

最近の裁判例から (6) – 建築の瑕疵 –**売買契約締結時に提示された建物図面と建物現況が異なることは隠れた瑕疵にあたるとする買主からの損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 令 2・12・9 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

建物の現況が売主側から提示された図面とは異なり、これらについて建築基準法違反等の瑕疵に当たるとして、買主が売主に対してその修補費用等の支払いを求めた事案において、その請求が全て棄却された事例（東京地裁 令和2年12月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年3月、Y1（被告・個人）は、約2年前に新築した東京都a区内に所在する5階建賃貸マンション（本物件）を売却するため、Y1自身が代表を務める宅建業者Y2に媒介を依頼し、Y2はインターネットでその広告を出した。その頃、賃貸マンションの取得を検討していたX（原告・個人）は、この広告を見て面識のあった宅建業者Aに媒介を依頼し、同月中にAの手配によりY2立会いのもと本物件の内見をするとともに、本物件建物の建築確認済証や建物図面（当初図面）の写しを受領した。

同年4月、Y2とAの媒介によりXとY1は、①売買金額: 1億9300万円、②手付金: 900万円、③残代金: 1億8400万円、④売主は、引渡しから3か月以内に請求を受けた雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部位の木部の腐食・給排水管の故障のみ責任を負う、とする本物件の売買契約書（本契約）を締結した。

契約締結の2日前には、Y2はAに売買契約書と重要事項説明書をメール送信し、売買

契約締結日には、Y2は宅地建物取引士をして重要事項説明をさせるとともに、その添付書類として建築確認申請図面（確認図面）の写しをXに交付した。同年6月、XはY1から本物件の引渡しを受けた。

その後Xは、本件建物には以下の瑕疵があったが、これについて何ら説明もなかったとして、Yらに対処を求めた。①当初図面や確認図面には記載のないバルコニー廻りの隔て壁が存在する、②当初図面に記載のある屋上の点検口が存在しない、③隣地との離隔距離が500mm未満のバルコニー部分は建築確認申請上床面積に参入すべきであるが、これが算入されていない、④建築基準法令上要求されている耐火基準を充足していない壁面がある、⑤確認図面に下水排水の経路が示されておらず、これが適法になされていないことがうかがえるうえ、維持管理に支障をきたしている。

これに対してYらは、Xが瑕疵にあたり主張するものは、そもそも隠れた瑕疵ではない、Xの申出は引渡しから3か月以上経過後になされたものである、契約上売主が責任を負うとされた項目にはあたらない等Yらが責任を負う必要はない、として対応を拒んだ。

これを受けてXは、Y1の瑕疵担保責任、もしくはこれらについてYらに説明義務違反があったとして、改修工事費用等として973万円余の支払いをYらに求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(本物件の隠れた瑕疵の有無)

①バルコニー廻りの隔て壁

Xはこれが建築基準法等に違反するものである旨主張するが、具体的な主張立証はないうえ、本物件前面道路からも容易に確認できるものであるが、Xがこれを問題とした形跡もなく、隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

②屋上の点検口

たしかに当初図面にはその記載があり、Y2がXにこれを送付したのは相当とは言えないが、契約締結時までにXに交付された確認図面にはその記載はなく、その後引渡しまでの間にXは本点検口がないことを問題にした形跡がないことからすると、その存在が本契約において重要な要素であったとは認められず、隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

③床面積

バルコニーと隣地との離隔距離が500mm未満であれば、床面積に参入すべきところ、本物件のバルコニーは床面積に算入されておらず、確認図面によれば離隔距離が500mm未満であると認められ、床面積不算入は法令に抵触するものと考えられるが、Xに是正措置が迫られていたという事情が認められない以上、これが直ちに隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

④耐火基準

建築基準法令上、最上階から数えた階数が5以上で14以内の階の耐力壁については、2時間耐火とすべきとされており、確認図面上1時間耐火とされている壁が存在するが、当該壁が耐力壁であるか否か等具体的な主張立証はなく、隠れた瑕疵に当たるとは認められない。

⑤下水排水

Xの主張からしても、具体的にどこにどのような法令違反があるのか明らかとはいえず、本件建物の配管に関して隠れた瑕疵があるとは認められない。

(結論)

以上の通り、Y1の瑕疵担保責任に基づく主張は理由がなく、これらの問題点について、法令違反またはXの本契約締結にあたっての重要な要素とは認められず、Yらに説明義務違反があったとも認められない。

3 まとめ

本件は、法令に抵触するものも含め買主の指摘する建物の問題点が、買主の契約締結に際し重要な要素にあたるものや隠れた瑕疵にあたるものではなく、買主に損害は認められないとして、買主からの売主と媒介業者に対する瑕疵担保責任や説明義務違反に基づく損害賠償請求が棄却されたものである。

売主や媒介業者は建物や建築の専門家ではないことから、取得予定建物の遵法性が買主にとって契約締結の重要な要素であるならば、買主は契約締結の前に建築士等に調査を依頼する必要があるだろう。ただし、誤った図面を売主が買主に提供したことは相当ではないとされており、売主や売主側媒介業者は資料提供時に注意を払うことは必要であると考えられる。

購入した建物について、建築基準法違反に係る調査説明義務違反があったとする買主から媒介業者への請求が棄却されたものとして、東京地判平27・6・16 (RETIO101-110) や東京地判令元・11・20 (RETIO120-152) も見られることから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)