

最近の判例から

(5) - 建物の瑕疵責任 -

残金支払前の建物調査でシロアリ被害等が発見されたことについて、売主と仲介業者に対する買主の損害賠償請求を否定した事例

(東京地裁 平22・3・10 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

戸建の売買契約において、建物に修復困難なシロアリ被害等が残金前に発見されたにもかかわらず、売主は買主に対する保護義務あるいは信義則上の義務に違反したとして、買主が売主に対し、債務不履行に基づく損害賠償を請求し、同時に仲介業者に対しても媒介契約の債務不履行等に基づく損害賠償を請求した(本訴)。一方、売主は、売買契約の違約金条項に基づき違約金の支払いを求めた(反訴)。判決は、建物が無価値と評価される程のシロアリ被害を認めるに足りる的確な証拠はなく、売主および仲介業者に債務不履行は認められないとして、買主の本訴請求を棄却し、売主の反訴請求を認容した事例(東京地裁 平成22年3月10日判決 本訴請求棄却 反訴認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主Xと売主Y1は、仲介業者Y2の仲介で、平成20年11月29日に中古戸建の売買契約を下記の内容で契約した。

①代金：7400万円、②支払方法：契約時に300万円、平成21年1月9日限り7100万円、③引渡日：売買代金全額支払時、④違約金：上記代金の10%相当額

同年12月20日、X並びにX依頼に係るシロアリ業者及び建築士は、Y2担当者立会の下建物の調査を行い、シロアリ被害が判明した。

平成21年1月9日、Xは残金決済に応じなかった。そこで、Y1は同日ころ、Xに対し、

同月30日までに残代金を支払うよう請求するとともに、支払いがない場合には売買契約を解除する旨の意思表示をした。

同月15日ころ、XはY1に対し、Y1の債務不履行を理由に売買契約を解除する旨の意思表示をした。

以上のような経緯から、XはY1に対し1040万円及び遅延損害金の支払いと、Y2に対しては、259万円及び遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起し、一方Y1はXに対し、440万円及び遅延損害金の支払いを求める訴訟(反訴)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) 本訴について

① Y1に対する損害賠償請求に関して

Xは、ひどい雨漏りと修復困難なシロアリ被害が発見され、被害の程度は、建物として無価値と評価される程に達していると主張する。しかし、雨漏りについてはそれを認めるに足りる的確な証拠はない。また、シロアリ被害は、建物の躯体外壁材を固定する際に釘を受ける材(同縁)がシロアリに食われていたというにすぎず、基礎や柱等に全く被害が発生していない等の事情に照らすと、シロアリ被害の程度が建物として無価値と評価されるほどに達していたとは到底言えない。

Xは、Y1がシロアリ被害等の程度を確認した上、その被害が補修可能なものであるか

否か、補修工事の意思や資力があるかをXに対して示すべき保護義務あるいは信義則上の義務を負っていたにもかかわらず、それを怠ったと主張する。しかし、Y1は平成20年12月23日、費用がどれだけかかろうとも、建物を修復してXに引き渡す意向を明らかにし、Y2担当者が、同日発送の手紙でXに対し上記意向を伝えた等の事情を鑑みれば、Y1が保護義務ないし信義則上の義務を負うものと解すべきか否かはさておき、少なくとも、Y1は、売買契約に基づく債務の履行に向けて誠実に対応しており、Xに対する債務の不履行と目すべき事情は、特に見出し得ない。

シロアリ駆除及び建物修復工事の見積金額(211万8900円)は平成21年1月16日に明らかになっていたが、Y2担当者がXに対し伝えなかったことをもって、Y1のXに対する債務不履行とみることもできない。以上から、XのY1に対する請求に理由はない。

② Y2に対する請求に関して

Xは、Y2担当者は、i) Xが、シロアリ検査の実施後に売買契約を締結するように望んでいたのに、同検査の実施前に売買契約を締結させたとか、ii) 契約締結を急がず慎重に行いたいと希望したXに対して平成20年11月中旬に契約しないと価格が上がるなどと述べて契約締結を急がせた等、Y2は債務不履行責任又は不法行為責任に基づく損害賠償債務を免れない旨主張する。しかし、i) の点については、シロアリ検査実施にあたっては、床下が15cm程しかないため、建物外壁を破壊し、点検口を新たに設けなければならない事情を鑑みれば、売買契約に先立って同検査実施を断念させたからといって、それをもって、Xに対する債務不履行に当たるとみることはできない。さらに、ii) の点について、たとえY2担当者から契約を急がされたとしても、それに応じなければ良いことなので、

これもXに対する債務不履行に当たるものとみることはできない。上記i) ii) 以外にも、XはY2の債務不履行責任や不法行為責任を問う事実がある旨証言するが、その真実を裏付けるに足りる的確な証拠は見当たらないから、その証言はにわかに信用し難い。以上から、XのY2に対する請求に理由はない。

(2) 反訴について

Y1のXに対する契約解除は無効であり、XがY1に対して残代金の支払いを怠ったことは債務不履行に当たるといふべきである。これに対し、Xは、ひどい雨漏りと修復困難なシロアリ被害が発見され、その補修の可否やY1の修理代の支払い能力等が明らかにならない以上、残金支払いをしなくても債務不履行にはならないと主張する。しかし、シロアリ被害は建物の価値が無価値と評価されるほどに達しているものではなく、また、Y1は売買契約の履行に向けて誠実に対応していたのであり、それにもかかわらずXが上記残代金の支払いを拒んだのは、シロアリ被害が発生していることが判明した平成20年12月20日以降、X自身が本件売買契約を履行する意思を喪失したからであって、Xの上記主張は、採用できない。以上から、Y1の反訴請求は理由がある。

3 まとめ

判決資料からは、Xがシロアリ検査を契約前に希望していたことは事実のようであり、それがかなわないことに関して、関係者の間で、明確な説明や合意、書面化等が十分なされなかったことが窺われる。このようなトラブルを防止するためには、仲介業者は依頼者に対して、依頼者から要望を受けた場合、できることできないことを、その都度、理由とともに回答し、依頼者に誤解やいらぬ期待を抱かせないよう留意が必要であろう。