

最近の判例から (3)－建物の瑕疵－

建物に瑕疵があり、売主には不完全履行があったとする買主による損害賠償請求の一部が認容された事例

(東京地判 平26・4・25 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

宅地建物取引業者から賃貸目的で建物を購入した買主が、同建物の瑕疵又は売主の不完全履行により、賃貸ができないとして、売主に対して、建物工事に要した費用及び建物の月額賃料相当割合の逸失利益の支払いを求めた事案において、建物には隠れた瑕疵があり、売主は建物を瑕疵のない状態で引き渡す債務を負っていたにもかかわらずその履行が不完全であったとして、買主の請求の一部（建物工事に要した費用）が認容された事例（東京地裁 平成26年4月25日判決 一部認容 控訴（控訴棄却） ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、宅地建物取引業者である売主Y（被告）から、平成25年2月27日、11階建て区分所有マンションの1・2階部分（1階は1世帯部屋、2階は独立したワンルーム6部屋、以下「本件建物」という。）を代金2300万円で購入した（以下「本件売買契約」という。）。

Yは、本件売買契約締結に際し、Xに対し、「故障不具合がないガス給湯器が全世帯個別の台所、浴室、洗面所に付帯している。公営水道及び都市ガスは、直ちに負担金なく利用可能である。給排水管の故障は発見していない。」と説明をした。

Yは、同年3月21日、Xに本件建物を引き渡したが、本件建物は、本件売買契約締結及び引渡しの時点で、次の状態であった。

1階の洗面所並びに2階のワンルーム6部

屋の浴室及び洗面所にはガス給湯器及びガス配管が付帯されておらず湯が出ず、2階の給排水管も故障していた。上記各室において給湯及びガスを正常に利用するためには、給湯工事費及び給湯・ガス配管工事費等合計1064万円余の工事を要する。

また、2階の6部屋は違法な水道工事が施されており、これを是正して各部屋にメーターを付けなければ水道利用ができず、違法水道利用を止めるため、1階、2階給水管切り離し工事費110万円余、水道メーター設置のため、水道利用加入金94万円余及び給水装置工事費189万円を要する。

さらに、2階の3室の浴室を使用するためには、排水管更新工事111万円余を要する。

Xは、上記各状態は通常人の普通の注意で発見できない瑕疵であり、Yは、本件売買契約に基づき、本件建物を上記瑕疵のない状態で引き渡す債務を負っていたところ、その履行が不完全であったと主張し、上記瑕疵又は不完全履行により、本件建物を他人に貸すことができないため、前記各工事費の合計1569万円余に加え、11か月間の本件建物の月額賃料相当額の割合による逸失利益535万円余の損害も負ったと主張して、Xに対して、2104万円余の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件建物の各状態は、通常人の普通の注

意で発見できない瑕疵であると認められ、また、YはXに対し、本件建物を上記瑕疵のない状態で引き渡す債務を負っていたというべきところ、その履行が不完全であったと認められる。

本件建物の各部屋には水道及び給湯蛇口並びに風呂が存在することが認められること、宅地建物取引業者であるYが、本件売買契約締結に際しXに説明した内容に照らすと、上記説明内容は、当事者の特に保有すべきものと定めた性質であり、かつ、これらが本件建物に備わっていないことは、通常人の普通の注意では発見できないと認められる。

(2) Yは、本件建物は特定物であるところ、特定物の売買について、瑕疵担保責任とは別に債務不履行責任が生ずることはない旨主張する。しかしながら、本件売買契約締結に際し、Xに説明した内容は、売買契約の目的を達成する上で特段の意味を有するから、本件建物自体は特定物であっても、YはXとの間で、その説明内容を実現する旨合意したと解するのが合理的であり、各工事費計1569万円余は、前記瑕疵又は不完全履行と相当因果関係のある損害であると認められる。

(3) Xは、前記瑕疵又は不完全履行により、本件建物引渡日である平成25年3月21日から平成26年2月20日までの本件建物の月額賃料相当額（1階18万7000円、2階30万円）の割合による逸失利益535万円余の損害を負った旨主張する。しかしながら、Xは、Yに対し、本件建物の瑕疵により発生した逸失利益の損害賠償を請求するためには、本件建物に前記瑕疵がなければ、当該期間中、本件建物を賃貸し、賃借人から同額の賃料を得ていたこと、前記瑕疵のために同期間中賃貸を行うことができなかったことを証明する必要があるところ、同事実を認めるに足りる証拠はない。

(4) 以上によれば、Xの本訴請求は売主の瑕

疵担保責任又は不完全履行責任に基づく損害賠償金1569万円余を求める限度で理由があるから、その範囲でこれを認容し、その余は理由がないからいずれも棄却する。

3 まとめ

本件では、当事者が特に保有すべきものと定めた性質が取引物件に備わっていないなどとして、買主の請求する高額な工事費全額が損害として認められている。本件は古い収益物件の取引であり、買主側にも不用意な点はあったように見えるが、契約解除も考え得るような各設備の状態からすれば妥当な判断と思われる。

また、本件では賃料相当の逸失利益は認められず、売主のほか買主も控訴しているが、東京高裁（平成26・12・10判決）も、買主の請求は、原判決の範囲で理由があるなどとして控訴を棄却している。

なお、高裁は不完全履行の責任及び将来の逸失利益の賠償責任については、「本件売買契約において、売主が買主に対し、本件建物を引き渡すこと以外に特別の債務を負担することや瑕疵担保責任の範囲を超えて特別の損害賠償を負うことが定められたと認めるに足りる証拠はないことから、買主主張の不完全履行の責任についてこれを認めることはできない」、「瑕疵担保責任（民法570条）において、売主が賠償責任を負う損害の範囲は、いわゆる信頼利益に限られ、これにより、将来の逸失利益の賠償を請求することはできないと解するのが相当である。そして、売主が不完全履行の責任を負わないことは前記のとおりであるから、買主の逸失利益の賠償請求は理由がない」と判示しているので参考に供したい。

（調査研究部次長）