない。

その後、上告棄却・上告受理申立不受理により確定（最三小決令6・1・31 公判物未登載）。

判例の解説

一 本判決の意義

本判決については、一方で、平成19年最判との関係が問われる¹⁾。他方で、本件事案の解決にとって重要なのは、XとYは直接の契約関係に立たないにもかかわらず、三者間（YAX）において実質的には一連のビジネススキーム（本件スキーム）が営まれていたことに着目して、Yの信義則上の注意義務を肯定した点であり、本判決は、ビジネススキームの構築・主導に伴う責任に関する事例として重要な意義がある。

二 関連裁判例との比較——直接の契約関係に立たない第三者に対する責任追及

1 マンション分譲取引——平成19年最判

平成19年最判は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合、施工者等は、直接の契約関係に立たない建物取得者に不法行為責任を負うとした。同判決は、建築基準法等の取締法規への違反があるとしても、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がないならば、施工者等は不法行為責任を負わないと解されている²⁾。

これに対し、本判決は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がない場合に施工者の責任を認めた事案である。もっとも、Yの不法行為責任は、建築基準法違反を直接の根拠としておらず、本件スキームの主導・構築等に基づく信義則上の注意義務への違反を根拠とする。本判決は、平成19年最判とは異なる根拠に基づいて注意義務を課すものであり、両判決は大きく異なる³⁾。

2 ファイナンス・リース契約

本判決では、契約書の不存在を理由として、ファイナンス・リース契約の存在は否定されたが、実質的には、Yをサプライヤー、Aをリース業者、Xをユーザーとする所有権移転型のファイナンス・リースに近い関係にあった。裁判例では、サプライヤーがユーザーに瑕疵担保責任を負担する旨の約定の存在を理由として、ユーザーからサプライヤーに対する瑕疵担保責任の追及を認めたもの（大阪地判昭60・7・5判時1186号84頁）、サプライヤーがユーザーに対して品質保証をしたことを理由として、ユーザーからサプライヤーに対する責任追及を認めたもの（最一小判昭56・4・9下民32巻1＝4号397頁）がある。

これに対し、本件では、YAX間でYがXに対して契約不適合責任を負うという約定があったわけでも、YがXに品質保証を明示的にしたわけでもない。そのため、本判決は、上記の裁判例とは異なり、XY間の事実関係を基礎として信義則上の注意義務をYに課す必要があった⁴⁾。

三 事実関係を基づく信義則上の注意義務

本判決において、Yは、Xとの間に直接の契約関係に立たないとしても、一定の事実関係があることを理由に信義則上の注意義務を負うとされた⁵⁾。Yの信義則上の注意義務を基礎づける事実について、本判決の踏襲する第一審判決の判示によれば、①YAX間の契約とAX間の契約は別個の契約であるとしても、本件賃貸事業を営むための本件スキームの構成要素であったこと、②Yが本件スキームの立案・構築・維持において主導的な役割を担っており、YがXを勧誘し、かつ、Xに継続的に収支報告を求めていたこと、③XY間のメールにおいて、「合併事業」という表現が使われていたことなどが指摘されている。

YAX間の契約とAX間の契約は別個のものであることから、本件スキームがなかったならば、基本的には、XのYに対する責任追及は否定される。そのため、①～③のそれぞれがYに信義則上の注意義務を課すための事実的基礎ではあるが、より詳しく見れば、①は信義則上の注意義務を課すうえで前提となる要素であり、②及び③は信義則上の注意義務を肯定する要素であると考えられる。

本件において、Yは、Xを本件スキームに勧誘し、本件スキームの構築・主導をしたにもかかわ

らず、本件スキームの一環である本件賃貸事業を営むことのできる建物をAに提供しなかった。さらに、YはXに収支報告を求めるなど、XY間は事実上の緊密な共同事業関係にあったことから、本件は信義則上の注意義務を課すための事実的基礎が重なった事案であり、本判決がYの信義則上の注意義務を肯定したことは妥当である。

四 信義則上の注意義務と損害

本件スキームを構築・主導したのはYであったが、すべての責任をYが負うわけではない。本判決を前提とすれば、Yに対する責任追及とA（B）^{6）}に対する責任追及を区別することができる。

一方で、本判決は、Yに対する損害賠償請求について、賃料収入の減少分に限って認めており、本件建物を建築基準法に適合させるための修補費用相当額は認めていない。Xの被害利益は、「賃貸事業を営むのに適した建物の提供を受けるといふ、具体的な事業上の利益」であって、本件賃貸事業によって得られたはずの賃料収入である。本件スキームにおいて、Xは、本件賃貸事業を通じて賃料収入を得ることを予定していたことから、Yは本件賃貸事業を営むことができるような建物を提供すべき信義則上の注意義務を負うと判断された。本判決における損害はこの義務との関係において理解すべきである。

他方で、XがA（B）との間で契約上予定していた利益は、JIS規格部材を使用した建物の引渡しを受けることであろう。この点に着目すれば、A（B）X間の契約では本件建物を現物で引き渡すという特約があったとしても、仮にXがA（B）に対して契約不適合責任を追及していれば、本件建物を建築基準法に適合させるための修補費用の賠償が認められる余地があったと考えられる。

五 今後の課題——ビジネススキームの構築・主導に伴う責任

本判決は、本件賃貸借契約終了後に通常の建物として建築確認を取得することが予定されていなかったことを理由に、本件建物の修補費用についての損害賠償請求を認めなかった。しかし、本件スキームにおいてXが買い受けることを予定していたのは、JIS規格部材を使用した建物であったことから、Yに対する修補費用の請求の可否につ

いては再考の余地があろう^{7）}。本判決を一つの素材として、ビジネススキームの構築・主導に伴う責任についての研究が進むことを期待したい^{8）}。

●——注

- 1）本判決の評釈として、大澤逸平「判批」リマークス70号（2025年）38～41頁、簡潔なコメントを付すものとして、矢田尚子「判批」日本不動産学会誌38巻1号（2025年）124頁があり、いずれにおいても、平成19年最判との関係についての分析に重点が置かれている。
- 2）高橋譲「判解」最判解民事篇平成19年度（下）510～511頁。
- 3）詳細な分析は、大澤・前掲注1）40～41頁。
- 4）ファイナンス・リース契約においては、ユーザーとサブライヤーの間には、契約関係には至らないとしても、緊密な事実関係（淡い債権関係ないしは契約関係（幾代通「リース取引をめぐる解釈問題」私法38号（1976年）28頁）、実質的売買関係（松田安正「リース契約と瑕疵担保責任」NBL95号（1975年）10頁）、社会的接触関係（米倉明彦言「リース取引に関する判例の分析研究〔座談会〕」別冊NBL11号（1983年）49～50頁））があるとして、責任追及を認めるべきことが論じられてきた。
- 5）本判決のように、契約の一方当事者が、直接の契約関係に立たない第三者に対して、一定の社会的接触関係から信義則上の義務を負うとした裁判例については、説明義務（最二小判平17・9・16判タ1192号256頁）や情報提供義務（最一小判平18・6・12判タ1218号215頁）に関するもの、元請負人が下請企業の労働者に対して安全配慮義務を負うとしたもの（最一小判平3・4・11判時1391号3頁）がある（裁判例は、山野目章夫編著『新注釈民法（I）総則（I）』（有斐閣、2018年）170～171頁〔吉政知広〕、中田裕康『債権総論（第5版）』（岩波書店、2025年）27～29頁も参照）。
- 6）AとBのどちらが（又は両者が併存して）責任を負うのかは、本件事案における債務引受の有無及びその内容によることになろう（森田宏樹編『新注釈民法（13）I債権（6）』（有斐閣、2024年）296頁〔森田宏樹〕）。
- 7）仮にYが修補費用の損害賠償義務を負うとすれば、その先にある問題として、A（B）の損害賠償義務との関係が問われることになる。
- 8）ビジネススキームの構築に伴う責任に関しては、取引の仕組みを構築し、それに参加する意思の下にその取引を利用した者は取引参加責任を負うべきこと（西島良尚『「マンション分譲取引」と「三角取引（多角取引）」』椿寿夫編著『三角・多角取引と民法法理の深化』（商事法務、2016年）142～146頁）、取引全体に関する合意とそれに対する同意を觀念することによって契約責任を拡張すること（中倉寛樹『多数当事者間契約の研究』（日本評論者、2019年）249～252頁）などが主張されてきた。より大きな視点に立つならば、これらの理論構成との関係で本判決を位置づけることができよう。