

最近の判例から

中古住宅のガラス戸の不具合と告知義務

(東京高判 平八・三・七 判例集未登載)

田中 稔

中古住宅の買主が、購入物件にガラス戸が

ひとりでに開閉する不具合があるとして、売主と媒介業者に対し損害賠償を求めたが、その不具合は日常生活に格別の支障を来す程度の瑕疵ではなく、かつ、売主は買主に内見の機会を与えたにもかかわらず、買主が自ら払うべき注意義務を尽くさなかったために発見できなかったものであるとして、請求を棄却した事例。(東京高裁、平成八年三月七日判決、判例集未登載)

一 事案の概要

買主Xは、平成五年六月一二日元付業者Y2、客付業者Y3の媒介で、売主Y1から流山市の中古の土地付住宅(土地一三七・六三㎡、建物八九・四三㎡、築十年)を代金三三八〇〇万円で買い受け、同年八月二五日引渡しを受けた。Y3はXから手数料一〇五万円を

受領した。

本件建物は、Y1が昭和五八年建築業者Aに注文して建築したもので、当初から一階和洋室及び二階和室のガラス戸を開けようとする、ひとりでに開閉する不具合があった。しかし、Y1は、格別の支障がなかったため、そのまま使用していた。

Y1は、本件売買にあたり、中古住宅であるので、現状有姿を条件とし、内見に応じることにした。

Xは、平成五年六月三日Y3の担当者と本件建物を内見したが、Y1がいたので廊下から一瞥しただけで、ガラス戸を自ら開閉することはしなかった。内見の際、Y1らがXの点検を拒んだことはなく、Xの確認が不十分のまま終わったのは、Xの判断によるものであった。

Xは、入居当日、本件ガラス戸の不具合に

気付き、Y2、Y3を通じてY1と交渉し、Y1は一〇〇万円の負担を申し出たが、Xはこれを不服として、Y1、Y2、Y3に対し共同不法行為による損害賠償六六六万円余を求めて提訴した。

二 原審の判断

第一審(東京地判平七・一・三〇、判例集未登載)は、

(1) 本件建物は築十年の中古住宅で、Y1は本件不具合に気付いていたが、日常生活に特段の支障を来すものではなかったため、修繕することなく使用し、本件売買もXに内見させた上で、現状有姿の状態で売り渡したものであるから、Y1に本件不具合について積極的にXに告知する義務があったとは言えないとし、

(2) Y2、Y3は本件不具合を認識しておらず、また本件売買は現状有形有姿の状態の中古住宅の売買であり、Xは内見しているから、Y2、Y3に独自に調査義務があったとは認められないとして、Xの請求を棄却した。
Xは、これを不服として控訴した。

三 控訴審の判断

これに対し、控訴審は次のとおり判断し、Xの控訴を棄却した。

(1) 本件瑕疵は、日常生活に格別の支障を来す程度のものでない。

(2) Y1の告知義務については、①一般に売主は「買主の生命、身体又は財産を害するおそれのある重大な物理的な瑕疵」について告知義務があるが、②売買代金は両者の交渉によるものであり、この程度に達しない瑕疵で売主が買主に建物を見る機会を与え、買主が容易に見てできるものは、売主が偽計等を用いて買主の瑕疵の発見等を妨げる行為をしない限り、売主は告知義務違反の責任を負うものではないとし、③本件については、Y1が内見の機会を与えXの点検を拒んでいない以上、Xの内見が不十分であったとしても、Y1に告知義務違反はない。

(3) Y2及びY3の調査説明義務については、①建物に関する物理的瑕疵は、宅建業法三五条一、二項所定の重要事項に含まれるものでなく、②宅建業者は、建物の構造等に關する専門的知識を法律上要求されておらず、買主の生命、身体又は財産を害するお

それのある重大な物理的瑕疵が存在し、しかもこれを知るに至ったような場合は別に

して、建物の物理的瑕疵の存在を買主に調査確認すべき義務を負うものではなく、また業者は売主と買主の両者を公正に扱うべき立場に立つことが求められており、瑕疵の買主に対する告知は売主に不利益となり業者の立場に反することになるから、業者に告知説明義務はないとし、③本件瑕疵は、日常生活に若干支障を来す程度で容易に見てできるものであり、Xが内見の機会を与えられているのに瑕疵に気付かず契約を締結したのは、Xが自ら払うべき注意義務を尽くさなかったものであり、Y2、Y3に責任の転嫁を求めることは許されない。

(4) Y1の瑕疵担保責任については、本件瑕疵は日常生活に格別の支障を来すものではなく、内見によって容易に見出し得るものであるから、Xに過失がないとはいえず、「隠れたる瑕疵」ということはできない。

(5) Y3の債務不履行責任については、Y3の調査説明義務違反は認められない。

四 まとめ

本件は、Xの瑕疵に対する立証が不十分なため、判決に影響が出たように思われる。

本件判決の理由付けにあたっては、気になる点が幾つかある。例えば、建物に関する物理的瑕疵は法三五条一項に該当しないとするが、各号に該当しないとしても、同条は限定列举ではなく、「少なくとも次の各号に掲げる事項」を説明しなければならぬこと、また、業者は売主買主双方を公正に扱うべき立場に立つことが求められているとするが、客付業者、元付業者はそれぞれ依頼者のために誠実に業務を行う義務があること等、疑問が残る。しかし、判決の認定した事実関係であれば、結論は妥当であろう。

(調査研究部調査役)