

最近の判例から

売主の瑕疵担保責任と媒介業者の調査義務

(東京地判 平八・一二・二〇 判例集未登載)

橋本 行雄

売買契約締結の六年前になされた間取り変更等の改修工事について、その事実だけを伝え、改修内容が説明されず媒介により取引された中古一戸建て、入居後、強度不足などにより補修を余儀無くされた事案において、瑕疵の内容は重大であるが専門家でなければ認識困難として、売主の瑕疵担保責任をみると、媒介業者の調査義務に係わる不法行為責任を否定した事例。(東京地裁平成八年二月二〇日判決 確定 判例集未登載)

一 事案の概要

買主Xは、平成六年四月一日、媒介業者Y2の媒介で売主Y1から、東京都府中市の一戸建てを一億六、五〇〇万円で購入し、同年五月二〇日に引渡しを受けた。

本件建物は、昭和六二年にY1が購入した際、五、一〇〇万円をかけて一階の二間を合

せ二五帖のリビングルームに改装するなど大きな改修工事を行った物件で、高田馬場に本宅を有するY1は、ゲストハウスとして使用し、何ヶ月に一回、建物の空気を入替えに行く程度であった。

しかし、本件改修工事の際に間仕切り壁や柱などが撤去されて、建物に撓みや変形が生じ、床の傾斜や建具の隙間などが発生していたため、Xは、平成七年、本件瑕疵は重大な欠陥であるとして、

(1) Y1に対し、改修工事の事実や床の傾きなど重要な問題を全く知らせずに売買した不法行為責任または瑕疵担保責任に基づき二、九〇〇万円の損害賠償を求め、

(2) Y2に対しては、同様に重大な事実を知りながらXに告げなかった行為は、宅建業法四七条一号に該当する不法行為であると見て、五〇〇万円を限度とする損害賠償を

求め訴訟を提起した。

なお、Xは、平成八年八月に補修工事を実施し、一、六四八万円を支出している。

また、Y2は契約の際、Xに改修工事の事実について説明を行っている。

二 判決の要旨

これに対し裁判所は、

(1) 本件建物は、改修工事の際、間仕切り部分、柱、壁が撤去され、撓みや変形が生じ、床が傾く等の不具合が発生し、かつ、撓みや変形は進行中で、大規模な補修工事が必要な状態であったとし、

(2) Y1については、

① 瑕疵を認識しておらず、瑕疵を隠して売買した事実はないから、不法行為責任は認められないが、

② Xは、本件建物について建具の建付が悪いくといった程度のことでは認識できたものの、建築の専門家の調査によらなければ瑕疵の有無、程度を認識することは困難で、Xが認識していなかったことに過失があったということはできないから、本件瑕疵は隠れたる瑕疵であって、Y1は瑕疵担保責任を負うとし、

③ その額については、支出済の一、六四八万

円であつて、見積書のみの残額については、その必要性を認められないとして、

④ Y1に対し、一、六四八万円の支払いを命じた。

(3) Y2については、本件建物の瑕疵は専門家の調査によらなければ、その有無、程度を認識することは困難であり、このような瑕疵についてはY1に調査すべき義務があるとはいえず、過失があつたとはいえないとして、Xの請求を棄却した。

三 まとめ

本判決は、改装の事実を買主に告げており、その改装に起因する不具合は、専門家の調査によらなければ認識不能の瑕疵であるから、専門家でない売主には、ことさらその事実を隠したような不法行為も見当たらず、隠れたる瑕疵として、その瑕疵担保責任を認められたものである。

また、媒介業者の責任についても、専門家の調査によらなければ認識できない瑕疵についてまでは、調査すべき義務は無いとした。

しかしながら、現実の媒介取引において、媒介業者の調査・説明能力は、権利関係や法的諸規制の面においては、消費者の期待像との間に大きな乖離は認められないものの、建

物の技術・構造面に関する専門性については、消費者の期待感とのギャップが認められる。今後「専門家の調査によらなければ認識できない瑕疵」か否か、専門家でなくても媒介業者として認識すべき瑕疵ではないか等の争いが生じる恐れがあり、取引にあたり細心の注意が望まれる点である。

(調査研究部調査役)