

(3) 建物に存する欠陥

- 1 購入した中古マンションのイエヒメアリ被害について、建物の築年数、購入後の異常繁殖が原因であること、日常生活に支障がない程度に駆除可能なことを考慮し、売主の瑕疵担保責任、説明義務違反の債務不履行責任が認められなかった事例

神戸地判 平成11年4月23日 RETIO44

大阪高判 平成12年9月29日 RETIO48

<前掲 P37>

- 2 購入した中古マンションの雨漏りにつき、除斥期間の途過により売主業者の瑕疵担保責任は否定されたが、調査義務違反を理由とする債務不履行による損害賠償請求が認められた事例

東京地判 平成13年1月29日 RETIO56

<前掲 P37>

- 3 建売住宅が構造耐力及び防火性に関する建築基準法所定の最低限度の基準を満たさない場合に、売主、媒介業者、建築主は共同不法行為責任を負うが、買主が建売住宅から退去して建替えなければならない具体的な危険が生じていない場合、慰謝料の損害賠償のみが認められるとされた事例

京都地判 平成13年8月20日

<事案の概要>

Yは平成2年1月に取得した本件土地に建売住宅を建設・販売することとし、Xとの間で、土地売買及び建物売買予約契約を平成5年11月に締結した(売主側媒介業者Z1、買主側媒介業者Z2)。本件建売住宅は、建ぺい率、容積率に違反するものであったが、Xはその説明を受け、了解した上で契約を締結した。

Yは同年12月に建築確認申請書を提出し、建築士Pが添付の設計図書を作成し、申請代理人となった。建築業者Qの施工により、平成6年3月に本件建売住宅が完成したが、違法建築であるとして、建築基準法所定の検査済証の交付を受けることができなかった。

その後本件建売住宅に雨漏りが発生し、平成10年4月に、X、Y、Z1、Z2の間で、(財)不動産適正取引推進機構の特定紛争処理において、Yらの負担で雨漏り対策補修工事を行う旨和解が成立した。

さらに、同年11月に、Xは、別の建築士から、本件建売住宅が建築基準法所定の構造耐力上、防火上の基準を満たしていないことを指摘された。

Xは、Y、Z1、Z2、P及びQに対し、本件建売住宅の解体、新築費用相当額の3064万円余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の請求を287万円余の限度で認容した。

本件建売住宅は、構造耐力及び防火性に関する建築基準法所定の最低限度の基準を満たさないものであり、居住者等の生命、身体、財産を保護するための安全性を欠く。そのような欠陥住宅の売主Y、売主側媒介業者Z1、建築業者Qはその欠陥から生じた損害につ

いて共同不法行為責任を負う。

買主側媒介業者 Z2 は本件建売住宅に関与しておらず、建築士 P は本件建売住宅の監理を委任されておらず、建築確認申請書添付の設計図書とおりの建物が建築されることを保証する責任を負わないから、いずれも X に対する責任は認められない。

本件欠陥の存在により、X が直ちに本件建売住宅から退去し、これを撤去して建替えなければならない具体的な危険は生じておらず、本件欠陥による損害賠償としては精神的苦痛に対する慰謝料のみが認められ、解体、新築費用相当額の賠償は認められない。

4 区分所有建物の共用部分に由来する欠陥は専有部分の売買における「隠れた瑕疵」を構成せず、また、媒介業者には物件の性状等の調査義務がないとして、売主及び媒介業者の責任が認められなかった事例

東京地判 平成13年11月14日 RETIO54

<前掲 P38>

5 マンションの上層階からの生活騒音について、買主の居室が建築基準法、環境基本法、建築学会の基準に照らし、通常人の居住上支障のない程度の遮音性を有することに問題がないとされて、売主の責任が否定された事案

神戸地判 平成14年5月31日 RETIO54

<事案の概要>

X は、分譲業者 Y との間で、本件マンション1階部分を代金7000万円で購入する売買契約を平成7年7月に締結して、引渡しを受けた。

しかし、X は上層階からの生活騒音につき Y に強く苦情を申立てた。Y がその要求を拒んだところ、X は、Y の債務不履行、瑕疵担保責任、錯誤による売買契約の無効を主張して、契約の解除及び7700万円の損害賠償を請求する訴えを Y に提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の訴えを斥けた。

Y がセールストークの範囲を超えて特別な品質保証をしたものとは認められず、品質等の保証約定に基づく Y の債務不履行は認められない。

建築基準法における遮音規制、環境基本法に基づく環境基準及び日本建築学会が定めた学会基準に照らし、X の居室は、通常人の居住上支障のない程度の遮音性能を有することに問題はなく、隠れた瑕疵が存在するとはいえない。

よって、X が普通の居住用建物として売買契約を締結したことについて、X に要素の錯誤があったと認めることはできない。

6 建物の強度不足及び耐火性能の欠如につき、売主業者の瑕疵担保責任に加え、建築業者が、建築した建物が他に販売されることを知りながら、注文者の注文により敢えて建築基準関係法令に違反する建物を建築した場合には、当該建物の購入者に対する不法行為責任を負うとされた事例

東京地判 平成14年6月17日