

最近の裁判例から (2) - 契約不適合責任の判断 -

入居6日後に発生した配管の不具合について売主の契約不適合責任が認められた事例

(東京地判 令6・1・25 2024WLJPCA01258012)

マンションの買主が、入居6日後にトイレの水が詰まり逆流する故障が発生し、修理業者の調査結果により、売主に排水管の交換を求めたが、売主がこれに応じないため、その対応は、売主の債務不履行にあたるとして、損害賠償を求めた事案において、当該排水管の故障は契約不適合にあたるとして、排水管工事費用、仮住い用のホテル宿泊費用並びに慰謝料等が認められた事例。

1 事案の概要

X(原告、個人)は、令和3年12月、Y(被告、個人事業者)との間で、マンション(本件建物)を代金6380万円で売買する契約(本件売買契約)を締結し、同月末、代金支払、所有権移転登記手続及び引渡しを完了した。なお、本件建物は昭和58年築で、Xが購入した時点で38年が経過していた。また特約で、給排水管について引渡から3か月以内に通知を受けたものに限り契約不適合責任を負うとしていた。

Xは、令和4年1月本件建物のリフォーム工事を行った上で、同年2月に妻と共に本件建物に転居した。転居当初、本件建物の水洗式トイレ(本件トイレ)の水洗時に異常は認められなかったものの、転居後6日後に、水洗時に水が詰まり逆流する事象(本件故障)が発生した。

Xは、本件故障につき、修理業者に調査を依頼し、排水管を交換する必要があるとの調査結果を得たため、Yに対し、本件故障の発

生、本件建物の別の部屋で高圧洗浄をしたところ漏水が発生したこと、本件売買故障の状況に照らして排水管を交換する工事が必要であること、また、トイレを使用することができないため、ホテルに避難して生活していることを通知した。しかし、Yは本件売買契約条項に基づく排水管交換工事の履行を拒絶したため、XはYに対し同年3月31日までに排水管工事を行うよう求め、同日までに工事をしない場合、損害賠償を求めることを通知した。これに対し、Yは、本件建物の引渡時にはトイレの水洗に異常はなく、契約不適合責任は成立しないこと、本件建物の管理組合は高圧洗浄費用及び内視鏡費用を負担しているのであるから、Xにおいて高圧洗浄を早期に実施すべきであることを通知し、本件故障に関する工事を行わなかったため、Xは、自ら工事を実施し、Yに対し損害賠償を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 契約不適合の有無について

建物引渡後、本件故障発生までの間に、異常な使用がされたことはないにもかかわらず、本件故障は、転居後1週間足らずで発生した。修理業者は、故障の原因は、トイレの排水管が铸铁管で、その内側で錆が進行し排水管内を閉塞している状況にあり、高圧洗浄を行った場合、漏水の可能性があり、仮に高

圧洗浄により本件トイレの水流が回復するとしても、一時的対処にすぎず、今後、同様の事象や排水管からの漏水発生の可能性があるため、排水管を交換する必要があったとし、これは合理的根拠に基づく。引渡し時点において、本件トイレの水流に表面上は異常がなかったものの、実際には、同時点において、修理業者調査のとおり、短期間で同様の詰まり事象が繰り返される可能性が大きい程度のものであったといえることができるから、契約不適合が存在すると解するのが相当である。

(2) Yの債務不履行責任の成否について

本件売買契約でYがXに対して負う契約不適合責任の内容は、修補に限るものとしているため、Xは、相当期間を定め、Yに、排水管工事を求める通知をした。しかし、Yは、契約不適合を否定するとともに、マンション管理組合が高圧洗浄費用及び内視鏡費用を負担するとしているとして、高圧洗浄を早期に実施すべきであることを通知し、催告期限を経過しても、修補工事を行わなかった。Xが設定した催告期間は、修補工事を実施するのに相当な期間を設けたものであり、修補方法としては本件トイレの排水管を交換する必要があったことも併せ考慮すると、Yは、合理的理由なく、催告期限を経過しても、本件故障に関する修補工事を行わなかったといえることができ、催告期限経過により、本件トイレの排水管の契約不適合に関する債務不履行に陥ったものと解される。

(3) 結論

以上のとおり、Yは、催告期間の経過により、本件トイレの排水管の契約不適合に関する債務不履行に陥ったといえるべきであり、その後Xに発生した、債務不履行と相当因果関係の認められる損害を賠償する責任がある。

(4) 相当因果関係の認められる損害の範囲及び損害額について（概要）

- ①調査費用：請求通り実費用を認定
- ②工事費用：請求通り実費用を認定
- ③ホテル宿泊代：ホテルへの移転日からチェックアウト日までの請求に対し、売主への工事請求催告期限（3月31日）翌日からの費用のみを認容
- ④慰謝料：請求50万円に対し10万円を認容

3 まとめ

本件は、中古マンションの売買取引で、引渡時点においては、表面上の異常がなかったものの、実際には契約不適合が存在していたとして、売主に対する買主の損害賠償責任が認容された事例である。

契約不適合にあたるか否かについては、紛争となりやすく、個別事情により判断も難しいケースが多々見られる。特に中古物件については、建物自体や設備等については、経年による劣化の状況等が把握しづらく、売主と買主の主張が対立し、当機構への相談も多い項目である。

契約不適合と判断されるか否かは、引渡時において契約不適合にあたる不具合等が存在していたのか、そして、それを証明できるかが最大のポイントであり、その点で、本事例は参考になると思われる。

また、契約不適合責任については、媒介業者の調査責任を問われるケースもあるが、媒介業者は、一般的な業務上の注意義務を果たしていれば足りるとされており、専門的な調査義務まではない、しかし、逆に言えば一般的注意義務を怠ると不法行為責任を問われることにも注意されたい。