

最近の裁判例から (8)－石綿調査報告書－

調査報告書の内容と異なり建物に石綿が存していたことが 表明保証違反にあたるとした買主の主張が棄却された事例

(東京地判 令3・7・28 ウエストロー・ジャパン) 吉川 文堂

土地建物の信託受益権の買主が、購入時に示された調査報告書に、石綿使用がない旨の記載があったにもかかわらず、建物に法令基準を超える石綿含有建材が使用されていたため除去費用等の損害を被ったとして、売主及び調査会社に損害賠償金を求めた事案において、買主が主張する売主の表明保証違反、悪意・重過失による瑕疵担保責任、調査会社の不法行為責任は認められないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和3年7月28日判決ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年8月、売主Y1(被告・生命保険会社)は、本件土地及び本件建物（平成6年4月築）の信託受益権（本件受益権）について、入札方法により、買主X(原告・特定目的会社)との間で、代金を78億円余、売主の損害賠償責任は受益権譲渡日から1年以内の書面請求に対してのみを負う、とする本件売買契約を締結し、平成28年9月に代金の授受及び本件受益権の引渡しを行なった。

【売買契約時のY1の情報提供の状況】

・本件物件説明書：「本件建物のアスベスト調査関係書類は本件報告書のとおり。但し、その調査範囲もしくは調査した石綿含有建材の種類等において、本件建物の石綿含有建材の使用状況の全てを網羅していない可能性があるため、後日、石綿含有建材使用箇所が発見される可能性がある。」との記載がある。

・本件報告書：調査会社Y2(被告・建設会社)が平成22年3月17日付作成。試料分析結果欄に「石綿は含有されていません。」との記載がある。

平成30年12月及び平成31年2月頃、Xが本件建物の改修に際して、石綿に関する調査を実施したところ、吹付材、仕上塗料及び成形板から、法令基準を超える石綿が検出された。

令和元年10月、Xは、購入時提供のY2の調査報告書等には、本件建物に石綿が含有されていない旨の記載がされていたが、法令基準を超える石綿の含有建材が使用されていたため、除去費用等に相当する損害を被ったと主張して、Y1に対して、表明保証違反、瑕疵担保責任等に基づき41億円余の損害賠償を、Y2に対しては、石綿が含有されていないと誤った本件報告書を作成した不法行為責任に基づき37億円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

(Y1の表明保証違反について)

本件報告書は、特定採取場所から試料を採取分析し、基準値を上回る石綿を含有していなかったとの調査結果を記載したものにすぎず、建物全体について、石綿を含有する吹付材が使用されていないとの事実を記載するものではない。また、本件物件説明書は、「後日、石綿含有建材使用箇所が発見される可能性が

ある。」とも記載しているのであって、Y1はXに対し、本件建物の竣工時期に照らして石綿を含有している可能性が否定できないことや、後日、石綿を含有する建材が発見される可能性があることを留保しつつ、本件報告書に係る調査結果や、これを踏まえて石綿含有の可能性が低いと評価されているとの情報を提供したにすぎず、これを超えて、本件建物の建材が石綿を含有していないとの情報を提供したということとはできない。

したがって、Xの調査によって、法令基準を超える石綿が検出されたとしても、Y1の情報提供が誤っているとは言えず、Y1は、この点に係る表明保証違反の責任を負わないというべきである。

(Y1の瑕疵担保責任について)

本件建物に法令基準を超える石綿が存在したことは、本件売買契約後にXの調査によって判明したもので、契約締結当時、Y1がこれを知っていたとは認められないことから、「隠れたる瑕疵」に該当するといえる。

Xは、本件建物の竣工年を考慮すれば、本件報告書の調査内容では、本件建物に石綿が存在するという懸念を払拭するに足りないから、Y1は、設計図書等を参照するなどして石綿の存否に係る追加調査を行なうべきで、Y1が石綿の存在を知らなかったことについて重過失があると主張する。

しかし、売買契約が現状有姿取引とされ、本件報告書に係る調査の範囲等が限定されていたこと等に照らすと、Y1に追加調査を行う義務があったとは認められず、本件建物に法令基準値を超える石綿が存在することについて、Y1に悪意重過失があったとは認められないことから、瑕疵担保責任に係るXの主張はいずれも理由がない。

(Y2の損害賠償責任について)

Y2は、本件売買の6年前にY1の依頼を

受けて本件報告書を作成したにすぎず、本件報告書がどのように使用されるかを認識していたとは認め難いことから、本件報告書を作成した段階で、第三者であるXとの関係で、何らかの注意義務を負っていたと解することはできない。

この点を措くとしても、本件報告書に係る調査箇所・範囲等が不適切であるとはいえず、本件報告書の記載が誤解を与えるものとは認め難いこと等から、Y2の不法行為に係るXの主張には理由がない。

3 まとめ

石綿使用の調査報告書は、その調査した特定の箇所・範囲に石綿の使用有無が報告されるもので、建物全体に石綿使用がないことを保証したものではないことから、本件のように、実際、建物に石綿を含有する建材が発見されることはありうる。

宅建業者においては、石綿がないという調査結果があっても石綿が発見される可能性があるので、十分注意喚起しておくことがトラブル回避の観点から重要と思われる。

(調査研究部調査役)