

最近の裁判例から (1) – 建物の瑕疵 –**収益物件の買主による、売主業者及び管理業者に対する瑕疵を理由とした損害賠償・契約解除の請求が棄却された事例**

(東京地判 令和元・8・29 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

築約27年の賃貸物件の買主が、躯体への浸水等の瑕疵があったとして、売主業者及び管理業者に対し、主位的に、これらについての調査説明義務違反もしくは瑕疵担保責任に基づき、契約を解除したとして支払済み売買代金等の支払いを、予備的に、これらの補修費用の支払いを両者に求めた事案において、買主の主張する瑕疵の存在は認められないとして請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年8月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成29年2月頃、売主Y1（被告・宅建業者）は、取得予定であったa市内に所在するB所有の築約27年の3階建て賃貸アパート（本物件）の売却先を探索していた。

一方、その頃賃貸物件の取得を検討していた買主X（原告・個人）は、知人を通じて本物件の紹介を受けた。

同年3月24日、Y1とXは本物件について、①売買金額：1億2990万円、②売主の瑕疵担保責任期間：引渡しから2年間、とした売買契約（本契約）を締結し、同月31日に引渡しがなされた。

同年4月、XはY1の紹介により、従来から本物件の管理業務を受託していた管理業者Y2（被告・宅建業者）と管理委託契約を締結し、本物件の管理を委託した。その後、Xは本物件の建物各所にひび割れが生じていることを発見し、躯体への浸水や雨漏りが生じているとの懸念（瑕疵①）や、本物件の受水

槽を使用しない直結給水方式による給水が、a市水道局の定める施工基準に違反しているとの懸念（瑕疵②）を抱くようになった。さらにY2から、本物件の使用していない受水槽が隣接するY2所有地に越境している（瑕疵③）との指摘を受けた。

平成30年8月、空室状況が改善しなかったことからXはY2との管理委託契約を解除したところ、それまで使用できていた敷地外のごみ集積場の使用を町内会から拒否され（瑕疵④）、敷地内にゴミストッカーを設置した。

同月、Xはこれら瑕疵①～④について、Y1に対応を求めたものの、Y1は、いずれも瑕疵にあたるものではなく、瑕疵②についてY2との越境覚書の締結に協力する以外の対応は行わない旨をXに回答した。

同年12月、Xは改めてY1に対応を求めたものの、Y1はこれに応じなかったことから、平成31年1月、Y1及びY2に対し、主位的に、Y1に瑕疵①～④について調査説明義務違反または不実告知により契約を締結させた不法行為があった（Y2はその幫助をした）、もしくはY1の瑕疵担保責任に基づき契約を解除したとして、売買代金及び本物件取得に要した費用（1億5195万円余）、予備的にこれらの補修費用（1128万円余）の支払いを求めて、本訴を提起した。

これに対してYらは、Xが瑕疵であると主張するものは、瑕疵にあたるものではない等として全面的に争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張はいずれも瑕疵には該当しないとして、請求を全て棄却した。

(瑕疵①：漏水・雨漏りについて)

本物件の居住者から漏水ないし雨漏りに関する指摘のないことはXも自認しており、Xが証拠提出した写真を見ても、本物件の築年数からして相応の経年劣化に過ぎないものといえ、漏水や雨漏りが生じていたり、生ずる蓋然性が高いことを示すものとはいえない。

(瑕疵②：給水方式について)

a 市水道局は、一定の条件の下3階建の建物について直結式の給水方式とすることを認めているところ、本物件についてその条件が充足されていないと認めるだけの的確な証拠はない。

(瑕疵③：受水槽の越境について)

本件土地と隣地との境界付近には境界点を示す鋸が2個存在しており、その境界につき紛らわしい状況があるといえるとしても、本物件の受水槽が明らかに隣地に越境しているといえるだけの的確な証拠はないし、その越境につきY2との間で紛争が生じ得る状況があるという一事をもって、直ちに本物件に隠れた瑕疵があるということとはできない。

(瑕疵④：ゴミストッカーの設置について)

XがY2との間で本件建物に係る管理委託契約を締結していた間には、Y2の口利きにより本物件の居住者が敷地外の集積場を利用することができたのはXも自認するとおりである。したがって、本契約の締結当時、本物件においてゴミ集積場を設置することが必要であったとはいえないのは明らかであるし、その後の事情の変更により本物件の居住者が敷地外の集積場を利用できなくなったとしても、本物件の所有者の責任において別途対応

すべきものであるといえる。そもそも、「ゴミストッカー」を設置するまでもなく本物件の敷地内にごみを集積するための簡易なスペースを確保することは容易であることが窺われ、本物件の居住者のために新たにゴミ集積場を設けなければならなくなったことが土地ないし建物の瑕疵であるとはおよそいい難い。

3 まとめ

売買契約上の瑕疵にあたるか否かについて判示されたものの一つとして本事例を紹介するものである。

トラブル防止の観点からは、中古物件について、売主となる場合には経年劣化も含めて、不具合や機能低下を認識しているものがあれば、これを買主側にきちんと告げる必要があり、媒介する場合においては、所有者に対して認識している不具合等を漏れなく告知するよう求める必要があろう。

一方、宅建業者は建物や設備についての専門家ではないことから、中古建物の購入検討者には、建物状況調査等の利用も含め、慎重に対応することも求められよう。

買主が、瑕疵にあたるとして売主に損害賠償等を請求したが、経年劣化によるものなどとして、否定された事例として、エレベーターの不具合に関するもの（東京地判 平30・3・19 RETIO119-134）、自転車置場の支柱の腐食に関するもの（東京地判 平28・1・20 RETIO 117-124）、排水不良に関するもの（東京地判 平28・4・22 RETIO117-126）などがみられる。併せて参考にしていただきたい。

(調査研究部主任研究員)