

4 建物の物理的性状に関する調査・説明義務

1 中古住宅の売買において、給排水設備の老朽化の程度が宅地建物取引業法第35条第1項第4号所定の重説事項に含まれないとした上で、媒介業者の説明義務違反による損害賠償請求が認められなかった事例

福岡地判 平成11年8月19日

福岡高判 平成12年1月28日 RETIO50

<事案の概要>

Xは昭和52年築の本件中古マンションを平成10年に宅建業者Yの媒介により1050万円で購入したが、入居後まもなく給排水設備の老朽化が顕在化し、修理等の出費を強いられた。Xは、Yが給排水設備の老朽化に関する説明義務を怠ったとして、不法行為を原因とする損害賠償を求めて訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審裁判所は、給排水設備の老朽化の程度が宅地建物取引業法上の重要事項説明の対象となりうるかは、

- ① 買主と媒介業者の交渉過程
- ② 給排水施設の老朽化の程度
- ③ 宅建業者の老朽化に関する認識

等を考慮して個別具体的に判断すべきであると述べた上で、Xの訴えを斥けた。

控訴審でも、宅建業法第35条第1項第4号の「飲料水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況」にはこれらの施設の物的状況や隠れた瑕疵の有無、内容は含まれないとして、Xの訴えを斥けた。

2 購入する土地の建物敷地部分への公道からの進入路の幅員について売主が説明義務違反を負うとしつつ、売買契約前に実地検分をしたこと及び物件説明書を読んだことにより買主が確認可能であったとして、売主の説明義務違反が認められなかった事例

神戸地裁姫路支判 平成12年7月26日

<事案の概要>

注文者兼買主Xは、請負人兼売主業者Yとの間で、平成11年に代金総額3920万円、手付金100万円で本件土地売買・建築請負契約を締結した。

契約締結後、Xは本件土地の建物敷地部分への公道からの進入路が狭く（幅員2.5m）、自動車の通行に際し何度も切返しが必要となり、隣接地所有者が境界線上に塀等を設置すれば自動車の通行が不可能となることに気付き、Yに対し隣地の隅切り等を要求したが拒絶されたため、Yの売主としての説明義務違反による債務不履行を理由として本件契約を解除し、50万円の損害賠償をYに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の訴えを斥けた。

契約前に売主が尽くすべき説明をしていたら、買主としては契約を締結しなかったであろうと認められる事項について説明義務違反があった場合には、買主は附随義務違反を理

由として契約を解除し、損害賠償を求めることができる。

本件進入路の幅員、隣接地との位置関係等を示す図面を重要事項説明書に添付して契約前にYがXに説明したことが確認できない等、Yの宅建業者としての対応に問題があった。

しかし、Xは、契約前に実地検分をしたこと及び物件説明書を読んだことによって、本件進入路の問題に気付くことができたことと認められる。それ以上にYが売主としての義務に附随する説明義務を負うということとはできない。

3 購入した中古マンションのイエヒメアリ被害について、購入後の異常繁殖が原因と認められる一方、日常生活に支障がない程度に駆除可能なことを考慮し、売主の瑕疵担保責任、説明義務違反の債務不履行責任が認められなかった事例

神戸地判 平成11年4月23日 RETIO44

大阪高判 平成12年9月29日 RETIO48

<事案の概要>

Xらは昭和45年築の本件中古マンションを平成8年に宅建業者の媒介によりYらから代金3600万円で購入した。

しかし、入居後1月経過後からアリ被害が発生し、Xは本件マンションの他の入居者から、10年以上アリ被害が続いていることを聞き、平成10年に至って、XはYの瑕疵担保責任を理由として本件売買契約を解除し、瑕疵担保責任及び不法行為責任に基づく1227万円余の損害賠償をYらに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審はアリ被害の状況がXらの日常生活を不可能とする程度のものであり、本件中古マンションの「隠れた瑕疵」に該当するとして、Xらの請求を1087万円余の限度で認容した。

これに対し、控訴審は次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

- ① Xによる解除時のアリの発生は、従前の状況と異なる特異な現象と認められ、本件マンションの築年を考慮すると、売買契約の時点で「隠れた瑕疵」を構成するアリ被害の状況にあったとは認められないこと。
- ② アリは完全な駆除が不可能であっても、日常生活に支障がない程度まで駆除が可能であること。
- ③ 本件マンションの築年数、売買契約時におけるアリ被害の状況を勘案すると、売主Yらが売買契約に際してアリ被害を告知しなかったことがXに対する不法行為にあたるとは言えない。

4 購入した中古マンションの雨漏りにつき、除斥期間の途過により売主業者の瑕疵担保責任は否定されたが、調査義務違反を理由とする債務不履行による損害賠償請求が認められた事例

東京地判 平成13年1月29日 RETIO56

<事案の概要>

Xは、平成8年5月に、媒介業者Zを介して、売主業者Yから本件中古マンションを