

最近の判例から (13)

過去の建物火災についての調査・説明義務

違反が認められた事例

(東京地判 平16・4・23 判時1866—65) 青山 節夫

土地建物の買主が、売買契約時に、当該土地建物において過去に火災が発生したことがある旨の説明がなかったとして、売主に瑕疵担保ないし不法行為に基づく損害賠償を、媒介業者に媒介契約上の債務不履行を原因として損害賠償を請求したのに対し、火災による焼損等が隠れた瑕疵に当たるとされ、売主と媒介業者に損害賠償責任があるとされた事例(東京地裁 平成16年4月23日判決 一部認容 一部棄却 控訴 判例時報1866号65頁)

1 事案の概要

Xは、平成13年5月、Y2の媒介により、Y1から、土地(以下「本件土地」という。)及び建物(以下「本件建物」という。)を代金総額2980万円で買い受ける旨の売買契約(以下「本件売買契約」という。)を締結し、手付金50万円を支払った。本件売買契約にはY1は瑕疵担保責任を負わない旨の特約が付されている。Xは、同年6月、Y1に対し、残代金を支払い、本件土地及び本件建物の引渡しを受けた。また、Xは、同日、Y2に対し、媒介手数料100万円余を支払い、所有権移転登記がされた。

本件建物は、昭和49年8月に新築され、その後増築されたものであるが、平成4年10月、本件建物の台所の一部が焼損する火災(以下「本件火災」という。)が発生し、消防車が出動したことがあった。本件売買契約締結に当たって、Y1からもY2からもXにその旨の

説明はなく、重要事項説明書にも記載がなかった。

そこで、Xらは、本件建物の本件火災による損傷は、隠れた瑕疵に当たり、これにより本件建物の市場価格は少なくとも400万円減価したなどと主張し、Y1に対して、413万円余の損害賠償を請求するとともに、本件建物の本件火災による傷損を調査せず、これをXらに告知しないで、本件建物の媒介を行ったことは債務不履行に当たるなどと主張し、Y2に対して、100万円余の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

地方裁判所は次のように判示して、請求を一部認容した。

(1) 売買の目的建物が、火災に遭ったことがあり、これにより焼損を受けているということは、通常の経年変化ではなく、その程度が無視し得ないものである場合には、通常の経年変化を超える特別の損傷等があるものとして、建物の瑕疵に当たるといえることができる。そして、この火災や焼損の事実を買主が知らされていなかった場合には、隠れた瑕疵に当たる。中古建物である本件建物は、規模は小さくとも本件火災に遭ったことがあって、その具体的痕跡が残存しており消火活動が行われなくても消防車が出動したという事情(以下「本件焼損等」という。)は買い手の側の購買意欲

を減退させ、その結果、本件建物の客観的交換価値を低下させるというのが相当である。本件焼損等は、通常の経年変化を超える無視し得ない特別の損傷等であって、本件建物の瑕疵にあたるということが出来る。本件焼損は、下からのぞき込めば見える状態であって、注意して見分すれば外観から発見し得るものであったが、Y1、Y2からは説明がなく、Xは、本件建物を内覧した際に気付かなかったものである。Y2も本件焼損に気付いていなかったから、Xが気付かなかったことに落ち度があったとはいえない。したがって、本件焼損等は、本件建物の隠れた瑕疵に当たる。

- (2) 本件契約にはY1が瑕疵担保責任を負わない旨の特約が付されているが、Y1が本件焼損等を知りながらXにこれを告知しなかった場合には、この特約の効力は及ばない(民法572条)。
- (3) 本件売買契約締結前に上記の隠れた瑕疵があることが判明しておれば、実際の価格より減額された蓋然性が大きい。上記の減価の額については、物理的な価格に影響があるとはいえないから、専らXの購買意欲の減退によるものということになる。これを的確に示す証拠はないが、本件売買契約の代金が本件土地と本件建物の合計額で決められていたところ、本件建物は築後約27年のものであったこと、本件土地に近接する標準地の平成13年の地価公示価格が1㎡当たり37万1,000円ないし37万2,000円であったこと、その他諸般の事情にかんがみれば、60万円と認めるのが相当である。
- (4) 売主と買主の双方から媒介を依頼された媒介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば媒介物件の外観(建物内部を含む。)から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の

有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負うと解すべきである。本件焼損は下からのぞき込めば発見し得るものであり、対価を得て媒介をする業者としては、契約上の義務として内覧しているのではない買主が瑕疵を見逃すことも多いのであるから、自ら発見に努めるべきである。また、Y1に火災の有無を確認したところ、火災に遭ったとの回答がなかったというが、それで上記義務を免れるとはいえない。Y2が本件焼損等を確認した上で、Xに告げるべきであったのにこれをしなかったのは、媒介契約上の債務不履行に当たる。Y2の債務不履行により、Xは、本件焼損等を知らずに本件建物を買い受けたものであり、60万円の損害を被ったもので、上記の限度で損害の発生を認め、Y1、Y2両名連帯して60万円の損害賠償債務を負担する。

3 まとめ

媒介業者は、媒介物件の外観から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負う。本件焼損は、「通常の経年変化を超える無視し得ない特別の損傷等」であり、隠れた瑕疵に当たること、下からのぞき込めば発見し得るものであったことにより、仲介契約上の債務不履行があったと判断された。隠れた瑕疵の認定例として、又、媒介実務上、調査説明の方法等について参考となる事例である。