

白ありの侵食被害について、 売主業者の瑕疵担保責任が認められた事例

(東京地判 平18・1・20 判タ1240—284)

中古建物の売買において、買主が建物に白ありの侵食被害があるとして、売主業者、代理業者、媒介業者に対して損害賠償を求めた事案において、売主業者の瑕疵担保責任は認められたが、代理業者、媒介業者の不法行為、債務不履行は否定した事例（東京地裁 平成18年1月20日 判決一部認容・控訴 判例タイムス1240号284頁）

1 事案の概要

買主Xは、売主で不動産業者のY1との間で、Y1の代理人で不動産業者であるY2及び媒介業者Y3を介して、土地及びリフォームされた建物（以下「本件土地建物という。」）の売買契約を締結した。

本件建物はリフォーム済みとはいえ築21年の中古住宅であることから、現況有姿売買であることが合意された。平成13年7月、Y1はXに対し本件土地建物を引き渡した。同月、Xは本件建物に立ち入って床下を確認したところ、白あり被害を発見した。

XはY3に連絡をし、Y3から連絡を受けた白あり業者が来て白あり駆除の処理をした。Xは、宅建業法には重要な事実の不告知禁止規定（47条）があり、本件建物に白あり被害による欠陥があることを知りながら告知することなく売却していることはこの禁止規定に違反していること、Xが建物に初めて立ち上がったときは、床には塩化ビニールの床材が張られ白アリの欠陥を認識することは困難

であり、これは隠れたる瑕疵があったといえるなどと主張し、Y1、Y2、Y3に対し不法行為による損害賠償として4375万円（売買代金3500万円＋諸費用875万円）を請求した。またY1に対し瑕疵担保責任による損害賠償として1860万円（補修費1468万円＋引越費用・家賃等392万円）を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求のうち瑕疵担保責任による損害賠償として718万円（補修費500万円＋引越費用・家賃等218万円）を認容した。

- (1) 認定事実によれば、本件売買契約時すでに本件建物は土台が白ありに侵食され、構造耐力上危険性を有しており、欠陥（以下「本件欠陥」という。）を有していたと認めることができる。
- (2) Y1およびY2は、①本件競売の現況調査書等には本件欠陥をうかがわせる記載はない②Y2はリフォームの箇所・方法は内装業者に任せており土台は見えていない③Y2は白あり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④リフォームの態様が白あり被害を隠すためと推認することはできない⑤内装業者は本件欠陥を認識していたと認めるに足る証拠はない等からすると、Y1は実際の手続きをY2に任せておりY2以上に本件建物の状態を把握していたとはいえない。Y2も本件欠陥

を認識し、又は過失により認識しなかった
ということとはできない。

- (3) 以上によればY 1およびY 2に対する重要な事実の不告知等の禁止規定違反による不法行為は成立しないというべきである。
- (4) 次にY 1に対する瑕疵担保責任について、本件売買契約締結までの間にリフォームが完成しており、Xが本件売買契約締結時に本件欠陥を知らなかったことに過失はないと認められる。また本件建物が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、本件欠陥は隠れたる瑕疵といわざるを得ず、Y 1には瑕疵担保責任が認められる。
- (5) 最後に、Y 3の重要な事実の不告知等の禁止規定違反による不法行為及び仲介契約上の重要事項説明義務違反による債務不履行については、白あり被害について特別の知識があったとは言えず、Y 3が本件建物に立ち入ったのはリフォームの後であり土台を見ることは無かったことや白あり被害について特別の知識があったとはいえないことからすれば、Y 3が本件欠陥を認識し、又は過失により認識しなかったということとはできない。
- (6) 以上からXの請求のうち、Y 2及びY 3に対する請求は理由がないからこれを棄却することとし、Y 1の瑕疵担保責任に基づく請求はこれを認容し、その他の請求は理由がないから棄却することとする。

3 まとめ

本判決は、代理業者等の不法行為や債務不履行は否定されたが、白ありの被害に対して、建築から21年経過した中古住宅であり、現況有姿売買であったことを考慮しても売主業者の瑕疵担保責任が免れないと判示した。

本件は事案の内容から売主業者のみに損害

賠償を認めているが、関与した業者にとっても取引の上で注意すべき点が多い。実務上、参考になる事例と思われる。