

成することができなくなったものと認められる。

売主 Y は、本件売買契約締結時においては、本件建物は建築されていなかったのであるから、X らに対し、本件建物を Q に建築させる際には、本件建物を建築基準法その他法令上要求される安全性を備えた建物として建築されるよう配慮する義務を負っており、少なくとも過失により右注意義務を怠ったのであるから、不法行為責任を免れない。

また、建築業者 Q は、X らに対し、本件建物を建築基準法その他の法令上要求される安全性を備えた建物として建築すべき義務を負っていたものであり、その義務を過失により怠ったのであるから、不法行為責任を免れない。

他方、P が Y の代理人として建築確認申請を行った建物と Y が X らに譲渡した本件建物との間には同一性が認められず、P が X らに対し不法行為責任を負う余地はない。

#### 8 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

<前掲 P39>

#### 9 売買された建物が、建築基準法の要求する最低限度の安全性を充足していないという理由で瑕疵担保責任による契約解除が認められ、かつ、当該売買が商行為として行われたものであっても、商法所定の5年の短期消滅時効の適用がないとされた事例

京都地判 平成16年2月27日

<事案の概要>

買主 X らは、本件土地付建売住宅を代金3980万円で建築会社 Y から購入する契約を平成5年11月に締結した。建物は平成6年6月に完成し、同月に X らに引き渡された。

平成11年に、本件建物は実際には4階建てであるにもかかわらず木造二階建てとして虚偽の建築確認を受けており、建築基準法（以下「法」という。）所定の構造計算により安全性が確認されていないことが判明した。さらに、同年8月に X らの要請により建築士 A が作成した鑑定意見書によれば、本件建物には構造上の欠陥があることが明らかとなった。

X らは、同年11月に、売主の瑕疵担保責任を原因とする本件売買契約の解除の意思表示をし、Y に対し、解除に伴う原状回復請求及び不法行為責任を原因とする5932万円余の損害賠償請求の訴えを提起した。

これに対し、Y は、瑕疵の存在を争いつつ、瑕疵の補修が可能であること、また、Y は株式会社として商人であるから、その締結した契約の解除権行使にも商法第522条（商事消滅時効）の適用があり、X らの解除権は契約時から5年の経過により消滅していると主張し、反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X らの請求を4318万円余の限度で認容した。

本件建物は法に定める建ぺい率及び容積率に違反し、地上4階建てであるのに主要構造物が木造である点も法に違反する。それ以外に、基礎の施工不良、耐力壁の壁量不足、耐

力壁の偏在、金物補強未使用、水平剛性の不足があり、構造上、法が要求する最低限度の安全性すら充足していない危険な建築物となっている。これらのうち、構造上の欠陥は、本件売買契約時点で建物の基本的な仕様として予定されていたものに基因するものである。

本件建物瑕疵は極めて重大なものであり、本件瑕疵を完全に除去し、安全性を有する建物にするための補修方法としては、本件建物を解体し、新たな建物を再築する方がより合理的である。

よって、売主 Y は瑕疵担保責任による解約解除に伴う原状回復義務を免れない。なお、民法第570条、第566条の瑕疵担保責任は、民法所定の法定責任によるもので、その売買契約が商行為であっても、それを原因とする債権に準ずると解することもできないので、商法第522条は適用されないと解すべきである。

他方、不法行為責任が成立するためには、買主 X らの生命・身体・健康、所有権及びそれに準ずる権利等を侵害する行為があったことが必要であるが、Y にそのような行為があったと認められず、Y は不法行為責任までは負わない。

10 売主が広告の中でシックハウス対策用の規格に適合する建材等の使用をうたっていた場合に、室内空気中のシックハウス関係物質の濃度が行政における各種取組で推奨されていた濃度以下であることが、売買契約において目的物の備えるべき性能であり、それに達していない物件に関し、瑕疵担保責任により損害賠償が認められた事例

東京地判 平成17年12月5日 判時1914-107、判タ1219-266、RETIO64

#### <事案の概要>

X は、本件マンションを平成14年7月に代金4350万円で Y から購入し、平成15年6月に引渡しを受けた。Y が本件マンションの勧誘に使用していた広告においては、いわゆるシックハウスの原因となるホルムアルデヒドについて、JAS 規格、JIS 規格に適合する建材等を使用し、対策を講じていることを掲げていた。

ところが、X が入居後に保健所に依頼して調査を行ったところ、厚生労働省の指針値(100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )を超えるホルムアルデヒドが室内の空气中に存在することが判明した。

X は、Y に対し、消費者契約法第4条に基づく売買契約解除の意思表示をするとともに、瑕疵担保責任に基づく5631万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4791万円余の限度で認容した。

X による本件マンション購入の申込みの誘引となった広告の内容に照らし、本件売買契約においては、本件マンションの備えるべき品質として、ホルムアルデヒドをはじめとする環境物質の放散につき、少なくとも売買契約当時行政レベルで行われていた各種取組において推奨されていたというべき水準の室内濃度に抑制されたものであることが前提とされていたと見ることが、両当事者の合理的な意思に合致するというべきである。

本件売買契約当時までの住宅室内のホルムアルデヒド濃度に関する以下の一連の立法、行政における各種取組の状況を踏まえると、当時行政レベルで行われていた各種取組においては、住宅室内におけるホルムアルデヒド濃度を少なくとも厚生労働省指針値の水準に抑制すべきものとするのが推奨されていたと認めるのが相当である。