



暮らしの判例

国民生活センター 消費者判例情報評価委員会



消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

中古マンション売買売主の修補済み雨漏り歴の不告知による不法行為責任(慰謝料)を肯定した事例

宅地建物取引業者(以下、宅建業者)の仲介で、売主(別の宅建業者)から中古のマンション1室を購入したが、入居後雨漏りした。この部屋に雨漏り歴があり、それを修補したことを売主は知っていたが買主に隠していた。そこで買主が売主に対して錯誤、詐欺、消費者契約法(以下、消契法)4条1項1号または債務不履行による契約解除と、不法行為または債務不履行に基づく損害賠償を、仲介業者に対しては債務不履行または不法行為に基づく損害賠償を求めた。判決は、売主に対する説明義務違反に基づく不法行為による慰謝料請求のみを認め、ほかは棄却した。(東京地方裁判所令和2年2月26判決、LEX/DB掲載)

【本件は平成29年法律第44号による改正前の民法が適用される事案である。ここでは改正前民法を旧民法、改正後の民法を現民法とする】

原告：X(消費者・マンション買主)
被告：Y1(宅建業者・マンション売主)、Y2(宅建業者・本件マンション売買の仲介業者)
A：本件マンションの元所有者・Y1に売却
B：Y1の担当者
C：Y2の担当者
D：本件の雨漏りを修補した事業者

事案の概要

Y1(宅建業者)は2015年4月上旬、A所有のマンション1室(以下、本件マンション。1978年建築・7階建ての6階)をAから購入した。その際Aから「過去に雨漏りがあった。箇所：リビング」「修理：済」「平成27年4月頃」と記載のある報告書の交付と説明を受けた。Y1担当者Bが天井の状況を確認したが問題は見当たらなかった。

Xは、2015年7・8月頃、Y2(宅建業者、仲介業者)から物件の紹介を受け、本件マンションを2回内覧し、駅から近いなど条件もよく、Xが予算額を示すと当初の販売価格からXの予算額まで値引きされたので、購入を決め申し込んだ。

Y2の担当者Cが売買に先立ち、本件マンションの管理会社に対し修繕履歴等を照会したところ、修繕工事履歴はあるが、管理組合として履

歴・記録の管理をしていない旨の記載のある報告書を得た。Cは管理会社に電話確認もし、さらに管理会社およびマンション管理人に管理組合の総会議事録の開示を求めたが応じてもらえなかった。CはY1に対して修繕履歴等を確認し、「雨漏り：現在まで雨漏りを発見していない」「給排水管の故障：発見していない」「漏水等の被害：無」「専有部分の修繕の履歴に関する資料：無」に丸のある報告書を得た(以下、本件報告書)。

2015年8月上旬、XはY2支店で売買契約に先立ちCから重要事項説明書記載内容の説明を受け、その際Cは本件報告書の内容にも言及した。CはY1から雨漏りの修繕履歴について聞いておらず、本件報告書にも雨漏りが発見されていない旨記載されていたため、Xに対し、報告書記載のとおり現在まで雨漏りは発見されていない旨説明した。ただし重要事項説明書の「その



他」欄に「共用部分の維持修繕の記録は管理会社に照会しましたが、当該記録は保存されていないとの回答を得ています…(中略)…ただし、記録が保存されていない場合でも、過去に維持修繕がなされている場合もありますので、あらかじめご承知おきください」と書き加え、修繕履歴が存在する可能性があることも併せて説明した。それからBはXに対し本件報告書に記載のとおり読み上げて口頭で説明した。そのうえで、XはY2の仲介でY1と本件マンションの売買契約(代金1200万円)を締結し、8月下旬に引き渡しを受けた。

2015年10月上旬にXは本件マンションに引っ越したが、5日目の朝、リビングの天井から水が落ち、その下のソファが濡れていることを発見し、桶で水を受けようになった。Xは管理組合とCに連絡し、Cが状況を確認して管理会社に連絡して修補を依頼し、管理会社がビニールを貼るなどの応急措置をした。同月中旬に管理組合理事長とDが来訪し天井を調査した際に、XはDから2014年10月および2015年4月にも雨漏りがあった事実を初めて聞かされた。その4日後にXはCに売買契約解消の意向を示し、その後、Y1が雨漏りと修補歴を把握していたことが明らかにされた。

Xが本件提訴後の民事調停で、調停委員会は雨漏りの原因について、本件マンションの7階の部屋のサッシ(網戸レール等)に設けられた水抜き穴から雨が浸入し、長期間の経過による毛細管現象により浸水した結果、6・7階間のコンクリート躯体部分に水路ができ、水路を^{くたい}通って天井部分の亀裂から水が漏れたと推測されると判断している。この水抜き穴、6階の天井の亀裂およびその間の水路部分は、いずれも共用部分に該当する。調停委員会はこの^{かし}瑕疵は修補可能であり、その修補費用は総額約23万円であると算定した。他方管理組合は、この雨漏りの修繕を同組合の費用で行う意思がある旨回答している。しかしXは、本件マンション自体の修繕に

ついて断り、結局雨漏りの修繕はされていない。

Xは訴訟において、Y1に対して錯誤無効、詐欺取消し、消契法4条1項1号による取消し、または債務不履行による契約解除を根拠とする売買代金の返還と、不法行為または債務不履行に基づく損害賠償(約274万円)を、Y2に対しては債務不履行または不法行為に基づく損害賠償(合計約1474万円の連帯支払い)を求めた。

理由

本判決は、契約関係の解消についてはすべて否定し、損害賠償については次のとおり、Y1に対する慰謝料のみ認めた。

1. Y1の説明義務違反による不法行為に基づく損害賠償請求の成否

(1)不法行為責任の有無

Y1は、Xに対し、本件マンションに雨漏り歴があるのに、それが無い旨事実と異なる説明をし、かつ、雨漏り歴を知りながら故意に隠したものであって、これは信義誠実の原則に著しく反するものである。Y1の前記虚偽の説明は、不法行為と評価するのが相当であり、不法行為に基づく損害賠償請求権により、Xが被った損害を賠償する責任を負うというべきである。

(2)因果関係および損害の有無とその額

Y1の説明(不法行為)が無ければ、Xが本件売買契約の意思表示をしなかったとまでは認められない。他方で、Xは、Y1の虚偽の説明により、一部誤った情報をもと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、これにより精神的苦痛を受けたと認められるから、慰謝料の発生は是認し得ると解される。そこで、慰謝料額について検討すると、Y1は、雨漏り歴を故意に^{いんべい}隠蔽したものであって、宅建業者としての信頼を著しく損なう行為であり、また、その原因はBが単に失念したに過ぎない旨容認し難い弁解に終始していることをも踏まえると、非常に悪質であるといえる。



2. Y2の説明義務違反による債務不履行または不法行為に基づく損害賠償請求の成否(Y2が本件雨漏り歴を認識しまたは認識し得たか)

Y2は、売買契約に先立ち、管理会社および本件マンションの管理人に対し、管理組合の総会議事録について開示を求めたが、これに応じてもらえなかったこと、Y1に対し、本件マンションの修繕履歴を確認し、雨漏り歴が無い旨の回答を得たことが認められる。そして、Cは、雨漏り歴を知らないまま、Xに対し、本件報告書に触れながら、現在まで雨漏りは発見されていない旨説明したものと認められる。

これらの事情を総合すれば、Y2は、仲介業者として、一応の調査を尽くしたものと評価できるうえ、Y1は宅建業者であって、通常、虚偽の回答をするとは考えにくいから、その回答に信を置くこともやむを得ないというべきであって、Y2が本件雨漏り歴を認識しまたは認識し得たということとはできない。



解説

1. 契約関係解消に向けた主張について

(1) 問題点

本件には購入した中古マンションに①雨漏りとその修繕歴があったこと、②現実に雨漏りしたこと(雨漏りする瑕疵・欠陥があったこと)の、2つの問題がある。Y1は①は知りつつXに対して故意に隠して売却し、他方②については修補され問題なかったと認識していたようである。本判決は、Y1が①を故意に隠したこととその態様から不法行為を認めた。ただし損害賠償の範囲を慰謝料に限定し、Xが求めていた売買代金や、契約費用、仲介手数料、不動産取得税、引越し費用、管理費等は因果関係を認めなかった。慰謝料以外認めなかった理由は、Y1のこの不法行為が無ければXは売買契約の意思表示をしなかったとは認められないとした点にあるが、

その根拠を詳細には述べていないので、不法行為を認定する前に判断された詐欺、消契法4条1項1号、錯誤の成立否定理由を参考にすることはできない。

(2) 詐欺取消し

詐欺取消し(旧民法96条1項)について本判決は、①雨漏り歴を故意に隠したことからXを欺^ぎ罔^{もう}して錯誤に陥れようとする第1段の故意は認められたが、修繕済みであれば生活に特段の問題は無く購入の判断を左右しないとして、錯誤によりXの契約締結の意思を決定させようとする第2段の故意を否定し、詐欺取消しを認めなかった(この点は現民法も同様であろう)。

(3) 消契法による取消し

消契法4条1項1号の取消しについて、Xの①の雨漏り歴の存否は「重要事項」であるとの主張に対し、判決は雨漏り歴の存否自体はそれが修繕済みならば売買契約締結後の居住環境に直ちに影響を及ぼさず、社会通念に照らし一般平均的な消費者の契約締結の判断を左右しないとして否定した。

(4) 錯誤無効

錯誤については、まず動機の錯誤(①②に関する誤認は来歴・性状の錯誤であるため、旧民法下の判例で動機が表示され売買契約の内容となっていたかが問題となる)の判断において、XがCに対して従前の雨漏り発生の有無を確認したり、今後も雨漏り等の発生のおそれの無い物件を注意して選定したりしたわけではないことから、動機が法律行為の内容になっていないとしている(動機の錯誤は現民法95条1項2号で法律行為の基礎とした事情に関する錯誤となり、同2項でその事情が法律行為の基礎とされていることが表示されたときに限り取消し可能と明文化された)。また、錯誤の要素性(旧民法95条)の判断につき本判決は、②の現実に雨漏りする状態にあることに関して、この雨漏りが修繕可能な軽微なもので、しかも管理組合が費用負担すべきもので自己負担の必要は無く、管理組合自

身も修繕の意向を示しているXが望めばすぐ修繕されるので、築年数(37年)も考えると客観的な価格に対する影響はほとんど無いとして、錯誤が無かったなら通常人であっても本件売買契約の意思表示をしなかったと認められるほどこの錯誤が客観的に重要であるとはいえないとしている(要素性について現民法95条1項は「法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なもの」と定めており、同様の判断となろう)。

(5)小括

以上から、Y1の不法行為がなければXは売買契約の意思表示をしなかったとは認められなかった理由として、①に関しては修繕によって居住に支障が無いことが、②については修補が可能でしかも費用負担が買主に無いことと築年数が影響すると考えられる。さらにXが契約締結に際し雨漏りの有無を明示的に確認等していなかったことも影響しているだろう。

確かにマンションに雨漏り歴があっても修繕済みなら居住環境に影響は無い。しかし雨漏りは建物の基本性能にかかわる事項で、重要な情報である。また居住用マンション購入に際し、雨漏りなど建物の基本性能について逐一確認をしなければその事項は重視していないと判断できるのだろうか。本件の築年数を加味しなければ、肯定できないと考えるべきであろう。

2. 瑕疵担保責任

②に関する旧民法570条の瑕疵担保責任をXは訴訟では主張していない。瑕疵担保責任は改正で大きく変わった。現民法によるなら、雨漏りが現民法562条のいう契約不適合と認められれば、同条の追完請求権をはじめ、代金減額請求権(563条)、損害賠償請求権・解除権(564条)行使の余地がある。もっとも本件では雨漏りの存在が「契約不適合」となるかは難しい。本判決は、雨漏りするという不完全な状態での引き渡し(不完全履行)に基づくXの解除の主張も否定した。築37年の中古物件という特定物売買で、売買契約書にも「本物件は中古物件につき、設

備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ汚れ等があります」との約定があるので、引き渡しをすべき時の現状において引き渡すこと(旧民法483条)が債務内容であるとしたのである。現民法483条は特定物の引き渡しにつき「契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らしてその引渡しをすべき時の品質を定めることができないとき」には現状引渡しとなる旨定めている。判決指摘の事情を勘案すると、現民法でも現状引渡しとなる可能性はある。また、たとえ契約不適合が認められても、Xが望んだ解除権行使のためには、現民法564条、541条により562条の追完請求(本件では修補請求)を先行する必要がある、管理組合が修補の意向を示している以上、解除は難しい。

3. 総括

このとおり、Xが求めた契約の解消とそれによる代金の返還等はすべて否定されたが、買主に修補費用の負担さえ必要ない本件で、①を故意に隠して売った売主に対する慰謝料請求が認められたことは評価できる。本件では売主も宅建業者であること、現実に雨漏りしたことなど特殊な事情もあるが、雨漏り歴の秘匿が不法行為の内容であり、先例の1つとなろう。

不動産取引において売主の損害賠償責任を肯定した近時の判例として、例えば参考判例①が挙げられる。また、不動産取引の媒介業者に対する説明義務違反による損害賠償を認めた近時の判決として、参考判例②以下がある。

参考判例

- ①東京地裁平成15年5月16日判決(『判例時報』1849号59ページ)
- ②東京地裁令和2年2月18日判決(LEX/DB)
- ③東京地裁平成30年10月24日判決(LEX/DB)
- ④東京地裁平成30年3月19日判決(LEX/DB)
- ⑤東京地裁平成30年1月31日判決(LEX/DB)