

最近の裁判例から (7) - 建物の瑕疵 -

購入した別荘に瑕疵があったとした買主の損害賠償請求について説明済・瑕疵に該当しない等として棄却された事例

(東京地判 令 2・1・9 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

別荘を購入した買主が、その建物に瑕疵があったにもかかわらずこれを秘して売却したとして、媒介業者及び売主に対し、売買代金相当額及び慰謝料等の損害賠償を求めた事案において、買主の主張する瑕疵は、いずれも説明済、あるいは瑕疵に該当しないとして、請求が棄却された事例（東京地裁 令和 2 年 1 月 9 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主 X（原告）は、かねてより別荘購入を検討していて、媒介業者 Y 1（被告）に依頼し平成 26 年 10 月 22 日、本件不動産を 1 時間程度内見した。同年 11 月 15 日、Y 1 の店舗に赴き、売主 Y 2（被告）の本件売買契約に係る売買契約書（売買代金 1200 万円）、物件状況確認書、付帯設備表、重要事項説明書及び媒介契約書（媒介報酬 45 万 3600 円）に関する説明を Y 1 から受け、これらの書面に署名・押印をして、平成 27 年 1 月 15 日、本件不動産の引渡しを受けた。

その後、X は、建物に複数の瑕疵が存在するが、特に① 1 階床下の不良について、適切な下水管・下水層の設備が十分に存在しないため、雨水が床下に流入し、滞留する欠陥がある。また、床下コンクリートに防水性がなく、少量の降雨でも床下浸水する構造で、建築基準法に反する状態であるため、1 階リビングにカビが発生し、健康被害ひいては死の危険もある。② 2 階への浸水について、雨水がバルコニー外部に排水されない構造であ

り、その雨水が 2 階床に浸水し、木腐れ、モルタル部分のひび割れ、鉄部の錆等の症状が生じている。また、本件売買契約に際して、X の意思表示の要素に錯誤があり、Y 1 及び Y 2 の告知義務違反もあったため、売買契約及び媒介契約は無効であるなどと主張し、主位的請求として、Y 1 及び Y 2 に対し、売買代金相当額及び慰謝料等 2051 万円余、予備的請求として、Y 1 に対し、媒介手数料相当額の 45 万円余、Y 2 に対し、売買代金相当額の 1200 万円余を請求する訴訟を提起した。

これに対し、Y 1 及び Y 2 は、本件不動産の 1 階部分及び 2 階部分に瑕疵は存在しない、建築基準法が定める施設も設置されていることから問題はないなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、X の請求を棄却した。

（瑕疵の存在について）

① X は、1 階床下浸水及びカビの大量発生について、竣工時から床下浸水する物件であり、建築基準法を満たさない物件で、床下浸水が原因となってカビが発生するなど主張するが、X がカビを確認したという機序は、本件不動産を購入した後である平成 27 年 3 月に X が自ら家具を入れ替えて別荘として使用を開始し、同年 7 月に宿泊した際には、カビの発生は確認できず、同年 10 月に利用しようとしたところ、カビが大量に発生しているのを確認したものであ

る。そして、カビの発生原因は、1階床下に雨水がたまり、それが湿気を生み出すというものである。

しかし、同年3月以降降雨があったことは明白であり、同年7月にはカビが発生せず、同年10月にカビが発生したという機序を説明することは極めて困難であり、証拠によれば、Y2が本件不動産を引き渡す直前の平成26年11月時点で、本件不動産内部の家具等にカビ等が大量に発生した様子は全くうかがわれない点からも、Xの主張する機序を認めるに足りない。よって、Xの主張する機序によりカビが発生したとは到底いえず、これを覆すに足りる客観証拠も何ら存在しないのであるから、Xの主張は理由がない。なお、床下の構造が建築基準法に反していると主張するが、X提出の証拠によっても、規定に違反していると認めるに足りない。

- ② Xは、2階バルコニーにたまった雨水がバルコニー外部に排水されない構造であったため、周辺部に木部腐れが生じ、2階床にも浸水したと主張するが、2階バルコニーにたまった雨水が外部に排水されない構造であることを認めるに足りる客観証拠はなく、証拠によれば、バルコニーの床面は複数枚の床材が張られており、そこに隙間が見られることからすれば、バルコニーに降った雨水の排水先が存在していたことがうかがわれるので、Xの主張は前提を欠く。また、バルコニー周辺の木部が腐り、又は塗装がはがれていると主張するが、内見の際にY1が当該部分の内見を妨害し、Xがこれらの状況を見ていなかったとは認め難く、Xは、主張するようなバルコニーの状況であることを前提として本件売買契約を締結したのであるから、瑕疵であるということとはできない。

その他の瑕疵についても、Xは、本件不動産を内見し、認識していたものの、これを許容して引き渡しを受けたというべきであり、築年数に照らしても瑕疵と評価することはできず、本件契約締結時に説明されていたものであって、理由がない。

(錯誤及び告知義務違反の有無について)

本件不動産にXが主張するような瑕疵はなく、本件不動産の性状に錯誤がないため、Y1及びY2に告知義務違反もない。

(結論)

したがって、Xの請求はいずれも理由がないことから棄却する。

3 まとめ

本事例は、別荘の購入者がその建物に瑕疵があったと主張して、損害賠償を求めたが、契約の締結前、締結時、締結後の状況から、説明済、あるいは瑕疵には該当しないとして、棄却されたものである。

不動産の取引において、売主は、情報の公平性の観点から、売主が知る買主の購入に影響する事項について告知義務があり、また、媒介業者は、業者としてできる限りの調査をし、その内容について説明する義務があると考えられる。しかし、売主及び媒介業者は、建物全体の品質・性能の保証まではできず、購入する物件の情報収集は、原則買主の責任であると考えられる。

本件のように、買主が売主及び媒介業者の告知(説明)義務を超えた建物全体の保証を求めるような場合は、買主自ら専門家による調査(例えばインスペクションなど)を行い、不良箇所を明らかにして、その費用の負担について明確にしておくことが重要である。

(調査研究部上席主任調整役)