

最近の裁判例から (4) - 建物瑕疵 -

買主による売主と媒介業者に漏水についての説明義務違反があったとする不法行為に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令和元年12月26日 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

中古分譲マンションの買主が、購入の約3年後に発生した専有部分内での天井崩落事故に関して、その原因と見られる漏水について、売主はこれを認識していたものの告げずに売却したため売買契約を解除した、媒介業者はその調査説明を怠ったとして、売主及び媒介業者に売買代金相当額等の支払いを求めた事案において、売買契約締結当時、係る漏水が発生していた証拠はないとして、請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年12月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年10月頃、Y1（被告・個人）は、セカンドハウスとして使用していた分譲マンションの一室（本物件）について、クロスの汚れ等が目につくようになり、工事業者に修繕の見積りを依頼したところ、その工事業者から、汚れが雨漏りにより生じたものである可能性もあるので、マンション管理組合に照会するよう助言を受け、同年11月にY1は、管理組合に調査の依頼を申し入れた。

これに対して管理組合は、同年12月と翌月の理事会でこれを取上げるとともに、2回にわたり管理会社にその調査を依頼した。管理会社による調査の結果、雨漏りではなく換気不足による結露によって生じた汚れであるとの見解が、管理組合に回答されるとともに、Y1に示された。その後Y1は、自らの費用負担でクロス張替等の工事を行った。

平成26年2月、Y1は自らの健康状態に不

安を覚えたことから、本物件の売却を検討するようになり、Y社（被告・宅建業者）に売却先の探索を依頼した。

同年3月、Y社の媒介により、Y1とX（原告・個人）との間で、売買金額2550万円、売主は引渡しから3か月間に限り雨漏り等の瑕疵担保責任を負う等の条件で売買契約（本件売買契約）が締結され、同年5月に引渡しが行なわれた。

Xは、本物件をセカンドハウスとして使用していたところ、平成29年3月頃、台所部分の天井の一部が崩落していることを発見した。

同年5月、Xは住宅診断会社に調査を依頼したところ、天井の崩落は屋上からの漏水による可能性が高いとの報告を受けた。これを受けてXは、管理組合との協議を行ったが、その中で、平成25年11月から翌年1月にかけて、前記の通り、雨漏りの可能性についてY1と管理会社がやり取りをしていた理事会議事録等を入手し、Y1が雨漏りを隠ぺいして売却したのではないかと、この疑念を持つようになった。

同年6月、XはY1に対応を求めたもののY1はこれに応じず、同年9月にY1に本件売買契約を解除または取消す旨を通知した後、Y1とY社に、売買代金と媒介手数料等計2676万円余の支払いを求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(Y1の詐欺の有無)

事実関係から、Y1は、工事業者の示唆によって本物件に漏水が生じている可能性があることを認識し、管理組合に問合せたものの、本件売買契約締結時には、管理組合及び管理会社からの回答によって、本物件のクロスの汚れ等は、漏水ではなく、換気不足による結露に起因するものと認識していたと認められる。したがって、Y1が本物件の漏水を知った上で、これを隠ぺいし、Xを欺いたとの事実は認められないから、本件売買契約の詐欺取消し及びXに対する不法行為のいずれも成立せず、XのY1に対する請求はいずれも理由がない。

(Y社の調査説明義務違反の有無)

Y社は、本件売買契約締結に先立ち、Y1から本物件に漏水やカビなどが発生した事実は聞いたことがないこと、管理会社や管理人から本物件について特にトラブルが生じていないと聴取していたことが認められる。これらの事実からすると、Y社は必要な調査は尽くしていたといえ、宅建業者としての説明義務に違反したとはいえない。

またXは、管理組合の理事会議事録から、Y1が強硬に漏水の事実を主張していたことを把握することができ、漏水の事実を知ることができたから、この点でY社の調査義務違反がある旨主張する。しかし、そもそも議事録の記載からXが主張するような事実を推認することができない上、Y社は、本件売買契約締結に先立ち、管理会社に議事録の開示を求めたものの、個人名等が入っているとの理由で拒絶されたこと、Y1にも議事録の交付を求めたが、Y1がこれを持っていなかった

ことが認められ、これらの事実からすると、Y社としては、必要な手段を尽くしたもののこれを得られなかったといわざるを得ず、この点からしても、原告が主張する調査義務違反を認めることはできない。

(結論)

よって、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

売主や媒介業者の説明義務について判示されたものの一つとして、本事例を紹介するものである。

本事例では、買主は、売買契約締結直前の売主と管理組合とのやり取りの記録や、天井崩落後の住宅診断会社の調査結果等から、売買契約締結時点で既に雨漏りが生じていたとの認識を持つに至ったようであるが、これらによって直ちに売買契約締結以前に雨漏りが生じていたと推認することはできないと判断されている。

また、媒介業者は売主や管理会社への聴取や理事会議事録の入手に努めたことにより、宅建業者として必要な調査を尽くした、とされている。そもそも宅建業者は建物や設備の専門家ではなく、売買契約締結以前に発生していた雨漏りであれば、建物状況調査が行われていれば、これが発見されていた可能性もあったことから、中古住宅の売買にあたっては、その利用を検討することも考えられる。

「買主が取得後2年以上経過した後に、売主に対して雨漏りの対応工事費用の支払いを求めた事案で、引渡し時点で係る雨漏りがあったとは認められないとして、請求が棄却された事例」(東京地判 平28・8・23 RETIO113-122)も見られることから、併せて参考にしていきたい。

(調査研究部主任研究員)