

最近の裁判例から (4) - 瑕疵担保責任制限条項 -

瑕疵の対象範囲を制限する特約があるとして、責任対象外の建物傾斜等に係る損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 令4・2・24 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA02248009) 西崎 哲太郎

瑕疵担保責任の対象を限定した売買契約において、責任対象外の建物傾斜等に係る損害賠償請求を買主が申し立てたが、売主の責任範囲が明確に制限されており、売主の悪意も認められないとしてその請求を棄却した事例

1 事案の概要

買主Xは、令和元年7月4日、避暑地に所在する土地建物（平成17年にYが新築し、Y代表者家族の別荘や従業員保養所として年間で数日程度利用していたもの）について、売主Yとの間で売買価格5100万円とする売買契約を締結し、8月29日に引渡しを受けた。

XとYはいずれも宅建業者ではない事業法人である。

本件売買契約書には、以下の条項(以下、「本件瑕疵条項」という。)があった。

(瑕疵の責任)

第13条 売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵及び次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負います。

(1)雨漏り

(2)シロアリの害

(3)建物構造上主要な部位の木部の腐食

(4)給排水管(敷地内埋設給排水管を含む。)の故障

なお、買主は、売主に対し、本物件について、前記瑕疵を発見したとき、速やかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立ち会う機会を与えなければならま

せん。

2 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3カ月以内に請求を受けたものに限り、責任を負います。なお、責任の内容は、修復に限るものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、本契約の無効、解除又は損害賠償の請求をすることができません。

Xは、令和元年11月24日、本件建物について傾斜(床6.8~8.3/1000、壁27/1000)、床の沈み等の隠れたる瑕疵があるとしてYに修補を求めたが、Yは本件瑕疵条項を根拠に拒絶した。

Xは、本件瑕疵が構造耐力上主要な部位についての瑕疵であり、これを修復するためには解体して新築するほかないとして、解体・再建築費用、弁護士費用等、本件売買契約の担保責任に基づく1052万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

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。

[Yの責任は本件瑕疵条項で制限されるか]

本件契約は、中古建物の売買契約であるところ、売主が「次の建物の隠れたる瑕疵について『のみ』責任を負います」として、瑕疵担保責任の対象となる瑕疵を明確に定める。

Xは、本件建物には建物構造上主要な部位

において構造耐力上危険と判断される瑕疵があるなどとして、Yの責任が制限されるべきではないとの主張をするが、平成29年法律第44号による改正前の民法570条は「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に売主の責任を認めているところ、本件契約は建物について特に責任範囲を明示して制限していること、建物の隠れた瑕疵は多様なものが想定でき、これを明示的かつ具体的に制限するのは当事者の合理的意思に沿うと考えられる。

そして、Xの主張する瑕疵は、いずれも、本件瑕疵条項に定める事由に該当するとは認められないので、Xの請求は、本件瑕疵条項により制限される。

[Yが瑕疵の存在について悪意であったか]

本件のように責任制限条項が存在する場合においても、売主が「知りながら告げなかった事実」については、責任制限条項が適用されない（平成29年法律第44号による改正前の民法572条ただし書）。

そして、同条項は、売主と買主の間の情報格差に鑑み、売主が知っていたならば告知することが信義則上求められる事柄を告知しなかった場合に売主の責任を認めるものであるから、売主が「知りながら告げなかった事実」とは、内覧等により見て認識し得る瑕疵現象というよりは、瑕疵原因を中心に、まさに情報格差を生じ得る点が中心になるものというべきである。

認定事実によれば、本件建物には客観的に床や壁に一定の傾斜が存在したことは認められるものの、Y代表者が1階部分の床が中央に向かって沈み込んでいた点を認識していたのを除き、現象の存在を認識していた者がいたとは認められないし、本件建物の利用状況から、それが不自然とも思われない。

また、本件建物については、広告よりも低い価格で本件契約による売買が成立している

こと、仲介業者がリフォームを要することを遅くとも決済前に知っていたことが認められるが、これらのことから、Yが当然に瑕疵の存在を認識していたとはいえない。

Xは、本件建物が確認申請段階とは異なる施工がされていることを挙げて、Yが悪意であったと主張するが、確認申請段階と異なる施工をYが自ら積極的に施工業者に要求したとは認められないし、これにより生じ得る本件建物の構造耐力上の問題を認識していたと認めるに足る事情もない。

加えて、X代表者は、本件契約締結前にも本件建物を見ており、外観上の不具合は知り得たことも踏まえると、YがXの知り得ない事実を知っていたとは認め難い。

そうすると、本件瑕疵条項が存在し、かつ、その適用を妨げる事由も存在しないから、Xの請求は制限される。

3 まとめ

本事例で裁判所は、買主が主張する建物傾斜や床の沈み等が瑕疵であるかどうか自体については直接判断・言及せず、それ以前の問題として、本件瑕疵条項に定める免責特約（瑕疵の対象範囲を制限する特約）が有効であるとして買主の請求を棄却したものである。

中古建物の売買では、本件瑕疵条項の対象として限定された「雨漏り、シロアリ、構造上主要な部位の木部の腐食、給排水管の故障」以外にも、建物の基礎、外壁等のひび割れ、床・柱の傾斜等の劣化事象・不具合事象を巡って後日紛争になることが多い。

これらの紛争の発生を未然に防ぐ手段の一つとして既存住宅に対する建物状況調査（インスペクション）制度があり、その一層の普及が望まれる。

（調査研究部上席調整役）