

最近の裁判例から (7)－雨漏り履歴の説明義務－

売主業者が雨漏り履歴を故意に隠蔽したことは説明義務違反にあたるとして、慰謝料の支払いが命じられた事例

(東京地判 令 2・2・26 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

中古マンションの買主が、売主業者や媒介業者が雨漏り履歴を故意に隠蔽したとして、売買契約の錯誤無効などを主張した事案において、売主業者の説明義務違反を認定し、慰謝料40万円を認容した事例（東京地裁 令和2年2月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主業者Y1（被告）は、平成27年4月、中古マンション（昭和53年築）の一室を訴外Aから購入し、同年8月、媒介業者Y2（被告）の媒介により、買主X（原告・個人）に売買代金1,200万円で売却した。

AがY1に提出した物件状況等報告書には「平成27年4月頃、リビングで雨漏りがあったが修理済」の旨が記載されていたが、Y1はXに提出した物件状況等報告書において「雨漏りを発見していない」「漏水等の被害：無」「専有部分の修繕の履歴：無」と記載した。

平成27年10月、リビング天井から雨漏りが発生し、桶で水を受ける程になった。

その後の調査で、雨漏りの原因は、上階との間の共用部分にあることが判明し、その補修費用23万円余を管理組合が負担するとの対応方針が示されたが、Xは、これを拒否し、Y1に対して、売買契約の錯誤無効などを理由とする不当利得返還請求及び損害賠償を、Y2に対して、説明義務違反による損害賠償を、両者に連帯して1,473万円の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの主張に係る請求のうち、Y1に対する慰謝料請求を認容した。

（錯誤無効）

意思表示における動機の錯誤が法律行為の要素に錯誤があるものとしてその無効を来すためには、その動機が相手方に表示され法律行為の内容となり、もし錯誤がなかったならば表意者がその意思表示をしなかったであろうと認められる場合であることを要し、動機は、たとえそれが表示されても、当事者の意思解釈上、それが法律行為の内容とされたものと認められない限り、表意者の意思表示に要素の錯誤はないと解するのが相当である（最三判 平成28年1月12日 民集70-1-1）。

これを本件についてみると、売買契約を締結した経緯によると、Xが従前の雨漏り発生の有無を確認し、今後も雨漏り等の発生の恐れのない物件を注意して選定したとは窺えず、物件状況等報告書に雨漏り歴がないという記載をもって直ちにそれが売買契約の内容になるとは認められないから、錯誤無効を来す動機の錯誤があったということはできない。

また、本件雨漏りは、23万円程度の費用で修繕可能な軽微なもので、しかも管理組合がその費用を負担する意向を示しており、本件錯誤がなかったならば、Xのみならず通常人であっても契約しなかったと認められるほど

に客観的に重要な錯誤であったともいえない。

(詐欺取消し)

詐欺によって意思表示をした者がその意思表示を取り消すためには、①相手方を欺罔して錯誤に陥れようとする故意(第1段の故意)及び②この錯誤によって意思表示をさせようとする故意(第2段の故意)が必要である。

本件では、Y1が本件雨漏り歴を故意に隠したものと認められるものの、本件売買契約の締結に至る過程において雨漏り歴の有無が購入の意思の判断を左右するほどに重要であることを基礎づける言動がXからなされたとは窺えず、いわゆる第2段の故意があるとは認定できない。

(消費者契約法4条1項1号による取消し)

Xは、雨漏り歴に関して事実と異なる告知を受けているが、本件雨漏り歴の存否自体は、それが修繕済である限り、売買契約締結後の居住環境に直ちに影響を及ぼすものではなく、かつ、通常は修繕がなされているから、社会通念に照らし、マンションの売買契約を締結しようとする一般平均的な消費者が当該契約を締結するか否かについて、その判断を左右すると客観的に考えられるほどの基本的事項であるとまではいえず、本件雨漏り歴は「重要事項」に該当しないので同法の適用はない。

(Y1の債務不履行による契約の解除)

本件は中古物件売買であり、債務の本旨は、引渡しをすべき時の現状において引渡すことにあり(民法483条)、雨漏りがあることをもって直ちに不完全履行に該当するものではない。

当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須でない附随的義務の履行を怠ったにすぎないような場合には、特段の事情が存しない限り、相手方は当該契約を解除することがで

きないものと解するのが相当であるところ(最三判 昭和36年11月21日 民集15-10-2507)、本件雨漏り歴自体は生活に直ちに影響を及ぼすものではない上、契約締結に至る経過においても、重大視され又は契約の前提とされていたことは窺えず、これを理由に本件売買契約は解除できない。

(Y1の説明義務違反による不法行為責任)

Y1は、雨漏り歴を知らずながら故意に隠蔽したもので、信義誠実の原則に反する。また、Y1は、その原因が単に失念したに過ぎない旨弁解に終始しており、非常に悪質で宅建業者としての信頼を著しく損なう行為である。Xは、Y1の虚偽説明により、一部誤った情報を基に購入の判断を余儀なくされる不利益を被ったものであり、その精神的苦痛に対する慰謝料は40万円を相当と認める。

(Y2の説明義務違反)

Y2は、Y1に修繕履歴を確認して雨漏り歴がない旨の回答を得るなど、媒介業者として一応の調査を尽くしており、雨漏り歴を認識し又は認識し得たということはできないから、Y2に帰責事由又は過失は認められない。

3 まとめ

本事案は、修繕可能な軽微なものであり、売買契約の取消しや無効の主張は棄却されたが、売主業者が雨漏り履歴を知らずながら故意に隠蔽したことは信義誠実の原則に著しく反するとして、買主の慰謝料請求が一部認容された事例である。告知事項あるいは説明義務に係る教訓として実務上注意しておきたい。

(調査研究部主任調整役)