

最近の判例から

(1)

欠陥マンションの売買と媒介業者、銀行等の責任

(東京地判 平一〇・五・一三 判タ九七四―二六八) 二木 卓馬

修理不能な雨漏りのあるマンションを、その事実を秘して買主に購入を勧め、契約を締結させた、媒介業者、銀行、税理士に、重要事項告知義務違反があるとして、不法行為責任を認め、損害賠償を命じた事例(東京地裁平成一〇年五月一三日判決 控訴 判例タイムズ九七四号二六八頁 金融・商事判例一〇四六号五頁)。

一 事案の概要

本件事案は、非常に複雑であるが、簡潔に要約すると、次のとおりである。

買主Xは、昭和六三年五月、媒介業者Y₂の媒介で、売主Y₁から、賃貸用マンション一棟(土地付)を、六億七、三二七万円で購入した。

本件購入は、Xが、相続税対策のため、顧問税理士Y₃の勧めにより、Y₄銀行から七億二、

〇〇万円の融資を受けて、行ったものであった。

本件マンションは、Y₁(Y₄の重要顧客)が、Y₄の肝煎りで、施工業者Aに赤字受注させて、昭和六〇年一〇月建築したものであったが、昭和六一年秋ころから雨漏りがあり、昭和六二年一二月の千葉東方沖地震後ひどくなり、応急措置で一時的には止まったが、完全に止まっているわけではなく、いつ再発するか分からず、施工業者Aが責任上買取りを考慮する程度の重大な不具合のあるものであった。

しかし、本件契約の重要事項説明の際、Y₂は、「過去に雨漏りがしたことあるが、修理をして、現在は止まっている」との説明をし、Y₃、Y₄は、雨漏りの実態を知らながら、これを正さなかった。むしろ、Y₄は、Y₁との信頼関係の喪失を恐れて、本件マンションを厄介払いしようとし、また、Y₃は、Xの購入後前

面土地をY₃の事務所用地として取得しようとしていた。

Xは、同年九月、Y₃の要望に応じて、本件土地のうち前面土地を、Y₃に、一億三、八四四万円売却した。

Xは、契約締結後修理費六〇〇万円を受け取ったが、引渡しを受けてみると、雨漏りがひどく、平成元年八月の台風で大漏水が発生し、設計・施工上の欠陥により、修理不能なことが判明した。

Xは、平成四年、Y₁に対し、前面土地以外の契約を解除して、代金の返還を求め、平成六年、登記の抹消等と引換えに三億八、三三一万円の支払いがY₁に命ぜられた(東京高判 平六・五・二五 判タ八七四―二〇四)。

Xは、別途、Y₁は本件マンションが欠陥建物であることを知りながら、Xに告知せず売却したとして、本件損害賠償請求訴訟を提起した。

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) Y₂については、媒介業者として、本件マンションの雨漏りはいづつ再発するか分からず、施工業者Aが責任上買取りを考慮する

程重大な不具合であることを知りながら、
 ……「過去雨漏りがしたことあるが、修理をして、現在は止まっている」との説明をしたに止まり、意図的に売買契約の成否を左右する重要情報を隠したから、損害賠償義務を負うとし、

(2) Y₃については、契約交渉を主導した仲介者の地位からして、重要情報を告知する義務があるのに、Y₂の説明を正さなかったから、損害賠償義務を負うとし、

(3) Y₄については、Y₁側の仲介者兼財務コンサルタントとして、重要情報を告知する義務があるのに、Y₂の説明を正さず、本件マンションを厄介払いしようとしたから、損害賠償義務を負うとし、

(4) Y₂、Y₃、Y₄に対し、Xの請求額二億一、二四七万円の支払いを命じたが、

(5) Y₁については、雨漏りについての詳しい報告を受けておらず、その重大性についての認識があったとはいえないから、損害賠償義務を負わないとした。

三 おおまか

本件判決の指摘するところによると、本件は、Y₄銀行がその重要顧客Y₁に本件賃貸マンションの建設を勧め、施工業者Aに赤字受注

させたところ、千葉東方沖地震の影響もあつたが、Y₄は厄介払いをしようと考え、Y₂、Y₃の協力を得て、Xに売却したもので、同購入後修理不能が判明したという事案である。

媒介業者が、「意図的に売買契約の成否を左右する重要事項を隠した」として、その責任を問われるのは当然であろうが、銀行が本件事案の主役として、また、税理士が主導的役

割を果たしたとして、不法行為責任を問われたのは珍しいであろう。

詳細な事実認定の下に、説得力に富む判決である。実務上、影響の大きい判決であろう。なお、別訴事件の判決(第一審 東京地判 平四・九・一六 判時一四五八―八七、控訴審 東京高判 平六・五・二五 判タ八七四―二〇四)も、参照されたい。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

(2)

地下壁の排水設備の瑕疵

(神戸地判 平九・九・八 判タ九七四―一五〇)

小林 誠吾

土地付建物の売買において、地下室の二重壁を設けなかったために浸水現象が生じたとして、買主が、売主業者に対し瑕疵担保責任に基づく契約の解除を、また、建築業者に対し不法行為責任を請求した事案において、売主業者の瑕疵担保責任を認め、建築業者の不法行為責任を否定した事例(神戸地裁平

成九年九月八日判決 控訴 判例タイムズ九七四号一五〇頁)

一 事案の概要

買主Xは、平成二年七月二〇日、売主業者Y₁から、建築業者Y₂の施工に係る土地付建物の不法行為責任を否定した事例(神戸地裁平

(鉄筋コンクリート造、地下一階地上二階)