

事例24 シロアリの調査義務と瑕疵担保免責特約

宅建業者Aは、築後31年が経過した中古一戸建住宅の媒介の依頼を受け、売主（個人）と買主Bとの契約を成立させた。売買契約書には「本件建物は築後30年以上を経過し老朽化しているため、売主は本件建物の瑕疵について一切の責任を負わない」とする特約がある。売主から提出された物件状況確認書の雨漏り、シロアリの害の各事項欄には「無」に○がつけられていた。重要事項説明の際、Bからの「雨漏り・シロアリの害はありませんか」との質問に対し、Aは「物件状況確認書の通り、ありません」と答えた。引渡し後、Bがリフォーム業者に見てもらったところ、シロアリの害が発見され、リフォーム業者からは「よく見れば分かるように、シロアリの害が表面にもみられるから、媒介業者ならわかったはずだけど…」と聞かされた。BはAに対し、リフォーム業者の話を伝えたくて「調査していればシロアリの害があることは分かったはずなのに、調査もせずに虚偽の説明をした。説明義務違反がある」としてリフォーム費用の一部80万円を損害金として負担を求めた。Aは「売主はシロアリの害は気付かなかったといっている。当社も気付かなかった。説明義務違反はない」として、Bの請求を拒否した。

●通常の調査義務

媒介業者には、専門家の調査によらなければ判明しない瑕疵調査の義務まではないと解されています。しかし、媒介業者には、取引の専門家に求められる「通常の調査義務」はありますので、①売主に対して瑕疵等の存在について告知を求め、物件の状況確認を行う（実務では「物件状況確認書（告知書）」）、②現地調査に際しては、雨漏り等の瑕疵の痕跡の有無等、物件の状況を十分に行う（目視による確認で可）等の「通常の調査義務」を果たしておく必要があります（事例19参照）。

●事例の考え方

本件媒介業者に調査・説明義務違反があるか否かは、媒介業者が「通常の調査」で発見し得たか否かにより判断されることになります。つまり、気付かなかったことについての過失の有無が問題になると考えられます。

（売主の瑕疵担保責任）

本件では「売主は本件建物の瑕疵について一切の責任を負わない」とする瑕疵担保責任の全部免責特約があります。売主が個人消費者の場合、瑕疵担保責任の免責について法的制限はありませんので、本件特約は「有効」です。しかし、特約で免責しても「売主が知っていて告げなかった瑕疵」は免責されない（民法572条）ことに注意が必要です。本件売主は「気付かなかった」と言っていますが、「知っていたか否か」について争われる可能性があります。

◆参考判例◆

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

【大阪地裁 H20. 5. 20】

媒介業者は、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、売主自身は長期間、本件建物に全く行っていなかったというのであり、媒介業者もそのことを知っていたと推認されるから、売主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、媒介業者は買主に対し、白アリ被害や木部の腐食などを説明し、買主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。

(建物代金相当及び登記費用等697万円余の損害賠償を認容)

■建物の台所の一部が約8年半前の火災で焼損したことは隠れた瑕疵に当たり、媒介業者がこれを看過したことは債務不履行責任を免れないとされた事例

【東京地裁 H16. 4. 23】

本件焼損(換気扇下部の建物の本体を構成する横木の一部を炭化する程度まで焼損)は、通常の経年変化を超える無視し得ない特別の損傷等であって建物の瑕疵といえる。売主と買主の双方から媒介を依頼された媒介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば媒介物件の外観(建物内部を含む)から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負うと解すべきである。本件焼損は下からのぞき込めば発見し得るものであり、対価を得て媒介をする業者としては、契約上の義務として内覧しているのではない買主が瑕疵を見逃すことも多いのであるから、自ら発見に努めるべきである。

(売主及び媒介業者に対し、建物の減価相当60万円の損害賠償を認容)

●民法572条(担保責任を負わない旨の特約)

売主は、第560条から前条までの規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

●宅建業法の解釈・運用の考え方(その他の留意すべき事項 不動産の売主等による告知書の提出について)

宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立つことが望ましい。(中略)

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。(121ページ参照)