

最近の判例から (4)－建物の瑕疵－

築38年を超えるマンションの暴風雨の折の浸水被害に基づく売主と媒介業者への損害賠償等の請求が棄却された事例

(東京地判 平26・1・15 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

築38年を超えるマンションの一室を購入した買主が、暴風雨の折、サッシや建物躯体のひび割れから水が浸水し、寝具等に被害が生じたとして、売主には、浸水の可能性を認識していたのに告知しなかったとして、債務不履行、不法行為、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を、媒介業者には、調査説明不足に起因する債務不履行に基づく損害賠償請求を、さらに買主が売主従業員に渡した被害状況を撮影したSDカード（記憶媒体）を返還するよう求めたが、いずれの請求も棄却された事例（東京地裁 平成26年1月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

不動産業を営む売主Y1（被告）は、平成23年2月頃、昭和48年新築のマンションの一室である敷地権付区分所有建物（以下「本件物件」という。）の売りの仲介を、媒介業者Y2（被告）に依頼した。

買主X（原告）は、平成23年2月ないし3月頃、Y2の案内で本件物件を内覧した後、同月31日、Y2との間で一般媒介契約を締結した上、Y1との間で本件物件を代金2,950万で購入する売買契約（以下「本件契約」という。）を締結し、同年6月13日に引渡しを受けた。

Xは、その後、本件物件に瑕疵があるとして、Y1に対して債務不履行、不法行為又は瑕疵担保責任、Y2には債務不履行責任に基づく、売買代金相当額等の損害賠償を求め、

また、Y1に対しては所有権に基づく動産（SDカード）引渡しも求め、訴えを提起した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xのいずれの請求も棄却した。

(1) Y1の不法行為責任について

Xは、Y1が、本件瑕疵の存在を知っていたが、本件契約締結に先立ち、Xにこのことを隠し、本件物件には過去に漏水や浸水の被害がないと虚偽の説明をした事実を認めるに足りる証拠はない。よって、Y1の不法行為をいうXの主張は理由がない。

(2) Y1の瑕疵担保責任について

Y1は本件契約締結に際し、Xに対して物件状況等報告書を交付し、その中で、物件には経過年数に伴う変化や通常使用による摩耗、損耗があることを告知していること、Y2がXに対し、本件契約締結に先立つ重要事項説明として、本件物件が登記簿上昭和48年4月新築である旨告げていることが認められる一方、本件物件の建物躯体及び窓やドアのアルミサッシの品質性能について本件契約上特段の合意がされたとか、Y1が特段の品質性能を保証したとの事実を認めるに足りる証拠はない。

これによると、本件契約上、XとY1との間で、売買目的物である本件物件について合意された品質と性能は、築38年のマンションが通常有する程度のものであったということができ、本件契約に関する民法570条の「瑕疵」

の該当性も、そのような品質性能を欠いているか否かという観点からX主張の本件瑕疵について検討する。

ア 本件物件で壁紙に雨水が浸透する不具合は、建物躯体のひび割れが原因であるとは認められるものの、大規模修繕が行われていない限り、経年により建物躯体に雨漏りを生じるようなひび割れが生じることは一般にあり得ることと認められる。

イ 本件物件の窓アルミサッシの空気孔は、強風時に自然に開いてしまう状態にあるとは認められる。

ウ 本件物件の窓アルミサッシは、激しい降雨時に、サッシ溝に溜まった雨水が室内に溢れる現象を生じる状態にあるものの、サッシ溝に雨水が溜まること自体は一般的な窓の構造に起因するものであり、また本件物件のアルミサッシが築38年と旧いものであり水抜き穴等の機能が乏しいことが原因であると認められる。

エ 本件物件のキッチン横の勝手口ドアサッシは、激しい降雨時にはドア下に吹き込んだ雨水が溜まる現象を生じる状態にある事実は認められる。

オ 本件物件の浴室の窓アルミサッシは、本件契約当時、窓を閉じる押さえ金具の掛かりが悪い状態であった事実は認められる。

以上のXが主張する本件瑕疵については、いずれも、築38年のマンションの性能として通常有すべき品質性能に欠けると認めるべき証拠はなく、本件契約に関する民法570条所定の瑕疵に該当するとはいえない。

よって、Y1の瑕疵担保責任をいうXの主張は理由がない。

(3) 売主・媒介業者の債務不履行責任について

Xは、本件瑕疵の存在に関してY1らに説明義務ないし調査義務があると主張するが、上記のとおり本件瑕疵がいずれも築38年のマ

ンションとして通常有すべき品質性能に欠けるとまではいえないものである以上、Xの主張にいう重要な意義を有する情報には当たらず、したがってY1らはその説明義務や調査義務を負うともいえない。

よって、Xの債務不履行の主張は理由がない。
(4) 動産引渡請求について

Xは、平成23年12月22日にY1の従業員が所持していたX所有のSDカードの返還を請求しているものの、Xがこの従業員から同日当該SDカードの引渡しを受けた事実は当事者間に争いがなく、その後再びY1がこれを占有するに至っているとの事実を認めるに足りる証拠はない。

よって、Xの動産引渡請求は理由がない。

3. まとめ

築年数の古いマンション等について、建物の経年劣化等により雨水の浸透などが生じることがある。本件のような建物に生ずる不具合は、経年劣化、通常損耗、特別損耗などに大別されるが、買主が、これらを一律に「瑕疵」として、売主や媒介業者に主張する場合がある。

一般的に「瑕疵」とは、同種の建物が通常有すべき品質性能を欠いていることとされ、本件では、築38年のマンションに見合った品質性能を欠いているかどうか争われた。

この判決は、買主が主張する不具合が経年劣化、通常損耗に止まっていること、かつ売主が物件状況等報告書等において、築38年で経年劣化や通常損耗があることを告知していることなどから、築38年のマンションに見合った品質性能に欠けているとは認めず、従ってこれらの不具合は民法570条の瑕疵と認めなかった。築年数の古い建物の「瑕疵」について実務上の参考となる事例である。

(調査研究部調査役)