

2 建物の瑕疵

(1) 安全性能等

① 要素の錯誤があるとしたもの

イ 新築住宅

【08- 46】

★千葉地裁松戸支判 平10. 3. 27 判例集未登載

買主Yは、平成2年9月、売業者Xから、土地付新築戸建住宅を6,958万円で買い受け、平成3年3月6,630万円を支払って、引渡しを受けた。Xは、Yが残代金328万円を支払わないとして、提訴した。Yは、本件物件には重大な瑕疵があるとして、錯誤無効を主張し、別訴を提起した。

これに対して、裁判所は、本件物件は、建物基礎が施工不良であり、柱と基礎の関係、建物本体の木工事、主要造作材も不良工事であり、新築建物としての評価はできず、重大な隠れた瑕疵があり、Yは瑕疵のない普通の建物として買ったから、要素の錯誤により本件売買契約は無効であるとして、Xの請求を棄却し、Xに対し、Yに7,705万円の支払いを命じた。

② 売業者の瑕疵担保責任を認めたもの

イ マンションの一棟売り

【08- 47】

★東京高判 昭50. 6. 30 判タ330-287, 金商485-27

★東京地判 昭46. 12. 9 金商300-5

買業者Xは、昭和40年8月、売業者Y1から土地付マンション一棟を5,000万円で買い受け、同年10月A住宅生協に6,300万円で売り渡した。Aが組合員に分譲したところ、浴室の階下天井裏への漏水、汚水浸出による壁押入等の汚損、雨漏り、浄化槽の浄化不完全等衛生面の被害状態が生じ、また、漏水による絶縁不良に伴い漏電による火災の危険も生じた。結局、Xは昭和42年9月Aと合意解約し、昭和43年6月B建設会社に補修工事をさせることとなった。本件建物はY1がY2建設会社に請け負わせたところ、Y2が手抜き工事をしたものであった。Xは、Y1に対し瑕疵担保責任に基づき、また、Y2に対し製造物責任による不法行為責任に基づき、損害賠償を求めた。

第一審は、① Y1については、本件瑕疵は隠れたる瑕疵であるとして、500万円の損害賠償を命じ、② Y2については、居住用建物の建築を請け負った建築業者は、建築基準法その他の法規に従って工事を施工し、火災や人の生命身体に対する危険性ないし衛生上有害な状態を惹起する瑕疵のある建物を建築してはならない注意義務があるとして、製造者責任として不法行為による損害賠償責任を認め、1,300万円の支払いを命じた。Y2が、控訴した。

控訴審は、本件マンションは未完成の状態であり、マンション建築の事実上の決定権はY1が持ち、Xの主張する損害は瑕疵修補費用であるから、製造物責任に該当しないとして、原判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

③ 建築設計監理者の不法行為責任を認めたもの

イ 中古住宅

【08- 48】

★大阪地判 平 3. 6. 28 判時1400-95, 判タ774-225

買主Xは、昭和59年8月、売主業者Y1から土地付中古住宅を買受けた。本件物件は、昭和53年8月Aが宅地造成して、Y2に譲渡し、Y2が昭和54年建物を新築して、Y3に譲渡し、Y3が昭和59年7月Y1に譲渡したものであった。Xは、入居後建物の不具合に気づき、調査したところ、構造上の欠陥があることが判明した。Xは、Y1、Y2、Y3に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件建物は、基礎構造及び軸組構造（火打材、筋かい、小屋束、母屋の継手等）について建築基準法に定める安全性能を備えていない欠陥があるとして、Y2に対し、その設計監理にあたった2級建築士の注意義務懈怠に伴う使用者責任を認め、損害賠償を命じたが、② Y1に対しては、売主の瑕疵担保責任は、買主が瑕疵がないと信じたことによって被った損害の賠償（信頼利益の賠償）を内容とするところ、Xの主張する損害は、瑕疵のない履行がなされたなら買主が得たであろう利益（履行利益）についてであるから、認められないとし、③ Y3に対しても、請求の理由がないとして、斥けた。

④ 請負業者の責任を認めたもの

イ 注文住宅

a 不法行為責任

【08- 49】

★神戸地裁姫路支判 平 7. 1. 30 判時1531-92, 判タ883-218

業者Xは、昭和56年5月、建築主Yと建物建築請負契約（代金3,565万円）を締結し、同年10月これを完成して引き渡したが、未払金25万円、立替金33万円があった。Xは、昭和61年3月支払命令の申立をして、同命令の発付を受けたが、Yの異議申立により、本件訴訟に移行した。Yは、未払金については消滅時効が成立し、立替金については、Xの工事に溶接等瑕疵が存し建て替える必要があるとして、損害賠償債権との相殺を主張するとともに、反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、本件建物には、Xの1級建築士Aが工事監理者としての注意義務を怠ったため、溶接、ボルト施工、耐火被覆等に瑕疵が存し、建物を建て直す必要があり、Yに損害があるとして、Xの請求額との相殺を認めたほか、Xに対し、残りの2,765万円をYに支払うよう命じた。

b 瑕疵担保責任等

【08- 50】

★大阪地判 昭59. 12. 26 判タ548-181

Xは、昭和54年5月、建築会社Yと建物建築請負契約（1,100万円）を締結し、同年12月引渡しを受けたが、本件建物には、基礎底盤、構造の仕口、通し柱等に重大な瑕疵があり、その修補のためには、建替えと同程度の規模の工事が必要であった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件請負契約に基づく本件建物の設計、施工に関し、前記の瑕疵が認められ、Yは、瑕疵の修補に代わる損害賠償責任を負うとともに、設計監理、施工にあたった1級建築士Aの使用者責任を負うとして、建替費用等1,545万円の支払いを命じた。

⑤ 賃貸マンションの貸主の土地工作物責任

イ 阪神淡路大震災の倒壊

【08- 51】

★神戸地判 平11. 9. 20 判例集未登載

Aら（4名）は、媒介業者Y2の媒介で、貸主Y1から、マンションの1階部分を賃借していたところ、平成7年1月の阪神・淡路大震災で同建物が倒壊し、死亡した。本件建物は、昭和39年5月補強コンクリートブロック造として建築され（登記簿上は、「軽量鉄骨コンクリートブロック造一部鉄筋コンクリート造3階建」）、Y1は昭和55年11月取得し、Aらは、賃貸借契約の際、Y2から「鉄筋コンクリート造3階建」と説明を受けて、契約を締結したものであった。Aらの親Xらが、本件建物の瑕疵があった等として、Yらに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件建物は補強コンクリートブロック造として設計、施工されたものであるが、設計上壁厚や壁量が不十分であり、また、施工上も鉄筋の量が十分でなく、壁と柱が十分緊結されていない等通常有すべき安全性を有していなかったから、設置の瑕疵があり、Y1は土地工作物責任を負うが、本件倒壊は本件地震と競合して生じたもので、損害の5割について責任を負うとして、1億2,884万円の支払いを命じたが、② Y2については、特段の事情のない限り、建物の構造の安全性について調査義務を負わず、また、建物の構造の表示の誤りとAらの死亡との間に相当因果関係があるとは認められないとして、その請求を棄却した。

(2) 雨漏り等

① 中古住宅

イ 引渡後2ヵ月に限るとの特約があっても免責されないとしたもの

【08- 52】

★札幌地判 平 8. 5. 27 判例集未登載

買主Xは、平成5年7月媒介業者Y2の媒介で、売主Y1から土地付中古住宅（築6年）を6,450万円で買い受け、同年9月引渡しを受けたところ、3ヵ月後に2階和室で雨漏りがし、また、水道から赤水が出た。Xは、Y1及びY2に対し、損害賠償を求めた。Y1は、雨漏りは中古住宅では避け難く、かつ、瑕疵担保責任期間（引渡後2ヵ月）の特約があると主張した。

これに対して、裁判所は、① 雨漏りについて、住宅にとって雨露を防ぐのは最も本

第8章 目的物の性状等に関する紛争

質的な機能であるから、本件雨漏りは瑕疵にあたり、本件建物には補修の形跡があり、Y1は雨漏りの事実を知っていたと認められるから、本件特約をもって瑕疵担保責任を免れることはできないとして、築6年の中古家屋が通常備えるべき性能・品質を回復させるために必要な費用65万円を支払うことをY1に命じたが、② 赤水については、Xは特に不便を感じず、雨漏りに気付くまでクレームをつけなかったから損害はないとして、斥け、③ Y2の責任については、Y1が雨漏りはないとしたので調査をしていないが、注意義務違反があるとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

② マンション

イ 売主の責任

【08-53】

★東京高判 平 6. 5. 25 判時1666-85, 判タ874-204

★東京地判 平 4. 9. 16 判時1458-87, 判タ828-252

【08-54】と、同一の事案である。

買主Xは、昭和63年5月、顧問税理士Y3の勧めにより、相続対策として、Y4銀行から7億2,000万円の融資を受けた上、媒介業者Y2の媒介で、売主Y1から、賃貸用マンション1棟（土地付）を6億7,317万円で買い受けた。本件マンションは、Xの購入以前からたびたび雨漏りが発生し、応急修理で一時的に止っているが、完全に止っているわけではなく、いつ再発するか分からず、施工業者Aが責任上買取りを考慮する程度の重大な不具合があった。しかし、本件契約の際、Yらはその旨を説明しなかった。Xは、同年9月、Y3の要望に応じて、同土地のうち前面土地をY3に2億3,844万円で売り渡した。Xは、Y1との契約締結後修理費600万円を受け取ったが、引渡しを受けてみると、雨漏りがひどく、平成元年8月の台風で大漏水が発生し、設計・施工上の欠陥により、修理不能なことが判明した。Xは、平成2年、本件契約のうち前面土地以外の部分を解約して、Y1に対し、代金の返還を求めた。

第一審は、本件建物には設計施工上の隠れたる瑕疵があり、その瑕疵は重大で、建直しをしなければ直らないものもあるから、Xは契約の目的を達成することができないとして、Y1に対し、Xに3億8,331万円の支払いを命じた。

控訴審は、Xの登記の抹消及び賃料収益（2,582万円）の支払いと引換えに、3億8,331万円の支払いを命じた。

ロ 媒介業者、銀行等の責任

【08- 54】

★東京地判 平10. 5. 13 判タ974-268

【08-53】のXが、その後、① Y1、Y2、Y3については、欠陥マンションであることを知りながら、これを告知せずに売却した不法行為責任があるとし、② Y4及びY5（Y4の支店長）については、Y5がY1から売却に関する一切の事務を一任され、雨漏りの状況を知っていたにもかかわらず、同雨漏りの状況を告知すべき義務を怠り、Y4には使用者責任があるとして、Yらに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y2については、不自然な説明をした告知義務違反が、また、Y3については、Y2の説明を正さなかった告知義務違反があるとし、② Y5については、Y2の説明を正さなかった告知義務違反があり、Y4については、使用者責任があるとし、③ Y2、Y3、Y4、Y5については、連帯して2億1,247万円の支払いを命じたが、④ Y1については、雨漏りについての認識はなく、告知義務違反はないとした。

③ 注文住宅

【08- 55】

★名古屋高判 昭57. 6. 9 判時1051-99

Xは、昭和47年4月、建築業者Yに住宅の建築を請け負わせ、同年8月引渡しを受けたが、11月頃から雨漏りが始まった。Xは、Yに修補を求めたが応じないので、自費で防水工事をし、雨漏りはなくなったが、汚損、剥離等が残った。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件家屋の瑕疵はYの工事に起因し、引渡しから3年余を経てなされた修補に代わる損害賠償請求であっても、時期的合理性を欠くとはいえないとして、Yに対し、307万円の支払いを命じた。

④ 新築ペンション

【08- 56】

★東京地判 平 3. 12. 25 判時1434-90

Xは、伊豆高原でペンションを経営することとし、昭和59年建築業者Yにツーバイフォー工法で設計監理施工を請け負わせ、翌60年引渡しを受けた。しかし、同建物は、土間コンクリートの布基礎と木材との間の水切処理がなされていない等のため、梅雨期に床に雨水が浸水して、畳が腐蝕し、異臭が鼻をつく等の被害が生じ、また、雨水の吹込み、雨漏り等の被害を受けた。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

第8章 目的物の性状等に関する紛争

これに対して、裁判所は、本件建築工事には建築上の初歩的部分について瑕疵があり、かつ、床組構造の設計ミス、雨仕舞、断熱、防水工事等について、施工、監理のミスがあったから、Yは瑕疵担保責任及び不法行為責任を免れないとして、上部躯体を取り壊して補修工事をする費用等4,064万円の支払いを命じた。

⑤ ログハウス

イ 気候風土に適合した建物販売義務

【08- 57】

★千葉地裁一宮支判 平11. 7.16 判例集未登載

買主Xは、平成3年4月、売主業者Yから、勝浦の土地建物（ログハウス）を、1億2,000万円で買い受け、入居した。本件物件は、勝浦湾を一望する急斜面上の高台に建てられ、風雨が平地よりも強かったが、設計、施工、工法上不備があり、雨漏りがひどく、腐食が進行し、約8年で人が住むにふさわしい建物とはいえない状態になった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、住宅の販売業者はその土地の気候風土に適合した耐久性のある建物を販売する注意義務があるところ、Yは、同注意義務を怠った不法行為責任があるとし、Yに対し、建物代金相当額、擁壁再築、弁護士費用等1億563万円の支払いを命じた。

⑥ 雨漏りと白蟻

【08- 58】

★福岡地判 昭61.10. 1 判時1233-123

業者Xは、昭和50年4月、Aから住宅新築工事を請け負い、Y1に同建築工事を、また、Y2に白蟻駆除予防工事を請け負わせ、同年11月工事を完成して、Aに引き渡した。しかし、翌51年5月雨漏りが発生し、Aの請求により、XがY1に請求して、昭和53年9月Y1が修補工事をしたが、完全には消失せず、昭和59年7月白蟻被害が発生した。Aの請求により、XはY1、Y2に通知した上、Bに修補工事を行わせ、代金247万円を支払った。Xは、Y1、Y2に対し、同費用の支払いを求めた。Y1、Y2は、除斥期間5年を経過していると主張した。

これに対して、裁判所は、① Y1の建物新築工事に雨漏りの原因となる瑕疵があり、白蟻の被害はこの雨漏りに誘発されたから、Y1に責任があるとし、除斥期間5年を経過しているが、Xは同期間内に工事瑕疵の修補を請求しているから、修補請求権は10年の消滅時効完成まで存続し、修補に代わる損害賠償を請求することができるとして、Y1に対し、Xに247万円を支払うよう命じ、② Y2に対しては、白蟻駆除予防工

事が不完全であったとは認められないとして、その責任を否定した。

⑦ カビの発生

イ 賃料の減額請求等

【08- 59】

★東京地判 平 6. 8. 22 判時1521-86

業者Xは、昭和63年6月、玉川学園のマンションを、質の高い住環境が得られると宣伝して、借主Yに、賃料月21万7,000円で賃貸した。しかし、本件マンションの工事の施工が遅れ、また、入居後雨漏りと室内のカビが発生した。Yは、平成2年6月以降賃料を支払わず、平成4年5月退去した。Xは、Yに対し、未払賃料及び原状回復費の支払いを求めた。Yは、賃料の減額と損害賠償による相殺を主張した。

これに対して、裁判所は、質の高い住環境が得られることを宣伝した賃貸マンションにおいて、その実体が宣伝内容とかけはなれた点があり、それ程高額の賃料を支払う価値のないことが判明すれば、実体に見合った賃料額に減額されるべきであり、本件においては、月7万3,000円が妥当であるとし、また、Yの所持品に生じたカビは賃借物件の隠れた瑕疵によって生じた損害であり、50万7,300円の損害があったとして、Yに対し、Xに487万5,732円の支払いを命じた。

⑧ 浸水現象

イ 地下壁の排水設備の瑕疵

【08- 60】

★神戸地判 平 9. 9. 8 判時1652-114, 判タ974-150

買主Xは、平成2年7月、売主業者Y1から、土地付建物（鉄筋コンクリート造、地下1階地上2階）を3億円で買い受けた。本件建物は、建築業者Y2が施工したもので、当初地下壁を二重構造として、水抜き空間を設け、排水パイプを設置することとしていたが、Y2の現場監督Aの判断で、二重壁の隙間を防ぎ、排水パイプを設けなかった。このため、雨が降り続けると、地下1階の玄関ホールに水が浮き出る現象（浸水現象）が生じた。Xは、Y1に対し瑕疵担保責任に基づき契約を解除して損害賠償を、また、Y2に対し不法行為責任に基づく損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① 水抜き空間及び排水パイプが存在しないことは、本件建物の構造上及び売買契約上の重要な瑕疵であり、② Xは契約目的を達成することができなくなったから、本件売買契約を解除することができ、Y1は、受領済の売買代金3億円及び銀行借入利息5,786万円をXに支払えと命じたが、③ Y2については、

Xの利益を積極的に侵害する意図がなかったから、不法行為責任を負わないとして、Y 2に対するXの請求を棄却した。

(3) その他

① 間仕切り等の撤去

【08- 61】

★東京地判 平 8. 12. 20 判例集未登載

買主Xは、平成6年4月媒介業者Y 2の媒介で、売主Y 1から、土地（379. 89㎡）付中古住宅（延275. 13㎡）を、1億6,500万円で買い受けた。本件物件は、昭和62年Y 1が改修工事を行ったもので、Y 2は、重要事項説明の際、その旨説明をし、Xは、検分の上契約を締結した。しかし、本件物件は、改修工事の際間仕切り部分、柱、壁が撤去され、床が傾き、建具の建付が悪く、隙間ができる等の不具合が発生し、補修工事が必要であったが、契約の際これらの事実の告知はなかった。Xは、Yらが本件瑕疵の存在を隠して売買をしたとして、Y 1に対し不法行為又は瑕疵担保責任に基づき2,900万円の、また、Y 2に対し不法行為責任に基づき500万円の、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件瑕疵により大規模な補修工事が必要であると認定した上で、① Y 1については、瑕疵を知らずながら隠して売買したとはいえないとしたが、本件瑕疵は専門家の調査によらなければ認識することが困難なもので、Xに過失があったとはいええないから、隠れたる瑕疵であり、Xの支払済の補修工事費1,648万円について、賠償義務があるとし、② Y 2については、瑕疵の存在を知っていたとは認められず、本件瑕疵は専門家の調査によらなければ認識困難なものであるから、媒介業者に調査義務があるとはいえないとして、Y 2の責任を否定した。

② ガラス戸の不具合

【08- 62】

★東京高判 平 8. 3. 7 判例集未登載

★東京地判 平 7. 1. 30 判例集未登載

買主Xは、平成5年6月媒介業者Y 2らの媒介で、売主Y 1から、土地（137. 63㎡）付中古住宅（築10年）を、3,800万円で買い受けた。本件売買にあたり、Y 1は、Xに内見をさせた上、現況有形有姿状態で売り渡したが、Xは、入居後しばらくして、建物に傾斜があり、1階和・洋室及び2階和室のガラス戸を手で開けようとするひとりだけで全開するとして、Yらに対し、修繕工事費等666万円の損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y1は本件ガラス戸の不具合に気付いていたが、日常生活に特段の支障を来すものではなく、Xに内見させた上で、現況有形有姿状態で売り渡したのであるから、Y1に告知義務があったとは認めることはできず、② また、Xは内見によって容易に本件不具合を発見できるのに、内見不十分のため気付かなかったのであるから、過失があり、隠れたる瑕疵ということはず、③ Y2らは本件不具合を認識しておらず、かつ、本件売買は現況有形有姿状態の中古住宅の売買であり、Xは内見したのであるから、Y2らに調査説明義務はないとして、Xの請求を斥けた。

③ 一枚壁

イ 買主業者の過失

【08- 63】

★名古屋地判 平 3. 1. 23 金商877-32

買主業者Xは、昭和62年7月、売主Yから土地建物を8億5,000万円で買い受けた。Xは、本件建物を取り壊して更地として転売する目的で購入したのであるが、本件建物は東隣建物と壁を共用する一枚壁となっており、取り壊すことができなかった。Xは、Yに対し、隠れたる瑕疵があり、転売利益を喪失したとして、損害賠償を求めた。Yは、Xが昭和63年8月Aに10億1,500万円で売却して、利益を得ていると主張した。

これに対して、裁判所は、一枚壁の存在が直ちに瑕疵となるものではないが、建物を取り壊して更地として転売する目的で買い受ける場合には、取壊しは技術的に不可能でないとしても、費用その他を考慮すると社会的には困難であるので、その限度で当事者間で瑕疵になり得ることがあるとした上で、本件の場合には、Xが土地建物取引の専門家であり、交付された図面を検討し、また、現地で外観を注意して見れば、一枚壁の構造は認識可能であったにもかかわらず、転売利益に関心があり、取壊しが可能か否かの調査を怠ったのであるから、Xに過失があり、隠れたる瑕疵にあたらぬとして、Xの請求を斥けた。

④ 貸室の遮音性能

イ 界壁遮音構造

【08- 64】

★東京地判 昭55. 8. 26 判時992-76

貸主業者Xは、昭和47年12月、借主Yに本件貸室を賃貸したが、Yは、昭和51年6月以降賃料を支払わなかった。Xは、賃貸借契約を解除して、損害賠償を求めた。

第8章 目的物の性状等に関する紛争

Yは、本件貸室は界壁がベニヤ板で、遮音構造が劣悪のため、近隣騒音による生活妨害を受けたとして、Xの告知義務及び修繕義務違反を主張した。

これに対して、裁判所は、① 共同住宅の界壁の遮音構造効果等については賃借人自ら実見の上契約するのが通常であるから、賃貸人は界壁がベニヤ板一枚程度であることを賃借人に告知する義務はなく、また、② 共同住宅の各戸の界壁がベニヤ板一枚程度のものであり、遮音構造としては不完全のものであっても、賃貸借契約当初からのものであるなら、賃借人にその構造の補強、改善を求める権利は生じないとして、Yの主張を斥け、Yに対し、Xに83万8,000円の支払いを命じた。

ロ 木造か軽量鉄骨か

【08- 65】

★所沢簡判 平 9. 1. 20 判例集未掲載

借主Xは、平成7年12月、元付業者Y2及び客付業者Aの媒介で、貸主Y1から、本件貸室を賃借した。本件物件は木造であったが、Y2の作成した募集広告では木造軽量鉄骨となっていた。Xは、音に敏感なことをAに伝え、Aの木造よりも軽量鉄骨造の方が遮音性に優れているとの言を信じて、本件契約を締結し、入居したが、隣室の騒音がひどく、遮音性が悪いとして、平成8年1月退去した。Xは、本件契約には錯誤無効等があるとして、Yらに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Xは音に敏感なことをAに伝えていたが、Aはその旨をY2に伝えておらず、Xの錯誤は動機の錯誤に止まるとし、② Y2には誤った募集広告をした過失があるが、Xの主張する損害との間に相当因果関係を認めることはできないとして、Xの請求を棄却した。

⑤ 新建材の刺激臭

イ 貸主に過失はなかったとしたもの

【08- 66】

★横浜地判 平10. 2. 25 判時1642-117

借主Xは、平成5年6月、貸主Yから、新築住宅を賃料21万円で借り受け、入居したが、新建材のホルムアルデヒドによる異常な刺激臭により健康被害を受けたとして、退去した。Xは、Yに対し、債務不履行等による損害賠償387万円を求めた。

これに対して、裁判所は、本件建物に使用された新建材等は一般的なもので特殊なものではなく、化学物質過敏症は一旦発症すると極めて微量の化学物質に反応し、その完全防止には新建材を使用しないしかなく、化学物質過敏症の発症は各人の体質とも関係し、必ずしも全ての人が同一環境の下で必然的に発症するものでないこと等からすれば、

Yに過失はなかったとして、Xの請求を棄却した。

⑥ イエヒメアリ

イ 日常生活に著しい支障を及ぼしているもの

【08- 67】

★神戸地判 平11. 4. 23 判例集未登載

買主Xらは、平成8年6月、媒介業者Aの媒介で、売主Yらから、中古マンションの7階の一室を、3,600万円で買い受け、改装工事を行って、同年9月入居した。しかし、本件マンションには、イエヒメアリが従前から生息して繁殖し、日常生活に著しい支障を来し、駆除は不可能であった。Xらは、平成10年11月転居して、Yらに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた。Yらは、本件契約には引渡後2月を経過したときは瑕疵担保の請求をできないとの特約があると主張した。

これに対して、裁判所は、① 本件居室には容易に除去し得ないアリ被害があり、日常生活に著しい支障を及ぼしているから、隠れたる瑕疵があり、Xらは本件売買契約を解除することができ、② 本件特約については、買主が瑕疵を発見してから2ヵ月間に損害賠償請求の除斥期間を限定する限度で有効と解すべきで、Xらの解除の意思表示は有効であるとして、Yらに対し、売買代金の他諸費用及び改装費用等4,687万円の支払いを命じた。

⑦ 蝙蝠

イ 価格に見合う清潔さを備えていないもの

【08- 68】

★神戸地判 平11. 7. 30 判例集未登載

買主Xは、平成10年6月、媒介業者Y2、Y3の媒介で、売主Y1から、土地付中古住宅を、3,380万円で買い受けた。しかし、本件建物には、天井裏等に多数の蝙蝠が棲息し、大量の糞尿が堆積していて、Xは、補修工事をせざるを得なくなった。Xは、Yらに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、蝙蝠は不気味なイメージがあり、本件の場合、その数が極めて多数で、糞尿の量もおびただしく、甚だしく汚損し、不潔となっているから、本件建物はその価格に見合う清潔さ、快適さを備えておらず、隠れたる瑕疵があるとして、Y1については、補修費用等128万円の支払いを命じたが、Y2、Y3については、特段の事情のない限り調査義務を負わないとして、Xの請求を棄却した。

⑧ バルコニーと避難通路

【08- 69】

★広島地判 昭54. 3. 23 判タ392-163

買主Xは、昭和47年12月、売主業者Yからマンションの一室を買い受け、翌48年6月入居した。本件物件のバルコニーは、建築確認申請にあたり、二方向避難通路とされ、壁面に「避難口」の表示があつて、火災等緊急時の避難通路とされていたが、Yは、契約締結の際も入居説明会においても、その旨の説明をしなかった。昭和49年秋の避難訓練の実施により、Xは、本件物件が避難通路であり、同通路をふさぐような利用ができないことを初めて知った。Xは、Yに対し、隠れたる瑕疵があるとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件制限はその程度が大きくなく、必ずしも特異なものではないから、特に売主が避難通路としての利用制限がない旨を明示したような特別の場合でなければ、瑕疵にあたるとはいえず、Xも通常の慎重さをもってすれば、説明を求める等により知り得たと考えられるから、隠れたる瑕疵にはあたらないとして、Xの請求を斥けた。

⑨ マンションの水漏れ

イ パッキングの劣化

【08- 70】

★東京地判 平 5. 1. 28 判時1470-91, 判タ853-237

Xは、昭和62年9月中古マンション(103号室)を買い受け、Aに賃貸していたところ、平成2年12月27日、直上の203号室の台所の給水管接続部分がパッキングの劣化により漏水し、平成3年1月7日その交換修理がなされるまで、被害を受け、Aは同月末退去した。203号室は、Y1が業者Y2の媒介で買い受けたもので、また、本件マンションの共用部分の管理は管理会社Y3が行っていた。Xは、同月16日Y1、Y2から両者に責任があることを認める確認書をとったが、Y1の承認を得ないまま、同年6月123万6,000円で修理工事をした。Xは、Y1、Y2、Y3に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y1、Y2については、確認書により損害賠償を負担する責任があるが、本件事故と相当因果関係のある修復費用は63万円であるとして、慰謝料40万円を加えた103万円の支払いを命じたが、② Y3については、本件事故は共用部分での事故ではなく、また、Y3が事務管理者として注意義務を怠ったとは認められないとして、その責任を否定した。

ロ ベランダの塵芥の除去等

【08- 71】

★東京地判 平 4. 3. 19 判時1442-126, 判タ809-182

Y 1は、中古マンション（701号室）を買い受け、Y 2（法人）に賃貸し、Y 3が使用していたところ、平成元年7月31日から8月1日にかけての大雨で、ベランダにたまった雨水が701号室に流れ込み、階下の601号室（X 1所有）、602号室（X 2所有）にも漏水して、被害を与えた。本件ベランダは、Y 1の前所有者Aがサンルームをつくり、また、タイル張りをして底上げしており、塵芥の除去が容易でない状況であった。X 1、X 2は、Y 1、Y 2、Y 3に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y 3が忠実に塵芥の除去を行っていたら、本件事故は回避できたから、Y 3には占有者としての責任が、また、Y 2には使用者責任があり、② 本件事故は、本件ベランダの構造上の欠陥により増大したから、Y 1にも責任があるとして、各自連帯して、X 1に835万円、X 2に335万円の支払いを命じた。

⑩ マンションのひび割れ

イ 管理組合の請求

【08- 72】

★東京高判 平 8. 12. 26 判時1599-79

★東京地判 平 8. 7. 15 判時1599-81

Xマンション管理組合は、マンションのひび割れ等の瑕疵により損害を受けたとして、平成6年、売主業者Y 1及び建設業者Y 2に対し、損害賠償を求めた。

第一審は、Xに当事者適格はないとして、訴えを却下した。

控訴審は、本件損害賠償請求権は本件マンションの共用部分のひび割れ等の瑕疵に基づくものであるから、共用部分の共有者である全区分所有者に可分債権として帰属し、区分所有者全員に総有的に帰属するものではないとして、原判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

① 建設業者に対する請求

イ 建物の瑕疵はないとされたもの

【08- 73】

★東京地判 昭57. 4. 28 判時1057-94 , 判タ478-77

建設業者Xは、昭和51年4月、Yから新築住宅の工事を1,777万2,000円で請け負い、同年10月工事を完成させたが、Yは、基礎・土台工事が不完全であり、要補修箇所があるとして、残代金を支払わなかった。Xは、Yに対し、残代金の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、本件工事は最後の工程まで終了しており、基礎工事は厳密な構造計算によって設計され、補修を要すべきものはすべてその工事を完了しているとして、Xの請求を認容した。

ロ 車庫工事

【08- 74】

★東京地判 平 3. 6. 14 判時1413-78 , 判タ775-178

Xは、昭和61年10月、建設業者Yに住宅新築工事を1,600万円で請け負わせ、同年12月工事を追加して、Yは、昭和62年本件建物をXに引き渡した。Xは、マーク2の出入可能な車庫の建築を条件として発注したが、本件建物は建ぺい率に違反しており、前面道路の幅員が2.7mで、無理があった。Yは、結局これを承諾して施工したが、入出庫できなかった。Xは、Yに対し、建替えが必要であるとして、1,600万円の損害賠償を求めた。Yは、Xに対し、未払代金の支払いを求めて、反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、① Yは、「本件乗用車が入出庫可能な車庫の施工」を保証して、実現できなかったのであるから、本件工事は瑕疵ある工事であるが、その損害は客観的交換価値の減少による損失であって、建替えは認められず、Xにおいてその損害の立証がないから、Yは慰謝料90万円を支払えと命じたが、② 他方、本件建物建築工事は最終工程が終了し、保存登記もなされ、Xは、引渡しを受けて入居しているものであるから、Yに対し、請負代金の支払いを拒むことはできないとして、495万円の支払いを命じた。

3 建物の設備の瑕疵

(1) 浴室換気設備等

① 民事責任

イ 売主、貸主等

【08- 75】

★東京地判 昭55.10.31 判時1005-139

Y1は、昭和47年売主業者Y2から新築アパートを買い受け、その一室をAに賃貸したところ、Aが入浴中一酸化炭素中毒により死亡した。本件建物は、Y2が建築業者Y3に請け負わせて建築したものであるが、違反建築物で、浴室内及び浴室入口のドアに換気・排気装置がない、瑕疵ある物件であった。Aの相続人Xは、Y1、Y2、Y3に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y3は、請負人として、ガスの不完全燃焼による中毒事故を防止するため、換気・排気装置設置工事を行うべき義務があるにもかかわらず、これを怠り、② Y2は、建築主及び売主として、換気・排気装置の完備した瑕疵のない浴室を建築させ、売り渡すべき義務があるにもかかわらず、これを怠り、③ Y1は、賃貸人として、換気・排気装置の完備した安全に入浴し得る浴室を賃借人に提供すべき義務があるにもかかわらず、これを怠ったのであるから、いずれも本件事故の発生について過失があるとして、各自1,478万円の支払いを命じた。

ロ 貸主業者

【08- 76】

★広島地裁福山支判 平 6. 7.19 判時1547-105

業者Yは、本件マンションをAに賃貸した。平成元年3月、Aの兄Bが大型ガス湯沸器に点火して浴槽に給湯したところ、防火ダンパーの誤作動により、不完全燃焼を起して、一酸化炭素中毒により死亡した。Bの相続人Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件事故は湯沸器の使用によって発生する排気ガスを屋外に排出するための設備である排気筒に設置された防火ダンパーが作動して、排気筒が閉塞し、排気が適切に行われなかったのであるから、その保存に瑕疵があるとして、Yの責任を認めたが、他方、BにもAから換気の注意を受けていたのにこれを怠った過失があるとして6割を相殺し、878万円の支払いを命じた。

ハ 建設業者

【08- 77】

★長野地判 昭55. 1. 24 判タ415-141

A社は、昭和43年4月住宅公団の特定分譲住宅を買い受けて、社員Bを入居させたところ、Bは、昭和44年3月浴室の換気窓及び入口戸を閉めたまま、水量を追加して追焚きし、一酸化炭素中毒により死亡した。本件住宅の建設は、Y2県が公団から委託を受けて施工し、建設業者Y1に請け負わせて、検査をしたものであったが、本件浴室の煙突内に紙詰りがあった。Bの相続人Xは、Y1及びY2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y1については、浴室の煙突のように人の生命、健康に害を及ぼす危険性のある設備の工事施工に従事する者は、その業務の性質上自己の工事施工からその損害が発生することのないように万全の配慮をなすべき高度の注意義務があるところ、Y1の工事人夫がこれを怠り、漫然不適切な工事施行をし、Y1がその監督・点検を怠ったのであるから、Y1は損害賠償責任があるとしたが、Bにも追焚き中換気窓を閉めて入浴した点2割の過失があるとし、② 他方、Y2については、事故発生の子見可能性があったとは認められないから、損害賠償責任はないとして、Xの請求を斥けた。

② 刑事責任

イ 重過失致死罪

【08- 78】

★東京高判 昭52. 9. 1 刑月9-9-10-599

売主業者Yは、木造2階建賃貸アパートを建築して、買主Aに売却したところ、同アパートの浴室で入浴者が一酸化炭素中毒により死亡した。本件浴室は、建物の階下中央に位置し、四囲を各室に取り囲まれて、直接屋外に面した箇所がなく、都市ガス用風呂釜の煙突は室内に開口し、かつ、換気装置がないため、出入口の扉を閉じると、密室状態となるものであり、また、Yは、建築士の作成した建築確認を得た設計図によらずに、自ら作成した見取図に基づいて建築させたものであった。Yは、重過失致死罪で起訴された。

裁判所は、Yは単なる住宅の売主とは異り、それ以上に本件建物及び付属設備の安全性について、引渡前に格別に注意を払う立場にあり、本件建物をAに引き渡すにあたっては、入浴者が一酸化炭素中毒に陥る危険を防止すべき義務があったにもかかわらず、これを怠り、死に致らしめたとして、Yを有罪とした。

(2) 店舗の設備

① 厨房用換気設備

【08- 79】

★東京高判 平 1. 8. 10 金商838-14

買主Xは、昭和58年7月、売主業者Yからマンションの一室を飲食店経営目的で買い受けた。しかし、その後、当該物件は、厨房用の換気設備が不足しており、建築基準法に違反しないで設置することは不可能であることが判明した。Xは、Yに対し、契約を解除し、支払済の代金の返還と違約金の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買契約は本件建物が飲食店の営業可能な構造を有するものとして締結されたところ、本件建物は、軽飲食店であれば営業可能であるが、飲食店については換気設備が不足し、建築基準法に違反しないで設置することは不可能であり、そもそも原設計上飲食店に適しない構造のものを販売したのであるから、Xは契約を解除することができるとして、Xの請求を認めた。

② 浸透式排水施設

【08- 80】

★千葉地判 昭59. 8. 7 判タ542-245

買主Xは、売主業者Yから、土地建物を食堂（そば、うどん）営業目的で買い受けたが、当該物件は、排水施設が浸透式で、そば、うどんの営業には不適切なものであった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは、不動産業者であり、かつ、Xがそば、うどんを扱う食堂を営することを承知で売り渡そうとしたのであるから、Xから排水の量及び質等を聞き質すなどして、その営業に適合する排水処理施設を設置すべき義務があったにもかかわらず、これを怠り、居住用建物と同じもので足りると考えて、浸透式排水施設を設置し、しかもそれが極めて不適切な、Xの営業に適合しないものであったから、Yに過失があるとして、損害賠償の支払いを命じた。

③ 尿尿浄化槽

イ 悪臭と小蠅の発生

【08- 81】

★東京地判 昭47. 11. 30 判タ286-267

借主Xは、昭和42年2月、貸主Yから、店舗を飲食店（おにぎり屋）経営目的で借り受けた。しかし、本件店舗の床下に尿尿浄化槽があり、その第一次腐敗槽の防臭・防虫構造が不完全であったため、5月頃から悪臭と小蠅が発生し、客足が激減した。Xは、Yに対し、契約を解除し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、このような悪臭と小蠅の発生は、飲食店店舗にとって致命的な欠陥であり、かつ、この欠陥は、本件浄化槽の不完全なことに起因するから、本件店舗の瑕疵にあたり、かつ、契約当時床の下に隠れていて見えず、Xは気付かなかったのであるから、隠れたる瑕疵にあたるとして契約の解除を認め、Yに対し、損害賠償を命じた。

④ 浴室・脱衣室

イ 瑕疵のあることを知っていたもの

【08- 82】

★札幌高判 昭53. 8. 15 判タ374-119

売主Xは、昭和51年5月、買主Yに旅館を同経営目的で売り渡し、内金を受領した。物件の引渡し及び移転登記がなされても、Yが残金を支払わないので、Xは、代金請求訴訟を提起した。Yは、浴室、脱衣室の破損が著しく、Xに瑕疵担保責任があると主張した。

これに対して、裁判所は、本件浴室、脱衣室に瑕疵があったと認定したが、Yは、契約に際し、本件建物を検分し、瑕疵のあることを知っていたのであるから、XがYに対して瑕疵担保責任を負ういわれはないとして、Yの抗弁を斥けた。

(3) マンションの設備等

① 通気管の開口

イ 天井裏の開口

【08- 83】

★東京高判 平 6. 2. 24 判タ859-203

買主Xは、昭和54年3月、売主業者Yから新築マンションの1室（10階建建物の10階）を賃貸目的で買い受けた。しかし、本件建物は、共同排水立管の上部に接続された通気管の先端が、本来屋上又は外壁に開口すべきところ、天井裏で開口していたため、本件排水管内を通る汚水の湿気と異臭が流出して、昭和63年10月以降賃貸不能となった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、Xが内部改造をした過失がある、と主張した。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、本件売買契約は、YがXに対し瑕疵のない建物を引き渡す旨の合意が存在していたにもかかわらず、売買契約当時から、通気管の先端が天井裏で開口している瑕疵があったことは、債務不履行であるとして、修理工費用と逸失賃料（15ヵ月分）の損害があるとしたが、Xにも、内部改造により損害を拡大した過失があるとして、1割の相殺を認めた。

② 開口部

イ ガス会社の指導

【08- 84】

★東京地判 昭56. 11. 27 判時1039-79

買主Xは、昭和53年5月、売主業者Yから新築マンションの1室を1,320万円で買い受け、手付金及び中間金264万円を支払った。残金1,056万円は、同年11月15日までに支払うこととされていたが、Xは、支払わなかった。Yは、契約を解除して、昭和54年10月Aに譲渡した。Xは、本件マンションには法令で要求されていない開口部があるとして、Yに対し、違約金の支払いを求めた。Yは、ガス会社の指導に基づくものだと主張した。

これに対して、裁判所は、機密性の高いマンションでは、ガス中毒にいたる危険性が高いから、本件開口部の設置に法令上の根拠がないとしても、ガス会社から本件開口部の設置を指導された以上、これに従って設置するのは当然であり、これをもって瑕疵ということとはできないとして、Xの請求を斥けた。

③ 洗面所排水パイプ

【08- 85】

★松戸簡判 平10. 2. 20 判例集未登載

買主業者Xは、平成8年12月23日、売主Yから中古マンションを850万円で買い受け、同月28日Aに1,150万円で売却したところ、翌9年3月、Aから洗面所の排水パイプが詰って水が流れないとの連絡を受け、8万2,215円で補修した。Xは、Yに対し、同費用負担の合意があったとして、その支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、① X主張の特約は認めることができず、② X主張の故障部分は、売買時当然に確めておくべきもので、隠れたる補修部分とはいい難く、③ 仮にそうでないとしても、買受当時から存在したものともし難いとして、Xの請求を棄却した。

④ 污水管設備工事

イ 横引管のT字型の配管

【08- 86】

★京都地判 平 4. 12. 4 判時1476-142, 判タ809-167

Xは、昭和63年5月、賃貸マンションの建設を建設業者Yに請け負わせ、平成元年2月引渡しを受けて、賃貸したところ、その直後から、便器の汚水の詰り、逆流等が生じた。本件事故は、合流地点の2本の横引管がT字型に配管されたため、汚水がスムーズに流れず、生じたものであった。Xは、自費で付替工事をして、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、A設計事務所の指示に従ったと主張した。

これに対して、裁判所は、横引管のT字型の配管は適切な工事ではなく、瑕疵のある工事であり、Aの指図は絶対的、拘束的であったとはいえ、Yは、担保責任を負うが、工事瑕疵の根本原因が設計自体に存するから、5割を過失相殺すべきであるとして、Yに対し、139万7,880円の支払いを命じた。

⑤ 排水設備工事

イ 排水管の支持方法の不良

【08- 87】

★東京高判 昭53. 7. 19 東民29-7-149

Xは、Yに排水設備工事を請け負わせたところ、排水管の支持方法の不良により、漏水事故が生じた。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、Xが既設排水管の利用を

指示したから、Yに責任はないと主張した。

これに対して、裁判所は、Yが利用した既設の排水管は、一旦使用をやめていたもので、安全性の保証はなく、Yの現場監督員は既設排水管を見たのであるから、その支持方法のずさんさによる危険性をXに告げ、適切な支持方法を施すべきであったのに、その挙に出なかったとして、Xの請求を認容した。

⑥ 玄関自動ドア

【08- 88】

★東京地判 平 6. 3. 29 判タ868-217

Xは、昭和62年、その所有地を業者Yの建設するマンションと等価交換し、引渡しを受けた。平成2年1月、Xは、本件マンションの玄関ドアの自動開閉の際転倒して負傷し、Yに対し、自動ドアに欠陥があるとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件事故は高齢で身体障害者であるXがバランスを失したことによるものであり、同ドアが開扉後閉扉までに40秒の余裕を有し、かつ、過去20年間に延べ約6万5,000カ所に設置されているが、その製造、設置に見直しを迫られるような事故例がなかったことに照らせば、同ドアは、身障者や高齢者の使用を専らにする等特段の事情ないし合意がない限り、瑕疵ないし欠陥があるとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

⑦ 駐車場付マンション

イ 第三者所有の駐車場

【08- 89】

★横浜地判 平 9. 4. 23 判時1629-103

買主X1、X2らは、昭和60年から61年にかけて、売主業者Yから、マンションを買い受けた。Yは、本件契約の重要事項説明書に「共用部分 駐車場等」、「標準登記簿面積は、開発区域全域の面積より借地である駐車場面積を除いたものとなる」と、パンフレットには「駐車場／敷地外に20台確保」と、また、契約書には「駐車場については、第三者に専用使用権を譲渡若しくは転貸使用させることはできない」と記載されていたが、駐車場は、A及びBの所有であった。X1らはAと、X2らはBと駐車場の賃貸借契約を締結した。しかし、Aは、平成6年7月、X1らとの賃貸借契約を終了させ、更新しなかった。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、「マンションの区分所有権の売買契約においては、今日乗用車が日常生活における重要な生活手段となっていることに鑑みれば、売主には駐車場の存否とその利用契約締結の可否について買主に正確に説明すべき付随義務がある」と

第8章 目的物の性状等に関する紛争

して、Yに対し、X1らには各50万円、X2らには各20万円の慰謝料と、弁護士費用の一部の支払いを命じた。

(4) その他

① 給湯器の接続

【08- 90】

★浦和地判 昭60. 4.10 判タ560-149

Xは、昭和54年9月、給湯器の設置をYに依頼したところ、Yは、給湯器の水道管への接続にあたり、ゴムホース管を使用し、正規の帯止金で固定すべきところを、細い針金で2回巻き付ける応急措置をとり、6日間正規の帯止金との取換措置を行わなかった。このため、ゴムホース管が外れて、屋内が浸水する事故が発生した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yには正規の帯止金との取換えを怠った過失があり、民法709条に基づき、損害賠償義務があるとした。