
最近の判例から (6) – 建物延長保証の調査・説明義務 –

中古住宅の媒介業者には、買主の依頼がない限り、建物の延長保証についてまでの調査・説明義務はないとした事例

(東京地判 平27・10・29 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

中古住宅の買主が、仲介を行った媒介業者に対し、建物の延長保証に関する調査・説明義務を怠ったことにより、メンテナンス工事費用等相当額の損害を被ったとして、損害賠償を求めた事案において、買主から明確に調査を依頼されない限り、媒介業者は延長保証について正確に調査・説明する義務を負うものではないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年10月29日 判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・個人）は、自宅として大手ハウスメーカー（A社）建築による中古住宅（本件建物）の購入に当たり、Y（被告・媒介業者）に媒介を依頼した。

Xは、本件建物を内見後、平成21年7月2日Yに対し、購入諸費用の他、①建物の性状・評価等（何年持つか、資産価値、シロアリ被害の有無、傾斜がある等その性状に問題はないか等）、②購入後のメンテナンスコスト等を含めた諸経費及び借入金に関する資金繰りについて尋ねた。

これに対しYは、①については、「気になるようであればYの建物調査システムリスペクトを勧めるが、大手ハウスメーカーで建築している物件なので心配の種は少ないと思われる。」と回答し、②については、A社が作成し売主に提出した「10年目定期点検（延長保証）・診断シート」（10年目点検シート）及び「防蟻点検報告書（点検日：平成20年8月）、

防蟻に関する保証書（工事完了日：平成21年3月）、60年定期点検&メンテナンスプログラム」を電子メールで買主に送信した。

10年目点検シートには、「10年目定期点検時の指摘事項（白蟻防除・防水・外装再塗装等工事の実施）で延長保証が可能です」との記載があったが、Yは、これについては何の説明もしなかった。

同年7月11日、XはYとの間で一般媒介契約を締結し、本件建物の売主との間で同建物の売買契約を締結した。

ところが、本件建物の引渡を受けてから約5年後、Xは本件建物が、10年目点検時において白蟻防除工事のみしか実施していなかったため、A社の延長保証を受けることが不可能な建物であることに気がついた。

XはYに対し、Yには10年目点検シートに関して何の説明もせず、Xに延長保証が受けられると誤解を生じさせた調査・説明義務違反があるとして、媒介手数料相当額274万円余、及び本件建物が延長保証を受けられた場合と同等の性質・品質とするための費用等354万円余、計628万円余の損害を負ったとして、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張を棄却した。

(1) 延長保証について

Xの主張に係る延長保証とは、建物の構造躯体及び防水について、10年目の定期点検を

実施し、A社が必要と認めた有料のメンテナンス工事をA社により実施した場合にさらに10年の延長保証をする旨のサービスであることが認められる。

他方、中古建物について、住宅施工メーカーの延長保証というサービスが付帯することは希であることが認められ、また、XとYとの間で延長保証そのものについて話題に上ったことを認めるに足る証拠はない。

(2) 調査・説明義務違反について

Xは、Yにおいて、Xが本件建物購入後のメンテナンスについて特段気に掛けていることを認識しており、延長保証の有無はメンテナンスコストに影響を及ぼすことから、XはYに対し延長保証について調査・説明義務があった旨主張する。

宅地建物取引業者は、準委任契約に基づき、顧客に対して善管注意義務を負い、少なくとも宅地建物取引業法35条に定める重要事項の説明義務を負い、当該重要事項でなくとも、買主が売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重要な事項について知り得た事実についてはこれを買主に告知・説明する義務を負うものと解される。

これを本件についてみると、建物に延長保証が付帯しているかどうかは法律上の重要事項には該当しない。また、上記(1)によれば、延長保証は希なサービスであることが認められるから、これが付帯していないとしても、一般的には買主が売買契約を締結するかどうかを決定づける事実であるとはいえない。

したがって、媒介業者においては、少なくとも特に買主から明確に調査を依頼されない限り、延長保証について正確に調査・説明する義務を負うものではないと解される。そして、Xは、Yに対し、延長保証について調査・説明を依頼した事実は認められない。また、Xがメンテナンスコストを気にしていたとし

ても、メンテナンスコストと、希なサービスであり、かつ指定された有償工事が必要となる延長保証は一般的に必ずしも結びつくものではなく、Xがメンテナンスコストを気にしていた事実によりYに延長保証についての調査・説明義務が発生するとは認められない。

以上により、Yは、Xに対し、延長保証について調査・説明義務を負わず、Xの前記主張は認められない。

3 まとめ

「建物の延長保証は希なサービスであることから、その有無は宅地建物取引業法35条の重要事項には該当せず、特に買主から明確に調査を依頼されない限り仲介業者には調査・説明義務はない」とされた本件判示は、実務上参考になると思われる。

しかしながら、媒介業者が売主からの建物に関する提出資料を、安易に買主に渡すだけではなく、その内容を把握し不明点の確認を行い、買主に説明をしていれば、本件のような無用なトラブルは回避できたのではないかとと思われる。

今般の宅業法の一部改正（平成28年6月3日公布）において、媒介業者には建物状況調査（インスペクション）の実施の有無、及び調査を実施している場合、結果の概要の説明が義務づけられるなど、今後増加が見込まれる中古住宅売買の円滑な取引に向け、媒介業者の役割期待がますます高まってきている。

媒介業者においては、建物の状況に関する十分な内容確認と慎重な説明がますます必要となることに留意が必要と思われる。

(調査研究部調査役)