

<事案の概要>

X1は売主業者Yから本件土地建物（1）を代金5850万円で購入する契約を平成9年4月に締結し、X2は売主業者Yから本件土地建物（2）を代金5800万円で購入する契約を同年6月に締結した。X1、X2は購入代金全額を支払い、本件各土地建物の引渡しを受けた。

ところが、本件各建物は構造耐力上の強度不足及び耐火性能の欠落があることが判明し、X1らは、Y及び本件各建物の建築工事施工業者であるZに対し、各自、補修費用、慰謝料等の3618万円余ないし3671万円余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、X1らの請求を3040万円余ないし3092万円の限度で認容した。

本件各建物は、建築基準関係法令所定の構造耐力を著しく欠いており、構造上の安全性を欠いていることが認められる。また、建築関係法令所定の耐火性能を欠いていることが認められる。

右欠陥は民法第570条の「隠れた瑕疵」にあたり、Yは売主の瑕疵担保責任を免れない。

建築業者において、建築した建物が他に販売されることを知りながら、注文者の注文に基づくとはいえ敢えて建築基準関係法令に違反する建物を建築した場合には、第三者が当該建物を購入することによって被害を被ることを予見することが可能なのであるから、当該建物の購入者に対し不法行為責任を負うと解するのが相当であり、本件でもZはX1らに対する不法行為責任を免れない。

7 建物建築前に締結された土地売買契約において、建築業者は、法令上の安全性を備えた建物を建築する義務を負い、売主も建物がそのようになるよう配慮する義務を負うとして、建物の瑕疵について売主及び建築業者の不法行為責任が認められた事例

京都地判 平成15年9月3日

<事案の概要>

Xらは、売主Yとの間で、本件土地建物を代金3100万円で購入する売買契約を平成10年6月に締結した。

本件建物については、同年2月に一級建築士PがYの代理人として建築確認を取得し、同年7月にYは建築業者Qとの間で建築工事請負契約が締結され、同年10月に完成した。

Xらは、本件建物について、構造耐力の不足、基礎底盤の幅不足、外壁の防水性の欠如等の瑕疵があり、売買契約の目的を達成することができないとして、平成13年7月に本件売買契約を解除する意思表示をYに対して行った。

Xらは、Yに対して選択的に解除による原状回復又は不法行為による547万円余ないし3831万円余の損害賠償、P及びQに対して、Yと連帯して不法行為による547万円余ないし3831万円余損害賠償の支払い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、Y及びQに対するXらの請求を462万円余ないし3239万円余の限度で認容し、Pに対する請求は斥けた。

本件建物には、社会通念上補修可能な瑕疵があり、それにより、Xらは契約の目的を達

成することができなくなったものと認められる。

売主 Y は、本件売買契約締結時においては、本件建物は建築されていなかったのだから、X らに対し、本件建物を Q に建築させる際には、本件建物を建築基準法その他法令上要求される安全性を備えた建物として建築されるよう配慮する義務を負っており、少なくとも過失により右注意義務を怠ったのであるから、不法行為責任を免れない。

また、建築業者 Q は、X らに対し、本件建物を建築基準法その他の法令上要求される安全性を備えた建物として建築すべき義務を負っていたものであり、その義務を過失により怠ったのであるから、不法行為責任を免れない。

他方、P が Y の代理人として建築確認申請を行った建物と Y が X らに譲渡した本件建物との間には同一性が認められず、P が X らに対し不法行為責任を負う余地はない。

8 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

<前掲 P39>

9 売買された建物が、建築基準法の要求する最低限度の安全性を充足していないという理由で瑕疵担保責任による契約解除が認められ、かつ、当該売買が商行為として行われたものであっても、商法所定の5年の短期消滅時効の適用がないとされた事例

京都地判 平成16年2月27日

<事案の概要>

買主 X らは、本件土地付建売住宅を代金3980万円で建築会社 Y から購入する契約を平成5年11月に締結した。建物は平成6年6月に完成し、同月に X らに引き渡された。

平成11年に、本件建物は実際には4階建てであるにもかかわらず木造二階建てとして虚偽の建築確認を受けており、建築基準法（以下「法」という。）所定の構造計算により安全性が確認されていないことが判明した。さらに、同年8月に X らの要請により建築士 A が作成した鑑定意見書によれば、本件建物には構造上の欠陥があることが明らかとなった。

X らは、同年11月に、売主の瑕疵担保責任を原因とする本件売買契約の解除の意思表示をし、Y に対し、解除に伴う原状回復請求及び不法行為責任を原因とする5932万円余の損害賠償請求の訴えを提起した。

これに対し、Y は、瑕疵の存在を争いつつ、瑕疵の補修が可能であること、また、Y は株式会社として商人であるから、その締結した契約の解除権行使にも商法第522条（商事消滅時効）の適用があり、X らの解除権は契約時から5年の経過により消滅していると主張し、反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X らの請求を4318万円余の限度で認容した。

本件建物は法に定める建ぺい率及び容積率に違反し、地上4階建てであるのに主要構造物が木造である点も法に違反する。それ以外に、基礎の施工不良、耐力壁の壁量不足、耐