

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第301回）検討報告〉

中古マンションの売買後に発生した漏水事故につき、売主には以前の漏水事故において応急措置しか行っていないことの説明義務が、当該事故発生を知る仲介業者には補修状況についての調査説明義務があるとした事例

〈損害賠償請求事件〉

◎東京地裁 平成28年3月11日判決
平26（ワ）16978号
ウエストロー・ジャパン

調査研究部
（調査研究部長：小林正典）

はじめに

第301回の委員会では、中古マンション購入後に発生した浴室よりの漏水事故について、買主の売主及び売主側媒介業者の対する賠償請求が一部認容された事案をとりあげた（控訴後、和解）。

〈事案の概要〉

平成17年6月、犬のブリーダーをしていた前所有者より、動物飼育用途にリフォームされていた本件建物（区分所有建物・P号室）を購入した売主Y1（被告）は、知人の大工に依頼して、リビングや水回りのリフォームを行った。浴室には、大きな浴槽を設置し、入口をガラス張り、壁に大理石を使用することとしたため、ユニットバスを撤去して、在来工法により施工した。

平成24年4月、Y1は本件建物を売却することにし、媒介業者Y2（被告）に媒介を依頼した。

平成24年9月頃、本件建物より漏水が発見され、平成25年3月、Y1は浴室に浴室用床シートを貼る方法にて改修工事を行った。

平成25年4月、買主X（原告）は、売主Y1との間で、売主側媒介業者Y2と買主側

媒介業者Aの媒介により、代金を7200万円とする本件建物の売買契約を締結した。

この時Y2は、「浴室において、平成25年1月頃漏水があったが、同年3月に補修済」との重要事項説明をXに行った。

同年8月、XとY1は決済を行い、Xは本件建物の引渡しを受けた。（引き渡し時のX・Y1の現地確認立会いは、Xの都合により行われなかった。）

同年12月、Xは、Y1及びY2には、本件建物について「①リビングの電話線アウトレット（一つ）が断線している。②配電盤に火災発生のおそれがある違法な回路増設がされている。」旨の説明をしなかった説明義務違反があるとして、128万円余の支払いを求め賠償請求を東京簡易裁判所に提起した。

その後、本件建物浴室より漏水が発見されたことから、Xは、「③売主らには、本件建物の浴室が防水不良であったにもかかわらず、応急措置が行われていたにすぎないことの説明をしなかった違反がある。」として、計738万円余の損害賠償を求める訴えの変更申し立てをし、本件訴えは東京地裁に移送された。

裁判所は、買主の請求のうち、「①電話線

の断線」については、利用可能なアウトレットは2つ存在しており、電話機の設置や利用に支障を来すまでのものではないとして、「②配電盤の増設工事」については、当該工作が本件建物の使用や用途を制限するような重大な不利益をもたらすものとは言えないとして、その請求を棄却した。

「③浴室の防水不良」については、平成25年3月の防水工事は、応急措置としての補修工事であり、そのことを工事業者より聞いている売主には、本件建物の浴室が防水不良で応急措置の状態にあって、なお漏水の恐れがある旨を買主に告知すべき義務があった、また、漏水があったことを知る媒介業者においては、改修工事の内容について確認し、応急措置であることを買主に説明する義務があったとして、両者に対し392万円余の支払を命じた。

本件判決を不服として、Y1・Y2は控訴したが、平成28年9月、Y1が274万円余を、Y2が117万円余を支払うことにより、XとYらは和解した。

委員会では、本件事案における問題点等について、意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、過去漏水事故があった場合の媒介業者の調査、中古マンションの媒介において注意するポイント等について意見交換を行なったので一部紹介する。

<ワーキング意見>

○過去漏水事故があった場合の調査について
・売主より「事故があったが対処済み」と聞けば、一般的には工事会社が適切な工事対

応をしたであろうと判断して、別途調査をすることはしていない。

- ・大きなトラブルがあったということであれば、総会議事録を調べ、全体的なトラブル内容、工事の内容の確認をする方法があると思われる。
- ・工事内容に関する資料を見ても、建築の専門家でない媒介業者に、適切な工事かを判断することはできない。だからこそ、今般の宅建業法改正においてインスペクションが推奨されることになったのであろう。
- 中古マンション媒介において注意するポイント等について
 - ・「設備表・物件状況等報告書」の作成、利用を義務付けている。顧客に記入を依頼し、後日回収することが多い。（担当者が記入すると、後日トラブルになることがある。）
 - ・最近多いのが、相続された空家物件についてのトラブル。「設備表・物件状況等報告書」に問題なしと書かれているが、実際には問題があったなどのトラブルがあり、現地確認をしっかりと実施するよう指導を行っている。
 - ・給排水設備等の動作状況は、当事者の主観からトラブルになることが多いことから、買主による内覧時の水回り設備等の動作確認の励行を行っている。

<事務局意見>

本件事案は、過去の故障等に対し、売主が応急的な対応しかしていない場合も考えられることから、媒介業者は、物件状況等報告書等において、売主より不具合箇所・過去の故障等を漏れなく告知してもらうとともに、売買後に再度故障等が懸念される場合は、その旨も告知する必要があることを売主に説明しておく必要があることを示す参考事例になるものと思われる。

本件事案では、媒介業者にも補修された事実の確認・説明義務があるとして、買主に対する賠償責任が認められたが、これは、売主の補修工事が応急措置であることを疑う事情が媒介業者にあったと裁判官に判断されたのではないと思われる。

委員会における、重要な瑕疵に関して「完全に排除することができないリスクを、売主が買主に移転するためには、十分な措置と説明が必要」との指摘、また、軽微な瑕疵について「不備の内容が『軽微である』請求は、棄却するのが通常の裁判例である」旨の指摘は、実務において参考になるものと思われる。

最近、リフォーム済として建物を購入したが、リフォーム工事が不適切であったため漏水等の不具合があったとするトラブルもよく聞かれる。「リフォームを最近したから問題ない」とは一概に言い切れないことから、媒介業者においては、媒介に際し取引建物にどのようなリフォームがなされたのか、しっかりと確認をした上で取引を進めていく必要があることにも留意をしていただきたい。

1. 委員会資料

<当事者>

原告：X 買主（個人）

被告：Y 1 売主（個人）

被告：Y 2 売主側仲介業者（宅建業者）
（関係者）

A：買主（X）側媒介業者（宅建業者）

B：Y 1 の代理人

C：Y 2 の担当者

S：本件マンションの管理会社

Q：管理会社から委託を受けた工事業者

R：Xから委託を受けた工事業者

<物件概要>

（一棟の建物の概要）

規模：地下1階付18階建

戸数：167戸

建築年月：平成13年12月

（専有部分の概要）

建物名称：P号室

種類：居宅

床面積：65.84㎡

<判決の内容>

[主文]

- 1 Y 1 は X に対し、392万2398円及びこれに対する平成26年6月13日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 Y 2 は、X に対し、392万2398円及びこれに対する平成26年6月7日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 Xのその余の請求をいずれも棄却する。
- 4 訴訟費用は、これを2分し、その1をXの負担とし、その余は被告らの負担とする。

[請求]

- 1 Y 1 は、X に対し、738万4358円及びこれに対する平成26年2月22日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 Y 2 は、X に対し、738万4358円及びこれに対する平成26年1月17日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 訴訟費用は被告らの負担とする。
- 4 仮執行宣言

[判決の要旨]

- 1 Y 1 の説明義務違反の有無について
(1) Xは、Y 1 が、(ア) 本件建物の電話線アウトレットにつながるはずの電話線が断線していたこと、(イ) 本件建物に設置された配電盤に回路増設がされていたこと及び(ウ) 本件建物の浴室が防水不良の状態にあることを説明しなかったとして、本件売買に付随す

る説明義務に違反したと主張する。

(2) 不動産売買における売主は、その売買の当時、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た場合には、売主は、売買契約に付随する信義則上の義務として、購入希望者に対して当該事項について説明すべき義務があるというべきである。そこで、上記(1)(ア)の指摘について検討すると、本件建物には、その分譲当時、電話線アウトレットが、居間食堂の窓側及び台所側に各1つ、洋室に1つ、主寝室に1つ存在していたが、その後の改装により洋室がなくなったため、本件売買当時、同所にあった電話線アウトレットがなくなり、その他に居間食堂の電話線アウトレットがコンクリートによって断線していたなど、本件建物に設置されていた電話線アウトレットの中には、その電話線が断線しているところがあったものと認めることができる。そして、Y1は、本件建物の電話線アウトレットの中には、その電話線が断線していることを認識していたものと認めることができる。しかしながら、Y2が作成した重要事項説明書及びB(Y1の代理人)が作成した物件状況等報告書(区分所有建物用)及び設備表(区分所有建物用)には、電話線アウトレットの断線については何ら記載がなかったものと認めることができるのである。そうすると、Y1は、Xに対し、本件建物の電話線アウトレットの断線について、明確に説明していなかったものと認めるのが相当である。

一方、本件建物には、断線していない電話線アウトレットも2つ存在しており、本件建物内における電話機の設置や利用に支障を来すまでのものではないことが認められるのであって、電話線アウトレットに関する事情が本件建物の使用や用途を制限するような重大

な不利益をもたらすものであったとまではいえず、本件建物に関する本件売買の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であったともいい難い。この点、A(X側媒介業者)も、本件建物を内覧した際、電話線アウトレットの断線の有無について全く確認していなかったものと認めることができるのであって、Xの仲介者においても、電話線アウトレットについて関心を示していた経緯はうかがわれない。

以上によると、Y1がXに対して電話線アウトレットの断線について明確に説明していなかったとしても、本件売買に付随する義務に違反したものとまでは認めることはできない。

(3) 次に、上記(1)(イ)の指摘について検討すると、本件建物の配電盤には工作が加えられていたものと認めることができる。しかしながら、Y2が作成した重要事項説明書並びにY1の代理人であるBが作成した物件状況等報告書(区分所有建物用)及び設備表(区分所有建物用)には、本件建物の配電盤の工作については何ら記載されていなかったものと認めることができる。そうすると、Y1は、Xに対し、本件建物の配電盤に工作が加えられていたことについて、明確に説明していなかったものと認めるのが相当である。

一方、証拠及び弁論の全趣旨によると、電気工事業者が本件建物の配電盤に工作を行った前後を通じて本件建物の電気機器の利用に障害が生じたことはなかったものと認めることができるのであり、配電盤に加えられた工作が本件建物の使用や用途を制限するような重大な不利益をもたらすものであったとまではいえず、本件建物に関する本件売買の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であったともいい難い。この点、Aは、一般に室内の電灯が点灯している場合には配

電盤を確認することもないとして、Y1が居住していたときに本件建物の内見を行った時点及び本件建物内から動産類がすべて撤去された後に本件建物の引渡しを受けた時点のいずれにおいても、配電盤を確認していなかったものと認めることができるのであって、Xの仲介者においても、配電盤そのものが本件建物に関する本件売買の締結の可否の判断に影響を及ぼす重大な事項であるとして関心を示していなかったものというべきである（なお、Xは、本件建物の配電盤に加えられた工作が違法であり、火災の危険が生じていると主張するが、本件全証拠によっても、その個別具体的な火災発生危険性等を明らかにする証拠はない。）。

以上によると、Y1がXに対して本件建物の配電盤に関する事情について明確に説明しなかったとしても、本件売買に付随する義務に違反したものと認めることはできない。

(4) 続いて、上記(1)(ウ)の指摘について検討する。

ア まず、本件建物の浴室に生じた漏水の経過は、次のとおりであったものと認めることができる。

(ア) Y1は、平成17年6月に本件建物を購入した後、在来工法によって本件建物の浴室を改装した。

(イ) 平成24年9月3日、本件建物前の内廊下のカーペット等が湿潤していることが発見され、本件建物からの漏水が疑われた。工事業者Q社は、本件マンションの管理会社S社から依頼を受けて、同月7日、本件建物の漏水について目視の調査を行ったが、漏水原因を特定することができなかつたため、改めて共用廊下の壁を解体して調査を行うこととし、同月14日付けで「3階廊下漏水調査（P号室）」に関する見積書を作成した。

(ウ) Q社は、平成24年10月3日、S社の依

頼を受けて、共用部分の廊下側壁ボードを撤去して漏水調査を行ったところ、共用廊下の壁ボード等が腐食しており、本件建物の浴室の床排水金物廻り並びに壁及び床に散水した際に浴室壁下地と床下地の継ぎ目から漏水することを現認することができたため、本件建物の浴室の防水不良により漏水しているものと判断した。Q社は、Y1に対し、本件建物の浴室の漏水箇所を特定して補修する必要があるため、本件建物の浴室を改装した業者によるその補修等を依頼するよう求めたが、その業者が既に廃業していたことから、Q社において、調査及び補修工事を行うこととなった。Q社は、本件建物の属するマンションの管理組合宛てに同月10日付けで「P号室漏水調査」に関する見積書を作成したが、専有部分の修繕に要する費用であるとして、改めてY1宛ての見積書を作成するよう指示を受けた。

(エ) Q社は、Y1宛ての平成24年10月16日付けの「P号室浴室漏水調査」に関する見積書を作成した。同見積書には、「今回の見積範囲は浴室排水グレーチング廻りの漏水調査及び原因箇所改修、床タイルの復旧です」「浴室排水グレーチング廻り以外の箇所が漏水原因の場合は別途見積させていただきます」「又、今回見積は漏水原因箇所の調査、改修で、床下地ベニヤ等の改修は含んでおりません」と記載がされていた。

Q社は、Y1の要請に応じ、平成24年12月19日付けで「浴室床改修（浴室用床シート貼り）」に関する見積書を作成し、改めて応急措置としての補修工事の見積書を提出した。

(オ) Q社は、平成25年3月11日、本件建物の浴室床の改修工事を実施し、東リ株式会社製のバスナフローレ（以下「バスナフローレ」という。）という防水シートを床面に敷設した。本件建物の浴室に改修工事を行った後、入浴が可能な状態となり、階下への漏水も止

まった。

(カ) しかしながら、本件売買の後である平成25年12月頃、本件建物から階下の天井裏への漏水が発見された。Q社は、平成26年3月19日、改めて本件建物の浴室の漏水調査を実施したところ、本件建物の浴室と共用廊下との接合部から漏水していることが確認された。R社は、本件建物の浴室について解体工事を行い、在来工法で改装した。その際にはユニットバスと異なり、コンクリート等による防水工事を実施した上で施工する必要があったはずのところ、このような防水層が十分ではないままに、タイル張りがされており、その改修が行われていなかったことが判明した。

イ 上記ア(ア)、(ウ)、(エ)及び(カ)のとおり、本件建物の浴室は、改装時にその防水層が十分ではないままに、タイル張りがされているなど浴室全体に問題があったところ、その原因が特定されないままに応急措置としてバスナフローレを床面に敷設したにとどまっていたものと認めることができる。このように、本件建物の浴室には、なお、防水不良のため漏水の原因が存在していたというべきであり、本件建物に関するこのような事情は、その売買の当時、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であったというべきである。そうすると、Y1においては、売買契約に付随する信義則上の義務として、購入希望者であったXに対して当該事情について説明すべき義務があったというべきである(なお、本件建物の浴室の根本的な漏水原因が浴室全体に施工されるべき防水層の不備に由来していたことは、本件売買の後に判明した事情であるが、本件建物の浴室の防水不良を指摘されたが、漏水原因が特定されずに防水不良のまま応急措置としてバスナフローレを床面に敷設したにとど

まっていたこと自体は、本件売買当時、客観的に存在していたものというべきであり、この事情は、本件売買の当時、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であったというべきである。)

ところが、Y2の作成した重要事項説明書の「Ⅲその他重要な事項」欄には、「平成25年1月ごろ本物件浴室において漏水がございましたが、平成25年3月に補修済みです。」と記載され、Bが作成した物件状況等報告書(区分所有建物用)の「1. 売買物件の状況」のうち「⑦漏水等の被害」欄にも、「有」「平成25年1月頃」「浴室より廊下に漏水」「平成25年3月補修済み」と記載されていたにとどまり、設備表(区分所有建物用)の各欄に至っては、本件建物の設備に関する故障又は不具合の有無として漏水に関する記載がなかったものと認めることができる。

以上によると、Y1は、Xに対し、本件建物の浴室が防水不良であり応急措置が行われていたにすぎず、なお漏水のおそれがあるなどの漏水に関する事項について説明すべきところ、これを怠ったものといえることができる。

Y1は、本件建物の浴室の防水層が不十分であるとか、防水シートを敷設する工事が応急措置にすぎないことを認識していなかったから、上記説明義務はなかったと主張する。

しかしながら、Q社は、平成24年10月3日、漏水調査のため本件建物の浴室にとどまらず、共用部分の廊下側壁をはがして調査を行い、その結果、共用廊下の壁ボード等が腐食していたことを確認し、その上で、Y1に対して改装業者への修繕を依頼するよう伝達していたものと認めることができるのであって、Y1は、以上の事情を認識していたものと認めることができる。このような漏水調査の経緯に照らしてみれば、Y1においてバス

ナフローレによる防水処理によって本件建物の浴室の漏水が修繕されたものと認識していたと解するのは困難である。また、Y1宛てに作成された平成24年10月16日付け見積書も、「P号室浴室漏水調査」に関するものであり、「今回の見積範囲は浴室排水グレーチング廻りの漏水調査及び原因箇所改修、床タイルの復旧です」「浴室排水グレーチング廻り以外の箇所が漏水原因の場合は別途見積させていただきます」「又、今回見積は漏水原因箇所の調査、改修で、床下地ベニヤ等の改修は含んでおりません」と明示されていたものと認めることができるのであって、およそ漏水の原因について調査し、根本的な改修工事を行うためのものではなかったことは、その記載から明らかである。そして、証拠によると、本件建物の浴室に敷かれたバスナフローレは、病院等の浴室にも用いられる浴室用シートであるが、浴室の床表面部分を覆う表面材であり、浴室の床下にあるべき防水層に達する前に一次的に補完する程度のものであったと認めることができるのであって、在来工法により改装された本件建物の浴室に一般的に想定される防水層による防水作用に代替するまでの機能を有するものではなかったといふべきである。そうすると、Y1は、本件建物の浴室に認められる問題点及び防水シートを敷設する工事が応急措置にすぎないことを認識していなかったとはいふべく、上記説明義務を免れることはないといふべきである。

したがって、この点に関するY1の主張は採用することができない。

2 Y2の説明義務違反の有無について

(1) Xは、Y2が、(ア) 本件建物の電話線アウトレットにつながるはずの電話線が断線していたこと、(イ) 本件建物に設置された配電盤に回路増設がされていたこと及び(ウ) 本件建物の浴室が防水不良の状態にあること

を調査し、これをXに説明しなかったとして、説明義務等に違反したと主張する。

(2) 不動産仲介業者は、直接の委託関係はなくても、これら業者の介入に信頼して取引をなすに至った第三者一般に対しても、信義誠実を旨とし、格別に注意する等の業務上の一般的注意義務があると解されるところ、仲介者が負うべき義務は、宅地建物取引業法第35条に定める事項はもちろん、信義則上、買主が売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重大な事項について調査し、知り得た事実について説明すべきであるが、宅地建物取引業者は、高度の専門知識や鑑定能力を有するものとは限らないことからすると、売買契約当時、その目的物に瑕疵が存在することを疑わせるような特段の事情がない限りは、瑕疵の存否について積極的に調査するまでの義務はないと解するべきである。そこで、以上を前提に上記(1)の(ア)及び(イ)の指摘について検討すると、上記1の(2)において説示したとおり、そもそも、本件建物の電話線アウトレットの断線及び本件建物の配電盤の工作については、本件建物の使用や用途を制限するような重大な不利益をもたらすものといえず、本件建物について買主が売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重大な事項とまではいい難いのであるから、これらについてY2が説明義務を負うものといふことはできない。

(3) 続いて上記(1)(ウ)の指摘について検討すると、本件建物の浴室には本件建物の浴室には防水不良のためなお漏水の原因が存在していたといふべきであり、このことは、本件売買の当時、本件建物について買主が売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重大な事項であったといふべきである。

また、前提事実において認定した事実のほか、Y2は、平成24年4月頃からY1との間

で媒介契約を締結し、本件建物に人気があったことから、月2件程度の割合で内覧を行っていたところ、その媒介期間中であった同年9月3日に本件建物前の内廊下のカーペット等が湿潤し、同年10月3日に共用部分の廊下側壁ボードを撤去して漏水調査が行われ、その後、しばらくの間、共用部分の廊下側壁ボードは塞がれることがなかった状態にあったものと認めることができるのであって、少なくともCがY1との間で本件建物に関する媒介期間中に漏水が生じていたことを認識し、これを確認し得たものというべきである（なお、証拠によると、Cは、本件建物に漏水が生じていた事実を平成25年4月頃に至って初めて聞いたと供述するが、上記証拠によると、Cは、本件建物に人気があったことから、月2件程度の割合で内覧を行っていたとする一方、本件建物に漏水が生じた平成24年9月からバスナフローレを敷く工事が完了した平成25年3月までに内覧希望者を案内したことはなかったと不自然な供述をしており、同年4月になって漏水工事について認識したにもかかわらず、Bから床を塗り直していると聞くにとどまり、その具体的な漏水の原因、漏水の態様、改修した部分及び改修した内容について聴取することはなかったなどと既に媒介契約に基づいて内覧希望者等を案内していた媒介物件に関して事後的に瑕疵等が発覚した際の対応としても不自然な供述をしており、採用することができない。）。

このように、少なくともY2においては、本件売買に至るまでの間、その目的物である本件建物の浴室に漏水が発生したという瑕疵が存在することを疑わせるような特段の事情があった以上、Y2においては、その漏水について補修がされた事実については確認し、Xに対して説明すべき義務があったというべきである（なお、Y2が自ら漏水原因を調査

することが困難であるとしても、本件建物に係る管理組合、マンション管理会社及び工事業者に対して照会するなどして、これを容易に認識し得たのであり、Y2において上記程度の調査が困難であったということではできない。）。

ところが、Cは、本件建物の浴室について媒介期間中に漏水が生じたことを認識したにもかかわらず、Bから、漏水が生じたこと及び浴室の床を塗り直したことを聞いたにとどまり、漏水の原因さえも聴取しておらず、したがって、漏水の原因が判明し的確な対処がされて再発の具体的な危険がないことの事情を確認するまでには至っていなかったものと認めることができるのである。そのため、前提事実において認定したとおり、Y2の作成した重要事項説明書の「Ⅲ その他重要な事項」欄には、「平成25年1月ごろ本物件浴室において漏水がございましたが、平成25年3月に補修済みです。」と記載されたにとどまり、Bが作成した物件状況等報告書（区分所有建物用）の「1. 売買物件の状況」のうち「⑦漏水等の被害」欄にも、「有」「平成25年1月頃」「浴室より廊下に漏水」「平成25年3月補修済み」と記載されたにすぎなかったものと認めることができるのである。

以上によると、Y2は、Xに対し、本件建物の浴室の漏水に関する事項について調査し、説明すべき義務を怠ったものといえることができる。

3 損害の程度について

(1) Xは、本件建物の浴室に関する漏水工事代金として636万5358円を負担しているほか、精神的苦痛に対する慰謝料10万円の損害を受けていると主張している。

(2) そこで、検討してみると、本件建物の浴室は在来工法による改装がされており、漏水工事のためには浴室や隣接するトイレを含め

た大幅な解体・撤去等を行って改めて防水層の再施工を行う必要があり、その工事の費用として、合計636万5358円を要したものと認めることができる。

しかしながら、他方、別紙2の番号1の工事については1人工当たり2万円として6人工程、同番号2の費用についても4、5万円程度、番号13から15までの工事については1セット5万円から10万円程度、番号20及び22に含まれる架橋ポリ配管工事の単価は1か所当たり8000円程度、番号29のユニットバスは90万円程度で入手可能、番号44及び45については各1万円程度で足り、番号17及び18については一般的に平米単価の積算とは別個に費用を計上することはないものであって、番号49については高価な部材を利用しなければならない理由に乏しいものであったと認めることができる。そして、本件全証拠によっても、番号54の諸経費の積算根拠は明らかとはいえない。そうすると、本件建物の浴室の漏水工事に要した費用のうち、別紙3のとおり、392万2398円の限度で損害と認めるのが相当というべきである。

なお、Xは、慰謝料として10万円の損害を主張するが、その精神的苦痛は、上記工事費用の賠償によって、相当に慰謝される程度のものであり、慰謝料として別途に賠償すべきものとまでは認められない。

(3) 以上によると、Xの主張は、392万2398円の限度で理由があるというべきである。

なお、本件建物の浴室が防水不良の状態にあること等について説明をしなかったことに関する損害賠償請求を追加的に主張した訴えの変更申立書は、平成26年6月6日にY2に送達され、同月12日にY1に送達されたものであるから、上記金額に対する遅延損害金については、その各翌日を起算日として遅延損害金の支払を求め得るととどまるものと解す

るのが相当である。

結論

よって、Xの請求は主文第1項及び第2項の限度で理由があるからこれを認容し、その余はいずれも理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担について民事訴訟法第61条、第64条本文、第65条第1項本文を適用し、仮執行宣言は相当でないから付さないこととして、主文のとおり判決する。

(別紙1～3 略)

2. 委員会における指摘事項

[本件事案・判決について]

- ・一般論として、マンションのような集合住宅の漏水は相当深刻な問題。原因を明確に特定しない限りは安心できないというのが、建設業者・不動産業者の認識でもあると思われる。漏水事故があったことを認識したときには、対処がきちんとされているか、どの業者が対処したのか、前提の調査はどのようにされたのか等は、聞くべき事項ではないだろうか。
- ・漏水に関わる補修工事が実施されていても、工事に不備があれば、その後の漏水のリスクはあり得る。よって、どうやってリスクを売主から買主に移転するかということが問題。本件判決は、漏水リスクを完全に排除することが出来ない以上、買主にリスクを移転するには十分な措置と説明をしなければいけないが、本件では買主への説明が安直だったのではないのか、という話であるように思われる。

[媒介業者の責任について]

- ・漏水については、まずは、①補修がなされたということを確認したのか、次に、②補修した後の状況の確認をどこまですればよいのか、という2段階の問題になるだろうが、

本件裁判所の判断としては、そもそも①は事実確認されていない。これはY2の担当者Cの主張が認められておらず、重要事項説明書の記載内容も本来は売主が書くものである物件状況等報告書も、媒介業者の主観的認識を記載したに過ぎないと判断されてしまったのではないか。

- ・本件では「外形上、特段の漏水を疑わせる事情があったのだから、媒介業者は的確な対処がされて再発の具体的な危険がないことの事情を確認する必要があった」とされているが、これはQ社の調査が限定的である旨書かれており、原因の本質に対する対処をしていないから補修ではない、との印象を裁判官が受けたためではなからうか。

[附属設備の不具合の説明義務について]

- ・売買契約に付随する説明義務が発生する要件が、買主に重大な不利益をもたらすということであるのかは疑問。不利益をもたらす場合と言っても、軽微な不利益と重大な不利益があり、不備の内容が「軽微である」請求を、棄却するのが通常の裁判例であるが、本判決では「重要ではない」として請求を棄却しているのが特徴的。これが果たして妥当かは議論の余地がある。
- ・設備の不具合にも色々あり、どこまで説明すべきかの線引きは難しいが、設備があれば、買主は通常期待する機能が備わっていると考えるのが一般的であろうから、売買に当たっては注意して説明する必要がある。

3. 参考資料

(委員会資料を本稿用に修正。)

[参考裁判例]

A. 過去の建物事故と媒介業者の調査責任

(1) 東京地判 平24・11・7 RETIO90-134

中古マンションの買主が、専有部分内の電気温水器からの水漏れに関し、売主は説明義

務、媒介業者は調査・説明義務を怠ったとして、債務不履行による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例
(2) 東京地判 平16・4・23 RETIO61-94

土地建物の買主が、売買契約時に、当該土地建物において過去に火災が発生したことがある旨の説明がなかったとして、売主に瑕疵担保ないし不法行為に基づく損害賠償を、媒介業者に媒介契約上の債務不履行を理由とする損害賠償を請求した事案において、火災による焼損等は建物の瑕疵に当たるとして、売主と媒介業者に賠償責任を認めた事例

B. リフォーム工事の不備と売主業者の責任

(1) 東京地判 平21・1・28 RETIO78-104

リフォームされた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なら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

(4) 名古屋地判 平28・12・20 RETIO107-96

買主が、売主の不実告知又は不利益事実の不告知により、耐震補強をしていると誤認し売買契約を締結したとして、売主及び媒介業者に消費者契約法に基づく売買契約の取消しと損害賠償を求めた事案において、売主に対する売買契約の取消しと損害賠償請求を認容し媒介業者への請求を棄却した事例

[時系列]

※ 判決文より一部抜粋、一部裁判記録より加筆

年月日	内容
平成 17 年 6 月	・ Y 1、本件建物を購入
平成 17 年 9 月頃	・ Y 1、本件建物の浴室を、在来工法によって改装する。
平成 24 年 4 月頃	・ Y 1 は、Y 2 に本件物件売却の媒介を依頼する。
同年 9 月 3 日	・ 本件建物前の内廊下カーペット等が湿潤していることが発見される。
同年 9 月 7 日	・ マンション管理会社 S 社からの依頼を受けた工事業者 Q 社が目視調査を行うが、漏水原因を特定できず。改めて共用廊下の壁を解体して調査を行うこととする。
同年 10 月 3 日	・ Q 社が、共用部分の廊下側壁ボードを撤去して漏水調査を行ったところ、共用廊下の壁ボード等の腐食、及び、浴室の壁、床等に散水した際に、浴室壁下地と床下地の継ぎ目からの漏水が確認された。(浴室よりの漏水と判断される。)。 ・ Q 社は、Y 1 に、浴室の漏水箇所を特定して修復する必要があるため浴室の改装をした業者に補修等を依頼するよう求めたが、その業者が既に廃業していたことから Q 社にて調査及び補修を行うことになる。
同年 10 月 16 日頃	・ Q 社、Y 1 宛て「P 号室浴室漏水調査」見積書を作成。
同年 12 月 19 日頃	・ Q 社、Y 1 の依頼により「浴室床改修 (浴室用床シート貼り)」見積書を作成。
平成 25 年 3 月 11 日	・ Q 社、浴室床改修工事を実施。(東リ製「バスナフローレ」を床面に敷設。)
同年 4 月 28 日	・ X、媒介業者 A と一般媒介契約を締結。
同年 4 月 30 日	・ X 及び Y 1、本件建物の売買契約締結。手付金 300 万円を授受。
同年 8 月 15 日	・ X 及び Y 1 は決済を行い、X は本件建物の引渡しを受ける。
同年 12 月頃	・ 本件建物から、階下の天井裏への漏水が発見される。
同年 12 月 24 日	・ X、本件建物に「①電話線アウトレットが断線、②配電盤に違法な回路増設」の瑕疵があるとして、本件訴訟を東京簡易裁判所に提起する。
平成 26 年 3 月 19 日	・ Q 社漏水調査により、本件建物の浴室と共用廊下との接合部から漏水していることが確認される。
同年 6 月頃	・ X の依頼により、工事業者 R 社が浴室の解体工事を実施。 ・ X、本件訴訟に、「③本件浴室の防水不良の瑕疵」について追加的に主張し変更申立書を提出。本件事件は東京地裁に移送される。
平成 28 年 3 月 11 日	・ 第一審判決 ・ その後、Y 1、Y 2 は控訴
同年 9 月 23 日	・ 和解成立