

最近の裁判例から (5) - 建物の瑕疵 -

中古マンションの買主からの売主への雨漏りによる防水工事費用請求の一部が認められ、室内復旧工事費用の請求は棄却された事例

(東京地判 令和元年10月29日判決 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

中古マンションの買主が、売主に対して、瑕疵担保責任に基づき、建物の雨漏りに伴う防水工事ならびに室内復旧工事費用の支払いを求めた事案において、雨漏りの修理に必要な最小限度の防水工事費用の請求のみ認められ、その余の請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年10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6月、X（原告・個人・買主）とY（被告・個人・売主）は、宅建業者Aの媒介により、東京都a区内に所在する築約27年の4階建賃貸マンション（本物件）の売買契約（本契約）を締結し、同年8月にYはXに本物件を引渡した。

〈本契約の概要〉

- ・ 売買金額：5500万円
- ・ 売主は、引渡しから3か月以内に請求を受けた雨漏り等の瑕疵に限り修復の責任のみを負う。ただし、買主は瑕疵発見時には速やかに売主に通知し、売主に立会いの機会を与える。
- ・ 本物件には過去に浸水被害が発生しており、買主はこれを承知の上、本物件の現状を確認のうえ、現況のまま本物件を買い受ける。同年10月、屋上塔屋壁面の亀裂（本亀裂）から侵入した雨水等により、本物件の3・4階部分で雨漏り（本件雨漏り）が発生した。その直後にXは、Aに本件雨漏りの発生を連絡し、現地を確認したAは、YにXがその

修理を求めている旨を伝えたものの、Yはこれに応じず、数日後からはAからのメールにも返信しなくなった。

平成30年4月、XはYに内容証明郵便で修理費用の請求を行ったが、Yはこれにも応じなかったことから、その後Xは、Yに対して修理費用として、630万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対してYは、①本亀裂は、外部から目視可能であり隠れた瑕疵ではない、②YがXからの請求を認識したのは、平成30年4月に内容証明郵便を受領した時点であり、引渡しから3か月以上経過してからであった、③本契約の定めによれば、YがXに対して負う責任は修復に限られる、④同じく、浸水被害についてXは免責とされている、⑤Xの請求には、本件雨漏りの修復のみならず、改修に当たるものも含まれている、として争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

（隠れた瑕疵にあたるか）

「隠れた」とは買主において瑕疵の存在を知らず、かつ容易に知り得なかったことを指す。本物件建物のような築27年の中古マンションにおいては、壁面等に多少の亀裂があることは当然で、このこと自体は瑕疵に当たらないが、雨漏りを生じさせるほどの亀裂の存在は瑕疵と言える。

Xが本契約締結前に受領した重要事項説明

書にも本亀裂からの雨漏りをうかがわせる様な記載はなく、本亀裂の存在は知り得たとしても、これが雨漏りを生じさせるようなものであったことまでは知り得なかったと認められ、本物件建物には隠れた瑕疵があったということができる。

(Xの請求時期)

Aは、Xから本件雨漏り発生の連絡を受けた直後にYに一報し、その後もメールでその状況画像を送信し、メールや電話でYと協議し、対応を求めていることが認められることから引渡完了日から3か月以内にXはYに修理請求をしたというのが相当である。

(Yの損害賠償義務の有無)

前記の通り、YはXから修理請求を受けたにもかかわらず何ら対応をせず、黙示的に修理義務の履行を拒絶したことにより債務不履行に陥ったというべきである。

本契約の定めは、買主がいきなり損害賠償請求をすることはできないが、公平の観点からして、売主が修理請求を拒絶した場合には損害賠償請求ができるものと解するのが相当である。

(浸水の免責)

雨漏りについては、売主に修理義務があることが本契約には明確に記載されており、係る定めはあくまでも過去にも発生した近隣河川の氾濫についての浸水被害についての免責規定と解釈するのが整合的である。

(Yの損害賠償義務の範囲)

本物件建物は築27年の中古マンションで、買主であるXは、内装を含む設備等には経年変化及び使用に伴う性能低下、キズ及び汚れがあることを認識し、これを前提とした売買価格で本契約を締結したと推認される。したがって、Yが負う修理義務は使用収益に必要最小限の防水工事と言える。

Xが提出した工事見積書のうち防水工事に

ついては、本契約の定めによれば、Yが負う義務の範囲と言える。ただし、本件雨漏りと関係しない箇所に係るものについては、対象とは言えない。一方、室内復旧工事に係る部分については、築年数を勘案すれば相当程度の老朽化が推認されることから、Yが負う義務の範囲とは言えない。

(結論)

よって、Xの請求のうち202万円余を認容し、その余は棄却する。

3 まとめ

本件は、建物の雨漏りに伴う修理工事費用の請求のうち、当該箇所の防水工事に係る部分の請求のみ認められた事例である。

雨漏りの修理に関して争われた事例としては、買主の請求は過大であるとして、売主張の範囲で請求が認められた事例（東京地判平31・4・24 RETIO118-110）、引渡しの約1年後に発覚した雨漏りについて、引渡し時点で発生していたとは認められないとして請求が棄却された事例（東京地判 令元・12・26 RETIO121-138）も見られるので、併せて参考にしていきたい。

(調査研究部主任研究員)