

最近の判例から (4)－給湯器故障と瑕疵担保責任－

買主の瑕疵担保責任による故障給湯器の新品への交換費用請求につき、中古品交換費用相当分が認められた事例

(東京地判 平26・12・9 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

中古マンションを購入した買主が、本物件内の給湯器が故障していたとして、売主である不動産業者に対し、新品給湯器への交換費用及び近隣入浴施設利用費用を求めた事案において、中古品である給湯器の瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られるとして、その請求を一部減額して認容した事例（東京地裁平成26年12月9日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・控訴人 買主個人）は、Y（被告・被控訴人 売主不動産業者）との間で、仲介業者Aの媒介により、築後約32年のマンションの一室（以下「本件物件」という。）につき、売買金額780万円にて売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結したが、本件物件の引渡し後、本件物件内の中古品であった給湯器（以下「本件給湯器」という。）に、お湯が出ないという不具合（以下「本件瑕疵」という。）があり、本件給湯器を交換する必要があることが発覚した。

Xは本件瑕疵の発覚3日後に、本件給湯器の交換工事（以下「本件交換工事」という。）を31万円余にて注文し、その3日後に本件給湯器は新品に交換された。

売買契約締結時、YはXに設備表を交付しており、本件給湯器については故障・不具合はないと説明していた。また、本件売買契約においては、本件物件の隠れた瑕疵について、

買主は瑕疵担保責任として損害賠償請求又は瑕疵修復請求ができると約定されていた。

Yは本件給湯器につき瑕疵担保責任を負うことについては認めたが、賠償金額については、本件交換工事費用全額の負担を求めるXの主張と、本件給湯器は中古品であったから、中古品の給湯器への交換費用相当額であるとしたYの主張との間で折り合いがつかずXは訴訟を提起した。

原審は、Xの請求のうち、本件給湯器の交換費用（製品費5万円・工事費等5万円 計10万円）及び近隣入浴施設利用費用（1万円）の合計11万円を損害として認容した。

しかし、Xはこれを不服として、「本件瑕疵の発覚後Yが何の対応もしなかったことからXは交換費用の支払義務を負わざるを得なかった、Yは本件給湯器に故障・不具合はない旨虚偽の記載をした設備表を本件売買契約時にXに示していたことから、Yは交換費用の全額を負担すべきである」と主張して、Xが負担した新品給湯器への交換工事費用の全額31万円余及び本件交換工事が完了するまでの4日間の近隣の入浴施設の利用費用1万円、計32万円余を求めて控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を一部認容した。

(1) 本件給湯器の交換費用について

本件給湯器は中古品であるから、本件瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の

給湯器への交換費用相当額に限られるというべきである。

Xは、Yの本件瑕疵発覚後の対応及び虚偽の設備表をXに示したことを理由に、Xが実際に支払義務を負った交換費用をYが負担すべきと主張するが、XはAを通じて、本件給湯器を中古品の給湯器に交換依頼することが可能であったことから、その主張は採用できない。

また、瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、瑕疵と相当因果関係のある損害の賠償責任を認めるものであり、債務者に対する制裁の趣旨で賠償責任を認めるものではないから、Yが虚偽の設備表をXに示したことからXが実際に支払った交換費用をYが負担すべきとの主張も採用できない。

中古品の給湯器への交換費用相当額について検討すると、中古品の給湯器の製品費については、中古品販売店数社の見積金額の中間値である5万円余と認めるのが相当である。また、工事費については、本件交換工事の見積りが、現実に本件物件を確認した上での見積りで、その内訳も必要な費用と認められる内容のものであることから、本件交換工事の工事費及び部材費見積金額（値引額を案分控除した額）11万円余を給湯器の交換のための工事費と認めるのが相当である。

したがって、中古品の給湯器への交換費用相当額は上記合計に当時の消費税率を加えた16万円余と認めるのが相当である。

(2) 近隣入浴施設利用費用

Xは、本件物件に入居してから本件交換工事が完了するまでのうち4日間本件物件の近くにある入浴施設を利用しており、近隣に他の入浴施設が存在しないことから、X主張の近隣の入浴施設利用費用1万円は本件瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる。

(3) 結論

以上により、Xの請求は、本件瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる17万円余の支払を求める限度で認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

中古住宅の売買において、建物引渡し後、給湯器が壊れていたとした瑕疵担保責任に関する相談はよく聞かれるところであり、売主の瑕疵担保責任の範囲として「中古品の給湯器の瑕疵につき、相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られる」とされた本件判示は、実務上参考になるものと思われる。

ところで、本件は、今回の買主へ譲渡するまで約3年間売主は法人に事務所として賃貸していたが、その借主からは給湯器の異常を聞いていなかったことから、売主が現地調査をせず、安易に設備表に給湯器の故障は「無」と記載してしまったことに問題があったと思われる。

中古住宅の売買において、建物引渡し後に、給湯器・温水器・エアコン等の作動不良、水道・トイレの水漏れ等の瑕疵が発見された話はよく聞かれることから、トラブルを避けるためにも売主不動産業者の責任として、契約前の現地調査及び設備稼働の確認は、必ず必要と思われる。

(調査研究部調査役)