

●最近の判例から

欠陥マンションを販売した業者に対し、  
逸失賃料等の支払い義務を認めた事例

山本 哲

新築マンションの売買契約において、購入した物件に瑕疵が存在することについて、売主の債務不履行を認めた事例であるが、修理費用のほか、逸失賃料支払いの責任を肯定し（買主は本件建物を第三者に賃貸していたもの）、また買主は、瑕疵から生ずる損害を最小減に食い止めるべき、信義則上の義務を負うものとしたものである（東京高裁 平成六年二月二十四日判決 確定 判例タイムズ八五九一—二〇三）。

同様の判例については、神戸地裁判 昭和六十一・九・三 判例時報一二三八—一一八がある。

一 事例の概要

Xは、売業者であるYから新築分譲マンションの一戸を購入した。Xは、購入した物件を第三者へ賃貸したが、賃借人がいずれも

短期で転出してしまいうので、理由を調べたところ、本件建物内の湿気と異臭が強く、生活に適さないためであることが分かった。

Yと本件建物の施行業者とともに調査した結果、湿気と臭気の原因は、浴室内にあるパイプシャフト内に配管されている共用排水立管（各戸の糞尿、汚水等の雑排水を一緒に排水するための管）の上部に接続された通気管の先端が、本来建物の外部に開口する構造であるべきところ、建物内の天井裏で開口し、そこから排水管内を通過する汚水等の湿気と臭気が流出し、建物内に及んでいたためであることが分かった。

このため、XはYに対し、本件建物に瑕疵があるとして、修理費用、得べかりし賃料相当の損害、慰謝料の損害賠償を請求した。

一番は、Xの主張を認め、修理費用及び得べかりし賃料（二年五カ月分）相当の損害を

認容した。これをY控訴、X付帯控訴したものの。

●第二審の争点

① Xの主張

本件売買契約は、新築マンションを目的としたものであり、売主であるYは買主であるXに対し瑕疵のない建物を引渡す合意が存在し、仮に合意がなかったとしても、Yは本件瑕疵の有無を調査してこれを発見し、本件建物の建築を請け負った業者等に対し瑕疵の補修をさせ、瑕疵のない完全な建物とすることが可能であった。

また、瑕疵を修補しないままXに売り渡すときには、本件通気管から臭気と湿気が流出して本件建物及び建物内の家具等に損傷を与え、その居住者に不快感を与えるなどし、ひいては本件建物を他に賃貸すること等を困難ないし不可能となる事態になることを予見できたのであるから、建物の注文者であり、かつ、売主であるYは、信義則に基づき、Xに対し、本件瑕疵を修補したうえで、本件建物を引き渡すべき債務を負っていたものであるとして、Yが本件瑕疵のある建物を引き渡したことは債務不履行にあたる旨の主張に改め、損害に売却差損を加えるなどして、損害を拡

張して請求した。

② Yの主張

これに対し、Yは、Xが本件建物内の浴室の扉を撤去したり、浴室内の換気扇を適切に使用しなかったことによる過失相殺を主張した。

二 判決の要旨

判決は、逸失賃料及び修理費用を本件瑕疵と相当因果関係のある損害として認め、Xが本件建物内の浴室と食堂との間の扉を撤去したため湿気と臭気が室内に流入したことにより損害が拡大したとして、Xの過失割合を一割として過失相殺したうえ、Yに三六六万円余(逸失賃料相当額二二七万五、〇〇〇円、修理費用相当額二四六万八、〇〇〇円の合計から一割を減じた。)の支払いを命じた。なお、売却差損、慰謝料については棄却された。

本件売買契約は、新築マンションを目的としたものであり、同契約には、売主であるYが買主であるXに対し、瑕疵のない建物を引き渡す旨の合意が存在していたことが認められ、したがって、本件建物に本件瑕疵があったことは、YはXに対し、本件瑕疵によってXが被った損害を賠償すべき責任があるものというべきであるとした。

ところで、瑕疵ある建物の買主が当該瑕疵

の存在及び内容を知るに至ったのみでなく、その修理が客観的に可能である場合においては、買主は、売主に対し、右瑕疵から生じる損害を可能な限り防止すべき信義則上の義務を負うものというべきであるから、右瑕疵を知った後の合理的期間内に、右瑕疵を修補するために、工事請負人を選定し、これと修補契約を締結して修理を終え、右建物を使用収益することが可能な状態におくことを要するものというべきであり、かかる措置を講ずることなく、右合理的期間を徒に経過し、そのため建物を使用収益することができなくなつて、損害が継続するか又は拡大したとしても、かかる損害の賠償を売主に対して請求することはできないものと解すべきである、としてXの過失相殺を適用した。

本件は、建設業者としては、真にお粗末な施工であり、弁明の余地がない。しかし、売主業者も、新築分譲マンションとして販売する以上、買主に瑕疵のない建物を引き渡すべき義務があり、責任を免れるものではない。

本判决は、このような理由で、売主業者に対し、瑕疵ある建物を引き渡したことによる債務不履行責任を肯定したものである。新築建物の売買契約における売主業者の責任は重

大であると言えるよう。

なお、他方、買主に対しても、瑕疵から生じる損害を可能な限り防止すべき信義則上の義務を負うものとして、売主に対する損害賠償の請求を限定したことが注目されよう。

(調査研究部調査役)