

最近の判例から

欠陥建売住宅と売買契約の無効

(千葉地裁松戸支判 平一〇・三・二七 判例集未登載) 村上 秀樹

建売住宅の売主業者が残代金の支払いを請求したところ、同住宅には売買契約の目的を達することができない重大な瑕疵があり、売買契約は要素の錯誤により無効であるとして、売主業者に七、七〇〇万円の支払いが命じられた事例(千葉地裁松戸支部 平成一〇年三月二七日判決 控訴 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Yは、平成二年九月二八日、売主業者Xから、柏市内の土地付建売住宅を代金六、九五八万円で買い受け、平成三年三月二八日、六、六二九万九、六〇〇円を支払い、引渡しを受けた。

しかし、Yが残代金三二八万四〇〇円を支払わないので、Xは、平成四年その支払い求めて提訴した。

Yは、本件土地建物には売買の目的を達す

ることができない重大な瑕疵があり、契約は無効であるとして、九、一九四万円の損害賠償を求めて、平成七年別訴を提起した。両訴訟が併合審理となった。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件土地建物の工事については

- ① 急斜面を利用した盛土の造成地であるが、転圧不足があり、
- ② 基礎工事について、布基礎のフーチングが分断されて連結しておらず、フーチング下端までの深さの不足が見られ、不安であり、

③ 建物については、構造躯体の施工が粗雑で、不良工事としか言いようがなく、とても大工職とは思えないやり方で、加

えて構造設計が稚拙のため、新築工事の体をなしておらず、取返しのできない瑕疵をはらんでいるから、

(2) 本件売買契約の目的を達することができず、Yは瑕疵のない普通の建物として買ったのであるから、法律行為の要素に錯誤があり、本件売買契約は無効であるとし、

(3) Xは、Yに売却するにあたって瑕疵の存在を確認せず、損害発生防止義務を怠った過失があるから、不法行為責任を負うとし、

(4) Yの支払済みの六、六二九万九、六〇〇円の他、諸費用二一六万円、裁判費用六〇万円、慰謝料一〇〇万円、弁護士費用七〇〇万円、合計七、七〇五万九、六〇〇円を、Xは、Yに支払えと命じた。

三 まとめ

土地建物の瑕疵については、これまで、マンションの一棟売りについて、契約目的を達することができない重大な瑕疵があるとして、瑕疵担保責任による契約解除を認めた判決がある(東京高判平六・五・二五判タ八七四一―二〇四、東京地判平四・九・一六判時一四五八―八七)がある。

本件判決は、瑕疵担保責任と錯誤の関係について、最高判昭三三・六・一四(民集一二

一九一四九二に従い錯誤無効としたものである。

しかし、本件瑕疵がどの程度のものであるかは、判決文からは必ずしも明確でない。

また、本件契約が無効であれば、売主業者の損害金支払いと引換えに、物件の引渡しと登記の移転がなされるはずであるが、Xが主張しなかったためか、引換判決とはされていない。

控訴審で議論が尽くされることを期待したい。

なお、本件土地の隣接地についても、買主からの訴訟が提起され(業者は別業者)、本件判決と同日、同旨の判決が下されている。

(調査研究部調査課長)

最近の判例から

地中障害物に対する瑕疵担保責任

(東京地判 平九・五・二九 判タ九六一―二〇二) 橋本 行雄

マンション用地的業者間売買において、引渡し後に発見された地下室を伴う基礎が、売買契約時に当事者間で合意された地中障害に関する担保責任免除特約には該当しないとして、その損害賠償が、売買代金額から瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額の範囲で認められた事例。(東京地裁 平成九年五月二十九日判決 控訴 判例タイムズ九六一号二〇一頁)

一 事案の概要

買主業者Xは、一〇階建のマンションを建築する目的で平成七年五月一〇日、売主業者Yより四億八八万八千円で本件土地を買った。

本件契約に際し、XがYに交付した契約書案文には、地中障害条項(「地中障害が発生した場合、Yの責任と負担で解決する」旨の

条項)が入っていた。Yは、バブル崩壊に伴う事業整理中の会社で、金融機関が嫌がっていたが、Xは、本条項がないと社内決裁が得られないと難色を示した。結局、交渉の結果、通常の布基礎の撤去については、Xが負担することとなり、同条項に「但し、本件建物基礎の部分については、Xの責任と負担で解決する」旨の但書を入れることとし、その趣旨を明確にするため、重要事項説明書に「当該物件に従前建物の基礎部分が存在します」との文言を追加した。

しかし、Xが地中掘削工事を開始したところ、深さ四メートルの地下室に伴う基礎と基礎杭が打ち込まれていることが判明し、解体撤去工事に二、九八七万円を要した。

Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、地中障害の撤去についてはX負担の合意があ