

最近の判例から (5)－リフォーム方法に関する説明義務－

スケルトン状態からの内装工事ではないとの説明がなかったことに関し、媒介業者の説明義務違反が認められた事例

(東京地判 平25・3・18 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

中古マンションを内装工事後引渡しの条件で購入した買主が、建物の瑕疵により損害を被ったと主張し、売主には、主位的に、売買契約における説明義務違反による不法行為ないしは債務不履行として、予備的に、内装工事に関する債務不履行ないしは瑕疵担保責任として損害賠償を求め、一方、媒介業者には、調査説明義務違反による不法行為ないしは債務不履行として損害賠償を求め、請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成25年 3月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年7月27日、宅建業者Y1（被告）は、昭和54年11月竣工のマンション（以下「本件マンション」という。）の501号室（以下「本件住戸」という。）を購入後、同年8月20日ころから内装工事に着手した。なお、Y1は、スケルトン状態からのリフォームを予定しておらず、間取りは、その一部（書斎と台所の部分等）を変更する以外は概ねそのままとして、利用できる既存の壁、天井等を利用して行うこととした（以下「本件内装工事」という）。同年8月ころX（原告）は、折込チラシ（以下「本件チラシ」という。）で本件住戸を知った。なお、媒介業者Y2（被告）作成の本件チラシには「スケルトンから内装リノベーション予定 ※同年10月上旬完成予定」と記載されていた。

同年8月23日、Xと妻Cは、本件住戸の内覧会に出向き、Y2の担当者Aに案内された

際、二種類のパンフレットを示され、「価格は税込で、売主がスケルトン状態から内装工事を行う場合、1億3800万円、スケルトン状態で引き渡し、買主が内装工事を行う場合、1億2800万円」と説明された。帰宅後、Xは、同行したAに、内装工事後の引渡し及び300万円値引きを前提に、代金1億3500万円で本件住戸を購入する旨の不動産購入申込書に署名押印して交付した。

同年8月28日、Xは、Y2の仲介で、代金1億3500万円（税込）で、本件住戸の売買契約をY1と締結した。Y1は本件内装工事の仕様内容を記載した内装工事仕様書などの書類を交付した。

同年9月2日、内装工事業者は、前日の大雨によって本件住戸の書斎の窓サッシの下に雨水の浸入を発見し、この事実を管理会社及びY1に伝えた。同年9月14日、管理組合から依頼された補修会社は、書斎の窓サッシ廻りのシーリングによる修繕工事を施工したが、浸水は完全に止まらなかった。同年10月8日、Cは、本件住戸を訪れ、本件内装工事の仕上がりを見た際、数日前の雨が書斎の窓サッシ下から浸水したため、書斎の畳が上げられている状況を確認した。

同年10月9日、Xは、残代金1億2825万円を支払い、本件内装工事が完成した本件住戸の引渡しを受けた。その後、本件住戸内で、Cは、Bから、書斎の雨漏りの修繕が予定されていることの説明を受けた。同年11月15日、X及びその家族は、本件住戸に転居した。修

繕会社が、同年12月1日、同月15日に、書斎のサッシ下の浸水に関する修繕工事を行ったが、平成22年1月28日時点でも微量ながら水漏れが確認された。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求のうち、一部分のみを認容した。

(1) 調査・説明義務

Xは、「Y1はXに対し本件売買において、本件内装工事をスケルトン状態から行わないことを説明すべき義務がある」と主張するが、Y1は、当初からスケルトン状態からの本件内装工事を予定しておらず、また、内覧時、Y1が、Xに対してスケルトン状態から内装工事を行う旨の説明をしたことを知らなかったと認められるから、Y1が、Xに対し、本件内装工事をスケルトン状態から行わないことを説明すべき義務を負うべき理由はない。

一方で、Y2は、Y1から内装工事の説明を受けた際に、スケルトン状態から行うものと軽信して、本件チラシ等を作成し、また、本件内覧時、改めて本件内装工事がスケルトン状態から行われる旨の説明をして、Xから不動産購入申込書の提出を受けたことから、売買契約までに、実際にスケルトン状態から行われるものかを調査し、説明内容が事実と異なることを、Xに説明すべき信義則上の義務を負ったものと言うべきである。

しかるに、Y2は、この調査説明義務を怠り、本件売買を成立させたものであるから、Xに対する同義務に違反したものとして、不法行為に基づき、Xに生じた損害を賠償すべき義務を負うものといわざるを得ない。スケルトン状態からの内装工事でないことを前提に、売買や内装工事に関する交渉機会を失ったXの損害は、慰謝料として評価し、その額

は、本件での諸事情を考慮すれば100万円の範囲で認めるのが相当であり、Y2は、弁護士費用10万円と併せ、合計110万円の損害賠償義務を負うというべきである。

(2) 瑕疵担保責任ないし債務不履行責任

書斎及び居間のルーフバルコニー側に設置されたサッシは、当該サッシからの浸水が室内の絨毯や畳の交換を要する程度に及んでおり、通常有する品質性能を欠くものであり、本件住戸の瑕疵というべきである。なお、当該サッシは本件マンションの共用部分ながら、当該サッシの瑕疵が、本件住戸の使用収益に直接影響を与えるものである以上は、本件売買における目的物の瑕疵として、Y1が、瑕疵担保責任を負うべきものと解される。

しかし、Xは、当該サッシの交換費用を、管理組合から「一般サッシ改修工事」費用として受領しており、Y1には、この費用についての損害賠償義務は認められない。しかし、当該サッシの瑕疵による雨水の浸水により、Y1は、絨毯や畳の交換の必要性を予見できたというべきであり、この損害（45万4025円）を賠償すべきものと解される。

債務不履行責任としては、物置の扉設置費用4万7181万円の損害賠償のみを負い、XのY1に対する請求は合計50万1206円の支払を求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件では、主に、内装工事の説明義務に関し、媒介業者の調査・説明責任が問われたものであるが、スケルトンからの工事か否かは買主にとって、購入時の大きな判断材料であるため、売主に必ず確認したうえで広告・説明等すべきとするよい参考例である。