

最近の判例から

(1)

青田売りマンションの完成後の状況を説明する業務

(大阪高判 平一・九・一七 判例集未登載) 竹内 俊彦

青田売りのマンションの売買契約において、居室からの眺望がマンションの完成前に受けた説明と違っていたために争いになった事案において、購入希望者は現物を見聞きできなかったから、売主はその実物を見聞きできなかったのと同程度にまで説明する義務があるとして、売主業者らに手付金の返還と損害賠償を命じた事例(大阪高裁 平成一一年九月一七日判決 上告〔却下〕 判例集未登載〔原審 京都地裁 平成一〇年三月二四日判決 控訴 判例集未登載〕)。

一 事案の概要

売主業者Y<sub>1</sub>は、平成六年一〇月頃、京都市中京区内、二条城の東側に建築中の七階建分譲マンションを、代理業者Y<sub>2</sub>に販売代理させて販売していた。

Y<sub>1</sub>(Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>)が作成した本件マンション

の宣伝用のチラシには、「上階からは二条城の眺望が広がります」と記載してあり、パンフレットにも「二条城の景観が広がる住宅も六戸を御用意」、「高い静粛性と快適性を確保」等の記載があった。本件マンションの西側隣地には五階建のビルがあったが、当時本件マンションの工事現場はシートで覆われていたので、購入希望者は実際の眺望がどうなるかを外観から判断することはできなかった。

Xは、本件マンションのモデルルームを訪れ、Y<sub>2</sub>の担当者Aから六階の西端の居室について、部屋の間取図を見ながら説明を受けた。

Xが眺望を重視する意向を伝えて細かく説明を求めたところ、Aは、本件マンションからは二条城が見えること、隣接ビルは五階建であって六階にある本件居室の西側窓からは視界が通っていること、周辺地域は七階の高さ制限があり、不況でもあるから、保証はで

きないけれども周辺に高いビルは建たないであろうことを説明した。

その後、眺望についての特段のやりとりはなく、契約書作成、重要事項の説明等に際しても、どちらからも眺望ないし騒音に関する発言は出なかった。

平成六年一〇月一六日、Y<sub>1</sub>とXとは、Y<sub>2</sub>を販売代理人とし、本件居室について、代金を四、五六〇万円(手付金四六〇万円)、竣工予定日を平成七年六月末日、引渡開始予定日及び残代金四、一〇〇万円の支払期日を同年七月末日とする売買契約を締結した。

平成七年七月本件マンション建築竣工後の内覧会において、本件居室の南側及び北側のバルコニーからは、二条城を望むことはできなかったものの、西側窓からの視野は、隣接ビルのクーリングタワーに占められ、窓に接近しないと二条城の緑がほとんど見えない状態であり、また、クーリングタワーの出す騒音も大きいことが判明した。Xは、交渉当初から眺望を重視する旨を伝えていたのに、説明を受けていないとして契約違反を主張してY<sub>1</sub>と交渉したが、合意には至らなかったため、Xは、本件売買契約を解除し、手付金の返還を求めるとY<sub>2</sub>に通知した。これに対してY<sub>2</sub>は、Y<sub>1</sub>に債務不履行はなく、Xからの解除は無効

であるとして、損害賠償を拒否し、残代金の支払を求めた。

Xは、Yらに対し、手付金の返還と損害賠償の支払を求めて提訴した。

第一審（京都地判平一〇・三・二四）は、Aが、Xの質問に対し、隣接ビルの構築物の有無を確認することなく、推測による不正確な応答をしたことは、分譲マンションを販売する販売代理人として軽率であるが、①Xが、二条城が眺望できなければ本件売買を行わない意思であったとは認められないこと、②眺望の障害が直ちに本件売買契約の解除事由になるとの特約がなされたとは解釈できないこと、③信義則上、契約解除を相当とする事情があったとも認められないことを理由に、Xの請求を棄却した。Xが控訴した。

## 二 判決の要旨

控訴審は次のような判断を下した。

(1) 未だ完成前のマンションの販売においては、購入希望者は現物を見ることができないから、売主は購入希望者に対し、その売買予定物の状況について、その実物を見聞できたのと同程度にまで説明する義務があるというべきであり、売主が説明したところ

ろが、完成後のマンションの状況と一致せず、買主において、そのような状況があったとすれば、契約を締結しなかったと認められる場合には、買主はマンションの売買契約を解除することもでき、売主は損害の賠償をすべき義務があると解すべきである。

(2) Yら作成のパンフレット等及びAの説明によると、本件居室の西側窓からも二条城の景観が広がるとしているが、実際に建築された状態は説明にあった「二条城の眺望・景観が広がる」状態とは明らかに異なる。

(3) Xは本件居室を購入するに当たり、Aに對して、視界を遮るものがないかどうかについて、何度も質問しており、Y<sub>2</sub>においても、Xが二条城への眺望を重視し、本件居室を購入する動機としていたことを認識し得たのであるから、Y<sub>2</sub>は、未完成建物を販売する者として、本件居室のバルコニー、窓等からの視界についてその視界を遮るものがあるか、ないかについて調査、確認して正確な情報を提供すべき義務がある。

(4) 隣接ビルのクーリングタワーが西側窓のほぼ正面の位置に見えるとの説明を当初から受けるか、少なくともその可能性について告知説明があれば、Xは購入をしなかったものと認められるので、Xは本件売買契

約を解除できる。

(5) Y<sub>2</sub>は、Xを誤信させて与えた損害を賠償する義務があり、Y<sub>1</sub>は既に受領した手付金四六〇万円の返還に応じる義務があるほか、Y<sub>2</sub>を販売代理人として委任したことにより、Y<sub>2</sub>と同様の損害賠償責任があるというべきである。Xの損害は、借入金利息、本件マンションの代わりに入居したマンションを賃借した際に支払った仲介手数料、弁護士費用、慰謝料等の合計額九八万円余である。

(6) よって、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>は、Xに五五八万円余を支払え。

## 三 まとめ

宅建業法三五条（重要事項の説明等）では、宅地建物取引業者は、取引の対象となる建物が建築工事完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造、その他国土交通省令で定める事項（内装、外装の仕上げや設備の設置状況等）を取引主任者に説明させなければならぬとしているが、完成時の眺望や周囲の環境については明定されていない。本件判決は、未完成建物を販売する者は、顧客が眺望を重視し、購入の動機としていることを認識したならば、「居室のバルコニー、窓等からの視界についてその視界を遮るものが

あるか、ないかについて調査、確認して正確な情報を提供すべき義務」があるとした。業者にとつては厳しい判決であるが、Yらが眺望の良さを宣伝していたことを併せ考えると、

妥当性があるといえるだろう。なお、Yらは、控訴審判決を不服として上告したが却下されている。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

(2)

イエヒメアリと瑕疵担保責任

(大阪高判 平一二・九・二九 判例未登載) 中澤 恭

中古マンションの売買において、容易に除去できないイエヒメアリの被害を隠れた瑕疵として売買契約の解除を認めた原審判決を取消し、売買契約解除当時のアリ被害の状況はアリの異常発生に伴う特異な状況であるとし、同マンションに多数の住人が居住していることから、住居として不適当といえるような瑕疵は認められないとして、売買契約の解除を否定した事例(大阪高裁 平成一二年九月二九日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

売主Xらは、平成八年六月、業者の媒介で、買主Yらに、神戸市内の中古マンション(昭和四五年完成、七階建マンションの最上階)を、三、六〇〇万円で売却した。Yらは、改装工事をしたうえ、同年九月に入居した。Yらは、その一カ月後から、アリが台所で作っているのを発見し、その後食器棚に五〇〇匹以上の巣を見つけたり、食器や衣服に付着したり、就寝中に刺される等、アリの被害に悩まされることになった。その後、Yらは、他の居住者からアリの被害が一〇年以上続いております根絶し難いことを聞いたり、管

理会社の担当者から五年以上前からアリが生息し、特に七階に多く、完全な駆除はできないでいることも知った。

そこでYらは、平成一〇年一月、瑕疵担保責任に基づき売買契約を解除し、それを前提に損害賠償等を請求して、提訴した。

原審判決においては、①本件居室には容易に除去できないアリ被害が生じており、日常生活に著しい支障を及ぼしている。②アリ被害は著しく、快適な居住を達成することは不可能な状態にあり、アリを駆除することは極めて困難であるから、売買契約を解除することができ。③契約書の瑕疵担保責任の請求期間を引渡後二カ月以内に制限する特約は、買主の瑕疵の発見後二カ月以内に限定する限度で有効である。④契約書には、瑕疵が共用部分に起因する場合は、売主を免責とする特約があるが、仮に本件居室内に営巣していても居室の瑕疵とすることを妨げない。」として、売買契約の解除を認め、Xらに対し、売