

実際にあった 判例から

入居6日後に発生した排水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

(一財)不動産適正取引推進機構

今回のケース

買主Xは、令和3年12月、売主Yとの間で、マンション(本件建物)を代金6,380万円で売買する契約(本件売買契約)を締結し、同月末、代金の支払い、所有権移転登記手続きおよび引渡しを完了しました。

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月に妻とともに本件建物に入居しました。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、入居した6日後に、水洗時に水が詰まり逆流する事象(本件故障)が発生しました。

Xは、本件故障につき、修理事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、排水管の交換工事を求めました。しかし、Yは本件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ました。これに対し、Yは、本件建物の引渡し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、本件マンションの管理組合は高圧洗浄費用および内視鏡費用を負担しているから、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いませんでした。そのため、Xは自ら工事を実施し、Yに対し損害賠償を求めて本件訴訟を提起しました。

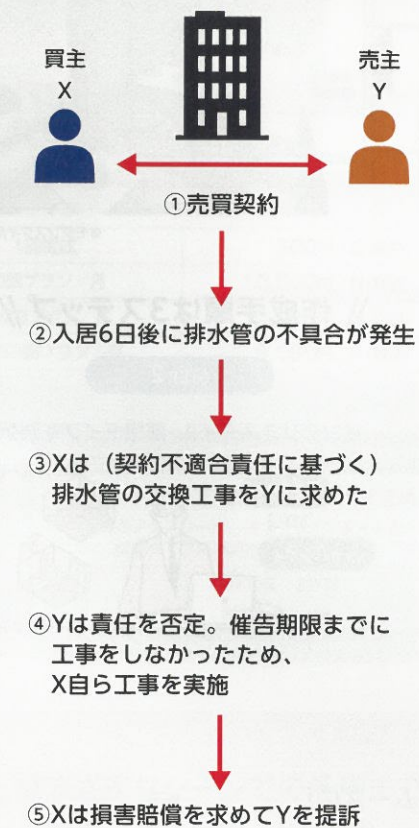


イラスト:おのひろゆき

【解説】

裁判所は、以下の通り判示し、Xの請求を認容しました。

(1) 契約不適合の有無について

建物引渡し後、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。修理事業者は、故障の原因は、トイレの排水管が鉄管で、その内側で錆が進行し排水管内を閉塞していたことにある、と指摘。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ると証言し、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、修理事業者の調査の通り、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うことができるから、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およ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であった。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、催告期間を経過しても、本件故障に関する修補工事を行わなかったということができる。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。

以上の通り、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うべきであり、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(東京地裁令和6年1月25日判決)。

【総評】

本件は、中古マンションの売買取引で、引渡し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請求が認められた事案です。

契約不適合に当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ます。特に中古物件については、建物自体や

設備等について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となっています。

また、契約不適合責任については、宅建事業者の調査責任を問われるケースもありますが、宅建事業者は、一般的に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ありません。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が必要です。

また、契約不適合責任については、宅建事業者の調査責任を問われるケースもありますが、宅建事業者は、一般的に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ありません。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が必要です。

用語解説

「契約不適合責任」

▶ 売買契約や請負契約の履行において、引き渡された売買の目的物が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しない場合に、売主・請負人が買主・注文者に対して負うこととなる責任。債務不履行により生じる責任の一つである。買主・注文者は、契約不適合責任を負う売主・請負人に対して、履行の追完請求(補修や代替物等の引渡し請求)、代金・報酬の減額請求、損害賠償請求または契約解除権の行使をすることができる。ただしこれらの請求等をするためには、原則として、不適合を知った時から1年以内に不適合である旨を通知しなければならない。

「債務不履行」

▶ 債権・債務関係において、債務が履行されない状態をいう。

例えば、売買契約において、代金を支払ったにもかかわらず、売主が物件を引き渡さないときは、売主は引渡義務を怠っていて、「債務不履行」に当たる。このような債務不履行に対しては、法律(民法)により、債権者が債務者に対して損害賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因および取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

なお、債務の履行に代わる損害賠償を請求するには、次の条件を満たすことが必要である。

1. 債務の履行が不能であるとき(履行不能・履行遅滞・不完全履行の3形態がある)。
2. 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
3. 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、または債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

不動産用語集 RE Words より一部抜粋
(株)不動産流通研究所提供
<https://www.re-words.net>