

最近の判例から (4) - 建物の瑕疵担保責任 -

売主は建物の瑕疵について知っていたとは認められないとして、瑕疵担保責任免責特約の効力を肯定し、また、媒介業者の責任も否定し、買主の損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平23・6・29 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

土地付中古建物を宅建業者の仲介により購入した買主が、本件建物に重大な瑕疵があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任及び債務不履行に基づき、媒介業者に対しては債務不履行に基づき、損害賠償請求をした事案において、本件建物に認められる基礎のひび割れ、亀裂などの瑕疵は、契約上、担保責任の対象外とされているところ、売主がこれらの瑕疵の存在を知っていたとは認められないなどとして売主に対する請求を棄却し、また、媒介業者は床の傾斜の説明に加え、これが建物の構造上の欠陥によることを説明する義務は負わないとして、媒介業者に対する請求も棄却した事例（東京地裁 平成23年6月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 買主Xは、宅建業者Y2の仲介で、平成20年2月28日、売主Y1らから、本件不動産を2,200万円で購入した（以下「本件売買契約」という。）ところ、約一年後本件建物に下記のとおり、重大な瑕疵が存在する事実が判明した。

① 基礎部分のひび割れ

洗面所北側外壁基礎部分、台所北側外壁基礎部分及び洗面所浴室間仕切り下基礎部分3か所のひび割れは、幅が広い上、基礎部分の上から下まで達しており、本件建物の基礎部分が無筋コンクリートであることな

どから、基礎部分が完全に折れていることを示している。

② 床部分の傾斜及びたわみ

1階洗面所床部分については、層間変形角が3/120と建築基準法施行令82条の2が定める基準値（200/1）を5倍も上回り、また、2階部分のたわみは、それぞれ1/100と建設省告示1459号の基準（1/250）を2.5倍も上回っている。

③ 基礎の一部分の欠損

洗面所浴室間仕切り下基礎は、2か所で大きく壊され欠損している。

(2) Xは、下記について、Y1及びY2らに対し、債務不履行に基づき損害賠償を請求した事案である。

① 売買契約において、目的物に重大な瑕疵が存する場合、これを知らずにXが購入すれば、Xに不測の損害が生じる以上、Y1らとしては、Xが不測の損害を被らないよう、信義則上、Xに対し、本件建物の重大な瑕疵について説明をする義務を負っていたところ、Y1らは、瑕疵の存在を知り、あるいは少なくとも容易に知り得たにもかかわらず、Xに対し、上記瑕疵に関する説明をしないのみならず、瑕疵の存在を否定するような発言をしているのであるから、Y1らには、本件売買契約締結に際して、売主としての信義則上の説明義務違反があり、Y1らの瑕疵担保責任を制限する特約があったとしても、瑕疵担保

責任に基づき、Xが被った損害を賠償する責任を負う（民法572条）。

② 本件建物には、本件売買契約締結当時から大きな傾斜が存在し、そのことを宅建業者Y2も認識していたことから、Y2には本件建物が居住に適した性状、機能を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たのであるから、Y2は、Xに対し積極的にその旨を告知すべき業務上の義務を負っており、本件建物についての更なる調査を尽くすように促す業務上の一般的義務を負っていたにもかかわらず、調査の必要のない物件であるとの説明を行っているのであるから、媒介業務を委託された者としての明らかな善管注意義務違反が認められ、債務不履行責任としてXが被った損害を賠償する責任を負う。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件建物については、本件売買契約当時、
- ⑧床下に柱を抜いた箇所が多くあったこと、⑨1階の柱を抜いたところが多くあったことが推認されるから、①1階の洗面所北側外壁基礎に2mm程度のひびが上部から下部まで入っていたこと、ないし、⑦2階の寝室床が建物中央に向かって3mの距離で30mm下がっていたことは、本件建物の重大な瑕疵であるということが出来る。
- (2) また、建物の隠れたる瑕疵のうち①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上の主要な部位の木部の腐蝕、④給排水管の故障についてのみ瑕疵担保責任を負う、との売主の瑕疵担保責任を制限する特約が含まれていることが認められるところ、上記(1)の①ないし⑦の瑕疵はいずれも特約により制限された瑕疵担保責任の対象外となるもので

ある。

- (3) これらの瑕疵については、いずれも床下ないしは隣家との塀との間の狭い敷地側にあるもので、容易に目に触れる場所にあるものではなく、X自身も本件建物の引き渡しを受けてから約1年間その存在に気付いていないことに照らすと、本件売買契約時にY1らにおいてこれらの瑕疵の存在を知っていたと認めるには足りない。
- (4) また、たわみを含む床の傾斜は、物件状況の説明の機会に明らかにされていたものであり、それが本件建物の構造上の欠陥に由来するものであることまでY1らにおいて認識していたと認めるには足りないから、売主としての説明義務に違反した債務の不履行があったとは認められない。
- (5) そうすると、Y2において、本件建物の床の傾斜の説明に加えて、それが建物の構造上の欠陥による可能性があることまで説明すべき義務があったとはいえないから、原告Xの請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本判決は、建物の瑕疵について、売主はいずれも認識していたと認めるには足りないとして、また、媒介業者においては、本件建物の床の傾斜の説明に加えて、それが建物の構造上の欠陥による可能性があることまで説明すべき義務があったとはいえないとして、買主の請求を棄却した事例で、同種事案の参考になると思われる。

なお、瑕疵担保責任を限定する旨の特約があっても、地下埋設物の存在を知らずながら買主に告げなかったとして瑕疵担保責任が認められた事例もある（東京地裁 H16.10.28判決、RETIO63-46）ので、併せて参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）