

最近の判例から (5)－瑕疵担保責任・告知義務違反－

中古マンションの設備故障等につき、売買時にその存在を認識し得ていたとして、買主の瑕疵担保請求が否定された事例

(東京地判 平27・1・23 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

内覧が不可であった賃貸中の中古マンションの売買において、引渡し後に設備等の不具合が発見されたとして、買主が売主に対し、瑕疵担保責任、告知義務違反等に基く損害賠償を請求した事案において、買主主張の不具合は、建物の経年・重要事項説明等により認識し得たもので隠れた瑕疵には当たらない等として、その請求を棄却した事例（東京地裁平成27年1月23日 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年3月、買主X（控訴人・ビジネス及びマネージメントコンサルティング等を行う合同会社）は、売主Y（被控訴人・個人）がA（訴外・賃借人）に対し賃貸中である、築40年超の中古マンション（本件建物）につき、下記経緯等のもと、仲介業者を介して本件売買契約を締結し、本件建物の引渡しを受け、Aへの賃貸人の地位を承継した。（経緯等）

- ・ Xは、Aが居住中で本件建物の内覧ができなかったため、「過去に本件部屋のリフォームがされたか否か、本件部屋の設備の修繕がされたか否か」を問い合わせたが、仲介業者より「本件建物の中は見えていないので把握していない」旨の回答がなされた。
- ・ 仲介業者はXに対し、重要事項説明において、「本件建物の設備等について、経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ・汚れ等があるが、本件建物が賃貸中であるため、

その内部を実査、点検することができず、室内部の現状及び建物付帯設備の状況は不明であり、引渡し後修理・交換が必要となった際には、買主の費用負担が発生する可能性がある」旨の説明をした。

- ・ 本件売買契約の特約として、「買主は賃貸人の地位を継承した後は、自己の責任と負担において賃借人との関係を処理するものとする。ただし、賃貸人の地位の移転前に起因して生じた売主又は賃借人の債務不履行については、売主の責任と費用負担により解決する。」（本件特約）が付された。

本件建物引渡し後、Xは「エアコンの室外機の故障及び本体の頻繁な不作動、トイレの流水ボタンからの水漏れ、洗面台の蛇口からの水漏れ、シャワーからの水漏れ、浴室の壁、その入り口の床及び扉の腐食、洋室の電気スイッチプレートの破損、コンセントの故障」（本件不具合）が本件建物にあったとして、Yに対し「①瑕疵担保責任、②告知義務違反、③本件特約による修繕義務違反」を理由として、修繕費用相当額等83万円余を求める本件訴訟を提起した。

原審は、Xの請求を棄却したため、Xはこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審同様Xの請求を棄却した。

- (1) 「隠れた瑕疵」とは、通常人の普通の注意によっても発見できない瑕疵をいうとこ

ろ、本件建物は建築されてから既に40年以上が経過し、相応の老朽化をしていることが懸念されること、重要事項説明書においても本件居室には経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ・汚れ等があることが明示されていたことを併せ考えれば、本件建物の購入を希望するXとしては、その付帯設備等に本件不具合が存在することは容易に想定することができたと考えられる。

また、Xは内覧の方法を採らなくとも、本件建物に居住するAに尋ねれば付帯設備等の状況を容易に確認することができたのであり、Y又は仲介業者からは本件部屋の状況について明確な回答が得られなかったのであれば、なおさらそのような追加調査を行うのが通常と解される所、Xはこれを行わなかったのであるから、「隠れた瑕疵」があると主張するXの主張には理由がない。

従って、Xの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は理由がなく、また、本件不具合は通常人の普通の注意によって発見することができたものである以上、YがXに対してそのような瑕疵の存在を告げる義務は生じないから、告知義務違反に基づく損害賠償請求も理由がない。

(2) Xは、本件特約において「賃貸人の地位の移転前に生じた債務不履行は、Yの責任と費用負担により解決する」としていることから、本件不具合についてYは修繕義務を負うと主張する。

しかし本件特約は、賃借人が居住中である本件建物を対象とする本件売買契約において、X及びYにおいて本件建物内部の客観的状況の直接確認が困難であることを踏まえ、実際に不具合が生じた時点を問わず、賃借人からの申出等により本件建物の付帯設備等に修理や交換等の必要が生じた時点が本件売買契約締結時よりも前であれば売主であるY

が、本件売買契約締結時よりも後であれば買主であるXが、それぞれ賃借人に対する責任を負うべきことを定めたものと解するのが相当であり、本件売買契約締結時よりも前に生じた不具合の修繕又はこれに係る費用を、Yに全て負担させる趣旨とまでは解されない。

以上によれば、Xの請求には理由がない。

3 まとめ

本件においては、内覧ができなかった賃貸中の中古マンションの売買において、建物の経年、当該売買契約締結の経緯、仲介業者の重要事項説明の内容等から、買主主張の瑕疵は、買主において想定された不具合であり、当該不具合がある可能性を承知の上、本件売買契約を締結したものと判断されたことから、その主張が棄却されたものと思われる。

本件とは反対に買主の瑕疵担保請求が認められた裁判例として、「賃貸中の不動産の売買引渡し後に判明した漏水等につき、売主の瑕疵担保責任が認められた事例」(RETIO98-120)があるので、併せて参考としていただきたい。

内覧が不可能な賃貸中の物件の仲介において、媒介業者は、想定される不具合につき、売主・買主どちらの負担になるのかの合意を、売買契約前に十分に詰めることになるが、万一、後日その取引に疑義が生じた場合において、売買契約書、重要事項説明書、媒介業者の営業記録は、売主・買主の売買契約締結の経緯・合意条件等を明らかにするものとして、重要となるものであり、媒介業者においては、その内容等をこれらに詳細に記載しておく必要があることに留意されたい。

(調査研究部調査役)