

## 最近の判例から (3)

# シロアリ被害を隠れた瑕疵と認定し

## 建物の減価相当額の損害賠償を命じた事例

(東京地判 平20・6・4 判タ1298-174) 鈴木 秀剛

築後12年の中古木造建物に生じた雨漏りによる腐食及びシロアリによる侵食被害のうちシロアリの侵食が進んだ一部の箇所が隠れた瑕疵に該当するとして、売主に対し建物の減価相当額の損害賠償を命じ、仲介した宅建業者に対する損害賠償請求を否認した事例（東京地裁 平成20年6月4日判決 一部認容控訴 判例タイムズ1298号174頁）

### 1 事案の概要

売主Y1から、宅地建物取引業者Y2の仲介により、土地及び建物を共同で購入した買主Xらが、同中古建物の柱等に雨漏りによる腐食とシロアリによる侵食といった「隠れた瑕疵」があったとして、Y1及びY2がこれらの腐食及び侵食を知りつつこれを秘し又はこれらを容易に知ることができたのに十分な調査をしないで本件建物を売却し又はその売却の仲介をしたものであるとして、Y1に対して瑕疵担保責任及び債務不履行又は不法行為に基づき、Y2に対して債務不履行又は不法行為に基づき、建物解体費用及び新築費用又は補修費用に相当する額の損害賠償を請求した。

### 2 判決の要旨

(1) シロアリによる侵食及び雨漏りによる腐食の有無

シロアリ駆除専門業者等の見聞により、1階南東側洋室の壁の内部と床下の土台、1階

サンルームの開口部土台と柱、2階南東側洋室の窓付近の壁の中、2階南西側バルコニーにそれぞれ雨漏りによる腐食とシロアリの侵食が、2階南西側和室の窓付近の壁の中に、2階東南側バルコニーにそれぞれ雨漏りによる腐食が認められ、とりわけサンルームは、シロアリの巣が形成されてから少なくとも1年が経過した状態のもので、柱や土台の材木の内部が空洞化するまでに至っており、補強や部材の交換では復旧できる状態ではないと判断されたことが認められるのであるから、本件建物には、売買契約締結当時において、雨漏りによる侵食やシロアリによる侵食が発生していたものと推認するのが相当である。

(2) 被害が民法570条の瑕疵に当たるか

民法570条の瑕疵とは、売買契約の目的物が契約の趣旨に照らして通常有すべき品質性能を欠いていることをいうものと解すべきである。本件建物のうち、サンルームの部分については、土台や柱といった躯体部分に雨漏りによる腐食とシロアリによる侵食があり、現に雨漏りがする状態であるというのであるから、築後12年が経過した木造建物であることを考慮しても、同部分に瑕疵があることは明らかである。サンルーム以外の部分については、売買契約締結時においても雨漏りの箇所が補修されずに放置されていたことを認めるに足りる証拠はなく、これらの部分に見られる腐食や侵食の故に本件建物が築後12年の木造建物として通常有すべき品質性能を欠く

に至っていたものとは認めることができず、本件建物の瑕疵に当たるとまではいえない。

### (3) 債務不履行又は不法行為に基づく責任

Y1は、本件建物に長年居住し、2階バルコニーに防水工事を施すなどしていたのであるから、売買契約当時、少なくとも、雨漏りのあったことについては、これを認識していたというべきであり、それにもかかわらず、Xらに対してはこれを秘し、物件状況報告書の「現在まで雨漏りを発見していない。」との記載に丸印を付してXらに交付したものであり、これによって故意に虚偽の事実を告知したものである。もっとも、シロアリ被害については、シロアリの専門業者でなければ発見することが容易でないことから、Y1が売買契約締結時に本件建物のシロアリによる侵食を認識していたとまでは、認めることができない。

仲介業者であるY2には、本件建物に雨漏りやシロアリの被害があることを疑わせるような特段の事情がない限り、シロアリ駆除業者に依頼するなどして被害の有無を調査するまでの義務があったとはいえないというべきところ、本件において、上記特段の事情があったことを認めるに足りる証拠はなく、また、本件全証拠によっても、Y1が本件建物に前記瑕疵が存することを知っていたものと認めることはできない。

### (4) 瑕疵担保責任に基づき賠償すべき損害

Xらは、本件建物は修復の余地がなく解体せざるを得ないため、その解体費用と本件土地上に新たに建てる建物の新築費用に相当する額が本件建物に存する瑕疵と相当因果関係のある損害であると主張する。しかし、本件建物には、1階のサンルームを除けば、土台、柱等の躯体部分に発生し、かつ、瑕疵といえる程度にまで進行した雨漏りによる腐食やシロアリによる侵食が存在することは認められ

ないのであるから、Xらにおいて、本件建物全体を取り壊して、新たに建物を建築する必要があったということはできない。Y1が本件建物に前記瑕疵が存することにより負担する瑕疵担保責任に基づいて賠償すべき損害額は、当該瑕疵があることによる建物の減価分、すなわち、サンルームを新設するとした場合の費用に税務上使用されている減価償却を行った残存額が相当である。

## 3 まとめ

本件裁判所は、雨漏りによる腐食やシロアリによる浸食があった部分すべてを瑕疵としたのではなく、躯体部分であるか、被害がどの程度か、修理をしたか等具体的事情を検討してサンルームについて認定したもので、中古物件の瑕疵の認定プロセスとして参考になる。

なお、仲介業者の責任については、特段の事情がない限り調査義務がないとした点は、他の判例と同様である。

本件判決の上記判断枠組みは、従前のものを超えるものではないが、中古建物の売買における瑕疵及び損害額の具体的判断事例として、また、シロアリに関する事例として実務上参考になるものと考えられる。

関連判例としては、イエヒメアリ被害について購入後の異常繁殖が原因であるとして売主の瑕疵担保責任、媒介業者の説明義務違反を否定した事例（大阪高判平12・9・29、RETIO48）、シロアリの死骸を発見したのに買主に告げなかった売主側仲介業者の注意義務違反を認めた事例（大阪地判平20・5・20、RETIO75）がある。

（調査研究部調査役）