

最近の裁判例から (5) - 建物の瑕疵 -**雨漏り・給湯設備の瑕疵を理由とした、買主の売主に対する原状回復費、防水工事費の請求が一部認められた事例**

(東京地判 平30・7・9 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

購入した共同住宅に雨漏り及び給湯設備の瑕疵があったとして、買主が、売主に対し、原状回復工事費用、防水工事費用等を請求した事案において、一部が認められた事例（東京地裁 平成30年7月9日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成27年11月、売主Y（被告）との間で、鉄筋コンクリート造5階建ての共同住宅（賃貸用マンション）につき、売買契約を締結し、同年12月に引渡を受けた。本件契約には、①売主は、引渡し後3か月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水設備の故障についてのみ、買主に対して責任を負う、②瑕疵が発見された場合、売主は、自己の負担において、その瑕疵を修復しなければならない。なお、買主は売主に対し、瑕疵の修復以外、損害賠償の請求をすることはできないと定められていた。

平成28年1月、5階の一室の入居者が退去し、立会い業者が室内を確認したところ、天井に染みがあることを発見し、壁紙を剥がしてコンクリートの天井が湿っていることを確認した。Xは、Yに対し、平成28年2月に雨漏りの事実を伝えたが、Yは、本件建物を所有当時、本件居室の入居者から、雨漏りについて苦情はなかったなどとして、修繕工事に応じることはなかった。

また、本件建物は、セントラル給湯方式を

採用しているが、平成28年2月、入居者から、お湯が出ないとの苦情が入り、給湯器の交換をXの費用で行った。しかし、同年3月、入居者からお湯の温度が低いとの苦情が入ったため、調査したところ、循環ポンプの力が弱まっていることが判明し、同年4月、Xは、循環ポンプ及び給湯管の工事を行った。これらの工事費用に関しても、Yは、経年劣化であるなどとして、支払うことはなかった。

Xは、Yに対し、雨漏り及び給湯設備の瑕疵があったとして、売買契約の瑕疵担保責任に基づき、原状回復工事費用、防水工事費用等として、675万円余の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

（雨漏りの瑕疵）

(1) 平成28年2月、立会い業者が本件居室の天井に染みがあることを発見し、壁紙を剥がしてコンクリート躯体に湿気があることを確認したこと、平成29年7月には壁紙を剥がした箇所部分に水が滴り落ちた跡があったことから、それらの時点で雨漏りが生じていたと認められる。雨漏りの原因が、屋上の防水層の切れ目からコンクリート躯体に雨水が浸透し、それが本件居室まで到達したことが原因であることからすると、ある程度の期間をかけてコンクリート躯体への浸透が進行したと考えられることに照らせば、本件建物の引

渡日である平成27年12月時点で、既に雨漏りが生じていたと認められる。

Yは、本件建物を所有当時、本件居室の入居者から、雨漏りについて苦情はなかったと主張するが、雨漏りの程度からすると、入居者が苦情を申し立てないこともあながち不合理とはいえないから、前記認定を左右しない。また、Yは、天井壁紙の染みは、結露や入居者の使用方法によっても生じ得るものであると主張するが、天井には現に水が溜まっており、それが雨漏りであることは明らかであることに照らせば、雨漏り以外の原因によって天井に水分が生じたと認めることはできない。したがって、本件建物引渡時点において、隠れた瑕疵が存在したことが認められる。

(2) 本件居室の壁紙の原状回復工事費用は、10万円余と認める。

屋上防水工事費用は、屋上全面の防水層を交換する費用は320万円であるところ、本件建物の雨漏りは本件居室のみであることに照らせば、当該工事は瑕疵の修補に必要な範囲を超え、過大なものと言わざるを得ない。Xは、雨漏りの原因となった箇所が特定できず、全面工事をしなければ実効性がない旨主張するが、瑕疵の修補に必要な工事を特定し、その修補費用を主張立証する責任はXが負うのであるから、特定不能を理由に全額の賠償を認めると、Yの負担の下、Xに過大な利益を与えることになり、妥当ではない。そして、本件建物の5階居室は6室であり、雨漏りが生じている箇所と防水工事を必要とする範囲は一定の相互関係にあると考えられることや、施工する単位面積にかかわらず生じる費用が一定程度あること等の諸事情に照らせば、損害額は100万円を相当と認める。

Xは、本件居室が使用できなかったことをもって、前居住者が退去してから現在に至るまでの賃料が損害に当たると主張する。しか

しながら、Xは、自らの費用で防水工事ができたのであるから、合理的期間は2か月と認められ、損害額は8万円余と認める。

なお、Yは、本件契約上、売主が負う瑕疵担保責任は修復義務に限定されると主張するが、Yが修補義務を履行する意思がないことを明らかにしている以上、損害賠償制限条項の適用を主張することは信義則に反し、許されるべきではない。したがって、Xの損害賠償請求が妨げられるものではない。

(給湯設備の瑕疵)

Xは、給湯設備の瑕疵は一連のものであり、瑕疵担保責任の期間内である給湯器の故障が発見された時点を基準とするべきであると主張するが、給湯器の故障と、給水ポンプの性能低下及び給水管からの漏水は別個の瑕疵であって、一体のものと解することはできない。Xは、給水ポンプ及び給水管の工事費用を請求しているところ、これらの瑕疵が発見されたのは、本件建物の引渡し日から3か月を経過しており、瑕疵担保責任の制限期間後であることが明らかであるから、Xの請求は認められない。

3 まとめ

本事例は、雨漏り、給湯設備の瑕疵について、事案判断により、その瑕疵担保責任の範囲を認定したものであり、実務の参考となる。また、売買契約で修補請求以外の請求を認めないと限定しても、売主に修補義務を履行する意思がないことが明らかな場合、信義則により、損害賠償請求も可能としていることも注目される。

なお、被告売主は本判決の敗訴部分の取消を求めて、原告買主は認容額の拡大を求めて、控訴しているが、いずれも高裁において棄却されている。

(調査研究部調査役)