

最近の判例から

(4)

「雨漏り」について、売主業者の債務不履行責任を認めた事例

(東京地判 平一三・一・二九 判例集未登載) 村川 隆生

中古マンションの購入者が、「雨漏り」が止まらないことから、売買契約の目的を達することができないとして、錯誤による契約の無効、瑕疵担保を理由とする売買契約の解除、併せて債務不履行ないしは不法行為による損害賠償を求めた事案において、錯誤無効及び瑕疵担保責任は認めなかったが、売主業者の調査に過失があったとして、債務不履行による損害賠償責任を認めた事例(東京高裁 平成一三年一月二九日判決 控訴・和解 判例集未搭載)

一 事案の概要

買主Xは、平成八年五月、宅建業者Zの媒介により、宅建業者である売主Yと本件中古マンションの売買契約(売買代金二、八〇〇万円)を締結し、同年六月、売買代金の支払いを完了して引渡しを受けた。

ところが、平成八年七月、和室の天井に雨漏りが発生し、その後も同年八月頃に和室の押入れ、一〇月頃に玄関壁、平成九年一月頃に洋間の壁、同年春頃には洋間出窓部分に断続的に雨漏りが発生した。Xは、その都度、管理会社に連絡を取り修繕を行ってもらった。Xは、雨漏りの修繕工事が一段落したことから、平成九年四月、内装工事を行ったが、同年六月頃になると和室の天井から再び雨漏りがはじまった。

その後、Xは、雨漏りが完全に止まらないこともあり、本格的な引っ越しをせず簡易な宿泊施設として利用する状態のままであった。

Xは、本件マンションがこのような瑕疵ある物件であることを事前に知っていたれば、本件マンションを購入しなかったことは明らかであり、要素に錯誤があるとして契約の無効を、また、雨漏りがひどくて売買契約の目的

を達することができないとして瑕疵担保を理由とする契約の解除、更に、Yは、宅建業者であり、売却する際には、対象物件について隠れた瑕疵がないかを高度の注意義務をもって調査、報告する義務を負っているにもかかわらず、十分な調査を行わずに注意義務を怠り、あるいは、瑕疵を知りながら故意にXに報告せずに本件マンションを売却して損害を与え、債務不履行による損害賠償責任を負うのはもちろん、その行為は不法行為にも該当すると主張した。

XはYに対し、本件売買契約の無効ないし解除による支払済みの売買代金二、八〇〇万円の返還と併せて債務不履行ないしは不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害金七二〇万円余の支払を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対して東京地方裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) 錯誤無効について

本件マンションは昭和五二年一二月建築の中古マンションであり、相応の経年変化が存することは予想される上、一般に、雨漏りは補修工事を行うことによりこれを止めることができることから、それが存在す

ることのみをもって、直ちに契約の効力に影響を及ぼすほどの内容の錯誤とまでは認められない。本件においても、本格的な補修工事を行うことにより、雨漏りを完全に止めることが期待できるので、契約を無効とする要素の錯誤が存したとまでは認めることはできない。

(2) 売主の瑕疵担保責任について

Xは、遅くともX自身で内装工事を行った後にも雨漏りが生じたという平成九年六月には、隠れたる瑕疵としての雨漏りの「事実ヲ知りタル」というべきである。そうすると、それから一年が経過した平成一〇年六月には除斥期間が満了しており、本件訴えを提起した平成一〇年一二月にはすでに瑕疵担保を理由とする売買契約の解除権は消滅しているものと認めるのが相当である。

(3) 売主の債務不履行・不法行為責任について

Yは、宅建業者として、一般購入者に対し、中古マンションを売却する場合には、対象物件に雨漏り等の隠れたる瑕疵がないか否か確認・調査すべき義務を負っているというべきである。本件マンションには、引渡後間もなく雨漏りが発見されていること等から、従前から発生していた可能性が極めて高く、専門業者であるYがわずかな注

意を払い、必要な調査を行っていたならば、容易にその事実を発見することが可能であったと認められる。

Yは、雨漏りの事実を発見することがないままXに売却したのであるから、Yには本件売買契約の売主として、少なくとも過失が存するものと認めるのが相当である。

(4) したがって、YはXに対し、本件売買契約に伴う債務不履行により、Xが被った損害について賠償する責任を負担すべきものというべきであるとして、二八〇万円の賠償責任を認容した。

三 まとめ

マンションの媒介においては、瑕疵が共用部分に起因している場合にしばしば問題となるが、本件においても売主側は、雨漏りが共用部分からの雨漏りであり、瑕疵による修復義務・責任がないと主張している。この点、本件では、瑕疵担保責任を負う期間が経過していたことから、裁判所は特段の判断をしていない。共用部分に原因がある場合、売主の瑕疵担保責任及び媒介業者の媒介責任を否定した裁判例（RETIO 五四号掲載）もあるが、議論のあるところである。

しかしながら、宅建業者は、本件のような

雨漏りの有無についての調査は基本事項であり、慎重かつ十分に行うのは当然のことだと考えられる。本判決が、売主業者の瑕疵担保責任を否定しながら調査義務を認め、債務不履行の責任を判示していることは注目される。マンションは戸建住宅とは異なり、一つの建物を多くの人が区分して所有し共同生活を営むことから、マンション特有の問題が発生することに鑑み、宅建業者は、そのことをも意識して、買主が不測の不利益を被ることがないよう注意深く調査を行うべきである。