

● 最近の判例から

隠れた瑕疵が認められたもの

東 喜代司

一、判例の概要

☆ 契約時における売主業者の説明と買主が特に明示した購入条件を重視し、買主の購入条件の実現が阻害されたことが、隠れた瑕疵に当たるとする大阪地裁の判決が出たので、その概要を紹介することとする（大阪地判昭61・12・12、判例タイムズ六六八―一七八）。

なお、判例タイムズによれば、本判決は、隠れた瑕疵が認められたものとしては珍しい事例に属することである。

☆ 事案は、隣地所有者との約定により日照が阻害されるような高い建物は建たないという売主業者の説明を受け、マンシヨンの専用庭に温室を設け蘭の栽培ができると信じて当該マンシヨンを買ったが、隣接地に四階建の建物が建築されたため、その園芸活動ができ

なくなつたとし、これは、隠れた瑕疵に当たるとして、契約解除、損害賠償を求めたものである。

☆ 業者は地主から土地の北半分を買い取り、地主は残りの南半分には木造二階建の建物を建築することを約束したのに、地主は第三者にその土地を売り、そこに第三者が鉄筋四階建の建物を建築したため、争いとなつたようである。

☆ 判決によれば、売主は園芸に必要な日照が確保されると説明したのに、現実には南側隣地が売却されれば日照阻害が生じ得る物件であつたのであるから、隠れた瑕疵である。

二、売主業者の説明義務との関係

売主業者には、一般に信義則に基づく説明

義務があるとされているが、本件の場合、これとの関係でみると、買主は本件マンシヨンの購入に際し、売主業者に栽培用の温室を設置できる物件を希望しており、これに対し売主業者は、南側隣地所有者との約定により木造二階建の建物しか建たないこと、従つて園芸に必要な日照を確保できる旨を説明しているが、その約定が隣地の第三取得者には対抗できないなど、その法的な担保がないことまで説明していないようである。

売主業者は、隣地の建築について、地主にきちんと約束させたという点で、良心的な業者であつたと認められるが、右のような第三取得者のことまで考えなかつたというのは、やはり手落ちといわざるを得ない。そうであるとするれば、売主業者には説明義務違反があり、その結果として瑕疵担保責任が追及されることになる。

（調査研究部長）