

## 最近の裁判例から (6) – 建物の瑕疵 –

# 買主が売主に行った建物の瑕疵（雨漏り）に係る補修工事費用の支払い請求が売主の主張の範囲で認められた事例

(東京地判 平31・4・24 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃貸マンションの買主が、引渡された建物に雨漏りがあったとして、売主に対して補修費用相当額の支払いを求めた事案において、その雨漏りは瑕疵にあたり、売主は損害を賠償する責任を負うが、買主は売主の補修工事実施申出を拒否し、損害を拡大させた等として、売主主張の範囲に限り、売主に支払いを命じた事例（東京地裁 平成31年4月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成29年7月、築約27年の賃貸マンション（以下「本物件」という。）について、被告Y（売主・個人）と原告X（買主・住宅リフォーム業）は、①売買金額：2億8000万円、②売主の雨漏り等の瑕疵担保責任期間を3か月、③引渡後に瑕疵が発見された場合には、買主は売主に確認のための立会う機会を与える、とした売買契約（以下「本契約」という。）を、宅建業者A（売主側）及びB（買主側）の媒介により締結した。

本契約締結の際にYがXに交付した物件状況報告書には、過去にエントランスで雨漏りが発生したが修理済である旨の告知がなされていたが、それ以外の雨漏りについての記載はなかった。

同年9月に本物件の引渡しが行われたが、その際に、Aは、前日に管理会社から聴取した事柄として「平成28年9月頃のゲリラ豪雨の際に、最上階住戸（以下「当該住戸」という。）の賃借人から雨漏りが発生したとの連

絡があり、これをY側に伝えたが、その後Yと賃借人のいずれからも何ら連絡がなかったため、補修工事はされていない。」ことをXとBに伝えた。これに対して、Bは、決済当日に当該報告がされたことについてAに抗議したが、契約条件の変更はなされず、そのまま決済が行われた。

同年10月、Xの依頼で調査会社C社による本物件の目視調査が行われ、経年劣化による保護塗装の剥離やクラック発生等により漏水が生じている可能性があるとして、打診調査が推奨された。これを受けてXは、少量の降雨でも雨漏りが生じる状況にあったとして、Yに損害の賠償、又は売買代金の20%相当の違約金支払いを請求した。

高額な請求に驚いたYは、Y側で補修工事を行う旨をXに申し入れたが、Xはこれに応じず、その直後に行われた瑕疵確認の立会いに際しては、Yが自ら依頼した補修工事業者も同行させたものの、居住者不在を理由に当該住戸への立入りをXに拒否され、その発生状況や原因を確認することができず、Xから漏水が疑われる箇所全てに徹底的な防水工事を行う予定である旨の説明を受けるに留まった。

同年11月、Xは、C社作成の工事見積書をYに送付してこれに基づく工事費用1812万円余（架設工事795万円余、防水工事306万円余、各種補修工事100万円余、塗装工事91万円余、諸経費等384万円余他）の支払いを求めた。

Yがその支払いを拒否したことから、平成

30年1月、Xはその支払いをYに求めて提訴した。一方、Yは、瑕疵補修工事費用は、211万円程度であると主張した。

なお、同年3月に当該住戸で雨漏りが再発したが、その居住者は、少なくとも平成31年1月まで居住を継続していた。

## 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。

(隠れた瑕疵に当たるか否かについて)

平成28年9月頃の大雨の際に、当該住戸で雨漏りが発生しており、雨露をしのぐという建物の基本的な機能に鑑みれば、これは「瑕疵」に当たることは明らかである。また、室内の雨漏りは、建物外観から容易に判明し得ず、本契約締結時までXがこの雨漏りを認識していたとは推認できないため、「隠れた瑕疵」にあたり、Yは損害賠償義務を負う。(瑕疵補修費用相当額について)

当該住戸の居住者から補修要請が繰返されなかったことからすると、その雨漏りは比較的軽微なものであったことは窺われ、また正確な発生機序は不明であり、その補修に必要な工事の範囲や内容は明らかではなく、Yが提出した防水シートの張替と屋上防水層のみの改修で足りるとする補修工事業者の意見書もその信用性を排斥できない。

加えて、住宅リフォーム業者であるXは、雨漏りは建物の耐久性に悪影響を及ぼすものであり、これを放置すれば被害が拡大することを認識することは可能かつ容易であったにもかかわらず、Yの補修工事の申出を拒否し、平成30年3月に雨漏りを再発させるに至っている。そうすると、買主であるXが、当該瑕疵を認識した後も長期間これを放置したことで拡大した損害についてまで売主であるYに負担させるのは相当ではなく、本物件の隠れ

た瑕疵についての補修費用は、Yが主張する211万円余が相当と認められる。

## 3 まとめ

本事案は、買主が、売主の雨漏りの補修工事の申出を拒絶し、自らが取得した工事見積書に基づく工事費用の支払いを求め、その間に雨漏りが再発したものであるが、本判決では、Yが提出した一部の改修で足りるとする補修工事業者の意見書の信用性は排斥できないこと、雨漏りの再発は買主が長期間放置しておいたことによるものであること等から、買主の請求額でなく、売主が主張する額を補修工事費用として認めた。

瑕疵担保責任については、売主と買主の間で、補修工事の範囲や、その費用について、意見が異なることもあろうが、トラブルが一層深刻化しないためには、片方が一方的に対応を進めるのではなく、両者が確認・調整するプロセスを設けることも必要であろう。

本年4月施行の改正民法により、瑕疵担保責任は契約不適合責任に転換され、買主は、追完請求（修補等）や代金減額請求ができる規定が設けられたが、確認・調整するプロセスを設けることの重要性は同様である。

また、そもそも本事案では、契約締結までに管理会社に確認すれば、雨漏りの事実は把握できたとも思われ、事前の調査を十分行っておくことの重要性を再認識させる事案でもある。例えば、中古ビルの売買において、引渡後に判明した雨漏りについて、経年劣化であるとして賠償請求が棄却された裁判例（東京地判平28.7.14 RETIO 110-114）もあり、中古物件の売買にあたっては、建物状況調査の利用も含め、慎重な対応が望まれよう。

(調査研究部主任研究員)