

東京地裁判決 平成18年1月20日
(判例時報1957号 67頁)
(判例タイムズ1240号 284頁)

《要旨》

シロアリ被害のある建物について、売主業者の瑕疵担保責任が認められ、売主業者及び媒介業者の不法行為責任等は否定された事例

(1) 事案の概要

買主Xは、平成13年6月、業者Y3の媒介で、売主代理人である業者Y2を介して、業者Y1の所有する築21年の土地付戸建住宅を購入した。本件建物はリフォーム済みとはいえ築年数が古いことから、現況有姿売買であることが合意された。

同年7月、Xは本件土地建物の引き渡しを受けた後、1階和室の巾木に虫食いがあることに気づき、床下を確認したところ、土台がシロアリの被害にあっていることが判明した。

Xは、専門業者による駆除を行った上で、Y1・Y2・Y3に対して、シロアリ被害を知りながら告げなかった不法行為による損害賠償として4,375万円を、またY1に対し瑕疵担保責任による損害賠償として1,860万円を請求した。これに対してYらは、瑕疵担保責任について、Xは本件土地建物の引渡しを受けた平成13年7月にシロアリ被害を発見しており、それから1年以内に損害賠償の請求をしておらず、除斥期間が経過している等として争った。

なお、本件土地建物はY1が、平成13年2月に、競売手続により取得し、リフォームを行った上でXに引き渡したものであるが、競売手続における現況調査書及び報告書には、シロアリ被害等の欠陥をうかがわせる記載は全くなかった。

(2) 判決の要旨

①本件売買契約時すでに本件建物は土台がシロアリに侵食され、構造耐力上危険性を有しており、欠陥を有していたと認めることができる。

②Y1及びY2は、競売の現況調査書に本件欠陥をうかがわせる記載がなく、土台を見ていないこと、またシロアリによる建物被害について特別な知識を持っているとはいえないことから、リフォームがシロアリ被害を隠すためと推認することはできず、本件欠陥を把握していたとはいえない。また、過失により認識しなかったともいえない。

③以上によればY1及びY2に対する重要な事実の不告知による不法行為は成立しないというべきである。

④Xが契約時に本件欠陥を知らなかったことに過失はない。取引通念上、目的物たる建物は安全に居住することが可能であることが要求され、本件建物が21年を経過した中古建物であり、現況有姿売買とされていたことを考慮しても、本件欠陥に関しては隠れたる瑕疵といわざるをえず、Y1には瑕疵担保責任が認められる。

⑤本件における除斥期間の起算点は、少なくとも、シロアリ被害が土台の大部分に及び、建物の効用が相当程度減殺されることを認

識した時点であり、瑕疵担保責任の除斥期間は経過していない。

⑥Y3は土台を見ることはなく、シロアリについて特別に知識があるとはいえないことから、本件欠陥を認識し、または過失により認識しなかったということとはできない。

⑦以上から、Xの請求のうち、Y2及びY3に対する請求はこれを棄却することとし、Y1に対する瑕疵担保責任に基づく請求は718万円余(補修費用500万円、引越費用・家賃等218万円余)の支払を求める限度で理由があるので一部認容する。

(3) まとめ

中古住宅の売買においては、売主も十分に建物の状態を把握していないことがある。現況有姿売買としても隠れたる瑕疵が免責とならない点に注意が必要であり、媒介業者にも、専門業者による建物診断を勧めるなどトラブルを防ぐ工夫が求められる。