

最近の裁判例から (5) - 建物の瑕疵 -

## 引渡し5か月後に発生したエレベーター故障は、建物の瑕疵にあたるとした買主の主張が否定された事例

(東京地判 平30・3・19 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

築約27年の賃貸物件の買主が、引渡しの約5か月後にエレベーターが故障し使用不能になったとして、売主宅建業者に対し、瑕疵担保責任もしくは説明義務違反に基づく損害賠償（補修工事費用支払）を求めた事案において、引渡時点では問題なく稼働していたうえ、契約上相応の経年劣化は想定されており、売主が資料開示を怠ったとも認められない、としてその請求が棄却された事例（東京地裁平成30年3月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成27年7月、被告Y（売主・宅建業者）は、都内a区に所在する築約27年の賃貸マンション（以下「本物件」という）を購入した。本物件には竣工時からエレベーター（以下「本件エレベーター」という）が設置されており、Yは平成28年6月に翌年5月を期限とする本件エレベーターの保守契約をA社と締結した。

平成28年6月頃、Yは本物件を売却する方針とし、宅建業者Bらに購入者の探索を依頼したところ、Bから本物件の紹介を受けた原告X（買主・個人）が関心を示し、XはBに本件エレベーターが油圧式かロープ式か照会するとともに、本物件の資料提供を求めた。

同年9月、BはYの事務所を訪れ、Yから本物件の各種資料の開示を受け、希望する資料の写しの交付を受ける等をした。

同年10月31日、YとXは本物件について、①売買金額：1億2500万円、②売主の瑕疵担

保責任期間：引渡しから2年間、③本物件の設備等には、経年変化等による性能低下・汚れ等があることを買主は了承の上これを買受ける、とした売買契約（以下「本契約」という）を、Bの媒介により締結し、同年12月に引渡しが行なわれた。なお、本契約締結までにXは本物件を内覧し、本件エレベーターにも乗ったが、その際は本件エレベーターに特段問題はなく、引渡し翌月の平成29年1月7日にX・Y・Bらが本件エレベーターに乗ったときにも特に不具合等は見られなかった。

平成29年1月下旬、XはA社に本件エレベーターの保守業務を依頼しようとしたところ、大半の部品を更新する工事をしなければ、保守契約を締結できず、その工事には855万円を要する旨の返答があり、他の保守業者からも同様の回答を受けた。

同年2月にXから本件エレベーターの調査依頼を受けたBは、Yから平成28年6月と10月7日に実施した各定期点検報告書、A社から平成28年10月7日実施の法定点検報告書の写しを受領し、これらをXに交付した。なお、いずれの報告書にも「要是正（既存不適格）」の判定はあったが、その余は「指摘無」とされていた。

同年4月、XはYに本件エレベーターの補修工事費用の支払いを求めたが、Yは、本件エレベーターは、引渡時点では正常に作動しており、築年数からして相応の経年劣化は契約上想定されていた、としてこれを拒否した。

同年5月に本件エレベーターの着床時に異

音や振動が感じられ、床とずれて着床する事態が生じたため、Xは本件エレベーターの使用を停止し、その後本件エレベーターに瑕疵があった、もしくはYがその状況についての説明義務を怠ったとして、A社提示の更新工事費用相当額である855万円余の支払いをYに求める本訴を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(Yの瑕疵担保責任の有無について)

①A社は、平成28年6月に翌年5月を期限とする本件エレベーターの保守契約締結に依拠していること、②A社による同年6月と10月の各定期点検及び同年10月の法定点検において、「要是正（既存不適格）」の判定はあったが、その余は「指摘無」とされており、その後、定期検査報告済証も発行されていること、③本契約締結前、及び引渡後の平成29年1月には、本件エレベーターは特段支障なく使用できていたこと、④エレベーターの適切な保守管理を前提とした計画耐用年数は25年とされているところ、本契約締結時点において、本件エレベーターは設置後27年以上を経過したものであったこと、からすれば、本契約締結時点において、本件エレベーターに相応の経年劣化は想定されていたと言える一方、使用につき特段の支障もなく、直ちに安全性を欠く状態だったとは認められず、本件エレベーターに「瑕疵」があったとは認められない。

(Yの説明義務違反の有無について)

Yは、平成28年9月にBがYの事務所を訪れた際、本件エレベーターの平成28年6月の定期点検報告書を含む本物件の各種資料を開示し、希望する資料の写し等の交付をしたと主張する。Yが、開示資料から当該定期点検報告書のみを除外する理由があったとは認め

難く、これが本契約締結までにXに提示されていなかったとしても、それはBの責任ないし判断と言える。また、平成28年10月の定期点検や法定点検の報告書については、本契約締結時点でYがこれを保持していたか明らかなでない上、その内容も平成28年6月の定期点検報告書と同内容であることからすれば、これをBに開示していたYに説明義務違反は認められない。

## 3 まとめ

本判決を不服としたXは控訴したものの、これは棄却され、その後確定している。

本事例においては、買主は媒介業者の責任を追及していないが、売主から開示を受けた資料のうち重要なものについて、媒介業者が買主にこれを伝えなかった場合、本事例でも示されている通り、媒介業者がその責任を問われることもあり得ると考えられ、トラブル防止の観点からも、充分注意を払って対応する必要がある。

一方、宅建業者は建物や設備についての専門家ではないことから、中古建物の購入検討者は、建物状況調査等の利用も含め、慎重に対応することも必要であろう。

エレベーターの不具合について、媒介業者が説明を怠ったとする買主の請求が棄却された事例（東京地判 平30.2.28 RETIO116-118）や、築28年の建物のエレベーターについて、保守業者から「改善計画要」とされていたことは「瑕疵」にあたらなないとされた事例（東京地判 平24.5.31 RETIO95-64）もみられることから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)