

最近の裁判例から (2)－合意書による瑕疵担保責任の精算－

修繕についての合意書の精算条項によって瑕疵担保責任による損害賠償債務が精算済であると判断された事例

(東京地判 令 2・10・2 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

建物の漏水の原因が一部特定されないまま売主と買主が合意書を締結し補修工事を実施後、真の原因が判明したため、売主にその工事費用を追加請求した事案において、合意書の精算条項によって瑕疵担保責任による損害賠償債務が精算済であるとして買主の請求が棄却された事例（東京地裁 令和 2 年 10 月 2 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 28 年 10 月 25 日、X（原告・個人）は、宅建業者 Y（被告）との間で、築 30 年の 3 階建アパートを現況有姿条件にて 1 億 300 万円で購入契約し、同月 31 日に引渡しを受けた。

X は、売買契約締結後、本件建物の外壁や屋上等に無数の損傷があり、建物全体に雨漏りが生じている状態であることを知り、Y との間で、Y 側で修繕工事を発注し、実施することを口頭で合意した。

Y が依頼した工事業 A の見積り額 400 万円の内、200 万円を X が負担するとの条件で平成 29 年 8 月に工事が着工されたが、X は工事内容の不満から支払いを拒否し、結局、25 万円のみを X が負担することで合意した。

平成 29 年 12 月から翌年 3 月にかけて、一時使用で、1 階のテナント部分を展示販売業者に賃貸したが、漏水が発生し、同販売業者の商品を濡らす事態が発生した。

平成 30 年 4 月頃、保育園事業者から 1 階テナント部分の賃貸の申込みがあったため、X は改めて調査会社に依頼し、漏水を含めた詳

細な調査を実施したところ、クラック、コーキング劣化が生じており、屋上防水や基礎防水に問題があり、漏水によって建物内部にも損傷が生じていることが判明した。この際、1 階の居室（100 号室）床下に汚水や汚泥がたまっていることも確認されたが、この時点では、その原因は特定されなかった。

平成 30 年 7 月 3 日、X と Y は、漏水等の修繕についての合意書を、X の要望により一部文章を変更（以下下線部分）し、以下の内容で締結した後、Y が工事業者から取得した見積りに基づき、X が工事を発注した。

頭書：下記表示の不動産に係る別紙見積書記載の修繕内容に対する工事（本件工事）に関し、以下のとおり合意した。

※下線部分の当初案は「の大規模改修工事」
第 3 条 1 項：X は Y の費用負担（950 万円）を承諾するものとする。

同条 2 項：X 及び Y は本件工事について互いに債権債務はないことを確認し、本件工事については、今後一切、Y に金銭を請求しないものとする。（精算条項）

※当初案に下線部分を追加。

その後、保育園事業者が開園に向けて内装工事等に着手したところ、1 階テナント部分の床下にも汚水・汚物が溜まっていることが判明し、再度の調査の結果、100 号室床下の排水管の掃除口に本来付いているはずの蓋が付いていないという不具合（本件瑕疵）が原因であることが特定され、X は、本件瑕疵の修繕のため 183 万円を支出した。

Xは、本件瑕疵と合意書で対象としている瑕疵は、原因を全く異にする別個の事象であり、精算条項は適用されないと主張し、瑕疵担保責任に基づき、工事費用と弁護士費用計201万円の支払いを求めてYを提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

Xは、合意書の「本件工事」の内容が、当初文案から変更され、見積書記載の工事に限定されているから、免責対象も当該「本件工事」に限定される旨主張するが、Yとしても、どの工事のために950万円もの金員を支払うか不明瞭であり、工事内容を特定しておくことは当事者双方にとって望ましいとの配慮から、Xの修正案を受け入れたものと推認される。しかも、X自らが工事を発注して見積書記載の改修工事を行い、それに応じた金銭の支払を受ける以上、当該工事について、XがYに対してそれ以上の請求をしないこと（Yが免責されること）は当然のことであって、あえて精算条項を置く意味はない。

したがって、合意書案の修正は、工事内容を特定する以上の意味はなく、当該修正が精算条項にそのまま連動し、精算の対象である「本件工事」の意味内容（Yの免責の範囲）を見積書記載の工事に限定する趣旨であると解することはできない。

もっとも、Yも、後日、異なる階や部屋で全く別の問題が発生した場合は別途瑕疵担保責任を負うとの意向を示していることからして、当事者間の債権債務を無限定に精算する趣旨であると解することもできない。

そこで、精算条項が「本件工事について」と限定を付した趣旨を検討すると、漏水の現象が現れていた100号室床下の汚水・汚泥の問題は、原因が何であれ、合意書により解決

するというのが当事者双方の意向であったと考えるのが自然であることや、漏水の原因を除去しなければ表面的な修繕をしても漏水が再現し、あえて精算条項を定めた趣旨が失われかねないことも併せて考慮すると、精算条項の対象となる「本件工事」とは、①漏水の原因が判明している箇所の漏水を止めること及び②漏水被害箇所の修繕にとどまらず、③現に漏水が確認されている箇所については、原因がどうであれ、この工事をもって解決するとの趣旨であって、原因が不明であった100号室の床下に漏水をもたらし原因に係る修繕も含めて精算する趣旨であったと解するのが相当である。

したがって、本件瑕疵による損害賠償債務は、精算条項により既に精算済みであると認められる。

3 まとめ

本件は、修繕についての合意書を締結した後に判明した隠れた瑕疵が、合意書の精算条項に含まれる瑕疵であったかが争われた事例である。

本件は、修繕に関する合意書作成にあたっては、修繕範囲と修繕後の責任範囲等について、契約当事者である買主と売主が一義的に解釈されるように表現する必要があることを認識させる事例と考えられる。

(調査研究部調査役)