

保証賃料額を変更せざるを得ない状況になる
 度ごとに、その旨をXに伝えており、Yが賃
 料保証できなくなったとして事業計画から撤
 退し、本件契約が成立しなかったからといっ
 て、直ちに契約関係を支配すべき信義則に違
 反するものと認めることはできないとして、
 (3) Xの請求を棄却した。

三 まとめ

本件は、X・Y間で約一年余り交渉を続けて
 来たが、X・Yとも「互いに一方的に拘束され
 ることを嫌い、細部まで確定して最終的な契
 約締結（契約書の押印）の段階に至るまでフ
 リーハンドの権利を留保しておこう」として、
 契約の締結に至らなかったものである。

契約の成立が認められなかったのは、当然
 であろう。

しかし、Yは、Bの融資にあたって、押印
 していないとはいえ賃貸借契約書をBに提出
 しており、また、Xらとともに近隣に新築工
 事の挨拶もしている。

判旨は、「直ちに信義則に違反するものと認
 めることはできない」というが、これらのY
 の行為に対する評価が必要と思われる。
 控訴審の判断が注目されることである。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

中古住宅の雨漏り等に関する
 瑕疵担保責任と媒介業者の注意義務

(札幌地判 平八・五・二七)

松尾 光章

中古住宅の売主が、雨漏りのあることを知
 りながら、媒介業者及び買主に秘して、「雨漏
 りは発見していない」として売り渡した場合、
 売主は瑕疵担保責任期間を経過していても、
 その瑕疵担保責任を免れることができないと
 されたのに対し、媒介業者については、雨漏
 りの有無について特段の調査をしていなく
 も、注意義務違反があるとはいえない、とさ
 れた事例である（札幌地裁平成八年五月二七
 日判決 確定 判例集未登載）。

一 事案の概要

買主Xは、平成五年七月二四日業者Y2の
 媒介で、売主Y1と、札幌の土地付中古住宅
 (築六年)を六、四五〇万円で購入する旨売
 買契約を締結し、代金を完済して、同年九月
 二八日引渡しを受けた。

本件売買契約には、瑕疵担保責任の存続期

間を引渡し後二カ月とする特約が付されてい
 た。

引渡しの約三カ月後の同年一二月末、二階和
 室床の間付近から雨漏りがあり、調べてみる
 と、同室の鴨居や壁面に濃いしみがあり、屋
 根の笠木部分に補修の形跡があった。

また、引渡当初から水道から赤水が出たが、
 Xは特に不便を感じなかったため、雨漏りに
 気付くまでそのクレームはつけなかった。

さらに、二階のストープ排気筒の高さは、
 バルコニーの床面からの二〇cmの高さで低か
 った(もつとも、積雪地であるが、定期的に
 除雪を行う限り、二階ストープの使用に影響
 はない)。

Xは、①本件建物には、雨漏り、水道の赤
 水、二階ストープ排気筒の高さに隠れた瑕疵
 があるから、Y1及びY2は瑕疵担保責任が
 あり、②Y2は、瑕疵の調査告知義務を怠っ

たから債務不履行責任があり、③また、Y1及びY2は、本件瑕疵の存在を知っていないがら告げなかったから不法行為責任があるとして、各自三七〇万円の支払いを請求した。

Y1は、①本件建物に雨漏りがあることは知らなかったし、②雨漏りがあるとしても、築後六年の中古住宅にあつては、ある程度の雨漏りは避け難いものであり、本件雨漏りは重大かつ本質的な修繕を要する程度に至っていないので瑕疵担保責任はないとし、③仮に瑕疵担保責任があるとしても、二カ月の特約期間を過ぎている、と主張した。

Y2は、①瑕疵担保責任は売主の責任であつて、媒介業者の責任ではなく、②雨漏りの有無については、Y1が「雨漏りは発見していない」と述べ、Xから連絡を受けるまで知らなかった、と主張した。

二 判決の要旨

(1) 瑕疵担保責任について、①売主責任であるとしたうえで、②雨漏りについては、Y1はXに売却するまで居住しており、かつ、本件屋根の笠木部分に数回にわたつて防水剤（コーキング剤）で補修した形跡があること等からして、Y1は雨漏りの存在を知っており、「住宅にとつて雨露を防ぐの

はもつとも本質的な機能であるから、中古住宅とはいへ、雨漏りが瑕疵でないとはいえないし、重大かつ本質的な修繕を要するか否かによつて、瑕疵に当たるかどうかの判断が左右されるものではない」として、

二階和室の雨漏りは瑕疵担保責任の対象となつたが、③赤水については、当初から気付いていながらクレームをつけず、排気筒の高さも定期的に除雪を行えば影響はないから、いずれも瑕疵には当たらないとし、④瑕疵担保期間に関する特約があるとしても、Y1は、雨漏りの瑕疵があることを知りながら、Xに隠して契約を締結したから、責任を免れることは許されないとし、⑤その額については、「目的物が通常備えるべき性能・品質を回復させるために必要な費用」にとどまり、「完璧な性能・品質を得るために必要な費用」を請求できるものではないとして、屋根の張替工事費六五万円であるとした。

(2) Y2の債務不履行責任については、Y2は雨漏りの有無について特段の調査をしていないが、Y1が「雨漏りは発見していない」と述べたとして、Y2に、注意義務違反があるとはいえないとした。

(3) 不法行為責任については、その損害の発

生及び因果関係を認めることができないとした。

(4) 従つて、Y1はXに対し、六五万円を支払えと命じた。

三 まいご

中古住宅は、経年変化による自然損耗を伴うものであり、何が瑕疵かは判定に難しい面がある。本判決は、住宅にとつて雨露を防ぐのはもつとも本質的な機能であるから、中古住宅の雨漏りは瑕疵であるとした。雨漏りについては、これまでマンションの一棟売に関する判例（東京高判平成六年五月二五日 判タ八七四号二〇四頁、東京地判平成四年九月一六日 判時一四五八号八七頁）はあつたが、中古住宅の雨漏りについて判断を下したのは、初めてである。

また、瑕疵については、売主はとかく隠したが。本件は、媒介業者として注意義務違反はないとされたが、瑕疵の存在が容易に予測されるにかかわらず、調査を怠つたときは、媒介業者の責任を問われることもあるので、注意する必要がある。

（調査研究部調査役）