

最近の裁判例から (6)－機械式駐車場の劣化と説明義務－

賃貸マンションの機械式駐車場の劣化について売主・媒介業者が説明義務を怠ったとする買主の主張が棄却された事例

(東京地判 令4・3・29 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03298012) 山本 正雄

賃貸マンションの買主が、附属設備である機械式駐車場の劣化の程度について、売主及び媒介業者が説明を怠ったとして、損害賠償を請求したが、説明義務違反はなかったとして棄却された事例。

1 事案の概要

平成27年11月、買主X（原告、宅建業者）は売主Y1（被告、宅建業者）から媒介業者Y2（被告、宅建業者）を通じて、本件賃貸マンションを3億5000万円で購入した。

本物件は、平成7年に新築された地上3階建て全20戸の共同住宅で、附属設備として地上4段昇降横行式の機械式駐車場（収容台数17台）が設置されていた。

Xは、物件の内見に先立って、駐車場の保守点検業務を請け負っていたA社から「機械式駐車装置 制御入替工事費用ご提案」とのタイトルで見積金額800万円と記載された見積書を入手していた。

また、Xは、物件内見の際に、Y2から「駐車場は近い将来リニューアルが必要となる。その費用は700万円程度が見込まれる」との説明を受けていた。

なお、売買契約時の重要事項説明では、「本件建物およびその設備ならびに什器・備品は経年劣化により老朽化・機能低下がみられます。または、これを原因として補修・修繕等が必要となり、その費用がかかる可能性があります。」などと記載されていたが、駐車場について特段の説明はなかった。

平成27年12月、駐車場の定期点検を行ったA社は、部品等の交換が必要であるとの報告書を作成したが、「使用中止」や「部品交換しない場合の危険性」などの指摘はなかった。同月にA社の保守点検契約は終了した。

平成28年2月、Xは、物件の管理業務をY2に委託することとし、管理委託契約を締結した。Y2は駐車場の定期保守点検業者を選定しようとしたが、見つからないため、スポットでの点検をA社に依頼したが、A社はリニューアルか、部品交換をしない限り業務を請け負うことはできないとして依頼を断った。

平成28年11月、駐車場の機械が動かなくなるトラブルが発生した。Y2はメンテナンス業者B社に依頼して復旧したため、保守点検業務をB社に委託した。Y2はXから駐車場のメンテナンス料を受領するようになった。

平成29年3月、B社から「事故や連続故障が発生する恐れがあるため、大規模な改修工事を行うまでは利用されないことをお勧めします」との報告書が提出された。その後、B社は、保守点検業務委託契約を解除し、保守点検業務を行わないこととなった。

平成30年5月にB社の報告書の存在を知ったXは、駐車場の利用を中止し、さらに、同年11月頃、駐車場を解体した。

Xは、機械式駐車場の劣化についてY1及びY2は説明義務を怠り、損害を与えたとして、損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(売買契約当時の駐車場の状態)

Xは売買契約ときに、駐車場につき部品交換等が直ちになされなければ利用者に危険が生じる状態であった旨主張する。しかし、平成27年12月のA社の報告書によれば、部品交換が必要である旨の記載はあるが、使用中止という指摘はされておらず、部品交換がされなかった場合の危険性に関する指摘もない。

売買契約から約1年4ヶ月後の平成29年3月に作成されたB社の報告書は、売買契約時の駐車場の状況を直ちに示すものとはいえない。B社は平成28年11月に駐車場の緊急メンテナンスを実施しているが、その際に使用の継続について特に意見を述べたことを伺わせる証拠はなく、定期保守点検業務を受託している。

その後、B社との業務委託契約解除後も、平成30年5月にXが駐車場の利用を中止するまで保守点検がされていなかったにもかかわらず利用が可能であったことも考慮すれば、Xの主張を認めることはできないというべきである。

(Y1・Y2の説明義務違反の有無)

Y2は、契約に先立ち、見積もり書の内容を認識し、Xに、リニューアルが必要になり、費用は700万円程度が見込まれる旨の説明をしている。この説明は駐車場につき売主又は仲介業者が説明すべき内容として誤りないし不足があるものと認めることはできない。仮にリニューアル時期の見通しに甘い面があったとしても、Y1、Y2は機械式駐車場の専門業者ではなく、本件において駐車場の存在が重要視されていた事情も伺われないことから、見通しの甘さをもってY1、Y2の

説明義務違反を基礎づけるものとは認められない。

また、Y2において駐車場の定期保守点検業務を行っていないのに、Xから駐車場のメンテナンス料を受領し続けたことは、建物の管理業者として不適切であり、Xに業務が行われているものと誤信させる行為であったことは間違いがないが、この行為を理由として本件売買契約時のY1、Y2の説明義務違反を認めることはできない。

3 まとめ

最近時、共同住宅の機械式駐車場の劣化・メンテナンスについて、利用者安全や保守点検コストの観点から話題となることが多い。機械式駐車場については、資産として税務上の耐用年数は15年とされているが、実際には、メンテナンス等を行っていれば、20年～25年は使用可能な場合も多いと聞く。

本件では、20年前に設置された機械式駐車場について、事前にリニューアル等の説明が買主にあり、保守点検業者の報告等によれば利用者に危険が生じるような状態ではなかったとして、売主・媒介業者に説明義務違反はなかったとされた。保守点検の状況や将来見込み等について買主は不安等あれば、専門業者に直接照会すべきであったと思われる。

機械式駐車場の保守点検については、国土交通省が策定した「機械式駐車場設備の適切な維持管理に関する指針」等により、定期的な保守点検を専門事業者に行わせるなど、管理者が取り組むべき内容が示されている。

事業者におかれては、取引対象に機械式駐車場がある場合には、既知の関連情報を提供するとともに、必要に応じ、現状や改修見込み等について、買主から、保守点検業者等の専門家に直接照会するようアドバイスを行うことが望ましい。(調査研究部次長)