

されるのであり、同建物が居住用で、しかも同自殺が比較的最近のことであったことからすると、このような心理的要素に基づく欠陥も民法五七〇条にいう隠れた瑕疵に該当し、同瑕疵は、本件特約の予想しないものとして、Yらの担保責任を免れさせるものではなく、

- (2) Xは、地上建物を取り壊して、Bに土地を売却したのであるから、損害賠償を選択したものであり、本件売買契約における不動産の代金額と瑕疵の存在を前提とした適正価額との差額八九三万二、九〇〇円が賠償額であるとし、
- (3) Yに対し、Xに同額の支払いを命じた。

三 まとめ

本件は、Aの自殺後五カ月経過した時点での売買であり、自殺に係る建物は、その価額を考慮されなかったが、撤去することなく、そのまま売却されたものである。

過去には、自殺のあった座敷蔵を取り壊して、七年後に売却した事案について、隠れたたる瑕疵にあたらぬとした判決があるが(大阪高判昭三七・六・一一 判時三〇九一一五)、自殺のあった物件そのままでは、隠れたる瑕疵があるとされている(横浜地判平一・九・

七 判時一三五二一一二六頁、東京地判平七・五・三一 判時一五五六一一〇七)。

心理的影響からすれば、建物価額を加味しなくても、建物を撤去しなければ、責任を免

れないということであろうか。
新しい判例である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

マンション購入と犬の飼育

(静岡地裁沼津支判 平九・五・九 判例集未登載) 二木 卓馬

中古マンションの買主が、犬(チャウチャウ、体長一m)を飼育できると信じて購入したところ、近隣の同意がとれず、飼育できなくなつたとして、売主に対し、瑕疵担保責任、錯誤無効による代金の返還を求めた事案において、買主が犬の種類、体長等の説明を尽していなかったとして、その請求を棄却した事例(静岡地裁沼津支部 平成九年五月九日判決 確定 判例集未登載)。

A及び元付業者Bの媒介で、売主Yから、中古マンション(昭和六三年五月建築)を二、九五〇万円で買い受けた。

本件契約は、Xの転勤に伴い締結されたもので、Xは、Aに、勤務先の近くで、3LDK以上、四〇〇〇万円以下、公庫融資対象物件の媒介を依頼し、本件物件の紹介を受けた。

Xは、転勤に伴い、これまで自宅外で飼育していた犬(チャウチャウ、体長一m)を自宅で飼育したいと考え、下見の際及び契約締結の際、Yに「犬が飼えるか」と質問したが、詳しい説明をしなかったため、Yは三〇cm程

一 事案の概要

買主Xは、平成七年三月一六日、客付業者

詳しい説明をしなかったため、Yは三〇cm程

度の犬と考え、「大丈夫だろう」、「届出が要る」と答えた。

また、Xは、下見後契約までの間、Aに犬の飼育について確認を求めたところ、Aは、Bから飼育できるとの回答を得、その旨Xに伝えた。

しかし、本件マンションは、使用細則第三条第四号に、「他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動植物を飼育・研究することをしてはならない」とあり、平成四年三月総会決議で飼育ルールが定められ、上下左右の居住者の同意と管理組合理事長の許可が必要とされていた。

Xは、四月入居後管理人から飼育ルールの説明を受け、関係者の同意を得ようとしたが得られなかった。そのため、Xの勤務先の工場敷地内で飼育している。

Xは、同年六月、本件物件には犬を飼育できないという瑕疵があり、また、本件契約には錯誤があるとして、Yに対し、代金の返還を求めた。

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) 瑕疵担保責任については、

① 売買の目的物が通常の品質、性能を欠

いている場合のほか、契約上予定された用途に適さない等の欠点があるときは、売買の目的物に瑕疵があるが、

② 多くのマンションでは、ペットの飼育を原則的に禁止し、飼育を認める場合でも規約でその定めをしており、体長1mのチャウチャウの飼育は一般的に困難であることをXも認識していた筈であるから、

③ Xは、あらかじめ、犬の種類、体長等を十分に説明した上で、飼育可能か確認を求め、事前に調査を尽くすべきところ、十分な説明をせず、また、調査を尽くしておらず、

④ 従って、本件売買契約においてチャウチャウの飼育が予定されていたとは認められず、本件物件に契約上予定された用途に適さないような欠点があったとは認められないとし、

(2) 錯誤については、

① Xはチャウチャウを飼育できると誤信して、本件契約を締結したから、動機の錯誤があるが、

② その動機を表示したとはいえないから、錯誤無効の主張は認められないとして、

③ Xの請求を棄却した。

三 おまげ

本件は、買主が売主に対し、瑕疵担保責任を問うた事例である。従って、本件判決は、体長1mの犬の飼育は一般的に難しいのであるから、買主がその飼育を希望するときは、あらかじめ説明を尽くす必要があり、十分な説明をしていない以上、売主の責任を問えないとした。

しかし、ペットの飼育の可否は、瑕疵担保の問題というよりも、むしろ、媒介業者の説明義務の問題である。媒介業者は、買主からペット飼育の希望を聞いた時は、管理規約・使用細則等の確認をすべきであろう。

本件においても、Xが媒介業者をも相手として提訴していれば、違った判決が出たと思われる。