



業法第64条の6に基づく令和6年度第1回新宿支部主催

研修会資料

日時：令和7年11月10日（月）

於：「全日東京会館」2階 全日ホール

第一部「大都市東京の主要課題と将来展望」

13:30～15:00

講師：元東京都副知事・明治大学名誉教授

青山 ^{やすし} 侑 氏

第二部「不動産実務上有益な近時の裁判例について」

15:10～16:10

講師：銀座誠和法律事務所 弁護士

星野 馨 氏

公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部（新宿）

第一部

「大都市東京の主要課題と将来展望」

講師：元東京都副知事・明治大学名誉教授

青山^{やすし} 侑 氏

大都市の主要課題と将来展望 《ポイント》

- 1 地下鉄延伸・各駅の整備や道路整備
など交通インフラの変化
- 2 首都直下地震・水害・噴火など防災
対策と電気・水道などライフライン
- 3 人口増加など住宅をめぐる状況変化
と価格高騰対策・再開発をめぐる課題

2025年11月 青山脩

1 地下鉄延伸・各駅の整備や道路整備 など交通インフラの変化

＝五輪後に一気に現実化した地下鉄新線計画＝

- 豊洲―東陽町―住吉間の有楽町線延伸
- JR東日本の羽田空港―東京アクセス3線
- 東京メトロ南北線の白金高輪―品川の延伸
- リニア中央新幹線、新空港線(蒲蒲線)、臨海地下鉄とTX延伸、多摩モノレール延伸、京急羽田空港駅整備ほか

【ロンドン、ニューヨーク、パリに比べた東京の利点】

(インフラ) 地下鉄ネットワーク 新幹線 空港

(安全) テロが少ない

犯罪が少ない(子どもだけで出かけることができる)

広大なスラムをもたない

(快適) ◎地下鉄ホームや車両の空調

ホームレスが少ない(ゼロにできる)

人々の生活が秩序だっている 良質な労働力

膨大な事務・技術業務サービス群が存在する

ゴミが散乱していない

東京メトロ株式上場の意味

2002年 東京地下鉄株式会社法

完全民営化決定

国が53.4%、東京都が46.6%の株式を保有

2021年 国土交通大臣と都知事が会談

有楽町延伸・南北線延伸、株売却で合意

2024年 国と都が保有株の50%を売却

《駅整備》

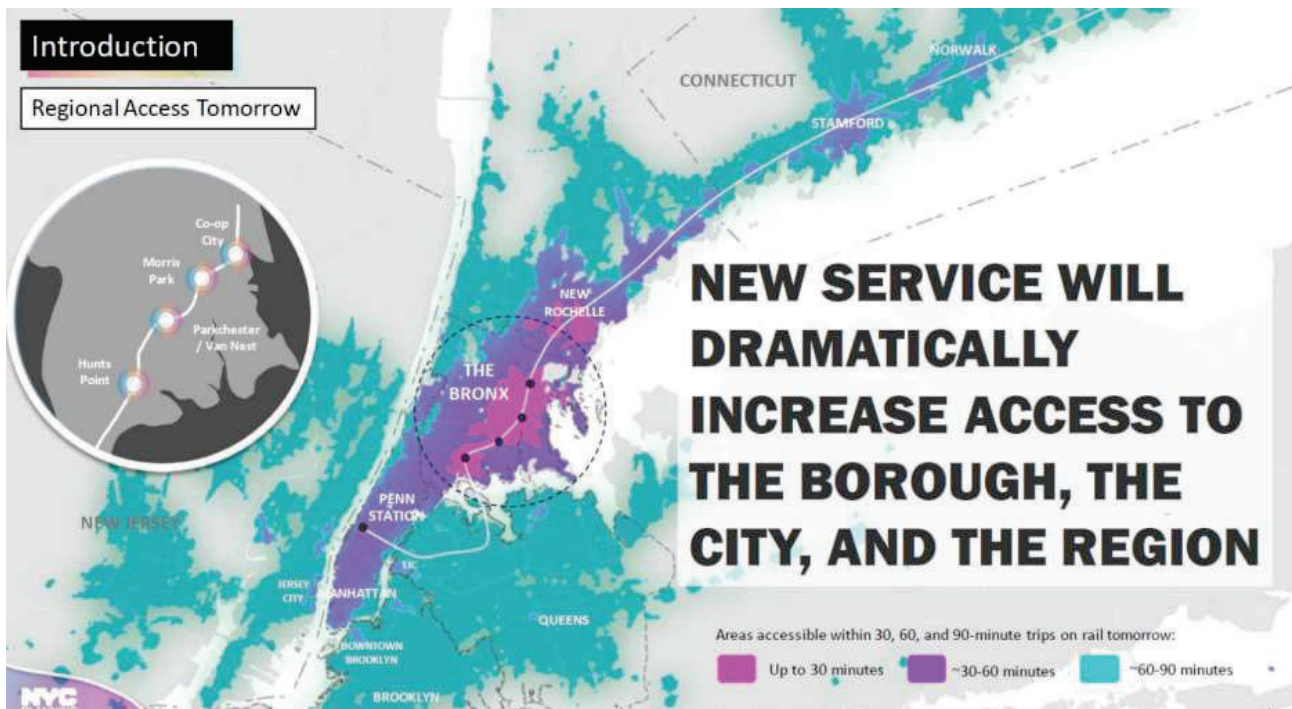
品川駅・高輪ゲートウェイ駅
有楽町駅皇居側
東京駅丸の内口・八重洲口
御茶ノ水駅・飯田橋駅
渋谷駅・池袋駅・新宿駅・中野駅

クロスレール全長118kmうちロンドン中心部を通る部分**エリザベスライン**。ロンドン五輪2012年に着工。五輪レガシー。ヒースロー空港からパディントンまで30分余、12・8ポンド。ヒースローエクスプレスは15分、料金は25ポンド。シティや五輪パークに直通。

写真はパディントン駅



自動車混雑税を活用して地下鉄改善



リニア中央新幹線と東京



都市基盤整備のスピード(例)

1995とうきょうプラン

都心機能更新 2002丸ビル2003六本木ヒルズ

羽田4本目滑走路・定期路線国際化 2010

3環状道路 2016圏央道8割・2015山手トンネル完成

京急立体化 2012

(予算2001)



特別区長会調査研究機構

水害時の避難及び共同住宅の機能強化<令和4年度>

○円滑な避難行動をとるための要素等の把握及び分析

○居住者の避難意識調査および関係事業者の現状認識等の把握

○共同住宅における水害対策の実施状況調査と課題の抽出及び先進事例の調査

○水害対策推進に向けた共同住宅の機能強化手法の整理

2025年5月災害対策基本法・災害救助法など改正

- ・自治体に対し保存食や簡易トイレ等災害用物資の備蓄状況を年1回公表することを義務づけ
- ・ボランティア団体の事前登録する制度の創設
- ・自宅や車で避難生活を送る高齢者などへの福祉支援の充実
- ・災害時に水道復旧のため事業者が私有地に立ち入ることを可能とする水道法の改正
- ・地方公共団体に対する国の応援組織体制を整備・強化する

(大規模団地型でない)

中小・高経年マンション問題の現状

(全国) マンション戸数は655万戸 (2018年)
国民の約 1 割がマンションに居住
旧耐震104万戸⇒10年後2・4倍
⇒20年後4・5倍
新耐震基準のうち築40年超
⇒2023年34万戸
⇒2038年260万戸 (8 倍)

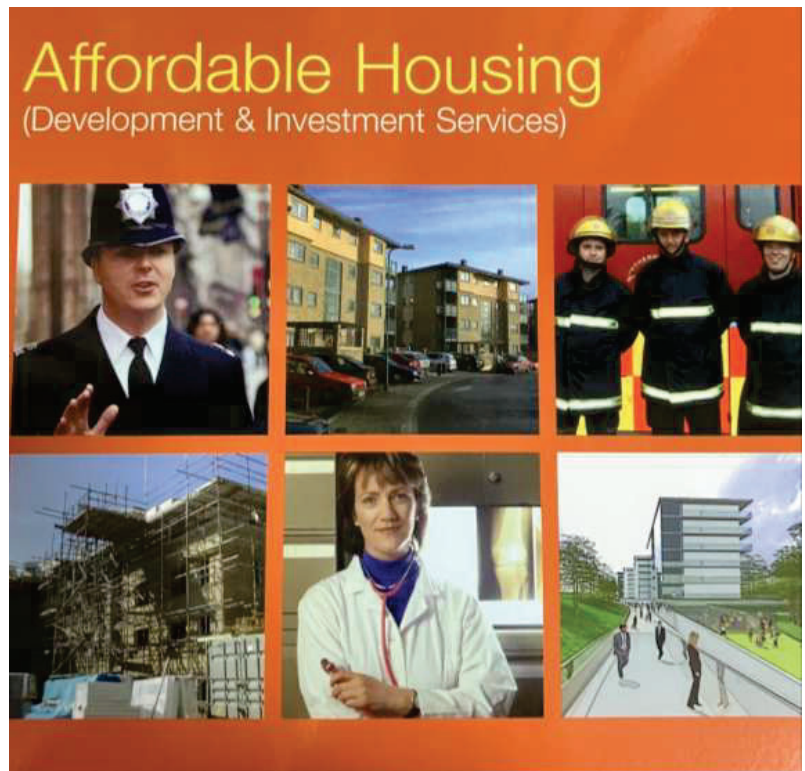
——高齢化・非居住化・管理不十分——

(東京都) 全国のマンションの26・4%
(1都3県) 53・5%

3 人口増加など住宅をめぐる状況変化と 価格高騰対策・再開発をめぐる課題

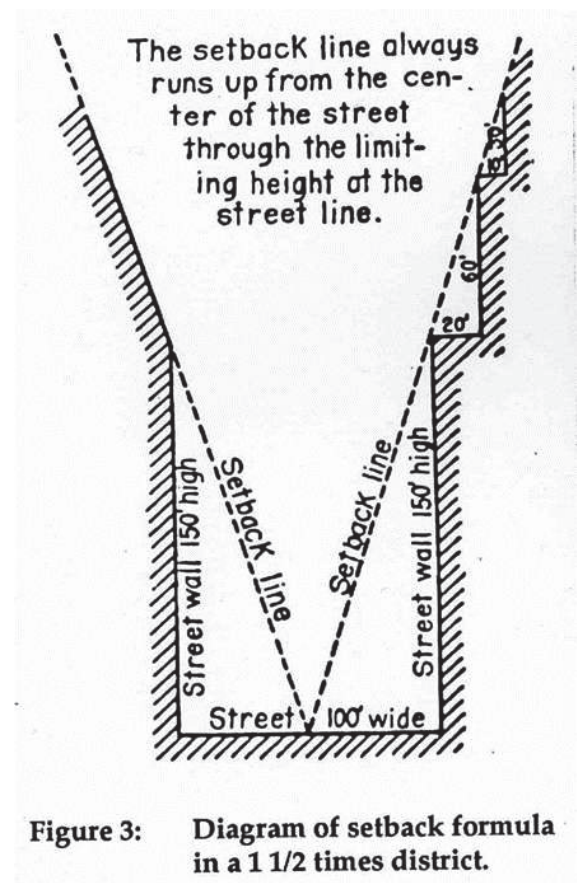
アフォーダブル住宅

ロンドン(右図)
コアワーカーの
都心居住
ニューヨーク
高・中・低所得者の
ミックスユース
東京
子育て世帯等



NYと東京

- 住宅・商業・工業の用途
—同じだが東京は柔軟、
農地-東京が先に認めた
- 斜線制限
—NYは採光, 東京は日照
- 特区
—東京は2002年に導入
- TOD(Transit Oriented Development)公共交通優先型再開発
-東京が世界の先駆
公共交通機関・徒歩・自転車の交通
分担率の合計90%



**2024・3東京都世帯総数
7,449,121世帯**

**10年前の2014・3は
6,701,018世帯 11.2%増**

**人口は13,204,519だった。
⇒14,101,583人に増加
6.8%増**

東京都外国人

(令和7年1月1日現在)

総数 721,223人

(前年同月比11.4%増)

区部 605,506人

(前年同月比11.5%増)

都市への集中の必然性

23区夜973万人昼1236万人、昼夜間比率126.8

生産効率

(20C初頭A・マーシャル)

- ・ 専門技術の集積
- ・ 部品の供給

イノベーション

(20C半ばJ・ジェイコブズ)

- ・ 多様な人材
- ・ 知識・文化・閃き

移動・輸送コスト

- ・ 交通ネットワーク
- ・ 移動時間の短縮

ジョン・ケネス・ガルブレイス

1967年「テクノクラシー支配型の企業が優れた研究開発
や販売努力を重ねエリート企業に」
(『新しい産業国家』)

アルビン・トフラー1970年

「異なる分野の専門家が世界を移動し互いに影響し合う」
(『未来の衝撃』)

ピーター・F・ドラッカー

1990年「外を歩き回る経営」

「(機械や土地だけでなく)知識こそが本当の資本である」
(1992年『未来企業』ダイヤモンド社)

第 二 部

「不動産実務上有益な近時の裁判例について」

講師：銀座誠和法律事務所

弁護士 星野 馨 氏

〔①不動産売買における売主の確定測量図交付義務の有無に関する事例〕

(事案概要)

〔取引の概要〕

①X（売主）とY（買主）は、平成29年2月11日、次の約定で本件土地の売買契約を締結した。売買代金7500万円、手付金375万円、残代金支払日平成29年5月29日、売主は、買主に対して、残代金支払日までにその責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、資格ある者の測量によって作製された本物件の確定測量図を交付する（売買契約書4条2項）。

売主は、買主に対し、本物件の確定測量図が作製できない場合は、本物件引渡し時までであれば、書面により通知して本契約を解除することができる。この場合、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にて返還する。なお、売主は、買主に対し損害賠償の責めを負わない。

売主が違約した場合、売主は、買主に対し、速やかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払う。買主が違約した場合、違約金が支払済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、速やかにその差額を支払い、支払済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、速やかに残額を無利息にて返還する。なお、違約金額は売買代金の10%相当額（750万円）とする。

②Xは、本件売買契約締結後、測量事務所に本件土地の測量を依頼し、平成29年5月14日までに、1名を除いて、境界への承諾と境界立会図への署名捺印を得た。残る1名であるAは、境界自体に異議を唱えているわけではなかったものの、本件土地から越境している擁壁の処理が納得できないとして、境界立会図等への署名押印を留保した。

③Yの代表者からも、Aを訪ね境界立会図等への署名押印を求めたが、同人の態度は変わらず、XとYは、残代金支払日を平成29年7月28日まで2か月程度延長することとなった。しかし、その後も進展がなかったのか、Yの代表者は、平成29年7月19日、Xを訪ね、確定測量図が作製できない以上は、本件売買契約を白紙解約したいなどと求めるようになった。

④Xは、平成29年7月24日付で測量事務所から、Aの土地の前所有者との間で作製された平成27年の確定測量図が市役所に保管され、平成22年の換地処分とも境界が一致しており、法務局からは、Aの署名押印が得られなくとも分筆登記に支障がない旨の確認が得られたとの報告を受けた。

⑤これを受けて、Xは、確定測量図の交付に支障はないとしてYに対して、残代金の支払いを求め、その履行がないため本件売買契約を解除したとして、違約金から手付金を控除した375万円の支払いを求める本訴を提起した。

他方、Yは、Aの署名押印が得られなければ、本件売買契約で定められた確定測量図とはいえないとして、Xに対して確定測量図の交付を求め、その履行がないため本件売買契約を解除したとして、手付金の返還を求める反訴を提起した。

〔Xの主張〕

①確定測量図とは、法務局が、全ての隣接地との境界が確定していると認める境界に基づいて作成した地積測量図であり、それにより分筆登記や地積更正登記ができるものを指す。したがって、本件売買契約書にいう確定測量図とは、法務局が認める確定測量図であり、それにより分筆登記や地積更正登記が可能である図面をいう。本件では、境界立会書や確認書にAの署名捺印を得られていないものの、当該土地との境界も含め、法務局が確定測量図と認め、実際に分筆登記が可能な確定測量図を作成していた以上、Xは、同項に基づく債務につき履行の提供をした。

②本件売買契約により売主に義務付けられているのは、「確定測量図の交付」にすぎず、同条項は、隣地所有者の立会いを絶対に必要とする趣旨ではないし、また、常に全隣接所有者の署名捺印を経た境界立会図等が必要となるわけではない。法務局が確定測量図として認めている限り、隣地所有者の署名捺印が不要である。また、本件売買契約4条2項の「隣地所有者等の立会いを得て」とは、確定測量図作成手続の一般的な流れを記載したものであって、確定測量図の交付義務の他に立会いを得ることを売主に義務付けたものではない。もし売主に確定測量図の交付義務の他に全隣地所有者の書面による承諾を得る義務を課するのであれば、同義務違反を理由とする解除の特約を定めるはずであるところ、本件においてそのような特約はない。

また、仮に立会いが必要であったとしても、Aは立会いをしており、その上で、署名捺印に応じなかったにすぎない。仮に、署名捺印まで必要なのであれば、端的に、「承認印付地積測量図」を交付することが記載されていたはずである。

③確かに、確定測量図につき隣地所有者の署名捺印が求められる趣旨の一つには、当該土地につき紛争が存在しないことを証明する点にある。しかしながら、そこでいう「紛争」とは、境界の位置に関する紛争に限られるものと解されるところ、本件では、Aは、境界の位置自体を争っているわけではない以上、「紛争」は存在しない。したがって、同人の署名捺印は不要である。

④隣地との境界については、所有者の立会いを得て作成された平成27年の確定測量図が存在する。それにもかかわらず、再び同様に隣地所有者の立会いや署名捺印が必要であるとすれば、前回の確定測量が何の意味も持たないことになる。すなわち、本件のように、境界自体には争いがなくとも、隣地所有者が何らかのクレームをつけてきた場合には、たとえそれが理不尽な要求であっても、同要求を容認しなければ土地を売却することができなくなるという不合理な事態が生じてしまう。本件売買契約がそのような無意味な要求をしているとは考えられない。

〔Yの主張〕

- ①本件売買契約の義務を履行するためには、単に確定測量図を作製すれば足りるというのではなく、Aを含めた隣地所有者による立会い及び承認を得て、かつ、これを証するために境界立会図や確認書に署名押印をした上で作製された確定測量図を交付する必要があると解すべきであるところ、本件において、売主は、そのような確定測量図を買主に交付していない以上、売主は、同条項に基づく債務につき履行の提供をしたとはいえない。
- ②隣地所有者の承認が得られず、境界立会図や確認書に署名押印を拒む場合には、当該土地は境界に関する何らかの瑕疵を帯びることを意味する。確定測量図とは、単に隣地との境界を定めることのみにその意義があるものではなく、境界上の紛争の有無を確認し、これを解決することに意味があると解されるところ、仮に当該確定測量図に基づき分筆や更正登記ができる状態であったとしても、本件売買契約所定の確定測量図として十分であるということにはならない。
- ③本件において、実際にAが境界立会図への署名押印を拒んでいる以上、本件において、同人の「立会いを得た」ということはできない。
- ④平成27年の確定測量図は、当時の隣地所有者の立会いの下作成されたものであり、現在の同土地の所有者であるAが立会いをしたわけではない。

〔設問〕

Xの違約金の請求とYの手付金返還請求、いずれを認めるべきか。ないしはいずれも認めないか。理由も含めて答えて下さい。

〔②予定していた建物の建築には地盤改良工事が必要とされた買主による、売主業者と媒介業者に対する損害賠償請求の成否に関する事例〕

（事案概要）

〔取引の概要〕

- ①平成30年11月、古家付き土地（本物件）を取得したY1（宅建業者）は、古家を解体後にこれを売却することとし、Y2（宅建業者）にその媒介を依頼した。
- ②平成31年1月中旬、自宅建築用地の取得を考えていたX（買主）は、Y2の本物件の広告を見かけ、Y2から本物件の現地案内を受けた。その際にXの妻が、本物件の地面に煙突様のものがあることに気付く、これについてY2に質問したところ、Y2は、浄化槽が埋まっている可能性があり、埋まっていれば撤去し、更地にして引渡される旨を説明した。
その後、Y1は、本物件上の古家の解体、浄化槽の撤去・埋め戻し等を行った。
- ③同月下旬、XはY2と媒介契約を締結した後、Y2の媒介によりY1と本物件の売買契約（本契約）を締結した。

【本契約概要】

- ・売買金額：４３８０万円
- ・手付金：２２０万円
- ・引渡日：平成３１年３月２２日

なお、本契約締結の際にＹ１がＸに交付した物件状況等報告書では「地盤の沈下、軟弱等」について「発見していない」とされていた。また、本契約締結に先立ち、Ｙ２はＸに対して重要事項説明を行ったが、そこには「対象不動産土地に、建物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があります。地盤補強工事等については、建築する建物の構造・規模・重量および依頼する住宅メーカーにより異なります。また、地盤補強工事等については費用が発生します。」との記載がなされていた。

- ④同年３月、本契約の決済が行われ、本物件がＹ１からＸに引渡された。

令和元年６月、Ｘが設計事務所と協議を続けていた建物プランが固まり、本物件の地盤調査を依頼したところ、そのプラン通りの建物を建築するには地盤に一部軟弱な個所があるため補強工事が必要となり、その工事には２９７万円が必要となるとの報告を受けた。

同年９月、Ｘは地盤補強工事が必要ない建物プランに変更して着工し、令和２年４月に建物の引渡しを受けた。

- ⑤同年１０月、ＸはＹらに当初見積もられた地盤補強工事費用、建物竣工遅延に伴う賃料・支払利息等の負担を求めたものの、Ｙらはこれに応じなかったことから、令和２年３月、その支払い（５３０万円余）をＹらに求めて提訴した。

〔Ｘの主張〕

- ①（Ｙ１に対し・瑕疵担保責任）Ｘは、居住用の戸建ての住宅を建築するために本件土地を購入したものであるところ、我が国では、戸建ての住宅は、木造２階建ての建物であることが一般的であるから、宅地として取引された土地が通常有すべき品質、性能としては、法令の範囲内で任意の場所に任意の大きさの木造２階建ての建物を建築し得る土地であることが必要となる。

しかるに、本件土地には、一部に軟弱地盤があり、地盤補強工事をしなければ、任意の場所に任意の大きさの木造２階建て住居を建築することができない。

そして、Ｘが当初建築を予定した建物は地盤補強工事を実施することなく建築することができず、Ｘは地盤補強工事に要する費用を捻出することができなかったため、当初案建物の建築を断念し、地盤補強工事を実施せずに建築できるものの、当初予定した建物より床面積が狭く、形がいびつな建物を建てざるを得なかった。以上より、本件土地には軟弱地盤があり、それにより、本件土地は、任意の場所に任意の大きさの木造２階建て住居を建築することができる性能を有しておらず、さらに、現にＸは当初案建物を建築することができなかったから、本件土地には瑕疵があるというべきである（）。

- ②（Ｙ１に対し・品質保証責任）Ｙ１社は、Ｘに対し、本件土地について「地盤の

沈下、軟弱等」を「発見していない」と報告しており、また、本契約書その他の契約関係書類において、瑕疵とまでは評価されない「地盤の沈下、軟弱等」が存在する場合に、その対応に要する費用をY1社又はXのいずれが負担するかは明記されておらず、XとY1社は、本契約において、本件土地に「地盤の沈下、軟弱等」が存在しないことを前提に価格を決定している。

そうすると、仮に、本件土地に瑕疵があるとはいえないとしても、Y1社は、Xに対し、本件土地の品質について、「瑕疵とまでは評価されない程度の地盤の沈下、軟弱等」が存在しないことを保証し、「地盤の沈下、軟弱等」が存在した場合にY1社がその責任を負うこととしたものというべきである。このように解さないと、本件土地の価値と本契約における本件土地の代金には、対価的均衡が保てない。

したがって、Y1は、Xに対し、本件土地について品質保証合意をしたものであり、にもかかわらず、本件土地は地盤補強工事を実施することなく法律や条例等の範囲内で任意の場所に任意の大きさの木造2階建て住居を建築することができる性能・品質を有していないのであるから、Y1は、この品質保証合意に違反したというべきである。

- ③（Y2に対し・地盤補強工事の要否に係る説明義務違反）Y2の担当者であったCは、本件土地の内見の際に、X及び妻に対し、本件土地の特定の場所を示した上、当該箇所に浄化槽が埋まっている可能性がある旨説明しており、本件土地に浄化槽が埋まっている具体的な可能性を認識した。そして、Cは、この内見時に、浄化槽がある地点について、浄化槽の撤去や埋戻工事の内容によっては、当該箇所の地盤が軟弱となる可能性を認識していたところ、この点の認識は仲介業者であれば当然に有すべき知見であったといえるにもかかわらず、Xに対し、この点を説明しなかった。

また、Y2は、本契約締結時まで、本件旧建物が取り壊されることを認識していたにもかかわらず、本契約締結時まで、Y1に対し、本件土地に浄化槽が埋められていたかどうかすら確認していない。

もとより、土地の売買契約において、地盤に軟弱箇所があるかどうかは重要な事項であり、土地に浄化槽が埋まっている場合には、地盤が軟弱となるおそれがある以上、土地に浄化槽が埋まっていたか否かもまた、重要な事項であるにもかかわらず、Y2は、Xに対し、そのような商品としての性能・品質にかかわる重大な事項であって、かつ、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあることについて、本件土地に浄化槽が埋まっていたか否かに係る調査すら怠り、説明もしなかったのであるから、Y2には説明義務違反がある。

- ④（Y2に対し・仲介業務の一環としての調査義務違反）一般に、土地の売買契約に係る仲介業者は、軟弱地盤の有無や軟弱の程度について、すべからず調査義務を負うものではないが、仲介業者が売買当事者から得られる仲介料の額は決して少額とはいえず、かつ、不動産取引には全くの素人が契約当事者となり、権利関

係に関する法的知識の乏しい者が多く取引に関与する現状では、公認された専門の仲介業者の信用を保持すべきこと等に照らして、仲介業者は、少なくとも売買契約時に、目的物に瑕疵が存在することを疑わせるような特段の事情がある場合には、少なくとも高度の専門知識や鑑定能力を要さずに行うことができる調査をすべき義務があるものというべきである。

Y 2 は、内見時に、本件土地に浄化槽が埋まっている具体的な可能性を認識しており、C は、土地に浄化槽が埋まっている場合に、浄化槽自体の大きさや、浄化槽が埋まっている位置・深さによっては、浄化槽が埋まっていることや浄化槽を撤去すること又はその撤去方法によって、土地の地盤が軟弱となるおそれがあることを認識していた。

しかるに Y 2 は、本契約締結時までに旧建物が取り壊される事実を認識していたにもかかわらず、本契約締結時までに、Y 1 に対し、本件土地に浄化槽が埋められていたかどうかすら確認していない。もとより、浄化槽の上記性質を踏まえると、浄化槽の有無は、目的物に瑕疵が存在することを疑わせるような特段の事情に該当するといえ、また、仲介業者である Y 2 が Y 1 に対して浄化槽の有無を確認することは、高度の専門知識や鑑定能力を要さずに行うことができる調査である。

したがって、Y 2 に仲介業務の一環としての調査義務違反が認められることは明らかである。

〔Y 1 の主張〕

- ①本件土地の一部に軟弱地盤があったとしても、X は現に建物を建築している上、建物の使用においても不便はないと考えられるから、本件土地が取引通念上要求される品質、性能を欠くとはいえず、本件土地に瑕疵があるとはいえない。

また、Y 2 社は、X に対し、本契約締結に際し、重要事項説明書において、本件土地に、建物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・地耐力調査を要請されることがあること、地盤補強工事等が必要となる場合があることを説明しているから、仮に本件土地に X が主張する瑕疵が存在したとしても、X にとって隠れた瑕疵には当たらない。

- ②Y 1 は、X との間で、本契約上の瑕疵担保責任にほかに、品質保証責任を負うとの合意をしたことはない。

〔Y 2 の主張〕

- ①仲介業者は、取引当事者間の同一性や代理権の有無、目的物件の権利関係、殊に法律上の規制や制限の有無等の調査については、高度の注意義務を要求されるが、目的物件の物的状況に隠れた瑕疵があるか否かの調査については、高度な注意義務を負うものではないとされる。仲介業者は、契約当事者間に立って売買契約の成立に向けてあつせん尽力する役割を負うが、建築士や不動産鑑定士と異なり、取引物件の物的状態の調査能力や鑑定能力を有しているものではないためである。したがって、仲介業者は、取引物件の物的な状態を目視で観察した範囲内

で買主に説明すれば足り、取引物件の瑕疵の有無、内容に関して専門的に調査、説明する義務を負うものではない。

内見時、本件土地には旧建物が存在しており、地中にある浄化槽を目視することはできず、Y2は、本契約締結時から引渡しまでの間において、本件土地に浄化槽が存在していたことを認識していなかった。Cは、本件土地に浄化槽がある可能性がある旨判断し、その旨Xに説明したが、それは、古家には浄化槽が残存していることがあり、また、旧建物に臭突管と思われる管が存在したためである。そして、そもそも浄化槽があり、又は過去に浄化槽があった土地の地盤が当然に軟弱になり、そのために購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項に該当するとはいえない。そもそも、浄化槽は、下水道普及に伴って徐々に減少しているとはいえ、格別珍しいものではないから、過去に建物が存在した土地については、浄化槽が存在し、又は存在していた可能性があり得るところ、このような土地が当然に地盤が軟弱となるおそれが大きく、地盤改良工事が必要となる可能性が高いとはいえない。

さらに、旧建物は、一般的な木造住宅の規模を超えるものではないから、仮に、浄化槽が地盤に影響を与える可能性はあるとしても、このような旧建物において、地盤に影響を及ぼすような規模、大きさの浄化槽が設置されていると想定することは被2においても困難であった。

したがって、浄化槽が存在する土地又は浄化槽が撤去された土地の地盤が軟弱となるおそれが大きく、また、地盤改良工事が必要となる可能性があるとはいえず、浄化槽の存否が購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項に該当せず、さらに、Y2にはこのような事項に該当との認識がなく、認識がないことにつき特段の過失もないから、Y2には、Xの主張する説明義務はない。

- ②本件土地に浄化槽が埋まっていたのであれば、Y1が撤去すべきものであり、かつ、上記のとおり、浄化槽を撤去した後の土地は当然に地盤が軟弱になるものでもない。したがって、Y2には、浄化槽の有無をY1に確認すべき義務はない。

〔設問〕

XのY1に対する損害賠償請求、Y2に対する損害賠償請求はそれぞれ認められるか否か、理由も含めて答えて下さい。