

最近の判例から (3)－漏水及び害獣と建物瑕疵－

漏水の瑕疵及び害獣が存在するとした中古建物の買主からの契約解除並びに損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平成26・2・20 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

土地付建物を購入した買主が、建物に漏水の原因となる瑕疵及びネズミやゴキブリがいる事実を告知しなかったことを理由に、売主に対しては、詐欺による取消もしくは錯誤による無効、仲介業者に対しては、説明義務違反による損害賠償を請求した事案において、買主の請求がいずれも棄却された事例（東京地裁 平成26年2月20日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告X（以下「X」という。）は、平成22年4月、Y1及びY2（以下「Y1ら」という。）から土地付建物（以下「本件建物」という。）を6,100万円で購入（以下「本件売買契約」という。）した。被告Y3社（以下「Y3」という。）はXの仲介業者であり、被告Y4社（以下「Y4」という。）はY1らの仲介業者である。本件売買契約には、違約金を売買代金の10%相当額と定める条項及び建物の隠れた瑕疵についてY1らの一切の担保責任を免除するとの特約を定める条項があった。

本件建物は、地下1階付4階建である。地下1階は、Cが賃借してラーメン店を営んでいたが、平成21年12月に退去し、本件売買契約当時は空室であった。1階は当初Dが、平成21年頃からEが賃借して居酒屋を営んでいる。2階はa社が事務所として賃借している。3階及び4階はY1らの住居として使用されていた。

Xは、Y1らが地下1階に漏水の原因となる瑕疵があることを認識していながら漏水に

関する説明をしなかったこと、本件建物内で、相当数のネズミの糞やゴキブリが発見されたことから、Y1らに対し、瑕疵担保責任に基づく解除又は債務不履行による解除を主張して、売買代金の返還を求めるとともに、損害賠償を請求、Y3については債務不履行に基づく損害賠償として、Y4については不法行為に基づく損害賠償として、連帯して1358万円余の支払を求めて（主位的請求）提訴した。

また、Xは、主位的請求が認められないとしても、漏水の原因となる瑕疵等についての説明がなかったために損害を被ったと主張して、Y1らについては不法行為等に基づく損害賠償として、Y3については債務不履行に基づき、Y4については不法行為に基づく損害賠償として、連帯して1458万円余の支払を求めて（予備的請求）提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

1. 漏水の有無及び原因について

(1) 本件売買契約締結前の漏水について

ア 本件売買契約締結の2、3年前に漏水が発生したことは、当事者間に争いがない。

しかし、証拠によれば、本件漏水は、1階の賃借人であったDが使用していた冷蔵庫のダクトが外れて水が漏れたことが原因であると認められるから、本件漏水が本件建物の瑕疵によるものということとはできない。

イ 証拠によれば、平成21年頃、地下1階の

天井真ん中付近で漏水が発生したことが認められるが、原因は不明とされたこと、数か月後には漏水が止まったことが認められる。その後、同一の原因による漏水が発生したと認めるに足る証拠はない。

(2) ①から⑩までの漏水について

本件売買契約締結後の一定の時点で、本件建物地下1階の別紙図面(添付略、以下同じ。)①から⑩までの付近で、水に濡れたように見える部分が存在したことが認められるが、別紙図面①から⑩までの付近で、異なった時点で水に濡れたように見える部分が生じていたことから、本件建物に漏水の原因となる瑕疵があると認めることはできない。

(3) ⑪から⑬までの漏水について

⑪の漏水については、Xの陳述書によれば、2階の賃借人であるa社から水が漏れているという報告があったが、原因は明らかとならず、その後、水漏れの報告がなくなった事実が認められるから、⑪の漏水は、あったとしても一時的なものにすぎないというべきである。また、⑫及び⑬の漏水については、Xは、本件建物の3階及び4階で水の滴る音がすると主張し、Xの陳述書には、これに沿う陳述があるが、これのみをもって漏水があったと認めることはできない。他に、⑫及び⑬の漏水の事実を認めるに足る証拠はない。

(4) 以上によれば、本件建物に漏水の原因となる瑕疵が存在すると認めることはできない。

2. Y1らの責任について

(1) 前記説示のとおり、本件建物に漏水の原因となる瑕疵があると認めることはできないから、Xの主張は前提を欠き、採用することができない。

(2) 本件建物にネズミやゴキブリがいるとしても、そのことをY1らが知っていたと認めるに足る証拠はない。かえって、Y1は、本人尋問において、ゴキブリを見たことは

ない、ネズミは出なかったと供述しており、Y1らには、本件建物にネズミやゴキブリがいるとの認識はなかったと認められる。

(3) Xは、本件建物にネズミやゴキブリがいないと誤信して、本件売買契約を締結したから、法律行為の要素に錯誤があったと主張する。

しかし、本件建物の売買において、ネズミやゴキブリがいないことが法律行為の要素に当たるということはできない。

(4) 瑕疵とは、客観的にその物が通常有すべき品質を欠くことをいうところ、ネズミやゴキブリがいるとしても、そのことのみから、本件建物が客観的に通常有すべき品質を欠くとはいえない。

3. Y3及びY4の責任について

本件建物に漏水の原因となる瑕疵があると認められないことは、前記説示のとおりであるから、Xの主張は、その前提を欠くものであり、採用することができない。

3 まとめ

本件は、中古の土地付建物を購入した買主が、当該建物に漏水の原因となる瑕疵があること並びにネズミやゴキブリがいることの告知を受けていないことを理由に、売主及び仲介業者に対して、契約解除や損害賠償を請求したが、いずれも棄却されたものである。

裁判所は、事実認定の中で、漏水の原因となる瑕疵が存在するとはいえないこと、ネズミやゴキブリがいるとしても、建物が客観的に通常有すべき品質を欠くとはいえないと判示したものであり、実務上も参考になる事例である。なお、類似判決として、賃貸借契約で料理店を経営する借主がネズミの出没を理由に賃料の一部不払いをした事案で貸主からの明渡し請求が認められたケースがあるので、参照願いたい (RETIO79-116)。

(調査研究部主任調整役)