

最近の裁判例から (5)－区分所有建物の瑕疵－

引渡された区分所有建物の外壁に修繕工事が必要なことの説明を売主が怠った等とする買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令4・10・6 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA10068013) 葉山 隆

区分所有建物の買主業者が、共用部分である外壁に専有部分への雨漏りの原因となる亀裂があった、またその修繕工事が必要であることについて、売主業者はこれを認識しながら買主に告げなかったとして、売主業者の瑕疵担保責任又は説明義務違反に基づき、補修工事費用のうち共用部分の持分相当額の支払いを求めた事案において、係る亀裂は瑕疵にはあらず、売主業者は雨漏りの原因が外壁にあると認識していたとは認められないとして、その請求が棄却された事例

1 事案の概要

令和元年7月、Y（被告・宅建業者）は、都内に所在する昭和53年築の7つの区分所有建物からなるRC造5階建の建物（本件ビル）にある3つの区分所有建物（土地共有持分を含む・本物件）をAから取得した。その際にAがYに交付した物件状況報告書には、本件ビルでは過去に雨漏りがあったが平成27年頃に修繕済みであり、現時点では漏水及び浸水等の被害はないと記載されていた。また、本件ビルでは慣習により共有持分の過半数を有する者が管理組合理事長及び管理業務者を務めることとされており、YはAからその地位も引き継いだ。

同年10月の台風襲来時に、本件ビルで本物件とは別の区分所有建物（a号室）に雨漏り（当該雨漏り）が発生した。Yは予めから本件ビルの修繕工事を依頼していた施工業者Bに依頼し、a号室上階のサッシ周りのコーキ

ング工事等を行った。またその頃、BはYに本件ビルの外壁修繕工事の見積書を交付したが、これは以前BがAに交付していたものと同内容のものであった。

その後、Yは本物件を売却する方針とし、宅建業者Cにその媒介を依頼し、Cからその紹介を受けたX（原告・宅建業者）は、購入の検討を始めた。

同年11月、YはCに、本件ビルでの当該雨漏りについては、a号室やその上階サッシ周りのコーキング劣化によるものと思われるもので、これをXにも連絡するよう依頼した。これに対してXはCを通じて、Bからの報告書等はないか、またその原因はBが断定したものかを照会したところ、YはCを通じ、報告書は受領しておらず、Bの現地確認と居住者からのヒアリング結果によるもので、Bから外壁修繕工事が未実施であり断言はできないとも聞いている旨を返答した。

同年12月上旬、Cの媒介により、XとYの間で本物件の売買契約（本契約）が締結され、同月下旬、XとYの間で決済と引渡がなされ、管理組合理事長及び管理業務者もYからXに引継がれた。

〈本契約概要〉

- ・ 売買金額：1億5800万円
- ・ 売主は本物件の隠れた瑕疵について一切責任を負わない。
- ・ 令和元年10月の台風襲来時に建物全体に漏水があり、管理組合の費用負担でその修繕工事がなされる予定であること、本物件建物に

は老朽化による劣化箇所があることを買主は確認・了承の上本物件を買い受ける。

その後Xは、BがYに外壁修繕工事の見積書を交付していたことを知ったこと等から、令和2年6月に、本件ビル共用部分に亀裂等の瑕疵があり、またYにはこれについての説明義務違反があった等として、外壁修繕工事費用の一部（持分相当）として370万円余の支払いをYに求めたものの、Yがこれを拒否したため、同年12月にその支払いを求めて本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(本契約の目的物に瑕疵があったか否か)

Xの主張する本件ビル外壁の亀裂が、売買対象物である本物件の利用に支障を生じさせているとは認められず、これを本契約の目的物の瑕疵とみる余地はない。

また、本件ビルの築年数や、Xは本件ビルには老朽化等による劣化箇所があることを了承の上で買い受ける契約とされていたことからすれば、それらの亀裂が存在することが、通常の品質を欠いていたものとも言えない。(Yに説明義務違反があるか否かについて)

a号室は本契約の売買対象ではないことから、当該雨漏りについてYが当然説明すべきものにはあたらないものの、これについてXがYに照会したことから、Yは把握している情報に基づきXに回答する義務を負う。

Xは、YがBから受けた説明により、外壁修繕工事をしなければ漏水が止まらないと認識していた旨を主張するが、Bの証言からすれば、当該雨漏りは外壁修繕工事をしなければ止まらない可能性がある旨の説明をBがYにしていたことは認められるとしても、Bが当該雨漏りの原因が外壁にあると断定してい

たとまでは認めがたく、BがYに交付した外壁修繕工事の見積書は、以前BがAに交付したものの宛先を変えたものでしかなく、Yは外壁修繕工事が必須であると認識していたとは言えない。また、a号室上階のサッシ周りコーキング工事実施後の降雨時にa号室で雨漏りは確認されなかったことからしても、Yが当該雨漏りには一応の対処がなされたものと考えたとしても不合理ではない。

(結論)

よって、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、区分所有建物の売買において、売買対象外の他の区分所有建物に生じた雨漏りは売買対象物の瑕疵にあたるものではないうえ、これについて売主が行った説明内容が説明義務違反にあたるものでもないとして、買主の請求が棄却された事例である。

本事例とは異なり、売買対象である区分所有建物の専有部分に影響（浸水）が生じるような共用部分である地中躯体壁の瑕疵について、売主の瑕疵担保責任が認められた事例（東京地裁 平20.3.27 RETIO92-86）もみられることから、売主業者や媒介業者の皆様におかれては、区分所有建物の売買にあたり、共用部分に起因すると思われるものであったとしても、不具合の存在を認識した場合には、トラブル回避の観点からもこれをきちんと買主にきちんと伝える必要があると考えられよう。

(調査研究部主任研究員)