

最近の裁判例から (5)－雨漏り修繕合意－

買主が、雨漏りの補修を行う合意があったとして補修費用を求めたが、すべて解決していたとして却下された事例

(東京地判 令3・11・30 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA11308002) 吉川 文堂

買主は、購入した建物内に雨漏りが発見されたのは、媒介業者の仲介業務の調査・説明義務違反等と主張して、売主・買主両方の媒介業者に修繕費用等を支払うよう求めた事案において、損害賠償請求を行うも却下された事例

1 事案の概要

令和元年9月、買主X（原告・個人）はY2（被告・仲介会社）と、売主A（売主・個人・外国籍）はY1（被告・仲介会社）と媒介契約を締結し、Xは、Y1らの仲介のもと、売買契約（売主瑕疵担保責任期間3か月）を締結した。売買契約時に、Aは、Xに対して物件状況確認書を交付し、「現在まで雨漏りを発見していない」、建物構造上主要な部位の腐食に関しては「腐食を発見していない」との説明をした。

令和2年1月、本件建物の1階リビング窓枠部分に雨漏りが発生し、Y1はAに連絡を取ったが、既に帰国しており、代わりにAの子（二女B）に連絡し、見積金額約17万円の支払を求めたところ、Bは拒否し、以後、Y1からの連絡を拒むようになった。

Xは、Aに対して法的手段を取ることなどを示唆したところ、Y1は、事態を丸く収めるために工事費用を自ら負担することとした。

令和2年2月、X及びY1らは、本件雨漏りに関し、合意書1を締結し、Y1は費用を負担し修繕工事を行った。

令和2年3月、本件雨漏り箇所において再

度雨漏りが発生し、X及びY1らは、本件雨漏りに関し、合意書1と同内容である合意書2を締結した。

【合意書2の概要】

- ・ XとY1らは、本件建物1階リビング西側窓枠部分で発生している本件雨漏りが解消されていないことを現地にて立会い確認した。
- ・ 本件合意書1における本件雨漏りの修繕において、不備があったため、Y1はその責任と負担において令和2年3月までに修補する。
- ・ 条項の履行をもって本件は円満解決とし、XはY1ら及びAに対するその余の請求を全て放棄・免責とする。なおX及びY1らは、今後、本件に関し、裁判所・行政庁・宅建協会等その他いかなる団体を問わず、一切の苦情・異議の申出をなさないものとする。

その後、Y1の費用負担によって修繕工事（第2修繕）が行われたが、本件雨漏り箇所から雨漏りが発生した。

そこで、Xが雨漏りの原因を調査等したところ、外壁の防水工事をするだけでは足りず、外壁を壊して内部を確認した上で雨漏りの原因を特定し、工事をするといった根本的な修繕工事が必要となり、工事等を行うには176万円を要することが判明した。Y1は、既に円満解決済みであるとして支払いを拒否した。

Xが、修繕費用の負担を余儀なくされる事態となったのはY1らの仲介業務における調

査・説明義務違反ないし誠実義務違反に起因するものであると主張して、Y 1 については不法行為による損害賠償請求権に基づき、Y 2 については債務不履行による損害賠償請求権に基づき、損害合計193万円余及びこれに対する遅延損害金を求め、当該請求が認められない場合に備えて、Y 1 に対し、Y 1 はXとの間で本件建物の雨漏りを修繕する旨の合意をしたものであるから、同合意に基づいて修繕に要する費用176万円の支払請求をすることができることを主張し、遅延損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を却下した。

Y 1 は、本件雨漏り箇所における雨漏りが発生する都度、その補修に要する工事費用の負担に応じ、これを受けて本件合意書1及び2が締結されたものであるから、本件合意書2の条項は、Y 1 における第2修繕に係る費用の負担義務を定めたものと解するのが相当である。

これに対し、Xは、本件合意書1及び2は、Y 1 において本件雨漏り箇所における雨漏りを完全に修繕する義務を負うことを確認したものであると主張する。しかしながら、各事実には照らすと同主張を直ちに採用することは困難であり、これを的確に裏付ける証拠もなく、同主張は採用できない。なお、Xは、本件合意書2の条項は、本件雨漏り箇所の雨漏りが完全に修繕された後、本件雨漏りと関係のない不具合が生じた場合には、XはY 1 に対し何らの請求をしないという趣旨のものであるとも主張するが、本件合意書2は本件雨漏りに関する合意事項を確認したものであることがその冒頭に明記されていることや、同合意書の条項は本件雨漏りについての円満解決

が図られたことを確認する文言となっていることと整合せず、理由がない。そうすると、第2修繕に係る工事は既に実施され、Y 1 はその費用負担も済ませているのであるから、本件において、本件合意書2の条項を適用するのを妨げるべき事情は存在しないものというべきである。

以上の次第であり、本件の各請求は、いずれも、本件合意書の条項において全て解決済みであることが確認された本件雨漏りに関するものであるから、本件の各訴えは、条項で定められた不起訴の合意に反し、訴えの利益を欠くものといわざるを得ない。

よって、本件の各訴えはいずれも不適法であるからこれを却下することとする。

3 まとめ

本件は、買主が雨漏りの補修を行う合意があったとして補修費用を求めたが、すべて解決していたとして却下され、その後、控訴したが棄却された事案である。

売主が外国人等の場合、本来売主が負う契約不適合責任を買主は請求できない場合が考えられるため、媒介業者において、売主が海外に帰国した場合のリスクを考え、それを見越した対応が必要と考えられる。

本件のように、外観だけでは判別できない瑕疵が想定される場合、買主にリスク責任を説明し売買金額にて調整するのか、建物状況調査（インスペクション）を実施した上で既存住宅売買瑕疵保険に加入することで対応するのが望ましいと思われる。

(調査研究部調査役)