

最近の判例から (3)－水漏れの調査・説明義務－

電気温水器からの水漏れに起因する建物被害に関する売主の説明義務違反及び媒介業者の調査・説明義務違反が認められた事例

(東京地判 平24・11・7 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

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（東京地裁 平成24年11月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成22年6月5日、買主X（原告）は、売主Y1（被告）から、宅建業者Y2（被告会社）の媒介により、中古マンションを代金3380万円で購入し、仲介手数料としても56万3850円（税込）を支払った。

(2) 売買契約前の同年5月29日、Y1はY2と媒介契約を締結したが、その際の物件及び設備状況に関するやり取りは次のとおりであった。

① Y1は、Y2の担当者Aに対し、媒介契約前の4月下旬に電気温水器が故障して水漏れが発生し、電気温水器設置箇所内のリビングダイニングルーム（以下「リビング」という。）側の壁に水が滲みだが、現在は電気温水器の使用をやめているので水漏れは止まっていること、電気温水器は修理が不可能であり交換が必要であることなどの説明を行った。

② Y1はAの説明を聞きながら、Aが持参した物件状況等報告書（以下「報告書」という。）、設備表に記載をした。記載にあたって、

Y1は報告書の「1. 売買物件の状況」の「⑦漏水等の被害」欄の記入について、Aに質問したところ、Aは「この欄は上層階からの水漏れ等を記載するものであるから、上層階からの水漏れがなければ「無」の欄に丸を付せばよい。」と答え、Y1は「無」の欄に丸を付し、上記水漏れの事実を記載しなかった。

③ Aは本物件の査定の際、建物内部を検分したが、電気温水器設置箇所の中及び隣接する押入れ並びにリビングを詳細に確認することなく、水漏れの跡には気付かなかった。

(3) 同年6月21日、Xは本物件の引き渡しを受け、同年6月26日、Xは入居した。

(4) 同年6月28日、Xはリビングのカーペットの下にカビが発生して黒ずんだ部分があることを発見し、Y2に連絡した。Y2はXとの話し合いを経た後、補修工事を発注し、同年9月30日、同費用196万余円を負担した。併せてXに対して補修工事中の仮住まい費用21万余円を負担した。

(5) Xは、Y1及びY2に対し、債務不履行による損害賠償として1271万余円（代金3380万円と漏水事故を前提とした価格2424万円との差額956万円、仲介手数料差額15万余円、慰謝料300万円）を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 浸水は、電気温水器設置箇所のみならず、壁を隔てた押入、廊下、リビング部分に及んでいたこと、同年7月3日、Y1に来店してもらい、Aが過去の浸水に関し詳細な質問をしたところ、Y1から「この水漏れは実は2、3か月前には存在しており、本件リビング側の壁にも水がしみ出していてタオルをあてがっていた。」と聞いたことに照らすと、Y1の陳述よりも相当前から継続して生じており、相当多量の水が流出し、本件リビングにも継続的に浸水することによって、カビを発生させる原因となったものと認められる。

(2) 契約書10条の「本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書」に記載し説明する」との記載は、売買契約の目的物である建物の性能、価値、ひいては価格に影響する重要な事項について買主に正確な情報を提供する趣旨の規定として特に定められたと解されることから、Y1はXに対し自らの認識していた事実を報告書に記載し、正確に説明すべき義務を負うと解するのが相当である。また、Y1がAにした説明は自らが把握していた漏水状況を的確に説明したものとはいえない上に、売買契約に基づく説明義務は、Y1がXに対し直接負担すべき義務であり、報告書もY1がXに対し報告する内容となっているのであるから、Aに対し漏水の事実を伝えたことでY1のXに対する説明義務が軽減されることはない。

(3) Y2は、媒介契約上の善管注意義務の一態様として当該建物の価格決定に際し重要な影響を与える事項について必要な調査を行い、購入希望者に説明をすべき義務を負っていると解するのが相当である。Y2は、価格をXに提示するに際し、価格決定の根拠を説明できる程度に建物状況を調査すべき義務を負い、その調査結果をXに説明すべきであり、Y2の担当者Aは上記査定に当たり、Y1か

ら電気温水器からの水漏れがあり、リビング側の壁にしみたとの報告を受けたのであるから、建物の状況を点検して、水漏れの程度を調査すべきであり、また、建物の押入側の壁を精査したり、リビングの電気温水器設置箇所側のカーペット下の状況を精査していれば、リビングへの浸水について発見することができたものと推認できる。また、Y2は不動産取引の専門家であり、Y1の説明が不十分であるかもしれないことを前提として自らの調査をすべきであり、Y1の説明義務をもって、Y2の調査、説明義務を否定ないし軽減する事情には当たらないというべきである。

(4) 損害賠償額の算定として、Y1、Y2の債務不履行がなければ、漏水事故を前提とした価格決定が行われたと推認されるから、同価格と代金との差額(372万円)、仲介手数料差額(5万余円)及び健康被害による精神的苦痛に対する慰謝料(30万円)の合計額407万余円を損害額として認定し、Y2が支払い済の補修工事及び仮住まい費用合計(217万余円)を控除して190万余円並びに平成22年10月26日から支払い済みまでの年5分の割合による金員、訴訟費用のうち3/20となる。

3 まとめ

本判決は、売主に対しては物件状況等報告書に基づく説明義務を、媒介業者に対しては媒介契約に基づく善管注意義務及び取引の専門家としての調査・説明義務を、各々義務として遂行すべきことを明示している。殊に、媒介業者は、売主から漏水等の話を聞いた場合、紛争を回避するため、内容を自ら調査した上で、売主は報告書に、また、自らは重要事項説明書に記載をすべきであることの重要性を再認識させるものであり、実務上の参考となる事例である。

(調査研究部調査役)