

最近の判例から (3)－建物の瑕疵と調査説明義務－

建物に瑕疵があるとして買主が売主及び媒介業者に対して行った損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平24・5・31 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

建物（5階建）を購入した買主が、当該建物には瑕疵があるとして、売主に対しては瑕疵担保責任ないしは不法行為による損害賠償請求権に基づき、媒介業者に対しては調査報告義務違反などによる債務不履行ないしは不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求を行った事案において、買主の請求がいずれも棄却された事例（東京地裁 平成24年5月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告、不動産賃貸業を営む会社、以下「X」という。）は、平成20年6月25日、売主側仲介業者Z 1社及びZ 2社（被告、併せて以下「Z」という。）と買主側仲介業者A社との共同仲介に基づき、売主Y（被告）から、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）と土地（以下「本件土地」という。）を代金3億5千万円余で買い受けた（以下「本件売買」という。なお、本件売買当時、本件建物は、昭和56年3月にBによって建築された5階建てビルで、B死亡による相続でYが所有権を取得、本件土地は、Yが2分の1、C及びDが各4分の1の割合で共有していた。）。

また、XとYとは、本件売買において、売主Yが本件建物の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わない旨を合意した（以下「本件免責合意」という）。仲介業者Zは、Xに対して、本件建物は検査済証を取得していない建物であること、設備等については、経年変

化及び使用に伴う性能低下・キズ汚れ等があることなどの重要事項を説明した。

しかし、Xは、本件建物には瑕疵があり、Yはこれらの瑕疵の存在を知らずXに告げなかったと主張して、Yに対しては瑕疵担保責任（民法570条）ないしは不法行為による損害賠償請求権に基づき、Zに対しては、調査報告義務違反（宅建業法31条、35条1項4号及び47条1号ニ）・誇大広告等の禁止（宅建業法32条）による債務不履行ないし不法行為による損害賠償請求権に基づき、5223万円余を求めて提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、買主Xの請求を棄却した。

(1) 民法570条にいう「瑕疵」とは、売買契約当事者の合意内容や契約の趣旨に照らし、本件売買当時、建築後28年が経過した中古建物であったことに照らすと、本件建物には経年変化等により通常の使用に伴う一定程度の損傷等が存在することを前提に、通常有する品質・性能を欠く場合をいうものと解される。また、同条の「隠れたる」とは、Xにおいて、本件売買当時、過失なくその存在を知ることができなかった瑕疵をいうと解される。

他方、Xは、本件訴訟において、Zが本件建物の瑕疵に関し、調査説明義務に違反したものであるとして、債務不履行ないしは不法行為に基づいて損害賠償を請求しているが、XとZとの間で媒介契約等の契約関係の存在

を認めることはできず、Y側の仲介業者として本件売買を仲介したというだけで、Xに対して本件建物の瑕疵についての調査説明義務（付随義務）を負うべきものとも言えないから、XのZに対する債務不履行に基づく損害賠償請求は認め難い。

(2) 争点ア（本件エレベーターの瑕疵）について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件売買当時、本件エレベーターには民法570条にいう「瑕疵」があったとは認められず、本件エレベーターの瑕疵を理由とするYに対する請求は理由がない。

(3) 争点イ（本件水道メーター不設置の瑕疵）について

本件水道メーターの不設置が本件建物の瑕疵とは認められないことは認定のとおりであり、これがXにおいて売買契約を締結する可否かを決定するための重要な事項であったとも認められないから、YがXに対しこの点に関する説明義務を負うものとは言えない。

(4) 争点ウ（本件1階部分を含む本件建物の構造等の瑕疵）について

①本件1階部分が建築当初は駐車場として建築されていたことを理由とする民法570条の「瑕疵」ないしは調査説明義務違反の主張について・証拠及び認定事実からすれば、本件1階部分が当初は駐車場仕様で建築されたものが、その後に店舗・事務所として改築されたものであることや、本件建物の耐震性に問題があることを前提とするXのYに対する損害賠償請求はいずれも理由がない。

②本件1階部分を含む本件建物の全体が鉄筋コンクリート造りでないことが、民法570条にいう「瑕疵」ないしは調査説明義務の対象となるかについて

・「鉄筋コンクリート造陸屋根5階建」と記載されているからといって、ドア、窓、換気

口などの部分以外のすべてが鉄筋コンクリートを構成材料として建築されていることを保証したものとは言えない。一般に、「鉄筋コンクリート造り」の建物といった場合には、当該建物の主な部分の構成材料が鉄筋コンクリートであることを意味するものであって（不動産登記規則114条参照）、Xが主張するようなドア、窓、換気口などの部分以外のすべてが鉄筋コンクリートを構成材料とする建物であることを意味するものではないと認められる。

そうである以上、Y及びZが、本件建物がXの主張するような鉄筋コンクリート造りであるか否かについて、Xに対して調査説明義務を負うものであると言うこともできない。

(5) その他、Y及びZのXに対する損害賠償義務を基礎づけるに足る事由は認められない。

以上のとおり、Xの本訴請求は、いずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件では、瑕疵担保責任免責特約付きで買主業者が個人売主から購入した土地付賃貸ビル（築28年）について、買主業者は、売主が瑕疵の存在を知らず告げなかったと主張、「知って告げざりし瑕疵」だから、民法572条により、売主は瑕疵担保責任を負うものとして争ったが、買主業者の主張が斥けられたものである。

瑕疵担保責任については、宅建業者とは異なり、個人売主の場合は免責特約が可能であるが、知っていて告げなければ免責特約は無効となり免責されない。本件は、これを主張して売主を訴えたが、買主はプロであり、事前調査もできたことから考えても一般的には難しいと言えよう。宅建業者が個人から買う場合は、十分に調査すべきことを示す事例である。 (調査研究部主任調整役)