

最近の判例から (6)－法令上の違反と瑕疵担保特約の範囲－

約定の瑕疵担保特約に定められていない法律上の瑕疵について、売主の担保責任が否定され、媒介業者の説明義務は尽くされていたとした事例

(東京地判 平27・6・16 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

中古住宅の買主が、建物に建築基準法違反があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任により、媒介業者に対しては調査義務違反等により、損害賠償を請求した事案において、売主の瑕疵担保責任は売買契約の特約により免責されているとし、また、媒介業者は調査説明義務を果たしているとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平27年6月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主Y1（被告）は、平成22年5月に所有者（訴外）より買い受けた土地及び平成15年12月に保存登記された建物（以下両者を「本物件」という。）を、平成24年6月、宅建業者Y2（被告）に媒介を依頼し、7000万円で売りに出した。

平成25年11月、買主X（原告）は、宅建業者A（訴外）を通じて本物件の内覧を申し入れ、建築士B（訴外）を同道のうえ本物件の内覧をした。内覧後、Y2は、Aから、本件建物の設計図書資料の請求を受け、Y1から設計図書を取り寄せてAに送付した。

Xは、Bに改築の相談をしたところ、希望に沿った改装ができそうだと意見を得たので、Aを通じて本物件の購入を申し込んだ。

同年12月9日、Y2は、Aに対し、本物件に関する資料、契約書案及び重要事項説明書案等を送付した。翌日、Aは、Y2に対し、

台帳記載事項証明書が検査済証無としているとして、重要事項説明書の追記を指示した。

同年12月13日、XとY1は、本物件を6000万円、売主は本件土地の隠れたる瑕疵及び本件建物の雨漏り・シロアリの害・建物構造上の主要な部位の木部の腐蝕・給排水管の故障の瑕疵についてのみ責任を負うとした特約を付した売買契約を締結した。なお、重要事項説明に際して、Y2は、Xに対し、重説事項説明書記載の法令上の制限と検査済証が無い旨、新築時の資料は設計図の写しのみであることを説明した。

平成26年1月16日、Aは、Y2に対し、増改築に際しては、本件建物の適法性を役所に検証する必要があるとして、確認申請時の設計図等の入手協力を求めたが、Y2は、資料は設計図の写しのみであると回答した。

Aは、Y2に対し、検査済証等がないので、増改築費用とは別に適法性検証手続の費用が必要だとして、その費用負担をY2及びY1に求める連絡をしたが、Y2は、Y1にはその義務も意向もなく、また、Y2は重要事項説明で検査済証が無いこと及び資料は設計図の写しのみであることを説明している以上、書類がないことを理由とする請求には応じられないと回答した。

同月24日、本物件の残金決済及び引渡が行われた。

その後、Xは、Bから、土木事務所との協

議において確認申請時の図面と現況等が異なるので調査を求められたとの報告を受けたため、調査をBに委託したところ、本件建物につき、建物の高さが確認申請時の図面よりも173mmオーバーし、また、隣地地盤面の設定が実際より高く設定されていたために、北側斜線規制及び日影による高さ制限に違反する建築基準法違反があったことが判明した。

Xは、Aを介して、Y1及びY2に対し、本件建物が違反建築物であったとして、その是正費用の負担を求めたが、Yらがこれを断ったため、Xは、次のように主張して、Yらに対し、719万円余の損害賠償求め本件訴訟を提起した。

(1) 建築基準法違反は、本件建物の交換価値又は使用価値を低下させるもので、本件建物の隠れた瑕疵に該当し、Y1は賠償する責任がある。なお、約定上の瑕疵担保特約は、瑕疵が当事者の予想範囲にとどまることが前提で、特約の列举事由がいずれも物理的瑕疵に該当するものであることから分かるように、法令上の違反は、特約の予想しないものである。

(2) Y2は、増改築を予定するXにとって、本件建物が建築基準法に違反するか否かが、契約を締結するか否かに係る重大な事情であることを認識し、かつ、建築基準法に適合していない可能性も認識していたので、単に完了検査の有無の説明をするだけでなく、建築基準法に違反する事実の有無ないしその可能性の程度についても必要な調査を行ったうえ説明する義務を負っていたので、不法行為として損害を賠償する責任がある。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 約定の瑕疵担保特約は、本件土地の隠れ

たる瑕疵及び本件建物の建物構造上主要な部位の木部の腐蝕・給排水管の故障の瑕疵についてのみ責任を負うと規定し、法律上の瑕疵は、特約に記載された瑕疵に該当しない。したがって、Y1に対する請求は理由がない。

(2) 宅建業者が説明すべき程度・内容は、個々の取引の経緯、説明を受ける者の職業、取引の知識、経験の有無、程度を勘案して、買主が契約を締結するか否かについての的確に判断、意思決定することができる程度のものであることが必要である。

これを本件についてみると、①Y1は本件建物の建築主ではないこと、②Xは内覧段階から建築士を同行していること、③Y2はXの求めに応じ検査済証がないこと等を伝えたが、格別の問い合わせがなかったこと、④本件建物は計画変更申請における中間検査に合格している物件であること、⑤現況も不自然に変更されている状況は確認されないこと、⑥建築基準法違反の内容は、図面の精査等により判明したものであること、からすると、Y2は説明義務・調査義務を尽くしたというべきである。

3 まとめ

本判決は、建築基準法違反は、対象物の法律上の瑕疵だとしながらも、売買契約で約定した担保すべき瑕疵には該当しないとして、担保責任の範囲外と判示したもので、売主が担保すべき範囲に関して参考になる事例といえる。

媒介業者の不法行為責任については、売買契約締結の判断において重要な事項であっても、専門知識を要するものであれば媒介業者の説明義務にあたらないとされた事例（東京地判 平21・10・9 RETIO81-76参照）もあるので併せて参照願いたい。

（調査研究部調査役）