

最近の裁判例から (3) - 契約不適合 -

中古マンションに個別の水道メーターが設置されていなかった契約不適合が存していたことによる損害額が判断された事例

(東京地判 令5・8・30 2023WLJPCA08308002)

中古マンションの売買において、個別の水道メーターが設置されておらず、水道メーターが同じ階の区分所有建物と共同で、個別の水道契約が困難なことに關して、契約不適合による損害額が不動産価値の1割程度であると判断された事例

1 事案の概要

令和3年3月18日、買主X（原告）は、売主Y（被告・宅建業者）から本件マンション101号室の区分所有権（以下、本件建物）を、事務所利用の目的で、880万円にて購入する売買契約を締結し、同年4月20日までに代金を支払った。

令和3年5月20日、XはYにリフォーム工事を発注し、その工事中に本件マンション1階部分（101号室、102号室）には水道メーターが1つしか設置されておらず、水道契約者は102号室所有者になっており、個別の水道

契約にするのは困難であることが判明した。

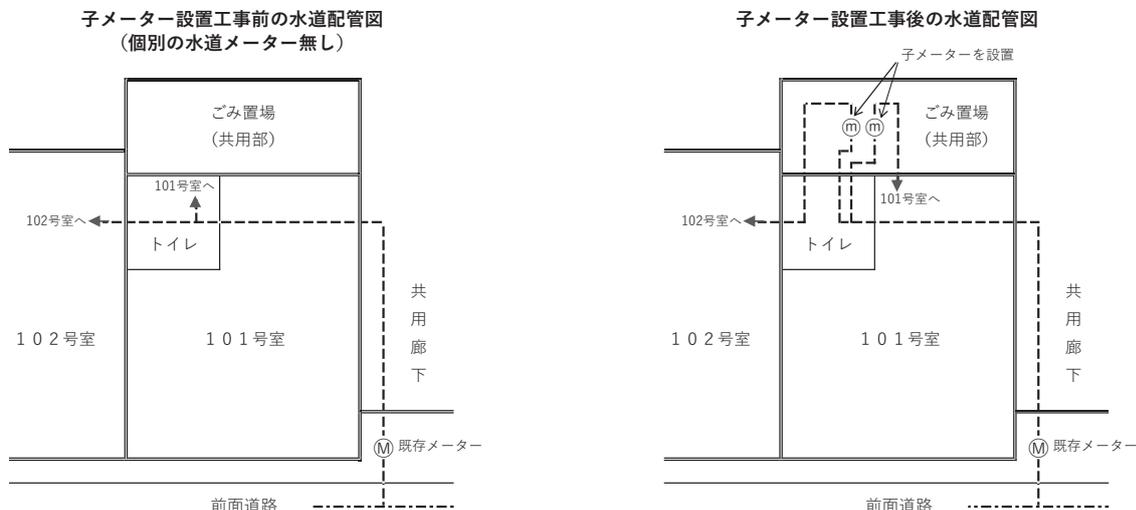
令和4年1月14日、XがYに対して契約不適合による修補請求、代金減額請求を行ったところ、同年6月、Yが29万円余の費用を負担して子メーター設置工事（101号室トイレ床下の水道元栓から共用部ごみ置場に配管を引き込み、子メーターを設置）が行われた。

また、Xと102号室所有者の間では、Xが水道契約者となって使用量を測定し、102号室分の費用回収を行うことが合意された。

令和4年10月20日、Xは、Yに対し、契約不適合による売買代金減額又は債務不履行に基づく損害賠償等を求めて提訴した。

< Xが主張した損害 >

子メーター設置工事による休業損害（8万円余）、水道使用・費用支払いに関する合意文章作成費用（27万円余）、将来における水道使用量測定・共有者への費用回収雑務（14万円余）、子メーターの維持管理費用（30万円



余)、マンションの資産価値減少 (527万円余)

2 判決の要旨

Yは、本件売買契約において、個別の水道メーターを設置することができない本件建物を売却したことについて契約上の賠償責任が発生すること自体は争っていないことから、本件の争点は、損害額となる。

(1) 子メーター設置工事による休業損害

Xが工事の際や、その後本件訴訟提起にいたるまでのYとの間に、工事によるほこり等について言及していないことなどからすると、Xが主張する事実を認めることはできない。

(2) 子メーターの管理等

Xは、Yから、水道メーターが個別に設置されているという前提で、880万円を支払って本件建物を購入したところ、本件建物にはそれが設置されておらず、その結果、102号室と水道局に対する契約を同一にすることに伴う協議や料金の回収、子メーターの管理等の各種の負担を余儀なくされたものである。

Xが被ったこれらの負担は、本件売買契約の契約不適合による損害であると解されるものの、Xは同時に、それによる不動産価値の下落についても損害として主張しており、Xが主張する不動産価値の下落というのは、本件建物に個別の水道契約がなく、子メーターによる検針、102号室の所有者との協議等が必要になることを理由とする価値の下落ということであるから、Xが、不動産価値の下落分について損害の填補を受けるということは、Xが被った子メーターの管理等の負担について填補を受けると同義である。本件においては、Xが被った負担及び今後想定されるべき負担を含めて不動産価値の下落の点で考慮することとし、子メーターの管理等の損害をそれとは別の独立した損害としてはみないものとする。

(3) マンションの資産価値減少

水道メーターが子メーターであることに伴うXの負担は、2か月に1度、水道料金の請求が水道局から来たら、子メーターを検針し、102号室の不動産の管理会社に対して請求書を作成し、当該会社に連絡して支払を受けているというものであり、互いに基本料金内の使用量であることから、現在までは料金を折半しているという状況である。これらは一定の負担ではあるものの、水道の利用等の本件建物の基本的機能が害されているわけではなく、その減価の程度が、Xが主張するように売買価格のおよそ半分程度に及ぶほど大きいものとは解されない。

以上の点、Xが実際に被った102号室の所有者との協議、子メーターの管理、水道料の請求等の負担も考慮すると、不動産の価値の下落分は1割程度とみることが相当であり、売買代金880万円の1割である88万円がXの損害であるといえる。

したがって、Yは、Xに対し、契約不適合による売買代金減額の結果として88万円を支払うべきである。

※Xは本件判決を不服として控訴したが、控訴審において解決金100万円にて和解している。

3 まとめ

本件は、同じ階の区分所有建物の水道配管に個別の水道メーターが設置されておらず、個別に水道契約ができなかったことから、買主が売主に対して契約不適合責任を求めた事例である。水道メーターが個別に設置されている前提で売買契約が締結されたものの、実際は個別のメーターが無く、契約不適合により買主が被った隣室所有者との協議、子メーター管理、水道料請求などの負担を信頼利益として捉え、売買代金減額（損害額）が判断されており、参考になるものと思われる。