

最近の判例から (3)

雨漏りと敷金引受けに関する説明義務を仲介業者が怠ったとして損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平21・12・25 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

土地建物を購入した買主が、媒介した宅建業者は、建物の雨漏り、受水槽の水漏れ、敷金の返還債務の引受義務についての説明を怠り、これにより損害を被ったとして、媒介した宅建業者に対し損害賠償の支払を求めた事案につき、買主の請求が一部認められた事例(東京地裁 平成21年12月25日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主Xは、平成17年3月、宅建業者Yと不動産購入の媒介契約を結び、同日、売主から土地建物(一棟マンション)を代金3300万円で買い受け、所有権移転登記を経由して、引渡しを受けた。その後、本件建物に雨漏りがあること、受水槽が交換を要すること、本件建物の賃借人に対する敷金返還債務321万円をXが引き継がざるを得ないことが明らかになった。そこでXは、Yの説明義務違反により、次のとおり1603万5053円の損害を被ったとして、本件訴えを提起した。

- ア 漏水工事費用1024万5053円
- イ 受水槽の入替工事費用258万円
- ウ 敷金返還義務321万円

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) Yに説明義務違反があるか

本件建物には、売買契約時から雨漏りが生じていたこと、売主が賃借人から敷金を受

領していたが、売主に資力がないためXがその返還義務を引き受けざるを得なかったこと、YはXに対し、雨漏り、受水槽の現況、敷金について売買契約に際していずれも説明しなかったことが認められる。Yは、Xには雨漏り及び敷金の承継について説明し、売買金額を当初価格より減額したのはこれらの点を考慮した結果である、受水槽についてもXは現況を確認したと主張するが、本件売買契約に係る契約書及び重要事項説明書にはこの点に何ら記載がないこと、その他の事情からすればYが説明を行ったことは到底認められない。

Yは、宅建業者として、Xの依頼により売買契約の仲介を行うに際し、Xに対して、売買契約における重要な事項について説明すべき義務を負っており、宅建業法35条1項の説明は当然として、同条同項以外でも、宅建業者は、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負うと解するのが相当である(宅建業法47条1項1号参照)。

敷金は、宅建業法35条1項7号にいう「代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭」に当たるから、YはXに対し、この点について説明義務を負う。また、投資目的の不動産の売買の仲介を行おうとする宅建業者は、当該物件について、運用収支に影響を及ぼす物

理的瑕疵について客観的事実を認識した場合には、当該客観的事実について積極的、具体的に説明する義務を負うとするのが相当である（なお、そのような認識に欠ける場合には、宅建業者が建物の物理的瑕疵の存否を調査する専門家ではない以上、そうした点について調査義務まで負うわけではない。）。

そうすると、Yは、本件建物の敷金については勿論、雨漏りがあることを知りつつ具体的にXに説明していないのであるから、Yには、説明義務違反があるというべきである。

しかしながら、受水槽については、Yがその物理的損壊を認識していたことを認めるに足りる証拠はないから、Yに説明義務違反を認めることはできない。

(2) Xの損害

本件建物は、築後約27年を経過したマンションであって、雨漏りの有無にかかわらず、近い将来、防水工事を含め、相当程度の補修工事が必要となっても不思議ではない。そして、売買契約当時に生じていた雨漏りの箇所及び程度は証拠上明らかではなく、Xの主張する漏水工事が雨漏りの補修の程度に留まるものか定かではないことからすれば、Xの主張する漏水工事費用全てをYの説明義務違反による損害であると認めることは到底できない。さらに、本件売買契約後約4年半経過した本件口頭弁論終結時点においても、Xは応急措置として85万円を支出した工事以外に、何らの補修工事をしていないのであるから、結局、Xの主張する漏水工事費用は、雨漏りの補修に留まらず、予防的な防水工事、塗装などの美観目的の工事など積極的に本件建物の価値を増加させるための工事を含むものと考えざるを得ず、Yの説明義務違反と相当因果関係のある損害であると認められるのは、現在までに雨漏りの補修工事費として支出した85万円の限度に留まるというべきである。

次に、Yは、Xに対し、敷金について説明しなかったところ、Xは、本件売買契約により、本件建物の賃借人に対して321万円の敷金返還義務を負担することとなった。Xとしては、敷金の引受があることを知っていれば、本件建物を購入せず又は敷金相当の代金減額を更に求めることができたといえるものの、買主の担当者（原告Xの代表者の夫）は、大学の技術経営研究科の教授であるうえ、Xは他にも投資目的で不動産を所有して賃貸業を行い、建物賃貸借において通常敷金預入があることは理解し、本件建物に賃借人がいることを認識していたことからすれば、売買契約に際して、敷金の存在を予想し、Xに確認し又は自ら調査することも可能であったというべきであるから、こうしたXの過失を考慮すると、説明義務違反によりYが賠償すべき金額は、敷金額のおよそ50%相当の160万円の限度にすぎないというべきである。

そうすると、説明義務違反によりYが賠償すべきXの損害額は、245万円となる。

3 まとめ

Yは、敷金引受けについて、重要事項説明書に記載せず、口頭で「敷金は戻らない、出どころはない」と説明するのみであったこと、雨漏りの箇所が多数あるなど欠陥があったが、調査を行わず、欠陥を認識せず、雨漏り等の欠陥について、Xに説明しなかったようである。

このようなトラブルを防止するためには、宅建業法35条1項の説明事項はもちろん、同法47条1項1号に該当する事項についても調査・確認し、重要事項説明書に記載のうえ正確に説明しなければならないことを、改めて認識しておく必要がある。