

## 最近の判例から (4)

# 中古マンションの瑕疵につき売主に説明義務違反があったとして買主からの損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平21・1・28 ウエストロージャパン) 新井 勇次

中古マンションの一室を購入した買主が、当該マンションには瑕疵があったとして、売主に対して瑕疵担保責任、説明義務違反及び不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、売主が保温材の厚さ不足及び風呂の設置条件を満たしていないことの管理組合からの指摘を説明すべき信義則上の義務を果たしていないこと並びに売主の床材について管理組合の定めた改修マニュアルの要件を充たしているとの説明、チラーユニットに問題がないとの説明及び自動ドアの撤去が容易であるとの説明が虚偽の説明に当たり、不法行為を構成するとして買主の請求が一部認容された事例（東京地裁 平成21年1月28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（X1及びX2）らは、売主Yから、都内A区所在のBマンションC号室（以下「本件不動産」といい、本件不動産が属するマンションを「本件マンション」という。）を平成19年4月9日に、代金1億5000万円で購入したが（X1とX2の持分は各々2分の1）、本件不動産について瑕疵があるとして、民法570条に基づく損害賠償請求権として、又は説明義務違反があったとして、民法415条に基づく債務不履行損害賠償請求権として、又は、民法709条に基づく不法行為損害賠償請求権として、修理等の費用1552万円余、浴室漏水調査費用7万円余、賃料相当損害金345

万円、慰謝料100万円、弁護士費用200万円の合計2204万円余の支払いを請求した。

## 2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示して、Xらの請求の一部を認容した。

① Yがなした本件不動産の冷温水管工事の保温材は厚さ20mmであり「公共建築工事標準仕様書（国交省監修）」による規定値（30～40mm）を満たしていない。Yは、念書等で厚さ40mmにすることを約束している。従って、YはXらに対して、上記保温材に関する内容を全部説明すべき信義則上の義務があったというべきであり、Yは不法行為責任を免れない。

② Yは、念書で、管理組合の指示に従うことを約束したこと、管理組合から、ひのき風呂の設置を認められたが、設置の条件とされた完了検査を受けておらず、管理組合は、ひのき風呂の撤去を求めていることが認められる。

Yは、Xらに対して、ひのき風呂設置については管理組合から求められた設置条件を満たしていないことを説明すべき信義則上の義務があったというべきであり、Yは不法行為責任を免れない。

③ Yの供述するリフォームしたばかりであるとは言っていないとの事実が真実であることを前提にすれば、何故に、X2がリフォームの内容を尋ね、Yがこれを秘匿しなければ

ならないのか理由が判然とせず、不自然である。

X2の供述を前提にすると、Yは虚偽の説明をしているから、不法行為責任を免れない。

④ Yは、平成17年11月ころには、チラーユニットの交換を検討していたことが認められ、Yが、チラーユニットに問題があることを承知していたものと認めることができる。

したがって、Yはチラーユニットの交換の必要性を生じた事情について説明すべき義務があり、これを怠るに留まらず、何らの問題もないと虚偽の説明をしており、不法行為責任を免れない。

⑤ Yが仮に、ドアの撤去が困難であると回答した場合には、それに対してX2が何らかの対応をとったものと推測されるが、何らかの対応をしたものとうかがえないことからすると、Yが撤去が容易であると説明したとのX2の供述は信用できる。

したがって、Yは、当該虚偽説明について不法行為責任を免れない。

⑥ スピーカー、寝室の建具、タンス、電気のスイッチについては、本件契約時に存在し、その後、Yが取り外したことが認められ、その余の物についても、Yが取り外したものと認められる。

これら附帯物については、Yが引き渡す旨の説明をしたものと認められるから、それを履行しないためYは債務不履行責任を負う。

⑦ Yには、上記のとおり、不法行為責任及び債務不履行責任があるから、浴室改修工事、床下冷房管及びドレン管保温工事、床下地及び仕上げ改修工事、空調機チラーユニット等交換工事、台所扉改修工事の各種工事費用及び備品代金は、Xらに生じた損害といえる。

ただし、チラーユニットについては、Xらは、中古であることを認識して購入していることは明らかであるから、新品価格を損害と

して認めることが相当ではないので、合計183万5000円のうち、約7割に相当する130万円を控除することが相当である。

また、自動ドア改修工事については、Xらが予想していたと自認する2万円を控除することが相当である。

以上のとおりであり、見積書合計1253万円及びこれに対する5パーセントの消費税額を加算した1315万6500円の限度で損害を認める。

本件不動産を使用できないことに伴う損害については、Yにおいて予測可能と認めるに足りる証拠はないので、認められない。

しかし、工事に伴う賃料相当損害金は、損害として認めることができる。同額については、月額30万円を受ける予定であったことから、月額30万円を損害と認めることができ、その期間は本件不動産の工事期間の45日間であり、45万円の限度で相当と認める。

慰謝料については、Xらによって生じた損害は、財産的損害であって、それに加えて慰謝料を認めるのは相当ではない。

弁護士費用は、上記損害額の合計額の約1割を相当とし、140万の限度で認める。

よって、損害額は上記の合計額1500万6500円となる。

### 3 まとめ

本件は、高額の中古マンションの売買において複数の瑕疵の存否が問題となった事例である。

売主の債務不履行、不法行為等が認定されたものであり、法律論として特段の論点があるわけではないが、説明義務違反、不法行為責任についての事実認定や、補修工事、備品代金等の損害額の具体的な認定内容について実務上参考となる事例判決として紹介するものである。