

## 最近の判例から (5)－購入目的と建物瑕疵－

# シェアハウスとして賃貸されている建物を購入した買主の瑕疵による損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・1・12 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売主によりシェアハウス用途に改装され、賃貸中であった建物を購入し、購入後の管理を売主に委託した買主が、売主の瑕疵担保責任および管理委託契約の債務不履行に基づく損害等の賠償を売主に請求した事案において、買主の請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成29年1月12日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成20年頃、AはY（被告・宅建業者）に対して、昭和48年築の東京都内に所有する空き家となった二世帯住宅の建物（以下、「本件建物」という）の利用方法について相談したところ、Yが本件建物を賃借し、シェアハウスに改装して、管理運営を行うこととなった。その後、YはAより本件建物の売却を依頼されたところ、平成22年3月、Yは一旦これを取得したうえで、X（原告・個人）に7900万円で売却し、引渡と同時にその管理についてXから委託を受けた。なお、契約締結に先立ち、YはXに対して、本件建物内外を案内のうえ、違法建築部分を示す図面等を交付した。

平成23年5月、YはXに対して、本件建物が築後37年を経過したことから、改修工事を行うことを提案したものの、その直後のやり取りの中で、Yは「一言で申し上げてXオーナーの望まれる工事等の諸対応に関し、その満足度を満たすことに自信ありません。」と記載したメールを送信した。同年7月、Xは

Yに対して、管理委託契約の解除を通知し、その2か月後に同契約は解除された。

同年9月、XはYに対して、本件建物にはシェアハウスとして運営するのに不可欠な共用スペースの点検口がない等10項目の瑕疵があるとして、その補修費用等の支払いをYに求めたが、Yはこれを拒絶した。

平成24年5月、Xは本件建物の大規模な改修工事を行ったが、その後、その際に判明したものも加えて20項目以上の瑕疵があるとして、請求を拡大したが、Yはその支払いも拒絶した。

平成25年6月、Xは調停を申立てたが、Yは責任を認めず、これも不調に終わった。

同年9月、国土交通省が、シェアハウスは建築基準法所定の特殊建築物としての「寄宿舍」に該当する旨の見解を発表し、その規制が及ぶこととなった。

平成27年3月、XはYに対して、本件建物にはシェアハウスとして多数の瑕疵がある、Yには管理契約上の義務違反がある等として、計3167万円余の支払いを求める本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、大要以下のとおり判示し、XのYに対する請求を棄却した。

### (1) 本件建物の瑕疵の有無について

売買契約の目的物に瑕疵があるか否かは当該売買契約において予定されていた品質・性能に照らして判断すべきであり、売買契約の

当事者において目的物がどのような品質・性能を有するものとして予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念等をしんしゃくして判断すべきである（最三判 平22・6・1 民集64-953等）。

本件建物のシェアハウスとしての利用については、平成25年9月の国土交通省の見解発表によって、防火・避難・衛生等の面での公法的規制が及ぶことになったものであり、それまでは一般的な居宅とは異なる特殊な建築物であるという取引観念はなかったといえる。また、Xは、Yがシェアハウスに改装した昭和48年築の建物を、違法増築部分を示す図面を受領し、建物内外を確認のうえで購入している。したがって、本件不動産に瑕疵があるか否かは、これらを前提に判断することとなる。

そうすると、Xが建物の瑕疵である旨主張する項目はいずれもこれを認めることができず、瑕疵があったことを前提とするXの請求は全て認められない。

#### (2) Yが管理委託契約に違反したか

Xは、平成23年7月にYに対して管理委託契約の解除を通知した直後に改修工事に着手する予定であったところ、Yが工事業者の顔写真や氏名を事前に掲示するよう求めたことにより着工が遅れた旨主張するが、管理業務の一環として安全管理業務を受託しているYが、かかる要求をすることに違法性がないことは明らかである。

#### (3) Yは管理業務手数料の返還義務を負うか

平成23年5月にYはXに対して、Xが希望するような管理業務について対応できない旨連絡したことは認められるが、その後もXは、Yが管理業務を行っていることを前提としたやり取りをYと行っていること、Yは同年8月分までの管理業務報告書を作成し、手数料等控除後の賃料等をXに対して支払っている

ことからすれば、Yのその連絡が契約解除の申出であったとは認められない。

#### (4) 結論

以上によれば、Xの請求は、その余の点について判断するまでもなく、いずれも理由がないから、これを棄却する。

### 3 まとめ

本件は、シェアハウスとして運営されている建物を購入し、その管理運営を売主に委託した買主が、建物の瑕疵担保責任、ならびに管理委託契約の債務不履行等に係る損害の賠償を求めたものの、その訴えが棄却された事例である。

シェアハウスに関しては、この10年位でその市場が急拡大した一方、平成25年9月に国土交通省が前記の見解を示すまでは、建築基準法上の取扱いが明確とは言えなかった。本事案については、その見解が示される以前に売買契約締結・引渡がなされているものであり、事後的に示された見解と合致しない事項が瑕疵にはあたるものではないとされた本件判断は、特段違和感を覚えるものではない。

近時、シェアハウスの販売・運営を行う企業の経営破綻に関する話題がマスコミで取り上げられているが、賃貸マンションの建築についても、建物建築工事を請負い、竣工後の管理を受託した業者に対して不当な勧誘を行ったとして損害賠償請求が認められた事例（平28・10・14 東京地判 RETIO109-102）も見受けられる。これらのように勧誘方法に問題があるケースもあろうが、賃貸事業を行うにあたっては、事業である以上これに伴う様々なリスクがあることを十分認識のうえ取り組む必要があると言えよう。