最近の判例から　(2)－建物の瑕疵－

施工不良による雨漏りについて、買主から施工会社への不法行為に基づく損害賠償請求が一部認められた事例

（東京地判 平26･12･15 ウエストロー・ジャパン）　葉山 隆

個人間で売買された賃貸マンションにおいて、引渡し後に雨漏りが発生したことから、買主が施工会社に対してその補修費用相当額等の支払いを求めた事案において、施工会社の不法行為に基づき、買主の請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成26年12月15日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

平成24年12月、買主Ｘ（原告）は、平成９年12月築のＹ２（被告・建築会社）が施工した賃貸マンション一棟について､売主Ｙ１(被告）との間で､「売主は、引渡し後３ヶ月に限り、瑕疵担保責任を負う」とする瑕疵担保特約を付した本件売買契約を締結し、その引渡しを受けた。

平成25年９月および10月に台風等による大雨が降り、その際に１階店舗の天井から漏水が生じたため、Ｘが原因調査をＡ社に委託したところ、本件漏水は、エアコン冷媒管・排水ドレーンの引込口として使用されていた２階住戸外壁の貫通孔から建物内に浸入した雨水が壁を伝って２階床のコンクリートスラブ上に滞留し、同所にあった開口部の埋戻し部分の打継ぎ面の隙間を通って、下階に滴下するという機序で発生したものであることが分かった。また、当該住戸と同様に貫通孔の防水処置が不十分な住戸が他にも存在することも判明した。

Ｘは、本件漏水に関し、調査費用56万円余、本件埋戻し部分の補修費用２万余、各貫通孔の補修費用25万円余を支払った。また、Ｘは雨漏りが発生した平成25年11月から翌年３月までの間、１階店舗の賃料計35万円が収受できなかった。

Ｘはこれらの支出・逸失賃料等120万円余、慰謝料50万円、弁護士費用30万円、計200万円余につき、本件建物を施工したＹ２に対して不法行為に基づき、瑕疵担保責任を負うべきＹ１と連帯して支払うよう求めて本件訴訟を提起した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Ｘの請求の一部を認容した。

⑴　建物の基本的な安全性について

建物の施工者は、建物建築に当たり、居住者等に対する関係では、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当であり、施工者がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命､身体又は財産が侵害された場合には、施工者は､《中略》これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うと解すべきである（最二判 平19･７･６ 平17（受）702、最一判 平27･７･21 平21（受）1019）とされている。住居用建物の屋内に雨水が浸入するということ自体、建物本来の機能、性能が著しく阻害されるといえる上、浸入した雨水が屋内に滞留することによりカビの発生

などの二次被害も発生しかねない。本件貫通孔の防水処理が不十分であったことが認められるから、これは、本件建物の基本的安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である。

一方、コンクリートスラブ開口部の埋戻し部分については、打継ぎ面はもとより水が通り易く、当該箇所に雨水が浸入することは想定されておらず、そもそも本件貫通孔の防水処理が十全であれば、雨水が浸入することもなかった部分である。

⑵　Ｙ２の過失について

Ｙ２は、本件建物を施工するに際し、各貫通孔から風水が屋内に浸入するのを防止するような施工をすべき注意義務を負っていたというべきであるが、これらの防水処理が不十分であったことが認められるから、上記の注意義務を怠った過失があるというべきである。

一方、本件埋戻し部分は、施工が特に不適切であったとは断定できず、その施工につき注意義務違反があるとは言えない。

⑶　Ｘの損害及び因果関係について

Ｘが支払った調査費用と各貫通孔の補修費用、ならびに漏水により収受できなかった賃料については、Ｙ２の施工不良（不法行為）と相当因果関係がある。

一方、本件埋戻し部分の補修費用は、本件貫通孔に適切な防水処理が施されてさえいれば建物内への雨水の浸入は防止できるのであるから、Ｙ２の不法行為と相当因果関係のある損害に当たるとはいえず、上記の財産的損害の填補を受けてもなお慰謝されない精神的損害を被ったと認めるに足りる的確な証拠もない。

⑷　Ｘの損害額について

以上によれば、Ｙ２は、Ｘに対し、本件漏水の調査費用56万円余、補修費用25万円余、１階店舗の逸失賃料35万円、弁護士費用相当額11万円、計127万円余を支払う義務があると言うべきである。

なお、Ｘは、Ｙ２に対しＹ１と連帯して上記の金員を支払うよう求めているが、引渡しから３ヶ月以内に賠償を求めた形跡はなく、Ｙ１は本件建物の引渡時に本件瑕疵の存在を知っていたとも認められないことから、本件瑕疵担保特約により、その請求は認められない。

３　まとめ

本件は、建物の施工不良により発生した漏水について、買主から直接建物施工業者への、不法行為に基づく損害賠償請求が認められた事例である。

貫通孔の施工不良により発生した漏水について施工業者の責任を認容した本件裁判所の判断は、特に違和感を覚えるものではない。しかし、本件建物は、漏水事故発生の時点で既に竣工から約16年を経過したものであり、漏水があっても、その発生原因、建物所有者の維持管理の状況等によっては、経年劣化によるもので、施工業者に責任はないケースも想定できる。

昨年、宅地建物取引業法の一部改正が行われ、建物状況調査（インスペクション）に関する規定が盛り込まれたが（平成30年４月施行）、本事案についても、インスペクションが実施されていれば施工不良は発見され、そもそも紛争に至ることもなかったのではないかと思われるもので、今後の売買においてその積極的な利用が望まれるところでもある。

中古物件の売買における漏水や設備の不具合について争われた事例として、RETIO 103-106、同101-104・106、等があるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）