

最近の判例から (6)

区分所有建物の売主の瑕疵担保責任及び 媒介業者の責任が否認された事例

(大阪高判 平16・9・16 判例集等未登載) 青山 節夫

区分所有建物（タウンハウス）の買主が、売主に対し本件建物には屋根・壁の老朽化、床鳴り等の「隠れた瑕疵」が存在しているとして、瑕疵担保責任及び補修の必要性についての不実告知等による債務不履行責任に基づく損害賠償責任を主張し、媒介業者に対しては調査・説明義務違反があるとして不法行為による損害賠償責任を主張した事案において、築後19年の中古住宅が通常有すべき品質・性能を欠くと認めるに足りる証拠はないとして売主の責任を否定し、また、媒介業者は屋根及び外壁の瑕疵について調査・告知すべき義務を負っていたとは認められないとして買主の請求を棄却した事例。（大阪高裁平成16年9月16日判決 控訴 棄却 確定判例集等未登載）

1 事案の概要

売主Y1は、昭和61年5月ころ、昭和57年4月建築の土地付区分所有建物の1住戸（以下「本件建物」という。）を購入し、それ以降、本件建物に居住していたが、平成12年10月ころ、他所に転居し、本件建物には居住していなかった。買主Xは、業者Y2の媒介により、平成13年8月、2度にわたって本件建物を確認した後、Y1との間で、代金2,410万円で売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。本件建物は、他の多数の区分所有建物及び附属施設等からなる「Aタウンハウス」という名称の住戸群（以下「タ

ウンハウス」という。）中の1住戸である。タウンハウスは、区分所有者全員をもって管理組合（以下「本件管理組合」という。）を結成している。

本件売買契約には以下の条項がある。

- ①売主は、本物件を現状有姿のまま表記売買代金にて買主に売渡し、買主は現状を確認のうえこれを買受けた。
- ②本物件について、添付の「物件状況確認書」に記載された内容と異なる瑕疵があった場合で、買主が売主に対して本物件引渡し後2箇月以内に発見しかつ通知した場合は、売主は買主に対して、自己の責任と負担においてその修復をしなければならない。但し、本項に基づいて売主が責任を負う瑕疵は専有部分の瑕疵に限定され、かかる瑕疵が共用部分にあるとき、または共用部分の瑕疵が原因となっている場合は売主は本項に基づく責任を負わない。
- ③付帯設備については、売主は瑕疵担保責任を負わないものとする。

Xは、本件建物には屋根・壁の老朽化、床鳴り等の「隠れた瑕疵」が存在しているとして、Y1に対し、瑕疵担保責任及び補修の必要性についての不実告知等による債務不履行責任に基づく損害賠償責任を主張し、媒介業者に対しては告知義務及び調査・説明義務違反等があるとして不法行為による損害賠償責任を主張した。一審地方裁判所はXの請求を棄却したため、Xが控

訴した。

2 判決の要旨

高等裁判所は次のように判示してXの控訴を棄却した。

- (1) 本件売買契約は、築19年の中古住宅の売買契約であり、そこで問題とされるべき瑕疵は、築19年の中古住宅が通常有すべき品質・性能を欠いていることをいうものと解され、また、本件売買契約書にも、本件売買契約が本件物件を現状有姿の状態で売り渡すものであり、本件契約書添付の物件状況確認書に記載された内容と異なる瑕疵があった場合のみ、売主が修繕義務を負担する旨が明記されている。本件建物に関する不具合は、いずれも、物件状況確認書の記載内容と異なるものではない。また、いずれについても、築後19年の中古住宅が通常有すべき品質・性能を欠くと認めるに足りる証拠はない。
- (2) 本件契約書及び本件付帯設備確認書末尾の条項によれば、Y1は本件建物の付帯設備について瑕疵担保責任を負わないと解するのが相当である。付帯設備について瑕疵担保責任を免除する特約は、原則として有効なものであり、Y1が上記特約による免責を主張することが信義則上許されないと認められる特段の事情がある場合に限り、免責されないと解するのが相当である。
- (3) 本件売買契約締結当時、本件建物の屋根や外壁について具体的な時期及び金額等が明確にされた修繕計画が存在したのであればともかく、それ以前の段階の補修についての管理組合での議論について、Y1がXに対して告知すべき義務を負っていたものとは認められない。
- (4) 仲介業者が調査告知義務を負う範囲は、原則として、取引物件に関する権利関係や

法令上の制限等に止まり、取引物件の物的瑕疵については、売主からの聴取等通常の調査方法で知り得るものについてのみ調査告知義務を負うと解するのが相当であり、X主張の不具合は、本件建物が築19年の中古住宅として通常有すべき品質・性能を欠くものと認めるに足りないことに照らせば、Y2が、本件売買契約の仲介に際して、屋根及び外壁の瑕疵について調査し、Xにそれを告知すべき義務を負っていたものとは認められない。

- (5) 宅建業法上、仲介業者が過去の修繕の経過について告知義務を負うのは当該建物の維持修繕の実施状況が記録されている場合である。本件建物について上記記録がされていたものと認めるに足りる証拠はない。また、本件売買契約締結当時、本件建物について具体的な時期及び金額等が明確にされた修繕計画が存在したと認めるに足りる証拠もない。Y2が、本件建物の過去の修繕の経過及び今後の修繕予定について説明すべき義務を負っていたものとは認められない。

3 まとめ

本件では築後19年の中古住宅が通常有すべき品質・性能を欠くと認めるに足りる証拠はないとして売主及び媒介業者の責任を認めなかった。中古マンションの「瑕疵担保責任」については、当該瑕疵が専用部分を原因とするものか、共用部分を原因とするものなのか判別が困難な場合が多い。また、共用部分を原因とする隠れた瑕疵は、本来、管理組合（区分所有者全員）が賠償責任を負うべきものと考えられ、売主の責任には限界がある。なお、本件は媒介業者の調査説明義務の範囲、程度等について参考となる事例である。