
最近の判例から (1)－瑕疵に関する調査説明義務－

土地及び建物に瑕疵があることを説明しなかったとして、売主及び媒介業者の信義則上の説明義務違反が認められた事例

(東京地判 平25・3・22 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

中古住宅を購入した買主が、引渡し後まもなく地盤が不安定であり建物に傾きやひび割れ等が生じているとして、売主及び媒介業者に対し調査説明義務違反による不法行為ないし債務不履行による損害賠償請求、また、売主に対し、売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求、予備的に売主に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を行った事案において、本件傾き等を瑕疵としたが、その程度は建替えを要するほどのものではないとして錯誤による無効は認めず、売主及び媒介業者の信義則上の調査説明義務違反を認め、請求額の一部を認容した事例（東京地裁 平成25年3月22日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、買主X（原告）が、業者Y1社（被告）の仲介の下、売主Y2（被告）から購入した本件建物及び本件土地について、購入後、本件土地の地盤が不安定であるために本件建物に傾きやひび割れ等が生じていることが判明したと主張して、Yらに対し、以下の請求をしている事案である。

(1) 主位的請求①

Yらに対し、調査・説明義務違反を理由とするYらの共同不法行為ないしY1社の本件仲介契約の債務不履行に基づく損害賠償請求。

(2) 主位的請求②

Y2に対し、本件売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求。

(3) 予備的請求

Y2に対し、本件売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、677万6220円及遅延損害金の支払を求める。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件建物及び本件土地の瑕疵について

① 民事調停委員作成の意見書（以下「本件意見書」という。）には、本件建物の床面の変形状況と地盤調査の結果によれば、本件土地の北西部は、擁壁の埋め戻し時において、締め固めが十分に行われていなかった可能性が高く、このことが本件建物の不同沈下の直接的な原因であると推察される旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらないから、これを採用することができる。

② 本件土地には、本件建物が建築された当初から、その北西部の締め固めが不十分であったため、他の部分と比較して極端に軟弱であり、支持力をほとんど有していないという不具合があったこと、このような軟弱な地盤が原因で、本件建物について、北西にある1階の和室床部分が局所的に沈下し、これに他

の床面が引き込まれるという現象が生じたこと、このような不同沈下が原因で、本件建物について多数の不具合が生じたこと、これらの現象は、本件売買契約が締結された時点で既に発生していたことが認められ、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められる。

(2) Y2の説明義務違反について

本件建物には、壁面のひび割れ、床の傾き、出窓障子の建て付けの歪み、扉の傾き、床の不陸等の明瞭な瑕疵が存在したものであるから、建築について専門的な知見を有していないY2であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずである。

以上のとおり、Y2には、Xに対する信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(3) Y1社の調査・説明義務違反について

Y1社は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容をY2を介してXに説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきである。

しかし、Y1は、本件売買契約の締結を仲介するに当たり、本件建物の内部を確認するなどしておらず、内覧の際にもあまり内部の状況は確認しなかったという趣旨の供述をしており、このような確認をしなかったため、上記のような不具合の存在に気付かず、これをY2を介してXに説明することもなかったものと認められる。

(4) 以上のとおり、Y1社には、Xに対する

信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(5) 損害について

本件意見書には、本件建物の北西部の床面の変形は極めて大きいものの、それ以外の床面は、これに引き込まれているだけであり、建て替えるほどの障害ではなく、十分に修復できる状態にある旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらない。

よって、Yらは、Xに対し、連帯して、本件建物の補修費用等計677万6220円及遅延損害金の支払を認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、本件売買契約締結当時、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められるとされ、建築について専門的な知見を有していない売主であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずであるとし、また、媒介業者は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容を売主を介して買主に説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきであるとして、買主に対する売主及び媒介業者の信義則上の説明義務違反が認められた事案であり、実務上参考になろう。

(調査研究部主任調整役)