

最近の判例から (1) – 建物の瑕疵調査・説明義務 –

建物設備及び建物構造に関する瑕疵担保責任及び不当表示広告を否定した事例

(東京地判 平24・5・31 ウエストロージャパン) 中村 行夫

建築後28年を経過した鉄筋コンクリート（以下、「RC」という。）造の建物の売買において、保守業者より補修の指摘を受けていたエレベーター（以下「EV」という。）及び各部屋の戸別水道メーターの不設置は、建物の瑕疵ではなく、また、「RC造」とする表示は、各部屋の間仕切りや壁等がコンクリート・ブロック積み等で作られていたとしても、主な部分の構成材料がRCであることを意味するもので、著しく優良であると人を誤認させるような表示ではないとした事例（東京地裁 平24年5月31日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

- (1) 平成3年、Y1（被告）は、昭和56年建築の建物及び敷地を相続した。
- (2) 平成20年3月2日、Y1から本件物件の売却に関する媒介の依頼を受けた不動産業者Y2（被告）は、不動産賃貸業を営む法人X（原告）からの問い合わせに対し、建物構造を「RC」地上階層を「5階」と記載した物件詳細情報を送付したほか、売買以前に物件紹介書及び建物完成前に作成されたテナント募集広告（1階は4店舗、2階は2事務室と5住居、3階は7住居、4・5階は自宅使用等と記載）を交付した。
- (3) 同年3月17日及び6月8日、Xは、購入の媒介を依頼した不動産業者A（訴外）を経由して、Y2に対し、本件物件の不動産買付証明書を交付した。
- (4) 同年6月21日、Xは、Y2から、1階部

分が駐車場仕様の図面と店舗・事務所仕様の2つの図面が綴じられた本件建物の工事設計図を見せられた。

- (5) 同年6月25日、XとY1は、Y2及びAの媒介に基づき、本件建物及び本件土地の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わない旨を合意し、本件物件を代金3億5425万円で売買する契約を締結した。

- (6) なお、Y2およびAは、本件売買における重要事項説明において、XおよびY1に対して次の説明をした。

ア 建物は建築当時に車庫部分にて容積緩和されているが、現時点では事務所・店舗となっているため、増・改築、再建築の際には現在と同規模の建築物は建築できない場合がある。

イ 建物は、検査済証を取得していない。

ウ 売主は、建物の隠れたる瑕疵について一切の担保責任を負わず、また、設備の引渡し・修復の定めにかかわらず、設備について一切の修復義務を負わない。

エ 設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ・汚れ等がある。

- (7) 平成22年12月、Xは、Y1及びY2に対し、本件建物の瑕疵及び売買契約前に交付を受けた広告に関し、次のように主張して、EVの修繕工事費用、1階部分の水道直結工事費用、1階部分をRC造り又は同等の耐力壁構造に補修するための工事費用、弁護士費用の合計額等（5223万円余）を連帯して支払えとの訴えを提起した。

ア EVの主ワイヤーロープは、売買ときに直ちに交換すべき状態にあり、Y1は、この瑕疵を知りながら説明しなかったのであるから、免責合意があったとしてもその責任を免れることはできない。

イ 1階の各戸に戸別に水道メーターが設置されていないことは、隠れた瑕疵に該当し、Y2は、飲料水の「供給のための施設の整備の状況」に関する調査説明義務違反がある。

ウ Xは、建物全体の構造がRC造りであるとして本件売買をしたが、1階の各戸の間仕切りや壁・外壁がコンクリート・ブロック積または木造の壁で仕上がっており、Y2は、1階部分がRC造りであったか否かを調査し、その結果を報告すべき義務を怠った。

エ 1階部分がRC造りではないのに、建物構造「RC」とする書類を交付し、Xはそれを信じて売買したが、そうでなければ買い受けなかった。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Y1及びY2に対する、Xの瑕疵担保責任ないしは不法行為（調査説明義務違反）に基づく損害賠償請求は理由がないとして請求を棄却した。

- (1) Y1は、売買以前、EVの保守業者から「直ちに修理・交換を要する状態ではない」との判定を受けおり、Xの主張する「保守業者が、EVの主ワイヤーロープを交換するように催促していた」との事実が認められたとしても、この事実から直ちに、EVに民法570条にいう「瑕疵」があったとはいえない。
- (2) 賃貸用の共同住宅の場合に、個別に水道メーターが設置されていなかったとあって、通常の利用に欠けるところはなく、法

令上、設置が義務づけられていないのは明らかであるから、設置されていなかったことが本件物件の「瑕疵」であるということとはできない。

- (3) 契約書に記載された建物の表示は、売買の目的物を特定するためのもので、建物の「構造」欄に「RC造」と記載されているからとあって、建物がドア、窓、換気口等の部分以外のすべてがRCを構成材料として建築されていることを保証したものとはいえないし、一般に、「RC造」といった場合には、建物の主な部分の構成材料がRCであることを意味するものである。
- (4) 広告に、建物構造として「RC」として記載されていたとしても、建物の形質の記載としては、著しく事実を反する表示をし、又は、実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示とは認められない。

3 まとめ

本件裁判では、中古建物のEVが、保守業者から、改善を勧められている状態であっても、直ちに修理・交換を要する状態でない場合には「瑕疵」とは言えないとし、また、広告等の「RC造」という表示は、建物の主な部分の構成材料がRCであることを意味するものであると判示したもので、中古建物の設備の瑕疵および物件の構造に関する判断として、実務上の参考になる事例といえる。

ただし、紛議の未然防止の観点からすれば、中古建物のEV等の設備について、直ちに修理・交換等が求められていないとしても、何らかの改善を勧められている場合は、その事実を説明しておくことが必要と考えられる。

(調査研究部調査役)