

最近の判例から (7)

## 瑕疵の修補請求のみを認める旨の特約は 信義則に反し適用されないとした事例

(東京地裁 平21・2・5 ウエストロー・ジャパン) 鈴木 秀剛

宅建業者の媒介によって土地建物を購入した買主が、建物に雨漏り等があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、媒介業者に対しては不法行為又は債務不履行に基づく損害賠償をそれぞれ請求した事案において、売主及び媒介業者に対する請求が一部認められた事例（東京地裁 平成21年2月5日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成17年5月、売主Y1は、築後13年余の地下1階付きの戸建住宅の売却を、宅建業者Y2に依頼した。依頼に際して、地下1階の洗面台のあるフロアでたびたび漏水が発生すること及び製本業で使用する糊の容器を洗うことによる排水管の詰まりが原因と考えていることを伝えたが、Y2はこれに対し、特に問題はないと対応した。

平成18年3月、Y2の媒介により、買主Xとの間で売買契約が締結されたが、その際契約書には、瑕疵担保責任の特約として、対象瑕疵を4項目に限定して、請求期間を引渡完了日から3か月間とし、修補請求のみが可能であるとの条項が付されており、また、Y1は、物件状況報告書の雨漏りの欄に、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に交付した。

Xは、平成18年5月に同物件の引渡しを受け入居したところ、地下1階の洗面台付近数

箇所に雨漏り及び雨漏りに起因する腐食等のあることが判明したので、引渡完了日の数日後に、Y1及びY2にその旨報告した。Y2は、水道業者、リフォーム業者等を同道し、数次にわたって漏水について調査等を行ったが、原因が特定できず、雨漏りを疑うXの意見と一致しないまま推移したため、平成19年6月、Xは、Y1及びY2に対し損害賠償（964万円余）を求める本件訴えを提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

(1) 売買契約締結当時における、建物の隠れた瑕疵の有無について

Xの依頼に基づく一級建築士作成の調査報告書によれば、本件売買契約当時、本件建物には、階段室から浸水し地下1階の階段ホール北側窓に至る雨漏り及び階段室から浸水して地下1階物入れに至る雨漏りがあったと認めるのが相当である。かかる雨漏りが生じていることは、建物が通常有すべき性能を具備していなかったといえるから、これらは隠れた瑕疵に該当する。

しかしながら、地下1階洗面台土台部分及びその周辺の腐食はさほど進行しておらず、構造体への影響も確認されていないことが認められるのであるから、瑕疵があったとは認められない。

(2) Y1に対する民法570条、同566条による瑕疵担保責任の成否について

本件売買契約締結当時、Y1は地下1階洗面台のある階段ホール周辺でたびたび漏水のあったことや、そのため階段ホール床のフローアーシートがめくれたり黒カビが発生していたこと等の経験をし、そして、水漏れ等でフローアーシートや壁紙を張り替えたことが何度かあったことは認定のとおりであるが、Y1は、漏水の原因を、家業の製本業で使用する糊を洗面台の配水管に詰まらせたことが原因であると考えていたことが窺え、またY2から「特に問題ない」といわれたことから、Xに上記事実を伝えなかったことが認められる。

しかし、本件建物が当時、建築後13年を経過しており、既に多数のひび割れが生じていたことからすると、雨漏りを疑わせる重要な事実でもあるので、これらの事実を売買契約締結に至る前にXに説明して、Xが売買価格の相当性、契約条項の相当性を検討する機会を与える信義則上の義務があったというべきところ、Y1は上記事実をXに対して説明していない。このような場合、信義則上、XがY1に対し、民法570条、566条に基づき損害賠償請求をすることは妨げられないと解するのが相当である。

### (3) Y1に対する損害賠償請求額について

瑕疵担保責任に基づき、買主が売主に請求できる損害賠償の範囲は信頼利益の範囲であると認めるのが相当であるところ、本件においては、Y1が担保責任を負うべき瑕疵といえる、階段室から浸水し地下1階の階段ホール北側窓に至る雨漏り及び階段室から浸水して地下1階物入れに至る雨漏りについて、補修工事に要する金額及び雨漏りの調査費用の合計額（314万円余）と同程度と認めるのが相当である。

(4) Y2のXに対する債務不履行責任ないしは不法行為責任の成否及び損害賠償額につい

て

宅地建物取引業者は、委託を受けた者に対してのみならず、直接契約関係にない取引の相手方についても、業務上の一般的注意義務があり、この注意義務違反により相手方が損害を被ったときは不法行為により賠償の責めを負うものと解される。

本件において、Y2の担当者は、Y1から、地下1階の洗面台周辺でたびたび漏水のあったこと等の説明を受けたのであるから、Xに対して、その事実を明らかにして、Xが、雨漏りの有無の確認をしたり、売買価格の相当性、契約条項の相当性を検討する機会を与える信義則上の義務があるというべきである。

本件においてY2は、Xに対して、過去に漏水のあった事実を何らの説明もしていないのであるから、不法行為責任を負うものと考ええる。そして、Y2のXに対する責任はY1と同等と認められるので、Y1と連帯して上記(3)の金額を支払うべきである。

## 3 まとめ

民法570条（同法566条準用）の瑕疵担保責任を変更する特約は、売主が悪意の場合は同法572条により否認されるどころ、本件事案は、配水管の漏水と誤認していた売主に悪意はなかったとした上で、信義則上の義務である漏水の事実について説明を欠いたと認定して、特約で排除した損害賠償請求を認めた。

媒介業者には、売主から漏水の事実を聞きながら、買主に何ら説明をしなかった点が不法行為に当たるとして、売主と同等の賠償額が認定されたものである。

売買契約約款に瑕疵担保責任を制限する条項を設けても、雨漏りのような隠れたる瑕疵に対する責任を回避することはできないことを改めて留意すべきである。