

を負わざるを得ないものと考えられる。

最近の判例から

(8)

欠陥住宅を販売した売主業者と代理業者の責任

(東京地判 平一三・一・二九 判例集未登載) 竹内 俊彦

欠陥のある住宅を購入した買主が、販売代理業者も契約の当事者(売主)であったとして、売主業者と販売代理業者とのそれぞれに売買代金の返還と損害賠償を求めて争った事案において、売主業者に対しては、瑕疵担保責任を理由とする契約の解除に基づく原状回復と損害賠償を命じ、販売代理業者に対しては、契約当事者であるとは認められないが、売買契約締結過程における関与の態様に照らすと、その販売行為は、専門業者として尽くすべき義務を怠ったものであるとして、不法行為責任に基づく損害賠償を命じた事例(東京地裁 平成一三年一月二九日判決 控訴 判例集等未登載)

一、事案の概要

Xは、平成七年七月、買主X、売主Y₁との記載のある契約書により、Y₁の販売代理業者Y₂から土地付建物(登記簿上は地下一階付二階建)を、代金三、六一〇万円で購入し、八月に引渡しを受けた。

本件建物は、実際には戸建住宅であるが、建築確認においては、本件宅地と隣地とを敷地とする、地上二階建地下一階建の二戸長屋一棟として確認を受けていた。この点につき、重要事項説明書には、「隣地⑮号棟との長屋住宅にて建築確認は取得しています。実際の建物と建築確認申請の建物とは異なります。」と記載されていた。また、本件土地は、準工業地

域(建ぺい率六〇%)、準防火地域内に所在し、元は水田であったところを造成したものであった。

引渡し後間もなく、本件建物は不同沈下を起こして、ひび割れを生じ、窓や玄関ドアの枠が歪んで開閉に支障を来たようになった。

Xは、Y₁及びY₂(以下同じ)に対し、本件建物は、建築基準法等が定める木造三階建て建物の安全性の基準を満たしていない欠陥住宅であったとして、(1)主位的に ①瑕疵担保責任を理由とする契約の解除に基づく原状回復及び損害賠償、あるいは、②詐欺取消に基づく不当利得の返還及び損害賠償として四、八九三万円余の支払いを求め、(2)予備的に不法行為に基づく損害賠償として二、八〇二万円余の支払いを求めて提訴した。

なお、Xは、本件売買契約の交渉がY₂の事務所で行われたことや、Y₂側から「実質的な売主はY₂と考えてよい」との説明があったことなどにより、Y₂もY₁とともに本件売買契約の当事者(売主)であったと主張した。

Y₁は、Y₂は販売代理の立場に過ぎず、本件建物は地上二階建地下一階建の建物であつ

て、その安全性は保たれており、また、傾きは容易に補修できるので契約の目的を達成できないものではなく、売却行為にも違法性はないと主張した。

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) 本件売買契約の契約書及び重要事項説明書には、いずれも Y_1 だけが売主と記載されており、売買契約の代金領収証の記載も Y_1 が代金を領収したとの記載であり、所有権移転登記も Y_1 からなされており、 Y_2 が本件売買契約の当事者（売主）であるとは認められない。

(2) 本件建物は木造三階建と認められるが、「新三階建木造住宅簡易構造設計基準」が定める基準や、準防火地域内の建物の防火基準を満たしておらず、本件土地についても、盛土の地業や地耐力が不十分であり、これらの瑕疵は、専門的知識のない X には直ちに判明するものではないから、いずれも「隠レタル瑕疵」にあたる。

(3) 本件土地建物の修補は、それ自体が困難であるのみならず、費用も建物の再築費用以上の金額になるものと認められ、しかも

本件建物は建べい率違反となっているので、同内容の建物を再築することができないから、本件売買契約は、契約の目的を達成できないものと認められ、 X の本件売買契約の解除は有効である。 Y_1 には売買代金三〇、六一〇万円の返還義務のほか、本件売買契約の解除に伴う損害の合計七六五万円余を賠償する義務がある。

(4) Y_1 の本件の販売行為は、専門業者として尽くすべき注意義務を怠ったものであるから不法行為を構成し、 Y_2 も本件売買契約締結過程における関与の態様に照らすと、 Y_2 の販売行為は、売主の代理とはいえない不動産の専門業者として尽くすべき義務を怠ったものと認められ、 Y_1 とともに不法行為を構成する。 Y_2 が賠償すべき X の損害は、二、五二九万円余である。

(5) よって、 Y_1 は四、三七五万円余を、 Y_2 は二、五二九万円余を X に支払え。

三、まとめ

建売住宅の欠陥に伴うトラブルでは、住宅自体だけではなく、重要事項説明の内容等にも不備があるものが多い。本件における「実際の建物と建築確認申請の建物とは異なります。」との重説の記載は、確かに事実を述べて

はいるが、実際に建てられた建物が適法な手続きを経ていのかどうか、一般の買主には分かりにくく、誤解を生ずる余地がある。本件もいわゆる欠陥住宅裁判の一例をなすものであるが、事実関係に不明な点があるほか、当事者の主張にも分かりづらい点があり、控訴審の判断が待たれる。