

最近の判例から (1)－建物の瑕疵－

売主が悪意の瑕疵につき、瑕疵担保責任期間短縮特約による免責は信義にもとるとして、担保責任を認容した事例

(東京地判 平28・1・27 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、建物等に瑕疵があるとして、瑕疵担保責任又は説明義務違反による不法行為に基づき、売主に損害金等の支払を求めた事案において、売主が悪意の建物やエレベーター内の水漏れに関しては、瑕疵担保責任期間短縮特約の効力を否定して、売主の瑕疵担保責任を認め、部品交換の必要性が指摘されていたエレベーターの不具合等については、経年相当等として瑕疵に該当しないとされた事例(東京地裁 平成28年1月27日 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成24年12月23日、X(原告・買主)は、Y(被告・売主)との間で、本件土地建物につき、代金2億円余、Yの瑕疵担保責任期間を引渡しから3か月、また、Yは付帯設備の瑕疵担保責任を負わないとする売買契約を締結し、平成25年2月26日に残代金を支払い、本件土地建物の引渡しを受けた。

本件建物は、鉄筋コンクリート造3階建(平成2年築)で8戸の専有部分と車庫があり、Yは3階の301号室に居住していたもので、売買契約に際し、YはXに、301号室に雨漏りが発生したことはないと告知した。

同年3月9日、Xは、本件建物のクロスや床等の張替えなどのリフォーム工事を行った上で、301号室に入居したが、同年4月30日に出窓天井のクロス張替え箇所に、水によるシミを発見し、仲介業者を通じてYに問題を指摘したところ、Yは同室にかつて水漏れが

あったことを明かした。

同年5月23日、Xは、エレベーターの点検業者から、エレベーターの塔内に水漏れが発生しており、当該雨漏りは遅くとも平成22年10月から確認されていたこと、平成24年12月の定期点検の際には、経年劣化による部品交換の必要性が指摘されていたことを聞いた。

Xは、平成26年1月ころ、23万円余を支出し、エレベーターの経年劣化していた部品を交換した。

平成26年1月～2月に、Xは、210万円を支出し、301号室の出窓廻りの防水工事、エレベーター室の補修工事、屋上全体の防水工事等を、また、301号室の出窓については、同年6月に再度シミが発生したことから、同年8月ころ、210万円余を支出し、建物外壁の補修工事を行なった。

Xは、Yより告知のなかった下記の瑕疵につき、Yは瑕疵担保責任、又は説明義務違反による不法行為責任を負うとして、計542万円余の損害賠償をもとめ提訴した。

- ①301号室・エレベーターの水漏れ工事費用
- ②エレベーター不具合による部品交換費用等
- ③使用期限切れの消火器の取替費用
- ④駐車場残置のバイク等の撤去費用
- ⑤地上波デジタル放送移行に際し設置したアンテナの設置費用。

これに対しYは、瑕疵担保責任期間短縮特約により除斥期間を経過している、XはYより保守作業報告書を受領しており、エレベーターに関し指摘の瑕疵は隠れたものとはいえ

ない、などとしてXの主張を否定した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する瑕疵担保責任に基づく請求のうち、水漏れに関しての請求は認容したが、その他の請求は棄却した。

301号室は、売買契約から間もない平成25年4月30日に、出窓天井のクロス張替え箇所、水によるシミが発生していることが確認されたのであるから、売買契約時点で水漏れが発生する瑕疵が存在していたと考えられ、隠れた瑕疵に当たると認められるから、Yは瑕疵担保責任を負うべきである。

Yは契約時点で、同水漏れが存在することを認識していたと考えるのが合理的であるから、Yは契約締結に当たり、同室の水漏れの事実を知りながら、Xに告知しなかったことになり、Yを瑕疵担保責任の除斥期間を短縮する期間制限特約により免責することは、信義に著しくもとるものであり、悪意の売主につき瑕疵担保責任免責特約の効力を否定する民法572条の法意に照らし、許されないといふべきである。

Xは、平成25年4月30日に同水漏れを認識し、平成25年2月25日に提訴したことから、Xの請求が除斥期間により妨げられることはない。また、エレベーターの水漏れが発生する隠れた瑕疵についても同様である。

エレベーターは、売買契約の当時、経年劣化により部品交換が必要な状態にあった事実が認められるが、Xの部品交換前も支障なく使用できていたことなどを踏まえると、本件建物の瑕疵に当たるとまでは考え難く、Yの瑕疵担保責任や説明義務違反が問題となることもないといふべきである。

建物内の消火器及び残置物は、建物の一部でないため、売買契約に基づく瑕疵担保責任

が問題となる余地はなく、一見して認識し得るので、Yの説明義務違反が問題となることも考え難い。また、Xは、地上波デジタル放送への切替えテスト時、テレビ視聴ができなかった点を瑕疵と主張するが、社会通念上、損害賠償責任を基礎付ける瑕疵として問題とされるべきものであるとは考えられない。

Xは、エレベーターの水漏れ等の対応に、屋上全体に防水工事をし、210万円を支出したが、屋上防水タイルの破損を原因とする漏水への対処としては必要範囲を超える部分が含まれると考えられ、屋上全体とエレベーター部分の割合などにかんがみ、同水漏れと相当因果関係のある損害額は105万円とみるのが相当である。

また、Xは301号室の水漏れ等の対応にも、建物外壁の一面全体の補修工事費用210万円余を支出したが、概ね1/4に当たる54万円の限度で相当因果関係のある損害とみるべきであり、Xの損害額合計は159万円となる。

3 まとめ

本件は、売主が瑕疵を知っているにもかかわらず告げなかった場合の典型的な事例であり、媒介業者が、売主に売却物件の状況について告知してもらう際に、売主の瑕疵担保責任を説明するのに参考になると思われる。

また、設備等の瑕疵の判断についても、設備保守事業者から部品交換が必要との指摘があっても、それが即瑕疵と言えるものではなく、部品交換前も支障なく使用できたことから、経年劣化相当として瑕疵を認めなかった本件判断は、設備に関する瑕疵について疑義が生じた際の参考にもなるものと思われる。

(調査研究部調査役)