

最近の裁判例から (4) – 耐震基準不足と錯誤 –**検査済証はあるが耐震基準を満たしていなかった中古住宅買主の契約の錯誤無効の主張が棄却された事例**

(東京地判 令2・7・2 2020WLJPCA07028003)

検査済証や耐震基準適合証明書を取得する築20年の中古住宅において、壁内の筋交いの一部に、クーラーの壁内配管による欠損や、規格不良があることを知った買主が、建物の構造体力上の主要な部分に建築基準法令に違反する重大な瑕疵があるとして、売買契約の錯誤無効等を求めたが、売主主張の瑕疵は容易に修補が可能な程度のものである、検査済証は瑕疵が存在しないことを裏付けるものではない等として棄却された事例

1 事案の概要

平成29年3月、本件住宅（木造・平成8年建築）について、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・個人）との間で、代金4100万円、売主は建物構造に関する瑕疵担保責任を負わない旨の特約（本件特約）を付した売買契約（本件契約）を締結した。なお、本件建物は、建築確認済証、検査済証、耐震基準適合証明書（Xが登記費用の減額等を受けるため、Yに作成依頼したもの）の交付を受けていた。

本物件の引き渡し後、室内の壁に膨らみが見られたことから、X依頼のリフォーム業者Aが壁を剥がして調査をしたところ、筋交いの一部に壁内のエアコン配管による欠損や、規格不良等があることが発見された。また、AはX依頼により、（一財）日本建築防災協会の平成24年改訂版木造住宅の耐震診断と補強方法の一般診断法に基づく耐震診断を行い、「1階Y方向が評点0.67で、震度6強の地震

により倒壊する可能性が高い」と評価した耐震診断書と耐震補強工事等の見積りをXに交付した。

XはYに、Aによる耐震診断費用や、耐震補強工事等の見積費用計346万円余を請求したが、支払いを断られると、「①確認済証・検査済証、耐震基準適合証明書があることを前提に契約を締結した。本件建物が耐震基準を満たしていなかったことは、Xの動機の錯誤に当たる。②Xは、売主の瑕疵担保免責特約について錯誤があり、本件特約は無効である。」等と主張して、Yに売買代金の返還や損害賠償を求める訴訟を提起した。

本件事案は、裁判において調停に付され、調停委員（一級建築士）より、「本件建物の構造耐力上の問題は、容易に修補が可能。」等の意見書（本件意見書）が提出されるなどしたが、調停は不調に終わった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 瑕疵の該当性について

本件意見書によれば、本件建物は、筋交いの一部に、エアコン配管の貫通による欠損箇所や、幅の規格違反が等見られるなどから、建築当時の基準において、壁量不足であったことなどが推認されるが、これらについては、欠損部分の部分取替えや補強を行うことによって、建築当時の基準を満たす建物として改修が可能とされている。

従って、本件建物には、構造耐力上の瑕疵があるといえるが、Xが主張する程度の修補工事まで行う必要はなく、容易に修補が可能な程度の瑕疵であるといえる。

(2)Xの主張について

Xは、本件建物の確認済証と検査済証を信用し、本件建物は、一般的な住居が持つ耐久性を有していると信頼したと供述する。

この点、平成8年建築当時の建築基準法において、本件建物は、建築確認申請の際に構造計算が必要な建物でなく、建築士が設計を行っている場合は、壁量は審査対象でなかったことから、本件建物では、確認済証が交付されているとしても、壁量が建築基準法を満たしていることを裏付けるものではない。

また、本件建物は検査済証が交付されているが、完了検査は、建築確認申請のとおりに行われているかを確認する手続きであって、施工の瑕疵の有無を確認する手続きではない。

したがって、検査済証が交付されていること自体は、壁量のほか、筋交いや柱が適切に施工されていることなど、本件建物に瑕疵がないことを裏付けるものではない。

以上のとおり、本件建物に確認済証や検査済証があることは、客観的には、Xが主張する本件建物の瑕疵が存在しないことを裏付けるに足る性質を有するものではない。

本件売買契約には、本件特約が定められていることから、XはYに対し、売買瑕疵担保責任を追及することはできない。

耐震基準適合証明書についてであるが、Xは、仲介業者から勧められて、登記手続費用の減額や住宅ローン減税などの中古住宅売買における優遇制度の適用を受けるために、Xの費用負担で耐震診断を受けたことが認められる。このような経緯からすれば、その内容の適否は措くとしても、Xが現行の耐震基準

に適合することを前提として本件売買契約を締結したとは推認し難い。

以上を総合考慮すれば、当事者の意思解釈上、本件建物が現在の耐震診断基準に則っているなど、建築基準法令所定の基本的性能が具備された建物であることが本件売買契約の内容となっていたとは認められず、Xの錯誤等と理由とする本件請求は認められない。

3 まとめ

平成30年4月1日施行の宅建業法改正により、既存住宅売買における重要事項説明において、建物の確認済証・検査済証や耐震基準適合証明書等の書類の保存状況に関する説明が宅建業者に義務付けられたが、当該説明において買主が、「取引建物は、これらの書類があることから、建築基準法等の規定に適合していて、建物に瑕疵がないことや、耐震基準に適合していることが保証されている。」と勘違いをしてしまうと、本件のようなトラブルがおきることが考えられる。

宅建業者の買主への説明においては、「検査済証があることは、取引建物は、建築当時の建築基準法の規定に適合した建物であったと推定されるが、それが保証されるものではないこと。完了検査は、建築確認申請のとおりに行われているかの確認手続きであって、施工の瑕疵の有無を確認する手続きではないこと。」が理解されるように説明を行い、契約不適合の担保責任に関しては、「売買契約の契約不適合に関する契約内容に従うこと。売主が契約不適合の担保責任を負わない特約が置かれる場合は、万一契約不適合があった場合のリスクは買主の負担となること（買主は当該リスクを考慮した上で売買金額を考える必要があること）。」を適切に説明し、買主の理解を得たうえで取引をする必要があると思われる。