

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の説明を正さなかつたか
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
の認識があつ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
て、雨漏りがひどく、修理不能なものであつ
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
壁を設けなかつ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
(鉄筋コンクリート造、地下一階地上二階)

を、転売目的で、三億円で購入受け、翌平成三年三月三日、引渡しを受けた。

本件建物は、山の斜面を掘削して建築したもので、地下一階部分に玄関があった。当初、地下水の浸水対策として、地下壁は二重構造とし、水抜き空間を設け、排水パイプを設置することとしていたが、Y₂の現場監督Aの判断で、X等の了解を得ずに、外壁に防水加工することとして、二重壁の隙間を防ぎ、排水パイプを設けないこととした。

このため、雨が降り続けると、地下一階の玄関ホールに水が浮き出る現象（浸水現象）が、平成三年六月、九月、平成四年六月、九月と生じた。

Xは、本件瑕疵により契約目的を達成することができなくなったとして、Y₁に対し瑕疵担保責任に基づき契約を解除して損害賠償を、また、Y₂に対し不法行為責任に基づく損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判決を下した。

(1) 水抜き空間及び排水パイプは、地下壁を有する本件建物の構造上、最終的排水手段として極めて重要な設備であり、また、本

件売買契約において合意されていた事項であるのに、これが存在しないために浸水現象が生じたものであるから、重要な瑕疵にあたり、

(2) このような瑕疵を有する本件建物は快適な居住を保証するものとはいえず、その修補は新築に等しい工事となって事実上不可能であるから、転売は困難であり、本件売買契約の目的を達成することができなくなつたとして、

(3) 瑕疵担保責任による売買契約の解除及び損害賠償請求を認めて、Y₁に対し、売買代金及び借入利息の合計三億五、七八六万円を支払いを命じたが、

(4) Y₂については、請負人が瑕疵ある建物を建築した場合であっても、民法六三四条以下の瑕疵担保責任を負うに過ぎず、一般の債務不履行責任を負わないことからすれば、請負人が不法行為責任を負うのは、注文者や建物取得者の権利や利益を積極的に侵害する意思で瑕疵ある建物を建築した等の特段の事情がある場合に限られ、本件においては特段の事情を認めることはできないとして、Y₂の責任を否定した。

三 まとめ

本件は、地下壁の排水設備に瑕疵があるとして、契約解除を認めた事例である。

これまでの類似の案件としては、地下室の防水・防湿処理が不十分であるとして、売主業者の不法行為責任を認めたもの（東京地判平五・三・二四判時一四八九一―二二七）、マンションの雨漏りがひどいとして、瑕疵担保責任による契約の解除を認めたもの（東京高判平六・五・二五判タ八七四―二〇四）等がある。

なお、請負業者の不法行為責任について、本件判決は否定するが、これを認めたものもあり（大阪地判平三・六・二八判時一四〇〇―九五等）、疑問が残る。

（調査研究部研究員）