

最近の判例から (16)

瑕疵に関する情報を認識している仲介業者の 買主に対する積極的な告知義務を認めた事例

(大阪地判 平20・5・20 判タ1291—279) 周藤 利一

居住目的による土地・建物の売買契約において売主を仲介する宅地建物取引業者は、建物の物理的瑕疵によって居住目的が実現できない可能性があることを示唆する情報を認識している場合、買主に対し、積極的にその旨を告知すべき注意義務があるとされ、これを尽くさなかったことに不法行為責任が認められた事例（大阪地裁 平成20年5月20日判決一部認容 控訴（後和解）判例タイムズ1291号279頁）

1 事案の概要

一級建築士Aは、自分が所有し、妹が居住している住宅とその敷地の売却の仲介を業者Yに委託した。Xは住宅の購入の仲介を業者Bに委託した。X、A、Y代表者及びB担当者が本件建物を見学したところ、1階和室の柱が相当程度腐食しており、2階和室の柱にガムテープが貼られた状態であった。Y代表者は虫の死骸を発見し、白アリかと思ったが、黙っていた上、1階和室以外に玄関、浴槽、収納部分の隅にも腐食があり、雨漏りの箇所も複数あると認識したが、Xに告げなかった。

XはAとの間で本件不動産の売買契約を締結したが、重要事項説明の際に、Y代表者から白アリ被害・雨漏りは発見されていない、腐食は1階和室に発見しているとの説明を受けたのみであった。

Xは、引渡し後、本件建物にシロアリ被害が広範にわたって存在し、耐震性の観点から

非常に危険な状態であることが判明し、A及びYに対し、不法行為に基づく損害賠償を提起した。Aとの間では口頭弁論終結後に和解が成立し、Yに対する請求が残った。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Yに対し697万円余の支払を命じた。

(1) 本件建物の瑕疵

本件建物は、契約締結以前に雨漏りによる1階和室の腐食が、契約締結後にそれ以外の部分の腐食及び白アリ被害がそれぞれ確認され、半年後には耐震診断で倒壊する可能性が高いと診断され、1年後には白アリによる材木の腐朽箇所が複数確認されたというのであるから、契約締結時には既に白アリ被害や雨漏りによる腐食が相当程度進んでいたと認められる。

(2) 被告の過失

Xは本件建物に居住する目的で本件契約を締結することとしたのであるから、その前提として、本件建物が居住に適した性状、機能を備えているか否かを判断する必要があるところ、Y代表者もXの上記目的を認識していたのであるから、本件建物の物理的瑕疵によってその目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識している場合には、Xに対し、積極的にその旨を告知すべき業務上の一般的注意義務を負う（なお、そのような認識に欠ける場合には、宅地建物取引業者が建物の物

理的瑕疵の存否を調査する専門家ではない以上、そうした点について調査義務まで負うわけではない)。本件不動産の価格設定の際、本件建物の価値は全く考慮されておらず、現状有姿で売主が瑕疵担保責任を負わない取引であったとしても、Y代表者がXの上記目的を認識していた以上、上記結論は変わらない。

そして、Y代表者は、本件建物の見学において、雨漏りの箇所が複数あると認識し、白アリらしき虫の死骸を発見し、白アリ被害について多少疑念を抱いており、1階和室以外に玄関、浴槽、収納部分の隅にも腐食があると認識していた上、柱にガムテープが貼られているなどしていることも認識していたというのであるから、白アリ被害や柱の腐食等の存在により、本件建物が居住に適した性状、機能を十分に備えていないのではないかと疑いを抱く契機が十分に存在していたと認められる。さらに、本件建物にはAの妹が居住しており、A自身は平成7年1月以降、本件建物に全く行っていなかったというのであり、Y代表者もそのことを知っていたと推認されるから、Aによる本件建物の状況説明が現状を正確に反映していないことを疑う余地も存在した。以上の諸事情を考慮すると、Y代表者はXに対し、白アリらしき虫の死骸を発見したこと、1階和室以外にも腐食部分があること、雨漏りの箇所が複数あることなどを説明し、Xに更なる調査を尽くすよう促す業務上の一般的注意義務を負っていたというべきであるが、実際には、そのような注意義務を尽くさなかった。

(3) 財産的損害

Xは、Yの前記注意義務違反により、本来の目的に反し、白アリ被害や柱等の腐食のために居住に適した性状、機能を備えていない本件建物を購入したのであり、その購入のために支出した費用のほか、耐震診断費用2万

5000円を加え、1842万8969円（弁護士費用を除く）がXの財産的損害と認められる。

(4) 損益相殺

Xは、本件契約によって本件不動産を取得したが、本件建物の財産的価値はなく、かえって、これを取り壊す費用として200万円が必要と認められるから、本件土地の価格から200万円を控除した金額1050万円を上記財産的損害から損益相殺することになる。

(5) 過失相殺

Xも宅地建物取引業者であるBに本件契約を委託し、専門家によってその利益を最大限に確保しようとしていたことが認められる。そうすると、Bは、Xにとっては被害者側の立場にある専門家というべきであり、その過失を過失相殺としてしん酌するのが、損害の公平な分担という不法行為制度の趣旨に合致する。そして、Bの担当者は、本件見学の際、1階和室の柱に相当程度の腐食が存在することを認識していたにもかかわらず、2階の柱のガムテープを見落とすなど、Xから委託された専門家として必要な注意を著しく欠如させた状態であったことが認められ、Yの注意義務違反の程度とB担当者の注意の欠如の程度を比較考量すると、上記損害の2割をXの損害から減額するのが相当である。

3 まとめ

第一に、仲介業者には、買主の購入目的に応じた説明義務がある点、第二に、瑕疵の存否を調査することまでの調査義務はなくても、買主に対し、更なる調査を尽くすよう促す業務上の一般的な注意義務がある点、第三に、損益相殺において取り壊し費用が考慮された点、第四に、双方の仲介業者の過失の程度がしん酌された点など実務にとって大いに参考となる事案である。