

**最近の裁判例から** (4) – 地下室の漏水瑕疵 –**リフォーム転売されたマンションの地下室に発生した漏水について売主業者の瑕疵担保責任が認められた事例**

(東京地判 令5・2・17 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA02178009) 中戸 康文

リフォーム転売された築20年の中古マンションの引渡し1か月後に発生した地下室の漏水について、隠れた瑕疵に該当するとして、売主業者に瑕疵担保責任が認められ、また仲介業者に、過去の地下室漏水事故に関する管理会社の調査結果を買主に正確に説明しなかった説明義務違反があるとされた事例

**1 事案の概要**

平成9年2月新築の分譲マンションの一室である本件建物（1階・居室：68.38㎡、地下1階・地下室：11.80㎡）について、平成29年4月、宅建業者Y1は、仲介業者Y2の仲介により、所有者Aとの間で売買契約を締結した。（この時、Aの告知書には「地下室に漏水有→修繕済」と記載があった。）

同年5月、Y1はY2の仲介により、買主Xとの間で、Y1がAより購入した本件建物をリフォームして引き渡す条件で、売買金額4980万円とする売買契約を締結した。（この時、Y1の告知書には「地下室に漏水有→修繕済」と記載があった。）

同年5月末、Y1はAより本件建物の引渡しを受け、Xと打ち合わせた内容にてリフォーム工事を行い、同年6月末に本件建物をXに引き渡した。

同年7月末、地下室で漏水を発見したXは、その旨をY2とマンション管理会社Bに連絡をした。同年9月、Bにより調査がされたが、原因追及には至らなかった。

同年10月、台風により、本件建物及び他の

住戸の地下室に浸水が発生した。管理組合により、平成30年4月に各地下室の復旧工事が行われ、令和元年10月に地下ピット湧水対策工事が完了したが、本件建物の地下室における漏水は止まらなかった。

平成30年9月、XはY1に対し、漏水の瑕疵を理由に契約解除の通知書を送付した。

令和元年6月、XはY1に対し、漏水の瑕疵を理由として、主位的に契約の解除を、予備的に1280万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。また、令和3年7月、Y2に対し、媒介契約上の説明義務違反を理由として1280万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、下記の通り判示して、XのYらに対する請求を一部認容した。

**(1) 隠れた瑕疵の存否について**

本件建物の地下室には、床と壁の境目から水がしみ出して水溜まりができたり、水滴が生じたりする状況が認められ、その原因は、本件マンションの地下ピットの湧水槽に溜まった水が本件建物の地下室の壁ないしその隙間に浸透し、同地下室内にしみ出したものと強く推認される。

本件建物の地下室内にて水がしみ出して水溜まりができるような状況は、本件建物以外のマンション各室では生じていないことに鑑みると、本件建物が新築から約20年間経過した中古物件であるとしても、マンションが最低限有すべき品質・性能であると認めること

はできず、「瑕疵」に当たると認められる。

(2) 瑕疵担保責任による契約解除の可否

本件建物については、その地下室（約12㎡）が、漏水やカビの発生等により使用ができないとしても、1階の居住スペース（約68㎡）は使用することができること、地下室の漏水が修繕不可能とまでは認めることができないことに鑑みると、本件売買契約の締結目的を達することができないとまでは認められないことから、Xは瑕疵担保責任に基づき解除権を行使することはできないと認められる。

(3) 瑕疵によりXが被った損害額について

X提出の不動産価格査定書による算定価格について、補正及び瑕疵の存在による下落、その他諸事情を考慮すると、瑕疵が存在することによる本件建物の価格は、3510万円程度と認めるのが相当であり、本件売買金額との差額1470万円程度が、瑕疵が存在することによりXが被った損害額であると認められる。

したがって、Y1は瑕疵担保責任により、Xが主張をする1280万円及びその遅延損害金を支払う義務があるものと認められる。

(4) Y2の説明義務違反について

Y2は、本件建物の地下室の漏水に関して、Aに聴取を行い「本件建物の地下室に大分前に漏水があったが、その際修繕したので、その後現在まで漏水はしていない。」旨の回答を、また、Bより「かなり前に駐車場のピット側から漏水したことがあり、修繕されたいがその時の記録はなく、Bが有している記録で確認できる範囲では本件建物での漏水やその修繕の記録はない。」旨の回答を得たことが認められ、Y2は、漏水に関して、宅建業者としての業務上の注意をもって調査を行ったと認めることができる。

しかし、調査結果については、Xに対して、既に修繕されたと説明するにとどまり、漏水及びその修繕に関する記録がなく、その記録

の確認をしていないことは伝えていないことから、調査の結果を正確に報告、説明する義務を履行したとは認めることができない。

Y2が説明しなかった情報は、Xが本件売買契約締結の判断に当たって重要な事項であるが、当該情報によって、Xが本件売買契約の締結を取り止めたと断定することはできないことから、XのY2に対する請求については50万円程度を認めるのが相当である。

### 3 まとめ

本件事案は、その後Yらが控訴したが、Y1が750万円、Y2が50万円の和解金をXに支払うことで和解が成立している。

宅建業者の買取り・リフォーム転売による中古住宅の流通活性化が期待されているところであるが、最近の裁判例等において、リフォーム転売の住宅に瑕疵が発見され、売主業者が賠償責任を負う事案の増加が見受けられる。

その要因としては、売主業者の販売前の調査等が不十分であったことや、リフォーム工事が十分でなかったことによるものが多いが、中には、売主業者の調査では瑕疵の確認が困難であったと思われるものも見受けられ、本件事案も、漏水発生後の管理会社の調査でも原因把握ができなかったことから、売主業者らの調査では、瑕疵の発見が困難だった事案の一つではないかと思われる。

リフォーム転売においては、このような宅建業者の調査では回避できない瑕疵リスクがあり、万一そのリスクが発現した場合、損害が多額になりやすいことから、それに備え、売主・買主の瑕疵リスクを一定程度回避できるものとして、建物検査を行い既存住宅売買瑕疵保険を付保することが強く推奨される。

(調査研究部上席研究員)