

最近の裁判例から (2)－シロアリ侵食跡と瑕疵－**中古住宅の売買において建物の木部一部におけるシロアリ侵食跡が瑕疵に該当しないとされた事例**

(東京地判 令6・6・26 判例秘書L07931354)

購入した中古住宅において、売主より告知がなかったシロアリ侵食跡を発見した買主が、売主に対して契約解除と損害賠償を、媒介業者に対して、建物にシロアリ被害がない等の誤った説明をしたとして損害賠償を求めたが、当該侵食跡があることをもって建物に瑕疵があるとはいえない、また、買主の媒介業者が誤った説明をしたとする主張は採用できないなどとして棄却された事例

1 事案の概要

令和元年9月、売主A（令和3年11月に死亡）とY1（Aの子）共有の本件住宅（木造2階建、土地210㎡、建物延138㎡、築約19年）について、買主X1・X2（以下、「Xら」）は、媒介業者Y2・Y3（以下、「Y2ら」）の媒介により、売買代金13百万円、売主の瑕疵担保責任は全部免責の条件で売買を行い、物件の引き渡しを受けた。なお、Y1署名の告知書には、「現在までシロア리를発見していない」にチェックがされていた。

令和3年1月頃、Xらは本件住宅の一室において、木部の一部（3か所）にシロアリ侵食跡を発見し、その後対応を相談した工事業者から、平成28年9月にAがシロアリ駆除業者に依頼して駆除工事を行っていたことを知った。

XらはY1に対して、シロアリ侵食被害が隠れた瑕疵にあたり、売買契約の目的が達成できないとして、契約の解除とそれに伴う1640万円余の損害賠償を請求した。

またXらは、Y2らに対して、「本件建物についてシロアリ侵食被害はない旨の回答をしていた。告知書に関してシロアリに関する確認をAに怠った。ベタ基礎の建物購入を希望していたXらに対して、本件建物が布基礎であるのにXらにベタ基礎と誤った回答をした。」などと主張して、買主に生じた損害についてY1と連帯して支払うよう請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下の通り判示して、Xらの請求を棄却し、裁判費用はXらの負担とした。

(1) Y1に対する瑕疵担保請求について

Xらは、シロアリによる侵食被害の残存が、本件建物の「瑕疵」であると主張する。

しかし、瑕疵とは目的物が通常有すべき品質、性能を有しないことをいうところ、本件建物は築19年を経過した木造の中古住宅であるから、相応に劣化しており、多少の損傷があることは通常想定されるものであり、本件建物の木材の一部に損傷があることをもって直ちに目的物の瑕疵であるとはいえない。

Xらの写真撮影報告書（撮影日：令和5年6月）には、本件建物の和室の畳の下の荒床及び敷居の内側に損傷があることが認められるが、日常的に利用することのない荒床、敷居の内側の損傷であり、これらによって本件建物の日常的な利用が妨げられるとは認められず、これが通常有すべき品質、性能を欠き、瑕疵であるということはできない。

またXらは、本件売買契約締結に当たり、

Y 2 らに、シロアリ浸食被害のない建物の購入希望を伝えており、本件売買契約において、シロアリ浸食被害のない品質、性能の建物の売買が予定されていた旨を主張するが、本件売買契約書に、シロアリ浸食被害がないことが売買契約の条件である記載は認められず、シロアリ浸食被害がないことを前提とする売買であることが、X らと Y 1 や Y 2 らの間でやり取りされた形跡もうかがえない。

以上によれば、X ら主張の本件建物の損傷がシロアリ浸食被害の残存であるとしても、これが本件建物の瑕疵と認められないことから、X らの Y 1 に対する本件建物の瑕疵担保に基づく請求はいずれも理由がない。

(2) Y 2 らの善管注意義務違反について

X 1 は、シロアリ浸食被害のない建物であることを Y 2 らに何度も確認し、そのたび被害はないとの回答を得ていた旨供述等するが、その供述等は不自然であって採用することができない。

X らは、Y 1 作成の告知書に「現在まで白蟻の被害を発見していない」の欄にチェックが入っていたことについて、Y 2 らに、Y 1 のみならず亡 A への確認を行うべきであった旨主張するが、売買契約当時、亡 A は 88 歳を超える高齢で、本件建物の売却手続はすべて Y 1 が対応していたこと、Y 2 らにおいて Y 1 の記載内容が事実と異なる点について疑いを生じさせる事情は見当たらなかったことなどからすると、Y 2 らにおいて、Y 1 作成の告知書に疑念を持ち、さらに亡 A に確認すべき状況が生じていたとはいえない。

X 1 は、Y 2 らが、本件建物が布基礎であるにもかかわらずベタ基礎であると事実と異なる説明を行ったと主張するが、本件売買契約において、X らがベタ基礎の建物を購入することを希望していた事実を裏付ける証拠はなく、Y 2 らが、本件建物の基礎について誤

った説明を行ったことを前提とする X らの主張は採用することができない。

以上検討したとおり、Y 2 らの善管注意義務違反をいう X らの主張は、いずれも理由がない。

3 まとめ

一般的な中古住宅の売買において、契約内容で予定される建物の品質は、「築年数相当の経年劣化や使用による損耗のほか、多少の損傷等の存在が予想されるが、買主の日常的な建物の利用に支障となる重大な損傷等が存在していないもの」であり、売主・買主は、当該品質を前提に売買金額を合意しているのであるから、一般に買主の予想の範疇である「建物に多少の損傷等があった」という事象は、契約で予定された建物の品質不足（契約不適合・瑕疵）に該当しないことになる。

本件裁判所の、シロアリの浸食による木部一部の損傷について「中古住宅の売買において、多少の損傷があることは通常想定されるもので、瑕疵とはいえない」とした判断は、この種のトラブルに関する実務の参考になると思われる。

本件トラブルは、買主の取引建物の品質に対する過剰な期待、あるいは、仲介業者の調査説明に対する過剰な期待が、原因のように思われる。もし、買主が「シロアリ被害の全くない品質・性能の建物」の購入を望むのであれば、本件裁判所指摘のとおり、買主は、建物がその品質であることを売主に求め、売主がその品質の建物を引き渡すことに合意して、当該品質に対応した売買金額を定め、その旨を売買契約書に明記して契約を締結するか、別途買主の責任と負担において、シロアリ被害等に関する建物調査を行っておく必要があったように思われる。