

相談所日記【No.14】

売主の瑕疵担保責任と媒介業者の調査義務に関するトラブル (媒介業者の調査範囲について)



事例

「買主は業者の媒介で、売主からゲストハウスとして使用の中古住宅を購入する契約を締結し、引き渡しを受けた。本件建物は、契約日より6年前に1階の二間を合わせ25帖のリビングルームに改修するなど大きな改修工事を行っていた。その際、本件建物は本件改修工事の際に間仕切り壁や柱などが撤去されて、建物にたわみや変形が生じ、床の傾斜や建具の隙間などが発生していた。

しかし、媒介業者は改修工事の事実についての説明は行ったが、工事内容の詳細については説明していなかった。そのため買主は、入居後、強度不足などにより補修を余儀なくされ、1,648万円の支出をした。そこで買主は、以下の内容の提訴を行った。

売主に対し、契約前にした改修工事の内容や床の傾きなどがあることなど重要な問題を全く知らせなかつたことは、①不法行為責任または②瑕疵担保責任に当たるとして、2,900万円の損害賠償を求めた。また、媒介業者に対して重要な事実を知りながら買主に告げなかつた行為は、③宅建業法47条1号に該当する不法行為であるとして500万円の損害賠償を求めた。

渡し前に買主が瑕疵を認識できなかつたことに過失もないことから隠れた瑕疵があったとし、瑕疵担保責任を認め、買主へ1,648万円の支払いを命じた。③媒介業者については、本件建物の瑕疵は専門家の調査によらなければ、その有無、程度を認識することは困難であり、このような瑕疵についてまで媒介業者に調査すべき義務はないとして請求を棄却した。

(売主の瑕疵担保責任)

売主には買主を害する意思もなく、不注意もなかつたとして不法行為は否定された。しかし、専門家の調査によらなければ認識不能の瑕疵があったと認められ瑕疵担保責任として買主が補修工事に費やした1,648万円がそのまま認められた結果となつた。

(媒介業者の調査義務)

媒介業者の調査義務については、専門家の調査でなければ認識できない瑕疵についてまでの調査義務はないといふ。これは、建物の技術・構造面に関する事由について媒介業者は建築の専門家ではないとの認識が後押しした判断と思われる。

しかし一方で、買主保護の要請が強まる中、現在では物件状況説明書などの書類を添付し、物件の詳細まで説明することが慣習化している。今後、専門家ではなくても媒介業者として認識すべき瑕疵があるのでないか等と争われる可能性は十分にある。仮に媒介業者の過失などが認められれば売主と同等の責任を課さ

れる恐れもあるため、取引にあたつては細心の注意が望まれ、瑕疵について事前の説明の重要性を再認識しなければならない。



(判決の要旨)

裁判所は、まず(事例)の通り本件改修工事の際、間仕切り、柱、壁が撤去され、たわみや変形、床の傾斜等の不都合が発生したこと、かつ、たわみや変形は進行中で、大規模な補修工事が必要であったと認定した。その上で、①売主は瑕疵を認識しておらず、瑕疵を隠していた事実もないから、不法行為は認められない。しかし、②建物は通常有すべき性状を欠き、引き

(Q・3) 宅地建物取引業者A社が自ら3,000万円の宅地の売主となる場合、手付金等の保全措置を講じれば、宅地の引渡し前に手付金として900万円を受領することが出来る?(H16年7月45・版)(宅建業法第9条1項)