

最近の裁判例から (3)－説明義務違反－

パンフレットに記載の床暖房が未設置だったとした買主の損害賠償請求について、慰謝料5万円が認められた事例

(東京地判 平29・3・24 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

新築マンションの買主が、リビング・ダイニングの一部にパンフレットに記載されている床暖房の設置がなかったとして、債務不履行又は不法行為を主張して、売主業者に設置費用相当額、慰謝料等を請求したところ、売主業者の説明義務違反は認められたが、損害額については大幅に縮減されて認められた事例。(東京地裁 平成29年3月24日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X(原告、個人)は、新築マンションの売主Y(被告、不動産業者)のモデルルームを訪問した。気に入った1室(本件マンション)があったので、Yは、本件マンションを現地で内覧した上で、平成21年6月に売買代金3,468万円でXと売買契約を締結し、9月に引き渡しを受けた。本件マンションには、間取図記載のリビング・ダイニングのうち、ダイニング部分には床暖房が設置されていたものの、リビング部分には床暖房が設置されていなかった。

平成24年11月、Xは、Yの関連会社である管理会社に床暖房の状況について連絡したところ、「コントロールパネルの故障か温水の詰まりが原因」とのことで、ガス会社に調査を依頼することになった。12月にガス会社の担当者が本件マンションを来訪し、調査したところ、床暖房がリビング・ダイニングの一部に設置されていないことが判明した。

Xは、Yに対し本件マンションのリビング

部分に床暖房を設置することを求めたが、Yはリビングに床暖房が設置されていないことは図面に提示して説明済みであったと主張しこれに応じなかった。

平成27年5月、XはYに対し、本件マンションはパンフレットでリビング・ダイニングの全面床暖房をうたっており、Yの担当者も全面床暖房を説明したとして、床暖房施工に係る費用68万円、慰謝料50万円、弁護士費用13万円の合計131万円の損害賠償請求を提起した。

これに対し、Yは、Yの担当者は全面床暖房との説明はしていない、売買契約前に担当者はXに間取図面集を交付して、床暖房の範囲を明示していたなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(Yに説明義務違反が認められるか)

本件マンションのパンフレットには、①各室のリビング・ダイニングには温水式の床暖房が設置されている旨は記載されており、その範囲に何らかの限定があるような記載はないこと、②各室の標準的な間取りの「リビング・ダイニング」部分には全体的に床暖房が設置されていること、③本件マンションの間取図は上記パンフレットには綴じられておらず、別途の書面として存在していることが認められる。

これらの事実を照らせば、YにおいてはX

に対し、本件マンションの図面上の「リビング・ダイニング」部分の一部には床暖房が設置されていないことを説明しなければならない義務があったというべきである。

Yは、マンションの購入をしようとする者が、最も基本的な情報である間取図を見ることもなく売買契約を締結することは、経験則上あり得ないと主張するが、Xが標準的な間取図をパンフレットで確認していることは間違いなく、その上でXが内覧で直接確認しているから、間取図面を事前に見ないで契約を締結することはあり得ないという、Yの主張は採用できない。

(Xの損害額について)

Xは、今後、床暖房を本件建物に改めて設置するために見積額のとりの費用がかかると主張するが、現時点においても、実際に同金額を支出して床暖房の工事を行ったと認めるに足りる証拠はなく、現時点で、上記金額自体が本件のYの行為による損害ということはできない。

一方、住居という、生活において非常に重要な位置を占める物について、X及びその家族においては、本件売買契約締結時点で想定していなかった事態が生じており、単に経済的損失だけで損害の有無を評価しきれない面も否定できない。

したがって、XにはYの不法行為により、精神的損害を被ったというべきである。ただし、実際に本件マンションで床暖房を使用しようとしたのが、平成24年11月以降であったというのであり、それまでの期間は実際に使用をしていなかったというのであるから、それまでは床暖房を使用せずとも通常の生活が可能であったということができ、Yの行為によりXの家族が被った不利益というのはXが主張する程度に大きいということもできない。

したがって、本件に顕れた一切の事情を考

慮し、Xの損害額としては、5万円が相当であるというべきである。

3 まとめ

本件では、パンフレットにリビング・ダイニングの全面床暖房の設置が記載されており、それが未設置なら、売主に説明義務があるとされた。ただし、買主の床暖房工事未実施により工事費用見積額の損害は認められず、精神的損害のみが認められたが、買主が入居後数年間床暖房を使用せず通常の生活が可能であったことから、損害額は大幅に減額された。

売主事業者においては、パンフレット等により、広告・販売活動中に買主に提示した書類があり、その記載内容に変更が生じていた場合には、その変更を記載した書類を買主に渡すだけではなく、トラブル防止の観点から、変更箇所につき買主に重説等において説明を行い、記録を残しておくことが望ましい。

また、広告も含め販売活動全体において、買主に提示した情報により、契約の内容が判断される場合もあることに留意しておく必要がある。

関連判例としては、請負業者と建築条件付の土地売買契約を締結したものの、請負契約が締結に至らなかった際に、広告文言が特約として有効と認められ、手付金の返還請求が認められた事例（名古屋高判 平15・2・5 RETIO57-128）、「全戸南向き」と表示して分譲したマンションが62度西を向いていた事案について、売主業者は不正確な表示・説明をしてはならない信義則上の付随義務がありこれに違反したとして慰謝料等の支払いを命じた事例（京都地判 平12・3・24 RETIO46-70）があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)