

最近の判例から (2)－売主及び媒介業者の不法行為－

過去の雨漏りを秘匿しビルを購入させたとした買主の売主及び媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・23 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

買主が売主及び本件ビルの管理を行っていた媒介業者に対して、過去の雨漏りを知りながら、その事実を秘匿して過去の雨漏り事故はなかった旨説明し、買主を誤信させ、本件ビルを購入させたとして、購入後に発生した雨漏り工事の施工費等の損害賠償を不法行為に基づき求めた事案において、売買契約時において雨漏りが発生しており、売主及び媒介業者が認識していたとする証拠はないとして、その請求がすべて棄却された事例。(東京地裁 平成28年8月23日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告:買主)は、平成23年12月19日、Y1(被告:売主)との間で、Y2(被告:宅建業者、本件ビルの管理会社)の媒介により、代金4774万円で本件ビルの売買契約を締結した。その売買契約書の特約条項には、本件ビルは中古物件であるから、現況有姿にて引き渡すものとし、売主が買主に対して瑕疵担保責任を負わない旨の記載があるとともに、新築後20年8か月が経過しており、経年変化及び使用に伴う性能低下、キズ、汚れ等が有ることを予めご承知おきくださいとの記載があった。また、物件状況確認書(告知書)には、現在までに雨漏りを発見していない旨の記載があった。

平成26年3月、Xは、本件ビルのテナントから、雨漏りがひどいので速やかに補修するよう強い要請を受け、雨漏りの有無、態様、

原因等を調査し、平成26年から平成27年、数次にわたって防水工事を行った。

Y1らは、本件ビルをY1が所有し、Y2が管理していた平成10年4月から平成23年12月までの間に、雨漏り事故が度々発生していたことを十分認識していたにもかかわらず、共謀のうえ、その事実を秘匿して本件ビルを購入させた不法行為により、損害を与えたとして、Xは、雨漏り工事の施工経費等、471万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却し、訴訟費用はXの負担とした。

本件ビルのテナントAは、平成16年7月ころの大雨の際、店舗内の窓枠から雨漏りが生じ、また同じく厨房の壁からも水のしずくが垂れることが確認され、本件ビルの管理をしていたY2に連絡をしたが、当時漏水がひどかった地下一階の店舗の修繕を先に行うとのことで対応されないままとなり、何度も対処を求めたと主張しており、また、テナントBは、平成15年か平成16年の夏の終わりころ、天井の端の隙間から水が滴り落ちはじめ、瞬く間にずぶぬれと同じ状態となり、また、1年か2年くらいすると天井から水が滴り落ち、営業ができないような状態となり、そのような状態が約6年間に3回から4回あり、電話機が3台壊れる被害にあったと陳述している。

ところで、本件ビルを管理していたY2の担当Cは、日々の管理業務について、手帳に詳細を記載しており、また、Cが不在の間にY2が受けた電話については、平成16年5月22日から同年8月18日までの期間の電話連絡帳が存在し、同連絡帳には入退去や物件全般の故障、不具合全般についての記載がある。Cの手帳は管理業務のために使用されたものであり、人名、連絡先、物件、対応内容等が記載され、電話連絡帳は会社の管理業務のために作成されたものであり、信用性が高いものと認められるが、A及びBの陳述を裏付ける記載はない。

また、上記連絡帳には、同年6月14日に、Aから、換気扇周辺のコーキングについての修理依頼があった旨の記載があるものの、AやBを含めたテナントからの雨漏りの被害申告や度々の修理の要請などの陳述を裏付ける記載はない。

さらに、Xは、本件ビル購入後、テナントから雨漏りの申告があったのは平成26年3月中旬とのことであり、購入後2年数か月にわたり雨漏りを確認していない。

加えて、Aが主張する被害は、大雨の際、窓枠から雨が入り、水がたまったり、厨房の壁からしずくが垂れたりするというものであって、これに対して、Cはコーキングの経年劣化が原因であることとして対処しているが、それらはただちに「雨漏り」とは評価しがたいものである。

その他、本件全証拠によるも、平成23年12月19日の本件ビルの売却時点において、本件ビルに「雨漏り」が発生しており、これをY1及びY2が認識していたと認めるに足りる証拠はないから、Y1及びY2の共同不法行為は成立しない。

3 まとめ

本件は、売主及びビルを管理していた媒介業者に対して、過去の雨漏りを知りながら雨漏りはなかった旨の説明をし、購入させたとして、売主及びビルを管理していた媒介業者による共同不法行為を追及したが、テナントの陳述が担当者の手帳や管理会社の電話連絡帳の記載内容により、証拠として採用されなかった事例である。

不動産の取引においても、言った、言わない、聞いた、聞かないなどの言い争いから紛争が起きることも多いが、対応経過などを詳細に記録しておくことも紛争予防や訴訟対応上重要なことである。

近年は台風や集中豪雨などにより、雨漏りに関する相談も増える傾向にあるが、例えば、中古住宅の取引については、昨年4月に新たに宅地建物取引業法の規定が施行された建物状況調査（インスペクション）の活用は有効である。

なお、中古住宅の取引において、雨漏りに関して争われた事例として、RETIO112-110、同110-114、同105-86などがあるので参考にされたい。

(調査研究部上席主任調整役)