

「不動産（建物）取引における瑕疵担保責任」

—最近の事例を中心に—

弁護士 井尻 潔 氏

平成24年11月26日

大阪第一ホテルにて

{要約}

◎瑕疵担保責任

- ・民法566条、570条に規定。
- ・内容＝売買において“隠れた瑕疵”があり、売買の目的が達成されない場合は、契約解除が出来る。契約解除が出来ない場合は、損害賠償請求が出来る。
- ・瑕疵＝傷の事。商品なり売買の目的物に予定していた品質・性能を欠いている。
- ・瑕疵は隠れていなければ、責任追及は出来ない。
- ・“隠れた”＝買主が一般的に要求される程度の注意を持ってしても発見できない状態

◎債務不履行と瑕疵担保責任の違い

- ・債務不履行＝①債務者に故意なり過失があれば責任が問われる。②瑕疵は隠れていなくてもいい。③事前に通告（催告）が必要。④損害賠償は「履行利益（直接の損害＋ α ）」まで。⑤10年で権利が消滅。
- ・瑕疵担保責任＝①過失がなくても責任が問われる（無過失責任）。②瑕疵は隠れていなければならない。③事前通告（催告）の必要なし。④損害賠償は「信頼利益（直接の損害）」のみ。⑤知った時から1年以内。

◎新築住宅での裁判事例

- ・建物の構造性能、防火性能の欠陥⇒瑕疵。
- ・新築マンション1階での浸水事故⇒瑕疵。
- ・軟弱地盤での基礎工事が不十分⇒瑕疵。

- ・ 防水工事の不完全、外壁の構造上の欠陥⇒瑕疵。
- ・ 設計図になかった吸気口の設置⇒瑕疵ではない（安全上必要）。
- ・ ドアサッシの気密性が不完全⇒瑕疵ではない（完全にするとドア開閉が困難になる）。
- ・ 2. 2mの天井高⇒瑕疵ではない（通常の性能を欠いていない）。
- ・ パンフレットに遮音等級実現までを記載⇒瑕疵（遮音を保証している）。
- ・ パンフレットに遮音性能を持つ床材を使用⇒瑕疵ではない（保証まではしていない）。
- ・ 居室の騒音⇒瑕疵ではない（騒音程度が低く、住むのに支障がない）。
- ・ 配管工事ミスで腐食⇒瑕疵。
- ・ 防火扉のスイッチを切ったまま引き渡し（2例）⇒共に瑕疵が認められた。
- ・ モデルルームと違うエアコンが設置⇒瑕疵ではない（性能に差がない）。
- ・ 外壁タイルの剥離⇒瑕疵。
- ・ パティオのデザインが違う⇒瑕疵である（意匠性能を満たしていない）。
- ・ 隣に高い建物が建ったため園芸が出来ない⇒瑕疵。
- ・ 環境対策基準が満たされていない⇒瑕疵である（基準値を大きく上回った）
- ・ 近くに建物が建ったため日照阻害⇒瑕疵ではない。
- ・ 居室から28mに喫煙室⇒瑕疵ではない。
- ・ 床材からホルムアルデヒド⇒瑕疵ではない（指針値を越えた程度がわずか）

◎中古物件での裁判事例

- ・ 建物強度が不足⇒瑕疵。
- ・ 地盤の不等沈下⇒瑕疵。
- ・ 耐震性能の問題⇒瑕疵ではない（耐震規制以前の建物で予見可能）。
- ・ 違法建築物⇒瑕疵ではない（建替予定で購入した建物だから）
- ・ 1000分の8の傾斜。70分の1の傾斜⇒共に瑕疵である。
- ・ シロアリ（2例）⇒構造躯体でのシロアリは瑕疵。それ以外では瑕疵ではない。
- ・ コウモリ⇒コウモリ自体は瑕疵ではないが、このケースでは瑕疵である。
- ・ 汚水管、雑排水管からの臭い⇒瑕疵（必要勾配がなかった）。
- ・ 排水設備の不良⇒瑕疵。
- ・ 雨漏り（4例）⇒2例で瑕疵。2例は認められなかった（1例は原因が不明。もう1例は築後40年の古いビル。雨漏りは予想可能）
- ・ 共用部分の地中躯体壁に問題⇒瑕疵。
- ・ 権利のない共有部分からの漏水⇒瑕疵ではない（権利を持っていない）
- ・ 適法な建築確認を受けていない建物⇒瑕疵。
- ・ 建蔽率違反の建物（2例）⇒1例は瑕疵。もう1例は瑕疵ではない（居住目的を阻害しない）
- ・ バルコニーにある避難通路⇒瑕疵ではない（予想可能）
- ・ 火災があったことを黙って販売⇒瑕疵である。
- ・ 予定賃料が入らない収益マンション⇒瑕疵である。
- ・ 自殺物件（2例）⇒心理的瑕疵である。
- ・ 既入居者の迷惑行為があることを黙って販売⇒瑕疵。

・特殊利用での目的であることを黙って買った。営業出来ないのは⇒瑕疵ではない。

{本文}

1. はじめに

本日は建物の瑕疵担保責任について、どういったことが問題になっているのか。新築物件と中古物件に分けて、その判例を出来るだけ多くご紹介したいと思います。ただ、今日ご紹介できるのはほんの一部です。他にもたくさん判例がありますので、ご参考という程度でお持ち帰りいただき、実務の際に役立てていただければと考えています。

流れとしては、まず瑕疵担保責任について一般的な説明をさせていただきます。その後、事例に基づいてお話をさせていただきます。

2. 瑕疵担保責任とは

◎「隠れた瑕疵」とは

まず「瑕疵担保責任」とはどのようなものか、若干の説明を加えておきます。

民法570条に、「売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合には、第566条の規定を準用する。ただし強制競売の場合にはこの限りではない」と、瑕疵担保責任の中でも、売買における瑕疵担保責任についての規定がなされています。

では566条はどのように書かれているのかと言いますと、「売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる」と記されています。

ということは570条で、“売買において隠れた瑕疵があり、売買の目的が達成されない場合は、契約の解除ができる”としています。これが第一です。

しかしながら解除はいつでも出来るとは言っていません。売買の目的を達せられない場合だけです。そこに限定しています。ですから隠れた瑕疵があったが、契約解除までは出来ない場合、そういう場合は損害賠償請求して下さいということです。これが570条の基本的構造です。

では民法570条に規定されている「瑕疵」とはいったいどういうことを指すのか。非常に古い大審院時代の昭和8年の判決では、「売買の目的物が通常有する品質・性能または当事者が表示した特殊な品質・性能を欠いていること」と規定しています。もう少し分かりやすく言いますと、その商品なり売買の目的物に“予定していた品質・性能を欠いている”場合に瑕疵があると考えてよいかと思います。

次のポイントは「隠れた瑕疵」であること。つまりこの瑕疵が隠れていなければならないのです。この隠れたとはどういう状態なのか。昭和5年の大審院時代の判例で、「買主が一般に要求される程度の注意を以てしても発見できない」場合としています。

ということで、瑕疵に基づく責任を追求するには、2つの要件が必要だということです。“一般的な注意を以てしても契約の当時予想された品質・性能を保有していない”場合で、なおかつ“それが隠れていた”場合です。これが「隠れた瑕疵の一般的基準と考えてよいか」と思います。

◎債務不履行と瑕疵担保責任

瑕疵担保責任は、「債務不履行責任」と似ています。重なっている部分もありますが、違う部分もあるということです。どう違うかと言うと、債務不履行というのは、債務者に故意・過失があった場合にのみ責任が問われます。ですから債務者に帰責事由といったものがなければ、債務不履行責任は問えないのです。

ところが瑕疵担保責任は過失を要件としません。無過失責任です。ここが大きく違います。今申し上げたように債務不履行は売主に故意・過失といった要件が必要になりますが、瑕疵担保責任にはそうものは必要ないのです。売主が知らずに売った物に傷があった場合、債務不履行責任は問えませんが、瑕疵担保責任は問えるのです。この違いをご理解ください。

それから先ほど申し上げたように、債務不履行責任は瑕疵は隠れていなくてもいいのです。見えているものでもいい。隠れたという要件は必要ありません。しかし瑕疵担保責任は、“隠れた瑕疵”すなわち買主が一般的な注意を以てしても発見できなかった瑕疵に限ります。

次に、債務不履行と瑕疵担保責任の効果です。

まず債務不履行の場合は契約解除出来ますが、「催告」と言って、事前に通告する必要があります。通告をしてもなお履行されない場合、契約を解除する。いきなりの解除はできません。特約があれば別ですが、特約が無ければ、まず事前通告（催告）をして、履行されない場合に契約解除ということになります。

これに対して、瑕疵担保責任の場合は、催告の必要はありません。いきなり責任追及できます。

ですから損害賠償の内容も違います。債務不履行の場合は「履行利益」といって、その瑕疵があることによるそれ自体の損害に、それ以外の損害もプラスして請求できます。

これに対して瑕疵担保責任の範囲は、その瑕疵によって受けた直接の損害しか請求できません。これを「信頼利益」と表現しますが、瑕疵担保責任の場合の損害賠償の範囲は狭いご理解下さい。

時効についても違います。債務不履行は10年で権利が消滅します。瑕疵担保責任は、知った時から1年で消滅です。これは時効ではなく「除斥期間」という解釈になっています。期間が1年と短いのは、取引の安定といったことが考えているかと思われま

す。除斥期間は時効とどう違うのか。時効には“中断”という制度があって、止めることができます。しかし除斥期間にはそういうものはありません。

それと時効は、当事者が主張して初めて適用されます。法的には“援用”と言いますが、主張して初めて認められるものが時効です。そういった違いがあります。

3. 新築住宅で「隠れた瑕疵」が争われたケース

①構造・躯体に関する瑕疵

まず新築住宅での構造・躯体について瑕疵担保の問題になった事例で、瑕疵を肯定したケースからご紹介します。

◎大阪高裁平成13年11月7日判決

これは建物構造が欠陥ではないかと争われた事例です。木造3階建ての軸組み工法の新

築住宅だったのですが、「軸組の長さが不足、軸組配置の釣り合いも悪く、筋交い等の繋結も不良、さらに外壁の防火性能不足といった複数の不良箇所があったことは、瑕疵になるのではないか」という訴えに対し、大阪高裁は「構造性能及び防火性能にも著しく欠陥があり、重大な瑕疵があると認められる」と、構造体そのものの重大欠陥を認めた判決を下しています。当然の判決だと思います。

◎東京地裁平成15年4月10日判決

これは、新築マンションの1階部分で浸水事故が発生したので、その対策のため防潮板を設置し、仕切りを作ったのですが、そのことが瑕疵か否かが争われたケースです。

判決は「本件浸水被害は、本件マンションの地表面が浸水しやすい状態であったのにもかかわらず、追い土もしないでそのまま建築をしたため1階部分が浸水しやすい状態になっていた」とし、「当初からそのような防潮板をマンション玄関に設置しては、当該マンションは売物にならない」として、十分な浸水対策を取っていなかった点を捉えて、マンションに瑕疵があることを認めました。

要するに、「建築側は防潮板を作ったから大丈夫だ」という考えだったのですが、「それでは足りない。もう少し根本的な対策が必要」ということで、裁判所は建物の欠陥性を認めたのです。

何事も応急処理的な対応では、瑕疵は認められてしまうのご理解いただければと思います。この場合、仕切りを作ったくらいではセーフにはならないのです。浸水に対しての根本的な対策がなされていなかったという点で、欠陥を認めたのです。事業者側にとっては厳しい判決かもしれません。

◎横浜地裁昭和60年2月27日判決

これは軟弱地盤の上に建物を建てるのに際して、事前に地質調査を十分することなく、短期間のうちに松杭を多少打ち込んだ程度で、マンションを建てて販売したのですが、この建物に瑕疵があるかないかが争われました。

裁判所は、軟弱地盤であるのに基礎工事が不十分であったという点を認めて、瑕疵は存在している、しかも隠れた瑕疵であると認定しています。

これも新築マンションの事例ですが、簡単な工事だけで、軟弱地盤における基礎工事をきちんとしていなかったという点で瑕疵を認めました。建物工事で、基礎部分の不十分な調査をすれば、結果こういった瑕疵も認められるのご理解ください。

◎東京地裁平成4年9月16日判決

この事例は、新築のマンションであるにもかかわらず、防水工事の不完全さとクラック発生の原因となる外壁の構造上に欠陥があったことによって、瑕疵が認められています。

以上いくつかご紹介しましたが、このように新築マンションでも戸建て住宅でも、基礎部分の構造なり、躯体に欠陥・瑕疵があれば、当然瑕疵担保責任は問われます。作り手はその辺りも十分に注意して工事を行って下さい。

次に瑕疵を否定した事例をいくつかご紹介します。

◎東京地裁昭和56年11月27日判決

機密性の高いマンションにおいて、給気口である開口部を設置することは設計図面になかったとして買主は瑕疵を訴えた。これに対し、東京地裁は「東京ガスの指導にしたがって設置するのは当然のことであり、瑕疵には当たらない」という判決を下しました。

設計図面では、給気口である開口部が無かったかと思われるのですが、安全性を重視して東京ガスの指導に従ったことは、当然であるとの判断です。買主からすれば、当初予定していなかった開口部があるわけですから、瑕疵のようにも考えたのですが、それは認められなかった。そういう事例です。

◎東京地裁平成12年12月1日判決

これは、サッシの密閉性が完全でなく、空気が漏れるという点を捉えて瑕疵ではないかと訴えた事例です。

これに対して裁判所は、「サッシの間から外気の流入するのを完全に遮断していないことは、ドアの開閉が困難になるという不都合を避けるためにはやむをえない」ことであるから、瑕疵に当たらないと判断しました。

ある程度外気が流入することはやむをえないだろうし、おそらく空気の交換という安全性を重視しての判断があったのではないかと思います。

◎東京地裁平成19年3月28日判決

この事例は、室内の天井高が2.2メートルしかないことが心理的圧迫感につながり、ゆったり感が無いということで、通常有すべき性能を欠いているという主張を買主がされたのですが、裁判所は、これは瑕疵に当たらないと判断しています。

マンション1階部分の通常の高さは3メートル6センチ、本件の部屋は2メートル20センチ、また1階の他の住居の天井高は居住部分は2メートル40センチ前後あるけれど、玄関・廊下および洗面所は2メートル10センチであった。これらのことを捉えて「この事案だけが特に低いというわけではない」という言い方で、2メートル20センチであることを以て隠れた瑕疵には当たらないと判決しています。

当初の契約で室内高はどうだったかが問題になるでしょうが、このケースでは瑕疵は認められなかった。非常に微妙なケースだったのではないかと推察されます。

②「音・遮音性」について問題になったケース

次に音や遮音性について問題になった事例ですが、まず瑕疵を肯定したケースからご紹介します。

◎東京地裁平成20年9月19日判決

非常に新しい判決です。これは、パンフレットに「LL-45の遮音等級を実現した」と具体的な数値まで記載していたのにかわらず、実際はその数値の遮音性が無いことを理由に、瑕疵が争われました。

裁判所は、パンフレットにその旨の記載があることを捉えて、「遮音性についての数値を保証していると判断せざるを得ず、実際にその数値の遮音性が無い以上、瑕疵に当たる」と買主の訴えを認めた判決を下しています。

実際、パンフレットには「防音、遮音性に優れた堅牢な構造」という抽象的な表現のみならず、「LL-45の遮音等級を実現した」と具体的な数値まで記載しているところを、裁判所は重く見たようです。

売主は、「これは実験室の数値であって、実際の数値を示したものではない」との反論をしたようですが、裁判所は「パンフレットにLL-45の遮音等級を実現したという記載があれば、実際のマンション内でそういう数値が実現していると一般の人は読んでしまうのは当然であり、事前の実験室における遮音試験による結果だとは、ここからは読めない」とした。

ということはパンフレットに書いたことは契約内容になるのです。それを業者が、「これは単なる例示であって保証した意味ではない」としても、そのことが明確に示されていなければ、買主は書かれたことを信用して購入しますので、パンフレットに書く内容は特に注意を払わなければなりません。今回のこのケースは、それが契約内容になったと解釈されたのです。

◎東京地裁平成18年10月25日判決

次は瑕疵を否定した事例です。

これも同じくパンフレットに「遮音等級LL-45の製品性能を有する床材を用いた二重床工法を採用する」との記載があったのですが、こちらに関しては「建物全体が特定された一定レベルの遮音性を備えていることを保証したものではない」として、瑕疵に当たらないとの判断になっています。

同じ裁判所の判断ですが、先ほどとは矛盾したような判決になっています。この違いをどう解釈したらいいのか。ここに書き切れていない他の要素もあるのかもしれませんが、各事例によって事情が違うということかと思えます。

この場合、パンフレットへの書き方が違っていても考えられます。同じレベルLL-45を保証するとしても、表現が微妙に違うのです。瑕疵を否定した事例は「LL-45の性能を有する床材を用いた」という書き方に留めています。そこには若干の逃げ道があるかと思われます。「保証まではしていない」ということです。それに対し、瑕疵を肯定した事例は「LL-45の遮音等級を実現しました」と明確に謳っています。同じLL-45の遮音等級のことを書いていても、表現が違うのです。

その辺りのところで同じ裁判所ですが、違った結果になったのかと考えられます。

ですからやはりパンフレットの記載は重要です。瑕疵が認められた例のように“保証する”という断言的な表現を使ってしまうと、もう瑕疵担保責任が発生してきます。ですから、もう少し丁寧に「これは実験段階の数値であって、保証するものではない」と書いておけば、もしかしたらセーフになったのではと思います。

◎神戸地裁平成14年5月31日判決

同じく瑕疵を否定した事例ですが、これは部屋内における遮音性を巡っての争いですが、裁判所は「居住上支障のない程度の遮音性能は有している」として、瑕疵には当たらないと判断しています。

買主は、いろいろな部屋で、夜中に昼に測って、それぞれ数値を出して、「遮音性が十分

に保証できていない」と主張したわけですが、これに対して裁判所は「騒音値が35dB以下であり、通常の居住用建物として、居住上支障のない程度の遮音性を有している」として、「当該建物に、マンション建物に通常要求される品質、性能を具備していない隠れた瑕疵があると言うことはできない」との判断を下しています。

③「設備」について問題になったケース

◎東京地裁平成13年5月23日判決（肯定例）

まず瑕疵を肯定したケースです。簡単に判決内容だけをご紹介しますが、この事例は、配管工事に技術的問題があったため、その結果腐食や赤さびが出ていることが問題になった。当然瑕疵は認められています。新築物件でこの有様ですから、当然と言えば当然の判断かと思えます。

◎東京高裁平成16年7月14日判決（肯定例）

瑕疵を肯定したケースですが、少し変わった内容です。

この事例は多分火災になったのでしょう。問題は、防火扉のスイッチが切られたまま、なおかつそのスイッチ位置を明確の教えられずに引き渡しを受けたことで、防火扉が動かすことが出来なかったのです。このことが争いになったのです。

なかなか見られないケースですが、判決によると、「防火扉スイッチは本件マンション納戸の壁に設置された電動制御器内に納められており、電動制御器がネジで蓋が閉められ、一般人は防火扉の電源スイッチがそこにあるとは一見して明らかでない造りになっていた」、しかも「防火扉を備えていながら、その電源スイッチが切られて作動しない状態で引き渡されたことは問題だ」として、瑕疵を認めています。

防火扉のスイッチについて説明があったのか無かったのか。多分無かったのでしょう。もしくは説明したことの証拠が無かったことによって瑕疵が認められたと考えられます。説明があって、そのことが証明できれば隠れた瑕疵にはならないと思われま

す。“これは瑕疵だ”と主張されるのを防ぐには、説明は必ずいるのです。必ず説明をして、説明を受けましたというハンコを貰うことがトラブル防止になるのです。

◎東京高裁平成18年8月30日判決（肯定例）

上の事例と同じように、「防火戸の電源スイッチが引き渡し時に切られていたことは、防火戸の機能上の瑕疵に当たる」と判断されています。

東京高裁で平成16年と18年に同じような防火扉の電源スイッチに関しての判決があって、共に瑕疵に当たると判断されています。一見細かいことのようにも見受けられますが、防火といった観点から見れば、スイッチ1つでも重要ですので、引き渡し時には必ず説明して下さい。

◎東京高裁平成20年4月11日判決（否定例）

この事例は、モデルルームではG社のエアコンが設置されていたのに、実際の建物ではI社のエアコンが設置されていたことが問題になりました。

判決では、「モデルルームのG社とは違うI社のエアコンが、床面積上、社会通念上容認

できないほど機能が低いものであるといった特段の主張、立証がない限り、メーカーが異なる、機能が低いというだけでは瑕疵には当たらない」としました。

モデルルームのG社のエアコンは高機能だったのでしょうか。それに対し実際はI社のエアコンであったのですが、性能が全く一緒であれば問題なかったのでしょうか。実際はやや性能が低かったというところで瑕疵担保責任を追及したのですが、これは認められませんでした。

しかしだからと言って、なんでもかんでも変えていいということではありません。トラブル防止のためには、モデルルームはこの会社のエアコンですが、実際は違う会社の場合もありますと、事前に説明さえしておけば、こういった争いには至らなかったと考えられます。

出来るだけ訴訟リスクは予防することが必要かと思います。こういった事例を参考に、訴訟に至らない販売方法を考えていただければと思います。

④「共用部分」について問題になったケース

◎福岡高裁平成18年3月9日判決（肯定例）

この福岡高裁の事例は、新築マンションの外壁タイルが剥離・剥落したのですが、その剥離した部分が共用部分であった。それでもなお各戸のマンション売買において、それも瑕疵と認めたのです。

判決は、「外壁タイルの施行不良が新築直後から顕在化していることからしても、この瑕疵による各部屋の交換価値の低下部分を売主の瑕疵担保責任を以て補てんする必要性が大きい」と言っています。すなわち外壁が落ちることで、区分所有部分の部屋の価値が落ちると認定したのです。そこには合理的な理由があると考えられます。

◎東京地裁平成19年4月20日判決（肯定例）

この事例は、改修後のパティオが契約性能のうちの意匠的性能を有していないことが瑕疵に当たるかどうかで争われました。東京地裁は、「現状では各区分所有建物売買契約上の機能及び意匠ないし美観性能を満たしているとは認めがたい」と、瑕疵を認めました。

当初のパンフレットに描かれていたパティオと違ったのです。何らかの理由でパティオを改修したのですが、改修後のパティオは、植栽も水流も無く、全く趣を異にしていたことが問題になりました。そここのところを捉えて「契約性能、少なくとも意匠的性能を満たしていない」と、東京地裁は瑕疵を認めたのです。なかなか難しいケースです。

パンフレットには、庭とかエントランスなどのイメージ図をよく書きますが、それが全く違っていった場合、問題になる可能性は十分にあるということです。

ですから、「これはあくまでもイメージ図であって、実際は変更あり」というようなことを書いておかないといけない。その辺りの説明がないと、やはりこういった問題が起こるのです。

買う人はパンフレットや図面を見て、そのイメージで買うのですから、「エントランスが違っていった、パティオも違っていった」となれば、「当初予定していた性能を有していない」と言うでしょう。

共用部分であっても、区分所有の瑕疵担保責任に当てはまるということです。

⑤「環境関連」が問題になったケース

◎大阪地裁昭和61年12月12日判決（肯定例）

マンションの専用庭における温室での園芸を1つの目的として購入したのに、契約後に南側隣接地に予想外の高い建物が建築されたため、日照阻害された。このことが隠れた瑕疵に当たるかどうか争われた裁判です。

これはマンションそれ自体（区分所有部分、共用部分）の瑕疵ではありません。環境的瑕疵、あるいは心理的瑕疵とも考えられます。眺望、日照阻害の類です。この事例は、園芸目的での購入ですので、必ず日照がいます。しかし隣に予想外の高い建物が建築されてしまった。これは隠れた瑕疵に当たるとの判断です。

これも売主が、売る際に「隣にこれだけの高さの建物が建つ可能性があります」と説明さえしておけば、おそらくはこういうことにはならなかったかと思えます。そういう説明がなかったのです。意図的にしていなかったら非常に不利になります。

仮に十分調査せずに売った場合でも、無過失責任ですから瑕疵担保責任は負います。意図的に教えなかったら詐欺に発展する可能性も出てきます。

ですから、隣接地が空いている場合、そこに建物が建つのかどうかなど、しっかりリサーチして、そのことを買主にきちんと説明して、納得して買ってもらう必要があります。

◎東京地裁平成17年12月5日判決（肯定例）

この事例は、マンション分譲の際に、環境基準を充足した材木使用と謳っているにもかかわらず、実際はそれが満たされていないことが、瑕疵に当たるかどうか争われたケースです。

東京地裁は「マンション分譲の際に、JASのFco基準及びJISのE0、E1基準を充足するフローリング材を使用した物件であるとチラシでうたって誘因し、契約がなされていることから、本件建物自体が環境対策基準に適合していることが合意の内容であり、引渡時に室内空気中のホルムアルデヒド濃度が0.1mg/m³を相当程度超えるものであるから、当事者が前提としていた水準に到達していないことから、瑕疵が認められる」と判断しました。

契約内容について「売買契約においては本件建物の備えるべき品質として、本件建物自体が環境物質対策基準に適合していること、すなわちホルムアルデヒドをはじめとする汚染物質の放散について、少なくとも契約当時、行政レベルで行われていた各種取組において推奨されていたというべき水準の室内濃度に抑制されたものであることは前提とされていた」と述べています。実際に確認していない事は安易に広告に使ってはいけません。

◎東京地裁平成2年6月26日判決（否定例）

海浜のリゾートマンション売買に関する事例です。当然新築ですが、近くに別の建物が建てられて、眺望が阻害されるに至った。このことが瑕疵にあたるかどうかの裁判です。

これは先ほどの日照のケースと似ています。建物自体の瑕疵ではなく、眺望が問題になったのですが、東京地裁は瑕疵の存在を否定しました。建った時期とか、眺望の内容など細かいところまでは具体的にはわからないのですが、社会的に保護されるほどの眺望かど

うかが判断されたのではないかと考えます。

今から22年前のこのケースは否定されましたが、裁判の判断基準は時代によって変わってきますので、今このような裁判があれば結果はどうなっていたかはわかりません。眺望権といった権利は、以前はあまり保護されなかったのですが、最近は保護されるようになってきています。

◎東京地裁平成19年4月25日判決（否定例）

この事例は、居室のすぐ近くに喫煙室があったのですが、そのことが瑕疵ではないかとの争いです。

マンションを買ったのですが、自分の部屋から28m離れたところに喫煙室が存在していた。そのことを知らずに購入した。「そんなすぐ近くに喫煙室があるのは瑕疵だ」と訴えたのですが、東京地裁は瑕疵を認めませんでした。「マンションの一室として、通常備えるべき品質・性能を欠いているとは認められない」との判断です。

◎東京地裁平成22年5月27日判決（否定例）

この事例は、先ほどと同様にホルムアルデヒドの存在を問題にしたのですが、こちらは瑕疵を否定しています。

裁判所は、「ホルムアルデヒドを発散する床材だとしても、売買の契約当時のごく一般的に使用されていた床材だった」こと、それに「測定数値もわずかに指針値を上回る程度であった」こと、さらには「買主以外に化学過敏症を訴える者がいなかった」ことを理由に、瑕疵には当たらないとの判断を下しました。

これは先ほどの結果と違います。先ほどは瑕疵を認めました。それは契約内容にそういう基準を下回ることが合意内容になっていたからです。それに対して今回のケースは、おそらくそういう合意までにはなっていなかったのでしょうか。さらに他の買主は誰も化学過敏症の訴えがなかったことも理由になっています。

4. その他の建物（中古物件）

①構造に関する瑕疵の存在

◎東京地裁平成18年7月24日判決（肯定例）

この事例は、建物（中古）の強度が問題となったケースです。

東京地裁は、「建物の売買は建築確認を経て構造上計算上も法令の要件を満たした強度を有することを前提としているというべきであるから、現況建物の強度が、売買当時の建築基準法の要求する強度を満たしていないことは瑕疵である」と、瑕疵の存在を認めました。構造上必要とする強度が無かったのです。中古であっても瑕疵は認められました。

◎京都地裁平成12年10月16日判決（肯定例）

この事例は、建物というよりは地盤の問題ですが、不等沈下が瑕疵に該当するかが争われました。

京都地裁は、「本件土地建物には契約当時、一般人には発見出来なかったと考えられる欠陥（地盤が不等沈下すること）が認められる」として、瑕疵の存在を認めています。

これは土地の瑕疵に当たるかと思いますが、土地建物の一体売買になれば、こういったことも瑕疵になります。

◎東京地裁平成19年4月27日判決（否定例）

この事例は、中古住宅で耐震性能が問題になったケースです。

東京地裁は、「本件建物の耐震性能が、現在の建築基準により求められる水準よりも極めて低いものではあるが、本件建物は昭和52年6月に竣工した中古物件であり、補強工事を経ることなく現状のまま耐震性能不足であることを承知の上本件建物を買ったのだから、目的物に隠れた瑕疵があるとは認められない」と判断しました。

確かに構造上は耐震性能は低いのですが、建物はもともと古い建物で、耐震規制以前の昭和52年建築であって、不足であることを知って買ったのだから、隠れたという要件には当たらないとの判断になったかと思います。

瑕疵は隠れていなければならないのです。通常の一般人をして発見できない場合です。中古物件を買う場合、建築年数は当然聞きますので、それが耐震上どうなっているかは知っていたと判断されたのです。ですから“隠れた”要件に当たらないとなつたのでしょう。

ということは中古物件を売る場合は、知っている情報は包み隠さず全て出すことです。情報を出さないから、隠れた瑕疵だと訴えられるのです。そうお考え下さい。

◎東京地裁平成9年12月25日判決（否定例）

この事例は、違法建築物が瑕疵に該当するかどうかの裁判です。

東京地裁は、「買主は本件土地上の建物を解体撤去して建物を建て替える予定だったものであり、本件建物が違法建築物であるとしても隠れた瑕疵には当たらない。また売主には告知義務もない」との判決を下しています。

この事例は、土地建物の売買だったのですが、買主は最初から建物を解体して、新築する予定だったのです。ですから、もともとの建物が違法建築であったとしても、そのことは建て替えに関係ないでしょうということで、隠れた瑕疵には当たらないとしました。否定は当然のように思うのですが、こういったことで争われたケースです。

②傾斜が問題となったケース

◎東京地裁平成19年4月6日判決（肯定例）

この事例は、建物の傾きが争われたケースです。

東京地裁は、「一般に1000分の5の傾斜角で壁と柱の間に隙間が生じ、壁やタイルに亀裂が入る。本件建物の売買当時、築16年を経過した木造建築物であるとしても1000分の8傾斜角が認められる。これは瑕疵に当たる」と判断しました。

中古物件の建物傾斜の判断はなかなか難しいかと思いますが、この事例では傾きが1000分の8とかなり大きかったので、瑕疵と認めたようです。

ただ引渡時に、その辺りも調べて、傾斜も理解して、価格もそれで査定し、納得して買ってもらっていたのであれば瑕疵には当たらないでしょう。その辺りの説明がなかったかと思いますが、こういうトラブルも事前に予防できるかと思います。

◎千葉地裁松戸支部平成6年8月25日判決（肯定例）

この事例も傾斜が問題になったのですが、判決では「1階の居間で70分の1の傾斜が認められ、その他の室でも傾斜が認められる。本件傾斜は築後の経年変化で生じるものではなく、傾斜を前提で売買がなされた場合を除き、瑕疵を認める」としました。

70分の1の傾斜というのはかなりの傾きです。それを前提として売買されているのであれば当然瑕疵には当たらない。しかしながら、そういう説明もなしに、中古物件だからといって黙って売ってしまっただけでは、後でトラブルになってしまいます。よくある話ですので、気を付けたいところです。

これらの事例からもお分かりのように、中古物件の売買の場合、問題となるような箇所はないか、事前にすべて洗い出して、それを買主に示し、納得して買って貰うことが大事です。場合によっては、欠陥部分と思われるところについては「説明を受けた」との判をもらうことも必要です。こういうことがトラブル防止につながるのです。

③生物が問題となったケース

◎東京地裁平成18年1月20日判決（肯定例）

今度の事例はシロアリが問題になったケースです。

東京地裁は、「売買契約当時、シロアリにより土台を侵食され、建物の構造上危険性を有していたので、建築後21年を経過していた建物であるとしても、瑕疵と認められる」と、判断しました。

売買時にシロアリ検査をしていたら分かったのでしょうか、検査自体に結構お金も日数もかかりますから、それをせずに、売る方もシロアリの存在に気付かず売ったら、シロアリがいた。築後21年ですから、かなり年数が経過しています。それでも瑕疵に当たるとしました。やはり最初に検査をしておかないといけません。

◎神戸地裁平成11年7月30日判決（肯定例）

この事例は、コウモリの存在が瑕疵にあたるかどうかの裁判です。一戸建てだろうと思いますが、中古住宅を買ったら、コウモリが巣を作っていたのです。

隠れた瑕疵という主張がなされたわけですが、判決は「コウモリは害獣とは言えないが、かつまたそれ自体が災いをもたらすものではないけれども、一般的には不気味なイメージで見られ、このケースでは数も多く、糞尿も夥しい量であったため、本件建物は価値に見合う使用性を備えているとはいえない」として、瑕疵を認めています。

こういったことはよくある事象です。最初から説明しておけばよかったのですが、買った後で、コウモリが住んでいるのが分かった。コウモリ自体は害を及ぼさないが、不快感はあるし、このケースでは掃除も大変ということで、瑕疵に当たるとなりました。

◎東京地裁平成20年12月19日判決（否定例）

この事例は、先ほどと同じシロアリの存在が問題になったのですが、こちらの場合は「瑕疵にはあたらない」との判断です。

東京地裁は、この事例では「シロアリによる浸食があったとしても、建物の土台、柱等の躯体部分にあるのではないので、瑕疵には当たらない」と判決しています。

これは先ほどの東京地裁平成18年と同じケースですが、結論が違います。どこがどう違うのかと言うと、肯定したケースは、基礎部分、土台が侵食されていたのです。ところが今回のケースは躯体部分には侵食がなかった。躯体とは関係のないところ（サンルーム部分）にシロアリが侵食していたのです。ここ以外にシロアリ被害がなかったため、瑕疵を否定しています。

ですからこの事例から分かることは、躯体、土台とか柱とかにシロアリ被害があれば、中古物件でも瑕疵になり、躯体と直接関係のないところでは瑕疵にならない。そのように読めないこともありません。

④設備が問題となったケース

◎東京地裁平成20年12月19日判決（肯定例）

この事例は、建物に付属する污水管及び雑排水管ともに必要な勾配がとれていなかったため、汚物の滞留等の不具合が生じたことが争われました。当然ながら裁判所は瑕疵を認めました。

中古物件を買っていざ住んでみたら、おそらく匂いが出たのでしょう。そこで污水管、雑排水管を調べたら管の中で汚物が滞留していたことが解った。そういう事例かと思いません。

◎神戸地裁平成9年9月8日判決（肯定例）

この事例は、水抜き空間および排水パイプ等の二重壁排水設備が存在していなかったために侵水したのですが、これも当然ながら裁判所は瑕疵を認めています。

目に見えない排水設備の不良です。瑕疵に該当します。このあたりのことも中古住宅での売買では気をつけたいところです。

⑤雨漏り等が問題となったケース

◎東京高裁平成6年5月25日判決（肯定例）

雨漏りについて、瑕疵を肯定したケースです。

建物全体にわたる雨漏りと水道管破裂、さらには浄化槽からの污水漏れもあったということから、重大な瑕疵があるとした。

中古住宅であろうと瑕疵に該当するのは当然です。

◎東京地裁平成21年2月5日判決（肯定例）

この事例も雨漏りですが、瑕疵を肯定しています。

R状階段から浸水して地下1階の階段と地下1階の物入れに雨漏りがあったのですが、瑕疵が認められています。

雨漏りによる浸水は、当然瑕疵に該当します。

◎東京地裁平成19年5月29日判決（否定例）

これは瑕疵が否定されたケースです。

この事例でも漏水があったのですが、漏水の原因が建物の構造上の問題なのかどうか

分からなかったので、裁判所としても、瑕疵を認めるわけにはいかなかった。つまり、漏水の原因が、建物の構造に問題があったと原告側が立証できなかったのです。

漏水というのは、原因がなかなか分からないケースがあります。訴える方も、その原因がはっきりしない場合には負けてしまうケースがあるということです。

ただ、漏水はやはり紛争に間違いなくなりますので、売買時にはその辺りは注意して頂きたいと思います。

◎東京地裁平成17年9月28日判決（否定例）

次のこの事例は、築後40年を経過した古いビルで漏水があったのですが、裁判所は「漏水も経年によるもので、現状有姿の売買であり、買主は予想できたものである」として、瑕疵には当たらないとの判断を示しました。

「40年も経過した古いビルなので、排水管の漏水というのは当然予想できるでしょう。そういうこともあるだろうとの前提で建物を買ったのだから、瑕疵には当たりません」という判決です。

⑥共用部分が問題になったケース

◎東京地裁平成20年3月27日判決（肯定例）

まず瑕疵を肯定したケースです。

これは中古マンションの売買で、共用部分の地中躯体壁について問題があったことが瑕疵に当たるかどうか争われました。

東京地裁は、「区分所有建物については専有部分と共用部分の持分の分離処分が原則禁止であり、本件売買契約においても共用部分の持分が売買目的物とされ、建物と地中躯体壁は一棟の建物の一部であることから、地中躯体の瑕疵は本件建物の利用に支障をきたす」として、瑕疵に当たるとの判断をしています。

区分所有売買について、共用部分の持分も売買に含まれているという解釈です。従って共用部分における躯体部分の瑕疵も、区分所有売買の瑕疵に当たります。当然の判断かと思えます。

◎東京地裁平成13年11月14日判決（否定例）

次は瑕疵を否定した裁判例です。

区分所有建物で漏水があったのですが、その漏水の原因が、建物の外壁等の共用部分にあった。今回の事例は、その共用部分は売買の目的になっていなかった。その事を捉えて裁判所は、「区分所有者は漏水原因の構造部分に何ら権限を持っていないことから、共用部分の構造に由来する欠陥は建物の瑕疵に該当しない」と判断しました。

先ほどのケースとは違う判決になっています。同じく共用部分、しかも外壁の欠陥ですが、漏水という欠陥は区分所有建物の瑕疵に当たらないとした。今回は共用部分の権利を原告が持っていないことが重要視され、共用部分の漏水について、瑕疵を認めなかったようです。

⑦法令上の制限が問題になったケース

◎大阪高裁平成11年9月30日判決（肯定例）

この事例は、一戸一棟式の建物であるのに、二戸一棟として建築確認を受けていたことが争われました。大阪高裁は「適法な建築確認を受けていない事実は瑕疵に当たる」と判断しました。これも当然の判決かと思います。

◎東京地裁昭和39年12月17日判決（肯定例）

この事例は、建ぺい率違反建物の売買についてですが、東京地裁は「違反建物を含む不動産売買については、買主が売買契約時に知らされていない以上瑕疵となる」との判断です。

何度も言っていますが、中古物件における欠陥は事前に開示して、了解を取っておくことが重要です。これが紛争防止になるのです。

◎東京地裁平成18年1月20日（否定例）

この事例も建ぺい率違反なのですが、こちらは瑕疵を否定しています。確かに建物は建ぺい率違反であるけれども、「居住目的を阻害するものではなく、違反の程度も低い」ことから、瑕疵とは認められないとの判決です。

先ほどは昭和39年と古い判決で瑕疵を認めています。今回は平成18年と比較的新しい判決です。住む目的で買ったのだから、建ぺい率違反があったとしても、それが居住目的を阻害していない、かつまた違反の程度も低いことから瑕疵を否定しています。

事例によって細かな事情が異なりますので一概には言えないのですが、若干納得がいかないケースのようにも感じられます。

◎広島地裁昭和54年3月23日判決（否定例）

この事例は、マンションバルコニーに避難通路が設置されていることが問題になりました。

判決は、マンションのバルコニーが緊急時の避難通路になっていることが利用制限になっているとの主張に対し、「バルコニーが避難通路になることは通常予想でき、このような構造を前提にマンションが売られていることから、瑕疵とは認められない」としました。

バルコニーに避難通路の穴蓋があったり、横壁があったりするのとは通常のことです。これがあるからといっても、瑕疵には該当しないでしょう。妥当な判決です。

⑧「その他」で問題となったケース

◎東京地裁平成16年4月23日判決（肯定例）

この事例は、売買の目的物に火災にあったことが、買った後に解ったのです。

東京地裁は、「売買の目的物が火災に遭ったことがあり、これにより焼損を受けていることは通常の経年変化ではなく、その程度が無視しえないものである」として、瑕疵を認めています。

これも当然の判決かと思います。建物が火災にあったことは隠しては瑕疵になります。当然買主には告げないといけない情報です。

◎札幌地裁昭和53年11月15日判決（肯定例）

この事例は、収益マンションを買ったのですが、売買時の予定賃料が実際は入って来なかったのです。具体的には、賃料月額収入が合計12万円あるということで買ったのですが、実際は8万円しかなかったのです。裁判所は瑕疵と認めています。

収益マンションの売買で、予想賃料とか予定賃料との記載があって売った場合、それを大きく下回ると瑕疵になるという判断です。“予想賃料は保証するものではない”との項目が、当然必要になってくるかと思えます。ご注意頂きたい。

◎横浜地裁平成元年9月7日判決（肯定例）

この事例は自殺物件です。

これは、居住用マンションを購入したが、そのマンションで6年前に首つり自殺があったことが後でわかった。これが隠れた瑕疵に当たるかが争われましたが、裁判所は、契約解除まで認めました。

これは物の欠陥ではなくて、心理的な瑕疵が問題になったケースです。「その部屋で自殺があったと思えば、とてもではないがそこでは生活できない」という理由が、認められたのです。

◎浦和地裁川越支部平成9年8月19日判決（肯定例）

同じような事例ですが、土地建物の売買で、建物内で売主の親族が自殺していたことが後でわかった。このケースも隠れた瑕疵と認められています。

こういった事故・事件があったことは、何事によらず全て事前に開示しておくことが争いの防止になります。

◎東京地裁平成9年7月7日判決（肯定例）

この事例は暴力団からみのケースです。

ある人が中古マンションを買ったのですが、同じマンション内に新築時から暴力団一家が居住して、他の入居者にさまざまな迷惑行為を行っていることが後で判明したのです。裁判所は、これも隠れた瑕疵と認定しました。

暴力団に限らず何かと迷惑をかける人がいるような場合、例えば大声を出すとか、隣近所にクレームをうるさく言う人がいるとか、そういう人が住んでいることを知らずに入居した場合、それが瑕疵になる可能性があるをご理解下さい。

これも情報として出さないといけないのです。どんなことも契約前に説明しておくことが重要です。

同様な事でいえば、先ほど申し上げた自殺物件も瑕疵が認められますが、自殺でもいろいろあります。服毒自殺の場合はどうか。あるいは自殺ではなく、病死の場合はどうか、事故死の場合はどうかとか様々あります。その辺りの判断は非常に難しいところですが、要は後で知って瑕疵として主張される可能性を考えれば、そこであったことは全部出しておいた方がいいのです。

いざ裁判になった場合、病死あるいは事故死まで瑕疵と認められるかどうかは非常にむずかしい判断になり、認められないかもしれませんが、買主から後でクレームが出て、何

等かの損害賠償を請求される可能性があるような場合、無用なトラブルを避けるため、そういう情報はできるだけ収集して、買主に説明、開示することが必要かと思えます。

特に仲介する場合は、重要事項説明義務違反にも関連してきますので、注意が必要かと思えます。

◎東京地裁平成21年5月15日判決（否定例）

最後は、瑕疵を否定した事例です。

この事例は、風俗的な営業を行うに際し、建物が建築基準法に違反しているのに営業出来ないとの主張に対する裁判です。

建物購入者は、バー、キャバレーを営業するために建物を買ったのですが、「建築基準法に違反するので営業出来ない。これは瑕疵である」と主張したのです。それに対し東京地裁は「本件建物は事務所店舗としては建築基準法に違反しておらず、契約の際にバー、キャバレー経営のためとの目的が示されていない以上、瑕疵とは認められない」との判断です。

このケースは買主のクレームだと思います。キャバレー営業をするのに建築基準法に適合していないと言っても、そもそも契約時にそのことが示されていなかったのですからしかたがありません。通常の事務所、店舗としてはセーフなのですから、当然瑕疵にはなりません。特殊利用が目的なら、最初からそのようにとっておくことです。

(終わり)