

ものについてのみ調査告知義務を負う。過去の修繕の経過について告知義務を負うのは、物件の維持修繕の実施状況が記録されている場合に限られる。

- 9 中古建物の給水設備につき、媒介業者が、売主からポンプ室への立入りを拒絶され、売主からのヒアリング結果を買主に報告したことが、状況に応じ可能な調査を行ったものとして、媒介契約上の調査・説明義務違反にあたらないとされた事例

東京簡判 平成16年12月15日 RETIO63

<事案の概要>

Xは、平成2年5月築の本件建物を、宅建業者Yの媒介によりAから1億9800万円で購入する売買契約を売主の瑕疵担保責任免責特約付で購入した。

ところが、建物への給水用の加圧ポンプが作動せず、Xが修理費用の支出を強いられたとして、Yに対し、調査・説明義務違反を理由とする73万円余の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を斥けた。

Yがポンプ室内に足を運んで加圧ポンプの作動状況を確認したことはないが、これは、売主Aの代表者が、従業員に売買の話が知れることを恐れて、ポンプ室内の現況調査を拒否したためであると認められる。

このため、Yは、給水設備の状況についてAにヒアリング調査等を行い、その結果をXに報告したのであり、このような状況下で通常可能な調査を行ったとすることができる。

よって、Yが本件加圧ポンプの故障を覚知せず、Xに報告できなかったことにつき、Yに帰責事由があるとはいえない。

- 10 マンション火災時の防火扉の不作動による損害拡大に関し、防火扉の性能瑕疵、売主及び販売代理業者が防火扉の操作方法等を買主に説明する義務違反及び不作動と被害拡大との因果関係が認められた事例

東京地判 平成15年2月28日

東京高判 平成16年7月14日

最二小判 平成17年9月16日 裁時1396-7、判時1912-8、判タ1192-256、金商1232-19、RETIO67

東京高判（差戻審） 平成18年8月30日 金商1251-13

<事案の概要>

Aは、売主Yから本件マンションを平成11年4月に5億3000万円で購入した。平成12年10月に、Aの寝たばこが原因と思われる火災が発生し、Aはそのとき受けた気管火傷が原因で後日死亡した。

マンションの室内には防火扉が装備され、火災発生時には自動的に作動して室内の他の区画への延焼拡大を防止するようになっていたが、本件火災発生時には電源スイッチが入っていなかったため、防火扉は作動しなかった。

Aの妻Xは、防火扉のスイッチが切られた状態で引渡しを受けたことによる売主Yの

瑕疵担保責任、防火扉の操作方法等の説明義務違反による売主 Y 及び販売代理業者 Z の不法行為責任を主張し、防火扉の不作動と相当因果関係がある損害分として、Y 及び Z に対し、連帯して、2 億7656万円余の損賠賠償の支払いを請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1 審及び控訴審は、X の訴えを斥けた。

これに対し、最高裁は、売主 Y は買主 X に対し、売買契約上の付随義務として防火扉の操作方法等について説明すべき義務があり、Z はその業務において密接な関係を有する Y から委託を受けて、Y と一体となって、契約締結手続のほか、本件マンションの販売に関し、買主 A に対する引渡しを含めた一切の事務を行っていた事情の下では、Z には、信義則上、Y の右義務と同様の義務があったと解すべきであるとした。

さらに、防火扉の不作動と損害拡大との因果関係についても、防火扉が正常に作動した場合の火災発生区画外における原状回復費用は、消火活動等により、ばい煙等が区画外に出ることが避けられなかったことを考慮しても、防火扉が不作動の場合よりも低額に止まると推認されるとして、本件を東京高裁へ差し戻した。

差し戻控訴審においては、民事訴訟法第248条を適用して、防火扉の不作動と相当因果関係にある損害拡大の額を認定し、X の請求を894万円余の限度で認容した。