

最近の裁判例から (2)－瑕疵担保責任－

瑕疵担保免責特約に関して、その瑕疵に善意の売主の責任は否定され、悪意の売主の責任が認められた事例

(東京地判 令4・3・11 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03118017) 石原 賢太郎

所有者が異なるアパート3棟と駐車場等を一括して瑕疵担保責任免責の条件にて購入した宅建業者が、その中のアパート1棟には水漏れがあり、その売主と契約交渉窓口となっていた建物管理者はこれについて悪意であるとして、売主ら全員と建物管理者に損害賠償を求めた事案において、水漏れは、買主が契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼす事実であり、その情報を提供する義務があったとして、水漏れについて悪意であった売主の責任を認めた一方、善意であった売主の責任を否定した事例。

1 事案の概要

令和元年6月、買主X（宅建業者）は、Y1、Y2、Y3がそれぞれ所有する土地及びアパート3棟、Y4が所有する土地（駐車場）及びY1ら4名の共有私道を以下の特約条項を付して一括して購入する売買契約（本件契約）を締結した。

契約に際しては、Y1が所有するアパート（本件建物・平成3年4月新築2階建4戸）を管理していたY5がY1の窓口となりXと交渉していた。

＜特約条項の概要＞

○不動産売買契約条項の以下の条項は適用除外とします。

第20条（瑕疵担保責任）

○買主は、本物件土地、建物及び付帯設備に経年相応の劣化、損傷、汚れ、ひび割れ等が生じていることを承知のうえで、本物件

を現状有姿のまま買い受けるものとします。

○本物件は中古物件であり、付帯設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等があります。本物件建物は、築後約28年が経過しており、経年劣化が認められ、また、諸設備等が正常に機能しない可能性があります。したがって、後日、買主が本物件の諸設備等を確認・点検した際に瑕疵や故障・不具合等が発見される場合があります。そのため、修繕・修復等に当たり、相応の費用が必要となる場合がありますが、買主の負担となります。

令和元年7月、XはY1らに対し、残代金全額を支払った。

その後、Xは、本件建物に102号室の水漏れ（本件水漏れ）や雨漏りを発見し、所有者Y1と建物管理を受託していたY5は、これらについて悪意であったとして、Y1らとY5に対しその修理に要した費用等としてユニットバス交換費用（350万円）など395万円余の支払を求める訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件瑕疵の有無について

①Y1及びY5は、遅くとも平成30年9月頃には、管理会社からの連絡により、本件水漏れが発生していることを認識していたこと、②水道工事業者Aは、同年11月頃にした調査において、102号室の浴室の天井裏を確

認したところ、湿っていたことから、水漏れが発生していると判断したが、具体的な原因が分からず、202号室につながる排水管の根本部分にシリコンを塗ってコーキングをしたこと、③Aは、平成31年4月、202号室において、台所、洗面所、浴室から水を流して、水漏れが発生するか実験したが、水漏れは確認できなかったこと、④Aは、202号室居住者Bから、洗車をするために台所の蛇口にホースをつないで水を流したことがあると聞き、蛇口の根本の管が強く引っ張られることが本件水漏れの原因であると考えたこと、⑤Aは、Y5に対して修理すべき旨を伝えたところ、Y5は了承し、修理を依頼したこと、⑥その後修理がなされることなく、本件契約締結に至ったこと、⑦令和元年9月に内装工事業者の従業員Cが102号室の浴室の天井裏を確認し、202号室において水を流すなどしたところ、202号室につながる給水管から水漏れしていることが確認できたこと、が認められる。

Y1らにおいて、本件水漏れが発生した後、その原因である202号室につながる給水管について何らの修繕もしていないのであるから、本件契約当時、本件水漏れが生じる状況にあったというべきである。

そして、本件水漏れが建物として通常備えているべき品質や性能を満たさないものであることは明らかであるから、瑕疵に該当する。

(2) Y1、Y5の認識と責任について

本件水漏れは瑕疵担保責任の対象となる瑕疵に該当するが、本件契約においては瑕疵担保責任については適用除外とされているから、売主が瑕疵の存在を知りながら告げなかった場合に限り、瑕疵担保責任を負うこととなる。

Y5は、本件契約締結当時、本件水漏れの真の原因についてはともかく、本件水漏れ自

体が発生していること自体について認識していたものと認められる。

Y5の供述によれば、Y5はY1から本件建物の管理などを任されていた者であり、Y1に対し、必要な報告をしていたことが認められ、本件水漏れに関する事項についてもY5と認識は共有していたものと認められる。

Y1は本件水漏れについて認識しながら、これをXに告知することなく本件契約を締結したと認められるから、瑕疵担保責任を免れない。Y5は本件水漏れについて認識しながら、これをXに告知することなく本件契約を締結させるに至ったと認められるから、Y5は、情報提供義務違反の不法行為に基づく損害賠償責任を負うと解すべきである。

(3) Y2、Y3及びY4が責任を負うか

本件契約は、XとY1らそれぞれとの間の売買契約を1通の契約書によってしたに過ぎず、Y2ら（Y2、Y3及びY4）が本件水漏れを認識していたとは認められない。

(4) 損害額について

ユニットバス全体を交換すべき必要性は認められず、本件水漏れによりXに生じた損害は、漏水箇所改修工事、既存床開口及び復旧費用の25万円余であると認められる。

3 まとめ

本件は、瑕疵担保責任免責の条件で売買したが、瑕疵について悪意の売主等の責任を認め、善意であった他3名の責任を否定した事例であり、実務上参考になると思われる。

契約不適合責任免責の条件にて媒介を依頼された場合、トラブル回避の観点より、告知書等にて売主に告知してもらうとともに、認識していたものの告知していない瑕疵等があった場合、売主は責任を問われる可能性があることを、必要に応じて、よく説明した方が望ましいと思われる。（調査研究部調査役）