
最近の判例から (14)

媒介物件の調査報告義務違反にあたらないとされた事例

(東京簡判 平16・12・15 ホームページ下級裁主要判決情報)

売主が物件への立入りを拒むことについて理由のある状況下で行った媒介業者の調査が通常行える調査を行ったことに当たるものとし、一部覚知せず買主に報告できなかったことはやむを得なかったことであって、媒介業者の責めに帰すべき事由があったとまではいえないとして媒介契約上の債務不履行（媒介物件の調査報告義務違反）があるとは認められないと判示した事例（東京簡裁 平成16年12月15日判決 確定 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

媒介業者Yの媒介により訴外A社から中古建物（以下「本件建物」という。）を購入したXが、本件建物に設置された飲料水供給のための加圧ポンプ（以下「本件加圧ポンプ」という。）2台の内の1台が、本件売買契約当時、故障により作動していなかったのに、Yがこれを調査してXに報告することを怠ったため、加圧ポンプ修理費相当額の損害を被ったとして損害賠償を請求した。

Xは、宅地建物取引業法35条1項4号は、「飲料水の供給のための施設の整備の状況」を重要事項説明義務の対象であると規定しているが、「飲料水の供給のための施設」とは、単に「水道が公営か市営か」、「水道自体が整備されているか否か」などに限定されるものではなく、生活を営む上で必要不可欠な飲料水供給施設をいい、「整備状況」とは、適切

な調査を行えば容易に知りうる瑕疵のあることが含まれるものと解すべきであり、本件加圧ポンプは、生活を営む上で必要不可欠な施設である。本件売買契約当時、本件加圧ポンプの内の1台が故障で作動しなかったこと、本件加圧ポンプに1台が故障中である旨の貼紙が貼ってあったことや故障発見のための専門知識を要しないことなどから、現地調査など適切な調査を行えば容易に知り得たこと、現地調査をすることは十分可能であったことなどから、本件加圧ポンプの瑕疵は同号に定める重要事項説明義務の対象であるといえる。したがって、Yには、この瑕疵について調査し、その結果をXに報告する義務があり、この義務を尽くさなかったことは、媒介契約上の債務不履行の責任があると主張した。

Yは、宅地建物取引業法上の重要事項の説明は、宅建業者が、業務上の注意義務から生じる調査義務のうち一定の重要な事項に限ってこれを定型化し、説明すべきことを特に定めたものであることとされており、定型化された重要事項の対象は、重要事項説明書に積極的に記載が予定されている事項であると考えべきであり、通常、その設備の有無、設備がある場合の種類（公営水道か、都市ガスかプロパンガスか等）、設備がない場合は整備予定及びそれについての特別な負担等の事項がこれにあたる。本件の重要事項説明書の飲料水供給施設整備状況の欄には、本件加圧ポンプについて言及した記載は一切ない。ま

た、本件売買契約当時、原告を含む本件売買契約の当事者は、主観的にも本件加圧ポンプが重要事項であるとは考えていなかった。これらのことから、水道が問題なく使用できる状態にある以上、本件加圧ポンプの状況等は重要事項にあたらないと考えるべきである。したがって、Yには、媒介業者による重要事項説明義務違反は存在しないと主張した。

また、本件売買契約締結当時、本件加圧ポンプの瑕疵を発見して、これをXに報告できなかったのは、本件建物の売主であるAの代表者が、本件建物にいるAの従業員に売却の事実を知られるのを恐れて、本件加圧ポンプが設置されている1階部分の現況調査を拒み現況調査ができなかったためである。そのため、売主に対してヒアリング調査等を行い、その結果をXに報告した。仮にXから現況調査を依頼されて、現況調査を実施したとしても、本件加圧ポンプの瑕疵は、通常の現況調査では容易に発見することが困難な隠れた瑕疵であった。したがって、Yには、本件加圧ポンプの瑕疵を発見して報告しなかった点について責めに帰すべき事由はなく、媒介契約の付随義務としての調査報告義務違反はないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

Yは、Xとの間で本件建物の専任媒介契約を締結した媒介業者であり、売主の提供する情報だけでなく、通常の注意を尽くせば認識できる範囲で、当該物件の瑕疵の有無を調査して買主に報告すべき媒介契約上の義務を負うと解すべきである。飲料水供給のための加圧ポンプの作動状況は、それが重要事項説明義務の対象であるか否かにかかわらず、本件建物で生活する者にとって極めて重要な事柄

であることは明らかである。また、その作動状況は、高度な専門的知識がなくても、ポンプ室に入って適切な調査を行えば容易に覚知できる事柄であるといえる。したがって、Yは、本件加圧ポンプの作動状況について、通常の注意を尽くせば認識できる範囲で調査報告義務を負うというべきである。しかしながら認定事実によれば、Yの従業員Cは、自らポンプ室に足を運んで本件加圧ポンプの作動状況を確認したことはないが、これは、Aの代表者が、Aの従業員に売買の話が知れることを恐れて、ポンプ室内の現況調査を拒否したためであると認められる。そのため、Cは給水設備の状況についてAの専務にヒアリング調査等を行い、その結果を報告したのであり、このような状況下で通常行える調査を行ったといえる。このことからすると、Cが本件加圧ポンプの故障を覚知せず、これをXに報告できなかったことは、やむを得なかったことであり、Yの責めに帰すべき事由があったとはいえない。したがって、Yに媒介契約上の債務不履行があるとは認められない。

3 まとめ

本件は、媒介業者には、売主の提供情報だけでなく、通常の注意を尽くせば認識できる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して買主に報告すべき媒介契約上の義務があり、重要事項説明義務の対象であるか否かにかかわらず、生活する者にとって極めて重要な事柄については調査報告義務を負うとしている。しかし、やむを得ない状況下で一部覚知できず、報告できなかった場合は、やむを得ないものとし、責めに帰すべき事由があったとはいえないとしている。実務上、特殊な状況下における調査報告において参考となる事例である。