

2800万円で購入し、翌月引渡しを受けた。

ところが、同年7月から雨漏りが発生し始め、管理会社に修理を依頼した。平成9年4月にX自身で内装工事を行った後、同年6月にも雨漏りが発生し始めた。平成10年12月に至り、Xは、本件売買契約の解除、720万円余の損害賠償をYに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

裁判所は、次のように述べて、Xの損害賠償請求を280万円の限度で認容した。

Xは遅くとも平成9年6月の時点で本件中古マンションの「隠れた瑕疵」を知っていたものと認められる。

したがって、本件提訴までに民法所定の除斥期間が経過しており、Yの瑕疵担保責任は成立しない。

他方、売主たる宅建業者は、中古マンションに雨漏り等の隠れた瑕疵がないか調査・説明する義務があり、Yはその調査・説明義務違反による債務不履行責任を免れない。

5 区分所有建物の共用部分に由来する欠陥は専有部分の売買における「隠れた瑕疵」を構成せず、また、媒介業者には物件の性状等の調査義務がないとして、売主及び媒介業者の責任が認められなかった事例

東京地判 平成13年11月14日 RETIO54

<事案の概要>

Xは、本件中古マンションを従前居住者Yから代金7000万円で購入する契約を、宅建業者Zの媒介により、平成9年10月に締結した。Xが購入した専有部分については、Xの入居前から水漏れが発生して防水工事が施工されたが、平成10年4月の入居後も雨漏りが続き、さらに防水工事を行うことが必要となった。

Xは、700万円の損害賠償を請求する訴えをY及びZに提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

本件雨漏りの原因は、Xが購入した専有部分の構造ではなく、建物の外壁等の共用部分に存すると認められる。

区分所有建物の売買契約にあっては、共用部分の構造等に由来する欠陥は建物の瑕疵にあらず、Yの瑕疵担保責任は成立しない。

また、媒介業者は契約自体の成立を仲介するものであって、それ以上に当該物件の性状等について調査等を行うべき立場になく、Zの債務不履行責任ないし不法行為責任も成立しない。

6 購入した立体駐車場で発生した死亡事故につき、装置の作動中の人身事故発生の危険性、その回避措置等に関する売主の説明義務違反を理由とする損害賠償請求が認められた事例

福岡地裁小倉支判 平成14年10月29日 判時1808-90

<事案の概要>

Xは、経営するカラオケ店に設置する本件立体駐車場装置を7000万円で購入し、平成8年10月に

Yから購入した。

平成10年1月に、カラオケ店の客が装置の車載台の回転に巻き込まれて死亡し、Xは遺族に和解金3800万円を支払った。

Xは、立体駐車場装置の作動中の重大事故発生の危険性及びその回避措置等に関する売主Yの説明義務違反（債務不履行）を理由とする4100万円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3点等を売主Yは買主Xに説明する義務を負っていたというべきとし、その説明義務違反と死亡事故発生との間には相当因果関係があるものと認め、Xの請求を1392万円の限度で認容した

- ① 装置の車載台に人がいても回転が開始され、その場合に本件のような人身事故発生の可能性があること。
- ② したがって、操作時には車載台に人がいないことを確認する必要があること。
- ③ 車載台に人がいるのを感知して、装置作動を停止させるセンサーをオプションで設置可能であり、その費用はどれだけであること。

7 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

<事案の概要>

買主Xは、本件土地建物を売主Yから2380万円で購入する契約を平成13年10月に締結した。

本件売買契約においては、売主の瑕疵担保責任に関する特約として、「売主は、瑕疵の存在を知って告げなかった場合を除き、瑕疵担保責任を負わない。」旨定められ、また、物件状況確認書における「地盤沈下および建物の傾斜」の「状況」欄には「発見している」と記され、「箇所と状態」欄には、「2階及び3階の床」と記されていた。

ところが、建物の引渡し後に建物の傾斜及びそれに由来する排水の不具合が明らかとなり、Xは平成14年8月に本件土地建物売買契約を解除する意思表示をし、主位的にYに対し解除に伴う原状回復義務としての代金返還を請求し、予備的にY並びにXの媒介業者Z1及びYの媒介業者Z2に対する890万円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の予備的請求を498万円の限度で認容した。

(売主Yの瑕疵担保責任について)

Xは、物件状況確認書を読み、本件建物の検分をした際に床の傾斜についてYの媒介業者Z2に質問し、床のリフォームで対応できる等Z2が回答したのに対し、Z2の述べた意見は売主Yに直接確認した事実がもとになっているのかどうかについて確認をとったり、本件建物自体や床の傾斜の有無、原因等についてYに対し直接確認をしようとしなかった点においては、本件建物傾斜の存在を知らなかったことにつき、買主Xの側にも