

住環境にあるとはいえない状況となったとの認定により、買主の錯誤無効の主張を認めた事例であり、同種の事案に与える影響は大きいものと思われる。

なお、売主Yは、本件判決を不服として上告したが、後にこれを取り下げている。

最近の判例から

(5)

新築木造三階建住宅の瑕疵担保責任

(大阪地判 平一二・九・二七 判例タイムズ二〇五三一―三三七) 伊藤 隆之

新築三階建建売住宅を購入した買主が、本件建物は、構造性能及び防火性能の点で建築基準法に違反し、安全性を欠いているとして、売主業者に対しては、瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除及び売買代金の返還と損害賠償を、また、売主業者の代表者兼建築主、施工業者及び工事監理者(二級建築士)に対しては、共同不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、売主業者及びその代表者に対しては、本件建物には重大な欠陥(瑕疵)が存在し、住居として使用するという本件売買契約の目的を達成することが不可能と判断して、契約解除及び代金返還と損害賠償を認

めたが、施工業者及び工事監理者には不法行為責任はないとされた事例(大阪地裁平成二二年九月二七日判決 一部認容控訴判例タイムズ二〇五三三―三三七頁)

一 事案の概要

買主Xは、平成九年六月、売主業者Yから、新築建売住宅(木造三階建、建物面積七三・二二㎡)を代金三、一九三万円余で買い受ける旨の売買契約を締結し、一〇月引渡しを受けた。

Xは、平成一一年二月、S市から「木造三階建て住宅の調査結果について」と題する書

面を郵送で受取った。書面には、本件建物は建築基準法の定める構造基準を満たしていないように見受けられるので、一度調査するよう勧める旨記載されていた。Xは、一級建築士Dに、本件建物の構造及び防火性能に関する建築基準法違反の有無、違反の程度、補修費用等につき調査鑑定を依頼し、Dは、平成一一年三月及び五月に調査を実施して、五月二五日付で鑑定書が作成された。

Xは、当該鑑定書に基づき、本件建物には次のとおり瑕疵(①構造性能の欠陥については、①構造耐力上必要な軸組長さの不足として、本件建物の軸組長さは、建築基準法令に定める最低基準を下回っており、地震力や風圧力の水平力に対して通常有すべき安全性を欠いている、②軸組配置の釣り合い不良として、本件建物の偏心率は上記最低基準に違反しており、地震力や風圧力の水平力に対して通常有すべき安全性を欠いている、③筋交い及び火打ち梁の緊結不良として、筋交いは突付け、釘打ちによる取付けのため、耐力が

發揮できない、また、火打ち梁の取付けに釘打ち箇所があり、耐力を發揮できない、④布基礎について、はつり等により基礎スラブの剛性が弱められ、不同沈下が発生するおそれがある、⑤防火・耐火性能の欠陥については、外壁は防火構造不適格の材料で、防火・耐火性能が不十分である等が存在すると主張した。

Xは、本件建物の欠陥を除去し、あるべき姿に回復する補修方法は、本件建物を全て解体し、新たな建物を再築するよりないとし、本件建物の瑕疵のため本件売買契約の目的達成が不可能として、Yには、契約解除及び代金返還と損害賠償を、Yの代表者兼本件建物の建築主であるY₁には、売主業者の代表者としての責任があり、かつ、建築主として、建築基準法所定の完了検査を経ずに建物を完成させ、建物に欠陥を生じさせたとして不法責任による損害賠償を、また、施工業者Y₂には、その職責として建築基準法令に準拠して施工させるべき法律上の注意義務を有するのに、注意義務を怠り法令違反の本件建物を建設したとして不法行為責任による損害賠償を、工事監理者Y₃に対しては、Y₁の代理者として建築確認申請を行い、設計者及び工事監理者として届出た以上、その職務を誠実に履行する注意義務があるのにそれを怠ったとして不法行為責

任による損害賠償を求めて提訴した。

二 判決の趣旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) 本件建物の瑕疵の有無については、構造性能及び外壁防火性能については、Dの鑑定書に基づき、本件建物には、構造性能及び防火性能のいずれにも著しい欠陥があり、重大な瑕疵があるものと認められる。また、補修方法については、一階及び二階を鉄筋作りに変更するのが妥当であり、三階部分についても撤去し再築する必要がある。従って、本件建物の現状の空間利用を損なわずに、本件瑕疵を除去し、安全性を有する建物にする補修方法としては、本件建物を全て解体し、新たな建物を再築するより他に方法がないので、本件不動産を住居として使用するという本件売買契約の目的を達成することは不可能といわざるを得ないため、本件売買契約を解除することができる。
- (2) Y₁の不法行為の成否については、Y₁は、本件建物の売主の代表者で、かつ、取引主任者でもあり、本件建物の建築主としても設計段階から建物の建築に関与し、
- (3) Y₂の不法行為の成否については、Y₂に不法行為が成立するためには、当該行為により、生命・身体・健康、所有権及びそれに準じる法律上保護に値する利益が侵害されたといえることが必要であり、単に、瑕疵の存在により当該建物自体の価値が低いというような契約法上の利益が侵害されたというだけでは、詐欺行為等特殊の事情がない限り、不法行為が成立する余地はなく、施工者の行為によって建物取得者の権利が侵害されたとはいえないので、Y₂には不法行為責任はない。
- (4) Y₃の不法行為の成否については、Y₃が、工事監理者となる契約を締結したことを認めるに足りる証拠はなく、Y₃を工事監理者として届け出ること即ち名義を貸

建築確認申請をした上、建築確認を受けた内容と全く異なる間取図を作成し、Y₂に建築を指示したものであるから、Y₁は売買契約締結当時、本件瑕疵の存在を十分知悉していたと認められ、また、Xに本件間取図と異なること及び本件瑕疵の存在を何等説明することなくこれを秘匿して、瑕疵のない完全な建物である旨誤信させ、欺罔行為により売買契約を締結させ損害を被らせたものであるから不法行為責任を負う。

すことに同意したことで、直ちに建築確認申請の際の設計とは全く異なる建物が建築されることになるとは限らないと考えられ、工事監理者となった場合と同等の不法行為法上の責任を負うことになる確たる根拠はない、また、Y₂についてと同様、単に瑕疵により当該建物の価値が低いというのみでは不法行為は成立しない。

- (5) 従って、Xに対し、Y及びY₁は、連帯して三、九七四万円余を支払え。

三 まとめ

本件は、S市の通知により三階建住宅を購入した買主が疑問に思い、自宅を建築士により調査してもらった結果、建物に重大な瑕疵があることがわかり、契約目的が達成されないとして売主業者に契約解除及び代金返還と損害賠償を、売主業者の代表者、施工者、工事監理者には不法行為による損害賠償を求めた事案である。地方公共団体の監視により明らかになった建築物の瑕疵を理由として損害賠償請求が認められた事案として新聞報道されたものである。建売住宅に瑕疵があったとして、施工業者、工事監理者に対して責任を求めた判例は、既に本誌（RETIO）No.四二四六頁「建売住宅の瑕疵と売主業者等の

責任」（大阪地判平一〇・七・二九 金商一〇五二—四〇）でも紹介したが、これと異なり本件は、売主業者及びその代表者には責任を認容したが、施工業者及び工事監理者に対しては、債務不履行に該当する事実（行為）に

よって同時に債権者の保護法益が侵害された場合でなければ、不法行為は成立しないと、不法行為責任は認めなかった。実務に参考になるものと思われる。

（企画調査部調整第二課長）

最近の判例から

(6)

売買対象地中における多量のコンクリート塊等の存在

（東京地判 平一〇・一〇・五 判タ一〇四四—一三三） 森末 一巳

売買の対象となった土地の地中にコンクリート塊等の産業廃棄物のあったことが隠れた瑕疵に当たるか否か、買主が商法五二六条の目的物検査及び通知の義務を履行したか否か争われた事案において、当該産業廃棄物のあったことは隠れた瑕疵に当たり、買主は通知義務を履行しているとして、買主の損害賠償請求を認容した事例

（東京地裁平成一〇年一〇月五日判決 容認控訴 判例タイムス一〇四四号一三三頁）

一 事案の概要

平成八年三月四日、買主Xは、媒介業者Aの媒介により、売主Yから東京都足立区内の土地を、自動車修理工場を建設する目的で、代金一億七、二二六万円余で買い受け、同日代金を完済して、引渡しを受けた。

本件売買代金については、当初、一億七、五〇六万円余と提示されていたが、Xが交渉した結果、Yが値引きしたものであった。

Xは、建設業者Bに対し、本件建物の建築工事を請け負わせ、Bは、建設会社Cに対し、本件建物の建築工事の下請けをさせた。

Cは、同月二三日から二五日にかけて、杭