

最近の判例から

(11)

区分所有建物の雨漏りと瑕疵担保責任

(東京地判 平三・二・二四 ホームページ下級裁主要判決情報) 村川 隆生

マンションを購入した買主が、トイレの壁、押入れ等に生じた雨漏りは隠れた瑕疵にあたる

として、売主に対し瑕疵担保責任・契約上の債務不履行・不法行為に基づく損害賠償を求め、媒介業者に対しては媒介契約上の債務不履行・不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、本件漏水は瑕疵に該当しない等として、売主及び媒介業者の責任を否認した事例 (東京地裁 平成一三年一月一四日 判決確定 ホームページ最高裁判所各地の裁判所—主要判決速報—下級裁主要判決情報 登載)。

一 事案の概要

買主Xら (共有) は、平成九年一〇月、Zを媒介業者として、売主Yら (共有) と一五階建てマンションの最上階の居室 (一四階と一五階のメゾネット形式) の売買契約を締結

(売買代金七〇〇万円) し、平成一〇年一月、本件建物の引渡しを受けた。

引渡しの際、Yら及びZは、Xらに対して、一階のトイレの壁紙が剥がれ、その部分に水漏れの痕跡があることに気づき、管理防災センタ―に連絡していること等を説明し、Xらはこれを了解した。その後、屋上の壁のクラックの防水工事が行われ、Xらは、同年四月本件建物に入居した。

しかし、その後も、雨漏りが発生したため、同年五月水張り試験が実施され、漏水が確認された。同年六月から一〇月にかけて何度か防水工事が実施されたが、他の区分所有建物部分にも漏水が発生したため、同年一二月、管理組合の決議に基づき、屋上防水工事が施工され、その結果、本件建物の漏水はなくなった。

Xらは、雨漏りは本件建物の隠れた瑕疵に

よるものであり、Yらは瑕疵担保責任を負う、さらにYらは雨漏りについての適切な調査もせず、なんらの告知もしなかったことは、売買契約上売主に課せられた義務に違反する。また、Zには媒介物件の瑕疵の有無を調査し、これを買主に告知する義務があるにもかかわらず、その義務に違反して、Xらに本契約を締結させた点で不法行為責任を免れない等として、損害賠償を求め提訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

1 瑕疵の存否について
(1) 平成一〇年五月の水張り試験の結果、本件建物に漏水が発生していることが明らかであり、漏水の現象が同年一月以降に新たに発生したものと考えるべく、壁紙の剥がれの原因は本件建物に対する漏水によるものと判断せざるを得ないものである。

(2) 一般的には、建物の売買において、壁面からの漏水は建物の住居としての使用に影響を及ぼすものであるから、漏水はそれ自体瑕疵に該当するものというべきである。

しかしながら、区分所有建物の場合、漏水の原因が専有部分の構造ではなく、一棟

の建物の外壁等の共用部分にあるような場合にあっては、そもそも、当該部分は区分所有建物の売買契約の目的になっていないことはもとより、区分所有者はその漏水の原因となった構造部分の管理につき、何らの権限もないのである。

(3) 区分所有建物の売買契約において、共用部分の性状の瑕疵について、売主に対して担保責任を負担させる根拠は存在せず、従って、本件建物に発生した漏水は本件契約における本件建物の瑕疵に該当しないので、Yらにつき瑕疵担保責任の成立を認めすることはできない。

2 Yらの債務不履行責任ないし不法行為責任について

本件建物に漏水が発生していた事実自体は認められるものの、それ自体は性状の瑕疵に該当しないものである。したがって、これについて、Yらにおいて、その存否について調査をするべき義務はないというべきである。

3 Zの債務不履行責任ないし不法行為責任について

Zに対する債務不履行責任の主張は、売買契約の媒介者としての立場に基づくものである。そもそも、売買契約の媒介者は、契

約自体の成立を媒介するものであって、それ以上に当該物件の性状等について調査等を行うべき立場にあるものということはできない。Zによる調査がYらからの聴取及び外形上の見分に止まったとしても、これをもって媒介に関する契約の債務不履行ということはできない。

また、Zに不法行為責任が発生する根拠もない。

4 結論

以上によると、Xらの本訴請求には理由がない。

三 まとめ

本事案は、①共用部分に起因する雨漏り(瑕疵)が隠れた瑕疵にあたるか、②媒介業者の調査・告知義務について争われたものである。裁判所が、本件建物に生じた雨漏りは、引渡し以後に生じた瑕疵ではなく、引渡し時には存在していたことを認定しつつ、本件瑕疵が共用部分に起因するものであるとして、本件建物の瑕疵に該当しないと判断したことは注目され、その結果として、売主の瑕疵担保責任や媒介業者の調査義務等を否定しているが、本件においては、裁判所が、既に管理組合の屋上防水工事の施工により漏水問題が解決し

ていること等を勘案したためとも受けとれるので、特に媒介業者の調査義務の程度・範囲について、この判例を一般化して理解すべきではないと考えられる。

(調査研究部調査役)