

最近の裁判例から (6)－宅建業法 40 条違反－**中古の設備等について売主業者は瑕疵担保責任を負わないとする特約が宅建業法40条により無効とされた事例**

(東京地判 令 4・1・13 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

中古の賃貸住宅を購入した買主が、売主宅建業者に対し、給水管に赤水が発生する程度に腐食していた瑕疵があるとして損害賠償を求めた事案において、売主業者が設備等について瑕疵担保責任を負わないとする特約は宅建業法40条2項により無効であるが、居住に支障を来す程の腐食があるとは認め難いなどとしてその請求を棄却した事例（東京地裁令和4年1月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主宅建業者Y（被告）は、平成29年1月に前所有者より取得した、2階建て4室のアパート（本物件・平成元年12月新築）について、平成29年3月、買主X（原告・個人）との間で、売買代金を2550万円、売主の瑕疵担保責任について下記内容の本件特約条項を付した本件売買契約を締結し、本物件を引き渡すとともに、Xより本件建物の賃貸管理業務を受託し、その業務の一部をAに再委託した。

＜本件特約条項の概要＞

- 本件建物に隠れた瑕疵がある場合、売主は本件建物の引渡し後2年間に限り瑕疵担保責任を負う。
- 本件建物が中古住宅であるため、「器具・設備・建具・配管（赤水等を含む）につき、本体・内外装および設備等は、建築年数による経年変化・劣化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等がある。これらにつき、支障・不具合があっても売主はこれらの瑕疵

担保責任を負わない事を買主は了承する。

平成30年6月、Yは本件建物の管理を再委託したAより「201号室の入居者Bから『赤水が出る・排水の臭いが酷い、ただし、赤水は朝にしか出ない』と連絡があり、赤水の取水を依頼した旨、Aが同年5月に201号室を見たが、排水の臭いは余り感じられなかった旨」と、同入居者から提供を受けた水入りのペットボトル3本の写真画像（本件画像）を添付した電子メールを受けた。

令和元年5月、YはXに、201号室から出た赤水として、本件画像を添付した電子メールを送信した。（その後Xは、本件建物の賃貸管理をYより別の業者に変更した。）

令和2年4月、XはYに対し293万円余の損害賠償を求める本件訴えを提起し「赤水の発生や、Xが調査依頼をしたC社報告書によれば、本件建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵にあたる。」などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 「瑕疵」の意義について

売買目的物における「瑕疵」の有無、すなわち当該目的物が通常備えるべき品質・性能を欠いているか否かについては、契約当事者の合意、契約の趣旨等も踏まえて検討すべきである。

本件建物は既に築27年を経過した中古物件であり、売買契約書等においても、赤水の可

能性を含め、給水設備の経年劣化による性能低下等が明記され、Xもその事情を認識して本件建物を買受けたことなどの事情を考慮すると、本件建物の給水管が相当程度に腐食し、頻繁に赤水が出るなど、賃貸物件としての利用に相当の支障が出るような場合には、「瑕疵」に当たると解するのが相当である。

(2) 本件特約条項の効力について

本件売買契約における本件特約条項は、一般に経年劣化等の理由を挙げつつ、「瑕疵」に当たり得る内容を例示列挙しているものの、結局、その支障、不具合等について、Yが民法570条所定の瑕疵担保責任を一切負担しないことを内容とするものと解される。

しかし、仮に給水管の不具合等が経年劣化によるものであっても、賃貸物件としての利用に相当の支障が生ずる程度に腐食等している場合には「瑕疵」に当たるのであるから、これを含めて一切の免責の対象とすることを含意するのであれば、民法570条に規定する内容より買主であるXに不利となるものとして、宅建業法40条1項に抵触し、同条2項により特約自体が無効となる。

(3) 本件における検討

Xは、「平成24年頃に、201号室のBによって水道口から赤水の発生及び排水の臭いが確認されており、これを理由に令和31年にBが退去したこと、令和2年9月に調査したC社の報告書等に照らせば、本件建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵に当たる。」と主張する。

しかし、いずれの配管にも腐食が生じている旨が記載されているC社報告書の調査は、給水管の内部検査をしたものではなく、平成31年のBの退去後誰も入居していない201号室での短時間の目視検査によるものであることから、同室の水道水に一定の赤さびが含まれていたとしても、給水管が相当程度腐食し

ているなどと即断することはできない。

また、Yが前所有者から本件建物を買受けた平成28年12月時点において、赤水の存在を含めた給水管の瑕疵が問題とされていた形跡はなく、201号室以外の入居者から赤水の存在を指摘された証拠はないこと、Bも、恒常的に赤水がでていたとか、生活に支障が出ていたとは述べていないこと等から、給水管の腐食の事実を認めることは困難である。

以上からすれば、201号室を含む本件建物内の給水管について、本件建物の建築年数等を踏まえても、居住に支障を来す程度に腐食しているとも認め難いし、赤水が頻繁に生じているとも認め難く、賃貸物件の利用に相当の支障があるとまでは認め難いことから、Xの主張は、採用することができない。

3 まとめ

売主宅建業者が、宅建業法40条1項違反となる契約不適合責任（瑕疵担保責任）の負担期間を2年未満とする特約を置くことは、同条2項の特約無効により、売主業者は民法の一般原則通りの期間、担保責任を負うことになり、また、取引の公正を害する行為を行った等として行政処分の対象となることから、売主業者（媒介業者）において不利益にしかないが、何故か「中古住宅売買の場合、売主宅建業者が契約不適合責任を2年以上負う必要があるのは建物の躯体に関してで、設備に関して制限はない（2年未満の短縮が可能）」と誤った認識をしている宅建業者が、裁判例や行政処分事例等で時々見られるようである。

中古住宅売買における売主業者は、建物の設備についても、宅建業法40条の規定により担保責任を2年以上負う必要がある確認として、本件裁判例は参考になると思われる。

（調査研究部上席研究員）