

Yから購入した。

平成10年1月に、カラオケ店の客が装置の車載台の回転に巻き込まれて死亡し、Xは遺族に和解金3800万円を支払った。

Xは、立体駐車場装置の作動中の重大事故発生の危険性及びその回避措置等に関する売主Yの説明義務違反（債務不履行）を理由とする4100万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次の3点等を売主Yは買主Xに説明する義務を負っていたというべきとし、その説明義務違反と死亡事故発生との間には相当因果関係があるものと認め、Xの請求を1392万円の限度で認容した

- ① 装置の車載台に人がいても回転が開始され、その場合に本件のような人身事故発生の可能性があること。
- ② したがって、操作時には車載台に人がいないことを確認する必要があること。
- ③ 車載台に人がいるのを感知して、装置作動を停止させるセンサーをオプションで設置可能であり、その費用はどれだけであること。

7 建物の傾斜等の瑕疵を買主が知らなかったことに過失があるとして、売主の瑕疵担保責任は否定され、瑕疵の買主への不告知について売主及び買方・売方媒介業者の告知・確認義務違反による損害賠償請求が認められた事例

大阪地判 平成15年11月26日

<事案の概要>

買主Xは、本件土地建物を売主Yから2380万円で購入する契約を平成13年10月に締結した。

本件売買契約においては、売主の瑕疵担保責任に関する特約として、「売主は、瑕疵の存在を知って告げなかった場合を除き、瑕疵担保責任を負わない。」旨定められ、また、物件状況確認書における「地盤沈下および建物の傾斜」の「状況」欄には「発見している」と記され、「箇所と状態」欄には、「2階及び3階の床」と記されていた。

ところが、建物の引渡し後に建物の傾斜及びそれに由来する排水の不具合が明らかとなり、Xは平成14年8月に本件土地建物売買契約を解除する意思表示をし、主位的にYに対し解除に伴う原状回復義務としての代金返還を請求し、予備的にY並びにXの媒介業者Z1及びYの媒介業者Z2に対する890万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの予備的請求を498万円の限度で認容した。

(売主Yの瑕疵担保責任について)

Xは、物件状況確認書を読み、本件建物の検分をした際に床の傾斜についてYの媒介業者Z2に質問し、床のリフォームで対応できる等Z2が回答したのに対し、Z2の述べた意見は売主Yに直接確認した事実がもとになっているのかどうかについて確認をとったり、本件建物自体や床の傾斜の有無、原因等についてYに対し直接確認をしようとしなかった点においては、本件建物傾斜の存在を知らなかったことにつき、買主Xの側にも

一定の過失があったと評価せざるを得ず、売主 Y の瑕疵担保責任は成立しない。

(売主、媒介業者の責任について)

物件状況確認書で床の傾斜につき記されていることをもって、建物の傾斜につき告知したことはない。

Y は、本件建物傾斜の事実について、これを知りながら、敢えて買主 X に対し秘匿した点で、売主として重大な注意義務違反がある。

Z1 は、告知・説明義務の一環としての、情報源について慎重に判断し、正確に告知する義務や、売主側媒介業者に対し情報源について確認する義務ないし売主本人に問題となっている事実関係を念を入れて確認する義務を尽くしていなかったといわざるを得ず、媒介契約上の注意義務違反（債務不履行）があったものと認められる。

Z2 は、宅建業者として、直接の委託関係はなくても、信義則上、買主に対しては、買主が当該物件を購入するかどうかの意思決定を行うに際して重要な意義を有する事項については、告知ないし説明する業務上の義務がある。本件において、建物傾斜につき Z2 が Y に質問する等によって確認して X に告げることを怠ったのは媒介業者としての告知・確認義務に違反するものであり、不法行為責任を免れない。

## 8 中古マンションの修繕の必要性に関し、具体的な時期、金額等が明確にされた修繕計画策定以前の段階の管理組合における議論について売主には告知義務がなく、媒介業者は、売主からの調査等通常の調査方法で知りうる事項についてのみ調査告知義務を負うとされた事例

大阪高判 平成16年9月16日

### <事案の概要>

Y は昭和57年4月築の本件中古マンションを昭和61年5月に購入し、平成12年まで居住していたが、平成13年8月に宅建業者 Z の媒介により、代金2410万円で X に売却した。X—Y の売買契約においては、Y の瑕疵補修責任につき、次の約定が置かれていた。

「物件状況確認書の記載と異なる瑕疵があり、かつ、引渡しから2月以内に X が Y に通知した場合に限り、Y は自己の責任と負担においてその補修をしなければならない。」

X は、本件中古マンションには屋根、外壁の老朽化等、修繕が必要な箇所が存在するところ、Y は売却前に長年居住し、マンション管理組合における修繕の議論も承知していたはずであることも含め、売却後の修繕の必要性についての説明義務・調査告知義務を Y 及び Z が怠ったとして、損害賠償を請求する訴えを提起した。

### <裁判所の判断>

次のように述べて、X の訴えを斥けた。

本件中古マンションにつき、築後19年の中古住宅が通常有すべき品質、性能を欠いていたものと認めることはできない。

売買契約締結当時、屋根、外壁について具体的な時期や金額等が明確にされた修繕計画が存在したのであればともかく、それ以前の段階の修繕についてのマンション管理組合における議論について、売主 Y が買主 X に対する告知義務を負うということとはできない。

媒介業者は、物件の物的瑕疵については、売主からの聴取等通常の調査方法で知りうる