

最近の裁判例から (4)－建物の瑕疵－

サイディングの内側に防水紙が張られていないことが隠れた瑕疵にあたるとした買主の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 令3・8・31 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

築25年以上経過した住宅を購入した買主が建物外壁の内側防水工事の未施工が隠れた瑕疵にあたるとして、その修繕工事費用等の損害を求めた事案において、建物の購入価格から客観的取引価格をそれぞれ認定し、その差額を瑕疵による損害として認めた事例（東京地裁 令和3年8月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年11月、Y（被告・宅建業者）は、前所有者から、平成元年6月新築、木造スレート葺2階建ての本件建物（アパート）及び借地権を代金6200万円（建物500万円、借地権5700万円）で購入した。その後、Yは、本件土地の所有権を取得するとともに、本件建物の内装工事（756万円）を行い、全室内装済みである旨広告し、本件不動産を売りに出した。

平成27年6月、X（原告・個人）は、Yとの間で本件土地・建物を代金1億2000万円（土地4800万円、建物7200万円）で売買契約を締結し、同年9月に引き渡しを受けた。

平成29年6月、Xは、建築士の調査により、本件建物は、サイディング材の外壁の外側に化粧材としてタイルが張られているが、その内側には防水シート等の防水材の施工が一切されていないため、雨漏りを引き起こす構造上の瑕疵が存在することが判明したとして、Yに対し、損害賠償を請求した。しかし、Yが対応しないため、令和元年5月に修繕工事

費用等1116万円余の損害について、本件訴訟を提起した。

裁判において、Xは、Yが本件建物はフルリフォーム済み物件であるとして販売したので、本件建物には構造上の問題がないことを前提としていたものである。また、本件建物の瑕疵は、内装材を剥がして初めて判明したもので、本件売買契約締結当時、瑕疵を認識できず隠れた瑕疵というべきであるなどと主張し、それに対し、Yは、フルリフォームという言葉は使用していない。本件建物は経年劣化があることを前提に安く評価した上で売買代金を設定していると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの損害について認容した。

（隠れた瑕疵の有無について）

Yは、本件建物を取得後に内装工事をして、全室内装済みであるとして本件不動産を売り出したものの、原告が主張するフルリフォーム済みであると説明するなどして本件不動産を売り出したと認めるに足りる証拠はない。

建築基準法施行令49条1項は、「木造の外壁のうち、鉄鋼モルタル塗りその他軸組が腐りやすい構造である部分の下地には、防水紙その他これに類するものを使用しなければならない。」と定め、平成元年当時、住宅金融公庫融資の共通仕様書のみならず木造の外壁に使用するサイディング材の製造販売業者の標準的な施工法として、防火サイディング材

を使用する場合には、下地材として防水紙を貼ることが標準的工法であったと推認される。

しかし、本件建物には、防水紙が張られた形跡はなく、同等の防水工事がされたことがわれないため、新築時点から通常有すべき品質・性能を有していなかったものというほかない。そのため、防水工事がされていないことにより、本件建物の外壁内部に水が浸入して、外壁内部の湿度が上昇し、木造の構造部分が通常の経年劣化の範囲を超え腐食することは容易に推認でき、本件建物の柱等の構造体の腐食の原因となるべき瑕疵は、本件売買契約時点に存在していた以上、本件売買契約上の瑕疵と認めるのが相当である。

また、本件建物の瑕疵は、本件建物の内壁を撤去して初めて判明したもので、一般的には予見できず、本件売買契約締結時にXが認識し、又は認識し得たと認めるに足りる証拠もないから、瑕疵は隠れたものであったと認めるのが相当である。

(損害額について)

瑕疵担保責任に基づく損害賠償義務による賠償の範囲は、買主が負担した代金から売買契約締結当時における瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額に限られるものと解される。

Xは、修繕工事費用、建築士による調査費用及び弁護士費用等を損害として主張するが、修繕工事費は、建物の価値が売買契約締結当時より増加する場合や、本件建物の客観的価値を超えて過度な修繕を行う場合があり得ることに照らすと、そのまま認めることはできない。また、建築士の調査費用及び弁護士費用は、損害賠償義務の範囲に含まれない。

しかし、XがYから購入した本件建物の価格には借地権相当額が含まれているものと推認され、その額はYが本件建物及びその借地権を購入した際の借地権価格5700万円と同額

と推認される。よって、本件建物の単体の価格は、Xが購入した本件建物の価格7200万円から借地権価格相当分5700万円を控除した1500万円と認めるのが相当である。

他方、本件建物は瑕疵により無価値であったというほかなく、本件売買契約締結時における瑕疵ある本件建物の客観的取引価格は、Yが支出した内装工事費用の756万円と同額と認めるのが相当である。

以上に照らすと、損害額は、本件建物単体の額1500万円から瑕疵がある状態での本件建物の客観的取引価格756万円を控除した744万円と認めるのが相当である。

(結論)

以上のとおり、XのYに対する本件請求は、744万円は理由があるからこれを認容し、その余の請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本事案は、住宅の隠れた瑕疵による損害について、取引時の購入価格及び客観的取引価格をそれぞれ認定し、その差額を損害額として認めたもので、瑕疵担保責任における一事案として紹介する。

リフォームを行った取引においては、本事案のように全室内装済みの表示を、買主はフルリフォームと認識したことから、宅建業者は、紛争防止という観点で、リフォームの内容についても説明することが望ましいと思われる。

(調査研究部上席調整役)