

の倒れる順序・方向、建物倒壊までの時間等の点で、本件の実際の倒壊状況と同様であったとまでは思われず、実際の施工不備の点を考慮すると、むしろ大いに異なるものとなっていたと考えられ、Cの死亡の原因となった1階部分が完全に押しつぶされる形での倒壊には至らなかつた可能性もあります。

たつて、前述の自然力の損害発生への寄与度が割合的に斟酌しんさくされます。そして、本件震災の損害発生への寄与度は、甲建物の設置の瑕疵・内容・程度及び本件震災の規模・被害状況等から判断されます（なお、阪神大震災時、同様の事案で自然力（大震災）の損害発生への寄与度を「5割」と認めたものがあります）。

**Bの責任について**

**Bの責任の根拠**

現に甲建物倒壊によつても本件震災の際に、甲建物1階にいた者全員が死亡したわけではないことを併せ考えると、Cの死亡は、本件震災という不可抗力によるものとはいえず、甲建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの本件震災とが、競合してその原因となっているものといえます。したがって、前述のAの反論は認められないといえます。

DはBの責任の根拠として、「(宅地建物取引業者は)借主との間の仲介契約上、借主の生命を危うくするような建物の賃貸借契約を仲介してはならない信義則上の義務を負っているのに、その義務に反して瑕疵ある建物の賃貸借契約を仲介した」との主張をするものと思われません。

**検討**

ただし、本件のように、建物の設置の瑕疵と想定外の自然力（大震災）とが競合して損害発生の原因となっている場合には、損害の公平な分担という損害賠償制度の趣旨から、損害賠償額の算定に当

しかし、通常、仲介業者は建物

の構造上の安全性については建築士のような専門的知識を有しません。そのため、一般に、仲介業者は、仲介契約上あるいは信義則上も、建物の構造上の安全性については安全性を疑うべき特段の事情の存在しない限り、調査する義務まで負担しているものではないといえます。

**結論**

したがって、Bにおいて、甲建物が、①通常有すべき安全性を有しない建物であることを疑うべき特段の事情が存在した場合や、②甲建物が通常有すべき安全性を有しない建物であることを知っていた場合には、Bも損害賠償責任を負うこととなりますが、そのような場合以外の場合には、Bは損害賠償責任を負わないとの結論になります。

なお、近年の地震に対する社会的関心の高さ、平成18年4月の宅建業法改正で耐震診断の実施の有無が重要事項の対象となったこと等からして、今後、宅建業者が「通

常有すべき安全性を有しない建物であることを疑うべき特段の事情が存在した」場合と判断される事例が出てくることも予想されます。

**主な参照条文**

**民法717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）**

1項 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。