

最近の裁判例から (7)－マンションの排水設備の瑕疵－

中古マンションの売買において、買主が主張する排水不良は経年相応として、損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・4・22 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

リフォーム工事済のマンション一室の買主が、不動産業者である売主に対し、排水管が詰まり、排水不良が発生する瑕疵が存在していたとして、売主の瑕疵担保責任又は排水不良の説明義務違反を理由とする損害賠償等を求めたが、経年相応であるとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年4月22日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年6月、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・不動産業者）とマンション一室の売買契約を締結し、売買代金1480万円を支払い、それらの引き渡しを受けた。

Yは、本件売買契約締結の際、Xに対し、本件建物の排水管の状況に関する説明をしなかったが、台所の流し台に洗い桶1杯分程度の水を流すと、残飯や汚水が逆流する等が発生したため、専門業者にその原因を調査させたところ、排水管に詰まりが発生していることが判明した。

Xは、以下を主張し、残飯や汚水が逆流する原因を確認した調査費用と当該瑕疵の補修費用として、405万円余等の支払を求め、提訴した。

①本件建物は居住用のマンションであり、台所の設置が当然の前提となっていることなどに照らすと、排水管に詰まりが存在する本件建物は、取引上期待される品質及び性能を欠いており、また、Yは、「新築同様にフルリフォーム完了!」と表示して本件建物を売り

出したのであり、本件建物に新築同様の品質及び性能が備わっていることを保証したといえるから、排水管に詰まりが存在することは、本件建物の瑕疵に当たるといふべきである。

②本件建物の瑕疵は、排水管内部に関するものであり、社会通念上、買主に期待される通常の注意を払っても発見し得ない性質のものであるから、隠れた瑕疵に該当し、Yは、売主の瑕疵担保責任により、Xが被った損害を賠償する責任を負う。

③本件売買契約では、共用部分の持分も売買対象となっており、Yの瑕疵担保責任が否定されるものではなく、また、宅地建物取引業者であるYが自ら売主になる場合には、宅地建物取引業法40条から、その特約によってYが免責されることもない。

④Yは、購入希望者の意思決定に影響を及ぼす重要な情報や、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが想定される事項に関し、売主として説明すべき義務を負っているが、Yは調査を行わず、説明をすることもしなかったのであるから、説明義務違反による不法行為が成立する。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（瑕疵の存否について）

Xは、本件建物には、排水管が詰まり、排水不良が発生する瑕疵が存在すると主張す

る。証拠によれば、本件建物の台所に存在する流し台に、一度に多量の水を流すと、一時的に水が滞留し、排水口から空気が噴出してくる場合も認められるが、流水の状況は、若干時間を要するものの、短時間のうちに流れきる程度のものであり、流し台の使用に関して、特別支障になるとは認め難い。

また、本件建物は、昭和43年12月に建築されたマンションの一室であり、本件売買契約当時、建築後44年以上が経過していたことが認められるところ、このような本件建物の客観的な状況などに鑑みると、設備等に関して、現在の新築物件に劣る部分があることは当然に想定されるから、このような流水の状況が存在することをもって、本件建物が、築年を経過した中古マンションとして通常有すべき品質又は性能を欠くものであったとは認め難いといわざるを得ない。

Xは、Yが「新築同様にフルリフォーム完了!」と表示して本件建物を売りに出しており、本件建物に新築と同様の品質及び性能が備わっていることを保証していたとして、このような流水の状況が存在することが本件建物の瑕疵に当たることになる主張するが、本件建物が建築から相当年数を経過した中古マンションであったことは本件売買契約の前提とされていたのであり、リフォームが行われていたとしても、これが現在における新築物件と同様の品質及び性能を備えることはおよそ期待できる状況にはなかったと考えられ、このような表示があったことによって、瑕疵の存否に関する判断が左右されるものではない。

以上のとおり、本件建物に瑕疵が存在していたと認められないから、Yが、Xに対し、売主の瑕疵担保責任による損害賠償責任を負うことはない。

(説明義務違反について)

上記のとおり、本件建物に瑕疵が存在するとは認められず、Yが売主として、これに関する説明義務を負う余地はないから、Yに説明義務違反による不法行為による損害賠償責任を負うことはなく、その余の点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がない。

3 まとめ

本件では、広告に「新築同様にフルリフォーム完了!」と表示され、売りに出された中古マンションの一室で生じた排水管の詰まりについて、売主業者の瑕疵担保責任が争われた事例であるが、リフォームが行われたとしても、建築から相当年数経過した中古マンションとして、通常有すべき品質又は性能が欠けているとは認め難いと判示した事例である。

築年数の経過した建物に生じる不具合について、一律に「瑕疵」と買主が主張することがあるが、買主とのトラブル防止の観点から、宅建業者は、相当年数経過した建物には、新築の建物と比較して、機能面が必ずしも十全とはいえない場合があることをよく説明しておくことが望ましいであろう。

中古マンションにおける給排水施設の老朽化について、媒介業者の説明義務が争われた事例としては、他に、平成12年1月28日の裁判例があり、あわせて参考にされたい。

(調査研究部調査役)