

最近の判例から (4)－建物の瑕疵－

売主及び仲介業者の建物瑕疵に関する告知義務違反を理由とする買主の損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地判 平27・10・14 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃貸ビルの売買契約にあたり、雨漏り等の建物の不具合や賃借人との紛争を告げずに売買契約を締結したとして、買主が詐欺もしくは告知義務違反の不法行為による損害賠償を、売主及び媒介業者に請求した事案において、買主の請求が一部認められた事例（東京地裁 平成27年10月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年4月、東京都内に所在する築約24年の賃貸ビルについて、買主X（原告）は、売主Y1（被告）との間で、買主側媒介業者Y2（被告）と売主側媒介業者Y3（被告）の媒介により、Y1は瑕疵担保責任を負わない約定で、売買代金額5億6000万円にて本件売買契約を締結した。

その際、Y1及びY3は、本件建物について、雨漏りや給排水設備の故障・漏水等の建物の瑕疵について、発見していない旨の記載がある「物件状況確認書（告知書）」（以下「告知書」という。）を交付した。

同年6月に決済が行われ、同時にXは、Y2に本件建物の管理を委託し、修繕履歴書等はY2が保管することとなった。

同年8月にXが、Y2との管理委託契約を解除し、重要事項説明書の付属書類となっていた修繕履歴書等を受領したところ、Y1が本件建物を取得した平成22年9月以前に漏水があったことを認識した。また同月、賃借人の1人より過去の雨漏りの補償と賃料の大幅

減額を請求された（同年12月に当該賃借人は退去し、後継テナントは平成26年7月に入居した）。

同年10月に台風による大雨により、本件建物の複数のフロアで雨漏りが発生し、調査の結果、その原因は外壁シールの劣化や外壁材の割れや止水対策の不備であると考えられたため、Xは同年11月から857万円余をかけてシーリング等の改修工事を実施した。

平成26年2月にXは汚水ポンプの交換工事を発注し、36万円余を支払った。

平成26年9月、X1はYらに対し、主位的には詐欺の共同不法行為、予備的に契約締結時の告知義務違反の不法行為により、①シーリング等の改修工事費用、②雨漏りによるテナント退去に伴う空室損、③汚水ポンプの交換工事費用等として、計1455万円余の支払を求めて本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) 詐欺の不法行為について

平成25年4月の本件売買契約締結時から同年8月頃まで、修繕履歴書等がXに手渡されない状態であったことは認められるが、これはXが本件建物の管理をY2に委託したことによるものであり、過去の雨漏りや修繕等の事実を秘して本件売買契約を締結しようとした意図がYらにあったとは認められない。

(2) 告知義務違反について

① 雨漏りについて

告知書は、売主が買主に対して物件の状況を報告するためのものであり、本件建物のように既に築後20年以上を経過し、所有権も転々と移転してきた商業ビルの売買契約時において、重要事項説明書の付属書類中に記載されている前所有者による修繕等の事実を記載する義務があるとまではいえない。Y1は本物件取得直後の平成22年11月に防水の改修工事を行っているが、その後本件売買契約締結までの間に雨漏りがあったとも認められない。買主は簡単な内覧により本物件の購入を決断し、関係書類の精査を待たずに契約書を作成して売買契約を締結しており、Xの主張の事実はYらの告知義務違反を根拠づけるものとはいえない。また、借入人の退去と雨漏りとの因果関係も認められない。

② 汚水ポンプの故障について

平成24年12月の点検作業時に点検業者から2基あるポンプの内1基について交換・修理の推奨をする報告があり、これを停止させてもう1基のポンプの単独運転とした旨記載の平成25年2月付のシールが当該ポンプに貼付されていることからすれば、本件売買契約時点では既に停止していたものと認められ、Yらの告知義務違反と認められる。

(3) 結論

以上によると、原告の請求のうち、詐欺の不法行為による損害賠償請求は理由がなく、信義則上の告知義務違反の不法行為による損害賠償請求のうち、汚水ポンプの状況に関する告知義務違反による損害賠償請求権に基づいて40万円余の支払を求める限度で理由があり、その余は理由がない。

3 まとめ

本件は、引渡し後に発生した雨漏りや発見された設備の故障についての売主や媒介業者

の責任が争われ、その一部が認められた事例である。

当機構に寄せられる相談の中でも、「瑕疵担保責任を負わない」との約定を「引渡後は売却物件の不具合等について一切責任を負わなくて良い」と思っている売主（所有者）や、アフターサービスと瑕疵担保責任を混同して「瑕疵担保責任の期間内に発生した設備の故障は売主が負担するもの」と理解している買主が見られる。

本年6月に宅地建物取引業法の一部改正が国会で可決されたが、その中でも建物状況調査（インスペクション）の実施状況やあっせんの可否について宅地建物取引業者への説明が義務付けられることとなった。

本事例においては、買主は簡単な内覧で購入を決断し、関係書類の精査も行わずに売買契約を締結したことが、買主側の請求がほとんど認められなかった理由の一つとされており、建物状況調査が行われていれば、本件紛争も未然に回避できたのではと思われる。

特に消費者が契約当事者となる、中古住宅等の売買契約を締結もしくは、媒介するときにおいては、契約前にその当事者に「瑕疵担保責任」の意味を理解してもらったうえで契約締結するように努めるとともに、必要に応じて建物状況調査を活用して紛争の未然防止を図ることも必要であろう。

中古物件の売買において、漏水や設備の不具合について争われた事例としては、RETIO98-120・122、同99-80、同101-104・106等があるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）