

最近の判例から (1)

建物の消防法違反に関して、売主の瑕疵担保責任が認められ、仲介業者に積極的調査説明義務はないとされた事例

(大阪地判 平22・3・3 ウエストロージャパン) 中戸 康文

購入した建物に消防法違反があったため補修工事を余儀なくされたとして、買主が売主及び仲介業者に対し補修費用相当額の損害賠償を求めた事案において、消防署による消防法違反の指摘を受けながら是正していなかったことは瑕疵に当たるとして、売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を容認した一方で、仲介業者については、本事案において消防法違反を想定し調査する責任があったとまではいえないとして、仲介業者に対する善管注意義務違反による損害賠償請求を棄却した事例(大阪地裁 平成22年3月3日判決 一部認容 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

買主Xは、宅建業者Zの仲介により売主Yから本件土地建物を1億9千5百万円で購入し、平成19年3月に引渡しを受けた。

Xは同年7月頃、内装工事のため消防署に問い合わせたところ、Yは平成15年9月、本件建物に対する消防署立入検査で「屋内消火栓の不設置及び地下1階駐車場の特殊消火設備の不設置(以下「本件違反事実」という。)」の指摘を受けていたこと、同年10月に本件違反事実の改善書を消防署に提出したが、実際はこれを是正していなかったことを知った。

本件売買契約に先立って、ZはXに対し、Yが平成18年4月に消防署に提出した消防用設備等点検結果報告書(以下「点検報告書」という。)により本件建物に関する消防法違

反の瑕疵について説明をしたが、点検報告書には本件違反事実は記載されていなかった。

Xは本件違反事実の是正のため、消防署指導のもと地下1階駐車場面積を縮小し、一部にシャッターを入れて倉庫に改造する工事を行い、工事費用210万円を支払った。

Xは、Yに対しては売主瑕疵担保責任に基づき、Zに対しては媒介契約の善管注意義務違反に基づき、工事費用相当額210万円の損害賠償を請求した。

Xの請求に対し、Yは、「本件違反事実があっても建物使用に支障はなく、本件違反事実は瑕疵には当たらない。本件違反事実はZに口頭により説明しており、Xに対して説明義務を負うのはZである。Yは売買契約書の売主瑕疵担保責任免除の特約により免責されている。」等とYの責任を否定した。

またZは、「Yよりは、点検報告書を受領しただけで本件違反事実についての説明は受けていない。仲介業者は違反事実を知っていた場合を除いて、消防法違反についての積極的調査義務はない。ZはXに対し消防法に関して確認をする必要があることを認めたり、調査を約束したりしたことはない。」とその責任を否定した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、XのYに対する請求を認容する一方、Zに対する請求は棄却した。

(1) 本件違反事実が瑕疵に当たるか

本件違反事実は、消防署より指摘を受け、改善が求められており、本件建物を消防法との関係で適法に使用するためには、相応の改修費用が必要なのであるから、本件建物の瑕疵に当たる。そして、Xは本件違反事実を知らず、また知らなかったことに過失はなかったのであるから、本件違反事実は民法570条の隠れたる瑕疵に当たる。

(2) 瑕疵担保免責特約について

証拠等によれば、Yは平成15年の消防署立入検査により本件違反事実を知っていたにもかかわらず、その事実を売買契約の締結に際しX及びZに告知していたとは認められない。従って、Yは瑕疵担保責任を免れない(民法572条)。

(3) 仲介業者の調査説明義務について

Zは、本件仲介契約に基づきXに対し善良な管理者の注意をもって本件売買契約の目的を達成するために必要な調査報告義務を負う。

しかし、本件建物の東側に増改築部分があること、地下駐車場があることをもって、Zが消防法違反の存在を想定すべきであったとはいえないし、また、ZはXから点検報告書の交付を受け、これ以外に書類はないとの説明をXより受けていたのであるから、Zに消防法違反の事実があることを想定し消防署に問い合わせる等の積極的な調査義務があったともいうことはできない。

XはZが消防法違反について消防署に調査する旨約束したと主張するが、この主張は事実経過と整合しない一方、売買取引後になってXが当該主張を始めたというZの供述は、Z作成の経過報告書の内容と整合し、信用性があることから、X主張の約束があったとは認められない。

(4) 損害について

Xは、本件違反事実の是正のための改修工事費用210万円を支払ったものであるが、当該改修工事は、本来は全館にスプリンクラーを設置し、地下1階駐車場に特殊消火設備を設置するため2千5百万円余が必要なところ、消防署の指導のもと地下1階駐車場の面積を縮小し、一部にシャッターを入れて倉庫に改造する工夫をして改修工事費用の圧縮を図ったものであり、本件違反事実の是正のためにXに生じた損害であると認められる。

以上により、XのYに対する請求は理由があるからこれを認容し、XのZに対する請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、消防法違反に関する売主の瑕疵担保責任と仲介業者の説明義務の範囲が示された典型的な事例として紹介する。

発生した火災が建物の消防法違反等により損害を拡大させ第三者に損害を与えた場合、建物所有者は工作物責任(民法717条)が問われることになる(新潟地裁 昭和58・6・21判決 判例タイムズ508-175他)。本件消防法違反について売主の瑕疵担保責任が認められた判断については異論のないところであろう。

仲介業者には、依頼された事項や、宅地建物取引業者として通常の注意を払った結果瑕疵を疑うべき事象等がある場合には積極的調査義務があるので、実務担当者は十分注意していただきたい。

なお、本件のような当事者の認識の相違は起きやすく、これが紛争を発生させたり、拡大させたりすることはしばしば見られるところである。紛争を予防し、あるいは的確に対処していくための有効な手段として、常に取引経緯等を記録しておくことが有用である。

(調査研究部調査役)