

**最近の裁判例から** (5) – 建物瑕疵 –**引渡された改装済建物に建物売買価格を上回る補修費用を要する瑕疵があったことにより買主の契約解除が認められた事例**

(大阪地判 令5・5・25 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA05256003) 葉山 隆

改装済中古戸建住宅の買主が、建物に居住困難な雨漏り等があり契約を解除したとして、売主業者の瑕疵担保責任等に基づき、売買代金・契約に要した費用等の支払いを求めた事案において、買主による売主業者の瑕疵担保責任に基づく契約解除が認められ、売主業者に売買代金及び買主が契約に要した費用等の支払いが命じられた事例

**1 事案の概要**

平成27年10月、Y（被告・宅建業者）は、a市内に所在する平成14年築の鉄骨造3階建ての土地付中古戸建住宅（本物件）を裁判所の競売により1450万円で取得した。その競売時の現地調査報告書や評価書には、クロスに変色・カビ汚れがあること等の記載はあったが、雨漏りの存在の記載はなかった。

その直後にYは、施工業者Aに本物件のクロス張替等の内装工事を発注するとともに、雨漏りの有無の確認を依頼したが、Aから雨漏りがあるとの報告は受けなかった。

同年12月、家族と居住するために自宅用戸建住宅の取得を考えていたX（原告・個人）は、宅建業者Bから本物件の紹介を受け、その後数回内覧をする等して検討を進めた。

平成28年1月、Bの媒介によりXとYの間で、売買金額を1900万円（土地：977万円余、建物：854万円余、消費税：68万円余）とする本物件の売買契約（本契約）が締結され、翌月に決済がなされ、本物件がXに引渡された。

同年6月頃、本物件で雨漏りがあり、XはBを通してYに連絡したものの、Yからの返答はなかった。

同年12月、Xは改めてYに雨漏りがある旨の連絡をしたところ、Yは本物件の屋上防水と濡損したクロス張替の工事を行った。

平成30年4月頃、前回とは別の箇所でも雨漏りが発生し、令和元年8月の台風襲来時には外壁化粧柱梁が崩落した。その直後にXは、一級建築士に本物件の調査を依頼したところ、①外壁と化粧柱梁の取合いに腐食と白蟻の食害、②外壁塗装の劣化による剥離・穴あき等、③室内各所の雨漏り跡・発黴等、④鋼梁の発錆・欠損、等の不具合箇所が指摘された。さらに、令和元年10月にも雨漏りが発生した。

令和2年1月にXはYに対して、Yの瑕疵担保責任に基づき本契約を解除したとして、売買代金の返還を求めたものの、Yはこれに応じなかったことから、同年6月にXとその家族は本物件から退去して賃貸住宅に転居し、その後Xは、売買代金・本契約締結に要した費用・転居先の賃借に要した費用等計3040万円余の支払いをYに求めて本訴訟を提起した。

令和3年4月、本訴訟が民事調停に付され、調停委員による現地調査も経て、令和4年2月に調停委員会は本物件の補修費用を少なくとも1014万円余とする意見を示したが、同年3月に調停は不成立となった。

## 2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xによる契約解除と売買代金等の支払い請求を認容した。

(引渡し時点で瑕疵があったか否か)

Yは、Xの主張する瑕疵については、引渡し後に発生した地震や台風により生じたものであると主張する。

しかしながら、①外壁と化粧柱梁の取合い部分には設計・施工上の問題があり、腐食と白蟻の食害の程度からすれば、②鋼梁の発錆の程度からすれば、ともに引渡しの相当以前から雨水が侵入していたことが推認できる。したがって、本物件には引渡し時点で隠れた瑕疵があったと認められる。

(修補費用及び本契約の解除の可否)

中立の立場である調停委員会の意見によれば、本物件の補修にはかなり大規模なものが必要とされ、その費用は少なくとも1014万円余を要するとされている。そして、この金額は本契約における建物代金(税込922万円余)を超える金額となることからすれば、その補修を行うことは経済的に合理性を欠き、また現にXの居住にも支障が生じ、外壁化粧柱梁の崩落という重大な事象も発生していることからすれば、XによるYの瑕疵担保責任に基づく契約解除は有効である。

なおXは、Yやその代表者らに対して、不法行為責任に基づく賠償も求めるが、Yらが雨漏り等の存在を認識しつつその告知をしなかったとは認められず、係る主張は認められない。

(Xの損害額について)

前記の通り、本契約はYの瑕疵担保責任に基づき解除されたことから、YはXから受領した売買代金相当額(1900万円)の返還義務を負う。

本契約締結にあたり、また締結後にXが負担した費用(ローン保証料・支払利息、媒介報酬、固都税等)についても本契約が締結されていなければ支払う必要がなかったものであり、Xの損害と認められる。

外壁化粧柱梁の崩落により第三者に与えた損害をXが賠償した費用、建築士に依頼した調査の費用、弁護士費用もXの損害と認められ、慰謝料も請求の一部(30万円)を認められるが、賃貸住宅の賃借・転居に要した費用については、支払利息の賠償を受けられることにも鑑み、損害とは認められない。

(結論)

したがって、Xの請求は2578万円余の支払いを求める範囲で認容する。

## 3 まとめ

本件は、中古戸建住宅の買主による売主の瑕疵担保責任に基づく契約解除とこれに伴う損害の賠償が認められた事例である。

本事例においては、その修補に建物売買価格を上回るほどの瑕疵が存在したことが認められているが、これに対して売主業者が適切な対応をしていたとは言い難いではなからうか。

宅建業者の皆様におかれては、取引の相手方等からの申出に対して、真摯にかつできるだけ速やかに対応することが必要と考えられる。

(調査研究部主任研究員)