

最近の判例から (5)－漏水等の瑕疵－

外国人向けゲストハウスの漏水等が隠れた瑕疵に当たるとして、買主による損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平26・7・16 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

外国人向けにゲストハウスとして賃貸中の物件を現状有姿で購入し、管理運営を売主に委託した買主が、漏水とそれを原因とするカビ被害や入居者による汚れ等が瑕疵に当たると主張して、売主、賃料収納会社及びそれらの役員に対して、改修工事費用及び逸失利益相当の損害賠償等を請求した事案において、漏水の改修工事費用及び残置物処理費用等については瑕疵担保責任又は原状回復義務を理由に、売主に対する請求を認容したが、それ以外の請求については棄却した事例（東京地裁 平成26年7月16日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y1社及びY2社（ともに被告）は、不動産売買、外国人留学生らを対象とするゲストハウス（寄宿舎）の運営を行う会社であり、Y1社の取締役はY2社の代表取締役である。

X（原告）は、平成24年2月28日、Y1社所有の土地及び建物（以下、「本件建物」という。）を代金1億1350万円で買い受けた。

本件売買契約に係る契約書には、「売主は本物件を現状有姿のまま買主に売り渡し…」とする特約がある。

本件建物は、外国人留学生らのゲストハウスとして賃貸されていたが、Xは、本件売買契約の締結に際し、Y1社と、次の約定を含む管理運営委託契約（以下、「本件管理委託契約」という。）を締結した。①Y1社は、入居者募集、入居者の管理等に関する業務を

行う、②Y1社は、Xに対し本件建物の使用料（賃料保証）として1か月80万円を支払う、③本件管理委託契約が解除された場合、Y1社は、賃貸人退出と原状回復及び清掃費用を負担する。

Y2社は、Y1社の委託に基づき、本件建物の賃料集金代行業務を行っていた。

本件建物の購入に先立ち、Xは、Y1社の取締役でありY2社の代表取締役である者の立会の下、本件建物の外観及び201号室の共用部分を見たが、その他の部屋は、留学生らが借りており、内覧はしなかった。

Y1社は、本件管理委託契約に基づく使用料の3か月相当240万円を支払わず、本件管理委託契約は、平成24年8月末をもって解除された。

Xは、本件管理委託契約の終了後、賃借人である留学生らを退去させ、屋上からの雨漏りによる床及び壁のカビの被害、電気設備等の不具合その他の瑕疵（以下「本件瑕疵等」という。）の改修工事、原状回復工事及び清掃等を実施した。

Xは、Y1に対して、瑕疵修補に代わる損害賠償等として990万円、本件管理委託契約に基づく使用料240万円、同契約の債務不履行に基づく逸失利益258万円余の合計1488万円余を、Y2社に対しては、Y1社との共同不法行為に基づく損害賠償として、また、Y1社又はY2社の役員らに対して、会社法429条1項に基づき、Y1社と連帯して同様の支払を求める裁判を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件売買契約は、「現状有姿」とするものであって、Y1社は、売買契約の締結に当たってXの知り得た瑕疵等の不具合については、瑕疵担保責任を負わないことが明らかであるところ、Y1社が、Xに対し、本件建物の内覧を妨害したことを認めるに足りる証拠はない。Y1社として、内覧をしても判明し得なかったような「瑕疵」については責任を負うが、外観、内観上の汚れ、カビ、破損等についてまで損害賠償責任を負うものと解することはできない。

(2) 103号室の漏水、屋上部分の防水の欠陥については、その位置や状況、性質等に照らし、内覧によっても直ちに発見、確認することは困難であると推認されるものであって、留学生らに賃貸使用させている間においても、これを補修する必要があることは明らかであるから、Y1社において瑕疵担保責任を負うと解するのが相当である。そして、それらについては、本件売買契約締結後の短期間に発したとは考え難いから、同契約前から存在したものと推認することができる。したがって、これらに関する補修及び損傷等について、Y1社は瑕疵担保責任を負うというべきである。

(3) 本件管理委託契約は平成24年8月末日をもって終了している上、本件建物に居住していた留学生らも全員退去をしているのであるから、残置物の廃棄については、Y1社が、原状回復義務の履行として処理をすべきものと認めるのが相当である。これに対し、カビの発生等による部屋の汚れについては、内覧によって判明し得るものであって、「現状有姿」で買い受けた以上、X自らが対応すべき

ものというほかはない。

(4) 前記の隠れた瑕疵及び原状回復によるXの損害は、697万円余となる。Xは、上記瑕疵を改修するまでの平成24年9月から同年11月までの間、本件建物を使用収益することができなかったとして、逸失利益の損害を主張するが、同年9月から本件建物を留学生の賃貸に使用できなかったことについて、本件瑕疵等との間に相当因果関係があると認めることはできない。

(5) Y2社において、Xの主張する不法行為を構成する事実を認めるに足りる的確な証拠はない。また、Y1又はY2社の役員らにおいて、会社法429条1項の任務懈怠があったとも認められない。

以上によれば、Xの本訴請求は、Y1社に対し、瑕疵担保責任又は原状回復義務に係る約定に基づき697万円余、本件管理委託契約に基づく使用料240万円及びこれらに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるが、その余はいずれも理由がない。

3 まとめ

本判決では、本件売買契約は現状有姿とするものであり、内覧によって知り得たカビの被害等については、売主は瑕疵担保責任を負わないとされた。

引渡後のトラブルを避けるためにも、買主が、売買契約に際して物件の内覧を十分に行うことは大切であるが、内覧によって判明した瑕疵については、売主が瑕疵担保責任を負うことはなくなり、売主にとっても、買主に物件の状況を適正に内覧させることは有意な行為といえる。

本事例は、売買契約時の内覧の重要性を強調する事例とも考えられ、宅建業者としても留意すべき事例といえる。

(調査研究部 次長)