
最近の判例から (1)

販売代理業者には、専有部分内に設置された防火戸の使用方法について説明義務があるとされた事例

(最高判 平17・9・16 金商1232-19)

マンションの売買において、防火戸が作動しない状態で引き渡されたことにつき、売買の目的物に隠れた瑕疵があったとして損害賠償を請求した事案において、売主から委託を受けてマンション販売に関する一切の事務を行っていた宅建業者に、防火扉の操作方法等につき、買主に対して説明すべき信義則上の義務があるとされた事例（最高裁 平成17年9月16日判決 破棄差戻し 金融・商事判例1232号19頁）

1 事案の概要

平成11年4月、売主業者Y1は本事例における対象建物（以下「本件建物」という。）の〇〇〇号室（以下「本件マンション」という。）を購入者Aとの間で5億3,000万円で売買する契約を締結した。Aとその妻Xは、平成12年4月に本件マンションの引渡しを受け、同年9月から居住を開始した。

平成12年10月、本件マンションのAの寝室からAの寝たばこによるものと思われる火災が発生し、Aは火傷を負い病院で治療を受けたが、同年11月死亡した。

Xは、本件マンションには防火扉が設置されていたが、電源スイッチ（以下「スイッチ」という。）が入っていなかったため作動しなかった。これは防火扉の機能上の瑕疵にあたり、Y1は瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を負う。また、Y1および売主の代理業者Y2（以下両者を併せて「Yら」という。）

がスイッチを切って引渡ししたのは債務不履行にあたる。さらに、防火扉のスイッチの操作方法等について説明しなかったことは、Yらには売買契約上の付随義務としての説明義務違反がある。と主張し、Yらに対し損害賠償を請求した。

1 審地方裁判所は、①本件火災時に本件マンション内の防火扉は、スイッチが入っていなかったため自動的に閉まらなかったことが認められるが、スイッチが切れていれば防火扉が自動的に閉まらないことは当然であり、防火扉が通常有すべき品質、性能を欠いていたとはいえない。したがって防火扉そのものに瑕疵があるとは認められない。また、本件マンションの引渡し時に防火扉のスイッチが切れていたと認めるに足る証拠はない。よって防火扉に瑕疵があり、Yらがスイッチを切ったまま本件マンションを引き渡したとするXの主張は理由がない。②認定事実によれば、本件マンションの防火扉は竣工時の消防検査によって作動することが確認されており、一般に引渡しまでに電源をわざわざ切るものではないこと、防火扉の制御機には電源のパイロットランプがついており、わずかの注意を払えば操作方法は容易に判明することなどを考慮すると、Yらに売買契約に付随する説明義務があるとまではいえないと判示し、Xの請求を棄却した。

地方裁判所の判決を不服としたXは控訴したが、2 審高等裁判所は①A又はXが防火扉

の制御機の蓋を開けてスイッチを切ったとは考え難く、防火扉のスイッチは引渡し時に既に切られていたと推認せざるを得ない。よって、本件マンションは防火扉を備えていながら作動しない状態で引き渡されたから、売買の目的物に隠れた瑕疵があったものとして、売主であるY1は防火扉が作動しなかったことによる損害を賠償する義務がある。②以上により本件マンションには火災時に防火扉が閉まらなかった瑕疵が認められるものの、その瑕疵による損害が、もし防火扉が作動していた場合の損害を上回ることを認めるに足りる証拠はなく、Xの請求は理由がない。③Xは、Y2に防火扉のスイッチの位置や電源スイッチのオン・オフの状況等について説明義務違反があると主張するが、Y2が宅建業者であることを前提にしても、不動産の販売代理人に防火扉についての調査・確認義務や使用方法についての説明義務があると認めるに足りない。と判示し、Xの請求を棄却した。

2 判決の要旨

高等裁判所の判決を不服としたXは上告したが、最高裁判所は以下のように判示し、原判決を破棄し差戻した。

- (1) Y2はその業務において密接な関係にあるY1から委託を受け、Y1と一体となって本件マンションの販売について一切の事務を行ったのであるから、このような事情の下ではY2には信義則上Y1と同様の義務があったと解すべきであり、Y2は不法行為による損害賠償義務を負う。
- (2) 防火扉が作動していた場合には、作動しなかった場合に比べ損傷の範囲は狭く、程度が軽かったことは明らかで、原状回復費用も低額にとどまると推認するのが相当であり、原審の判断は経験則に違反する違法がある。

差戻し後の高等裁判所は、最高裁判所の判示通りにYらの説明義務違反を認め、民事訴訟法248条の規定に基づき損害額を算定した。

3 まとめ

本件は、室内防火扉の電源スイッチが切られた状態で引渡されたことが隠れた瑕疵にあたり、同扉の使用方法について、マンション販売代理業者にも売主と同様の説明義務があるとされた事例である。本件のように設備が作動しない状態を瑕疵として取り上げた事例は珍しいが、電源スイッチが一見して明らかとはいえない造りになっていたなどの事情により、隠れた瑕疵であると認定された。また販売代理業者の説明義務については、同扉の使用方法についての説明が法的義務として常に求められるわけではなく、電源スイッチが分かりにくかったこと、販売代理業者が売主と一体となって勧誘から引渡しにいたるまで一切の事務を行っていたことなどの事情が勘案されたものと思われる。実務上参考になる事例である。