

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

#### <事案の概要>

X1は売主業者Yから本件土地建物（1）を代金5850万円で購入する契約を平成9年4月に締結し、X2は売主業者Yから本件土地建物（2）を代金5800万円で購入する契約を同年6月に締結した。X1、X2は購入代金全額を支払い、本件各土地建物の引渡しを受けた。

ところが、本件各建物は構造耐力上の強度不足及び耐火性能の欠落があることが判明し、X1らは、Y及び本件各建物の建築工事施工業者であるZに対し、各自、補修費用、慰謝料等の3618万円余ないし3671万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、X1らの請求を3040万円余ないし3092万円の限度で認容した。

本件各建物は、建築基準関係法令所定の構造耐力を著しく欠いており、構造上の安全性を欠いていることが認められる。また、建築関係法令所定の耐火性能を欠いていることが認められる。

右欠陥は民法第570条の「隠れた瑕疵」にあたり、Yは売主の瑕疵担保責任を免れない。

建築業者において、建築した建物が他に販売されることを知りながら、注文者の注文に基づくとはいえ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、第三者が当該建物を購入することによって被害を被ることを予見することが可能なのであるから、当該建物の購入者に対し不法行為責任を負うと解するのが相当であり、本件でもZはX1らに対する不法行為責任を免れない。

7 建物建築前に締結された土地売買契約において、建築業者は、法令上の安全性を備えた建物を建築する義務を負い、売主も建物がそのようになるよう配慮する義務を負うとして、建物の瑕疵について売主及び建築業者の不法行為責任が認められた事例

京都地判 平成15年9月3日

#### <事案の概要>

Xらは、売主Yとの間で、本件土地建物を代金3100万円で購入する売買契約を平成10年6月に締結した。

本件建物については、同年2月に一級建築士PがYの代理人として建築確認を取得し、同年7月にYは建築業者Qとの間で建築工事請負契約が締結され、同年10月に完成した。

Xらは、本件建物について、構造耐力の不足、基礎底盤の幅不足、外壁の防水性の欠如等の瑕疵があり、売買契約の目的を達成することができないとして、平成13年7月に本件売買契約を解除する意思表示をYに対して行った。

Xらは、Yに対して選択的に解除による原状回復又は不法行為による547万円余ないし3831万円余の損害賠償、P及びQに対して、Yと連帯して不法行為による547万円余ないし3831万円余損害賠償の支払い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、Y及びQに対するXらの請求を462万円余ないし3239万円余の限度で認容し、Pに対する請求は斥けた。

本件建物には、社会通念上補修可能な瑕疵があり、それにより、Xらは契約の目的を達