

事実

原告(控訴人・上诉人) X の配偶者訴外亡 A は、平成 11 年 4 月、被告(被控訴人・被上诉人) Y₁ との間で、本件マンションの一部である専有部分 802 号室を 5 億 3000 万円で購入する本件売買契約を締結した。被告(被控訴人・被上诉人) Y₂ は宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という)であり、Y₁ から委託を受け、本件売買契約の締結手続をした。802 号室の中央付近にある室内廊下には、防火戸が設置されており、電源スイッチが入っていれば、802 号室内で火災が発生した場合には自動的に閉じて、802 号室を北側区画と南側区画に区切り、延焼等を防止するようになっていた。

商事判例研究 平成 17 年度 28 マンションの防火戸に 関する不動産販売会社 の説明義務

筑波大学准教授

星野 豊

東京大学商法研究会

最高裁判平成 17 年 9 月 16 日第二小法廷判決

(平成 16 年(受)第 1847 号、甲野花子対三井
(不動産株式会社ほか 1 名、損害賠償請求事件))

判例時報 1912 号 8 頁

〔参照条文〕 民法 1 条 2 項・555 条・643 条・709 条

ていた。

A は、平成 12 年 4 月、802 号室の引渡しを受け、X と共に同年 9 月 28 日から居住を開始した。Y₂ は、A 及び X の入居時までに、A 又は X に対し、重要事項説明書、図面等を交付したが、重要事項説明書には、802 号室の防火設備等として防火戸の記載はなく、図面中に防火戸の位置が点線で表示されていたのみであった。また、Y₁ 及び Y₂ は、A 又は X に対し、防火戸の電源スイッチの位置及び操作方法、火災発生時における防火戸の作動の仕組み等について、全く説明していなかった。なお、防火戸の電源スイッチは、802 号室の納戸の壁に設置されていたが、ふたがねじで固定された連動制御器の中にあり、電源スイッチがその中にあることが一見して明らかとは言えない構造になっていた。

同年 10 月 4 日午前 5 時 15 分ころ、802 号室の主寝室を出火場所とする本件火災が発生したが、防火戸は電源スイッチが切られて作動せず、出火

場所を含む北側区画から南側区画への延焼を防止できなかった。このため、床面積約 210 m² の 802 号室のうち半分程度が焼損したが、延焼した南側区画の損傷状態としては、防火戸に近い室内廊下について天井の石膏ボードが落下し、比較的遠い部分の天井や壁について化粧仕上材が焼失して石膏が露出するなどしたほか、ほぼ全室にわたり天井及び壁の全体又は一部が変色し又はすすけ、居間やその隣の寝室の空調設備が溶融して垂れ下がる、というものであった。なお、本件火災は、A が主寝室で吸ったたばこ又はその火種がベッドの布団に落下して着火したことが原因であると判定された。また、A は、本件火災により顔面及び気管の火傷等を負って、同年 11 月 15 日に死亡し、法定相続人は、A の配偶者である X 及び A の兄弟姉妹訴外 B ら 3 名である。

本件は、X が、Y₁ については、本件防火戸の電源スイッチが切られて作動しない状態で引き渡されたことにつき売買の目的物に隠れた瑕疵があったことなど、Y₂ については、上記電源スイッチの位置、操作方法等を説明すべき義務を怠った注意義務違反があったことなどにより、南側区画にも本件火災による損傷が及び、その原状回復に要する費用等に係る A の損害賠償請求権を相続により 4 分の 3 の割合で取得したなどと主張して、Y₁ に対し売主の瑕疵担保等による損害賠償を、Y₂ に対し不法行為等による損害賠償を、それぞれ求めたものである。

第 1 審(東京地判平成 15・2・28 金商 1232 号 31 頁)は、本件マンション引渡し当時、本件防火戸のスイッチが切られていたことの証拠はないなどと判示して、X の請求を棄却した。これに対し、原審(東京高判平成 16・7・14 金商 1232 号 27 頁)は、本件防火戸のスイッチは、本件マンションの引渡し時には切られていたものであり、隠れた瑕疵に当たると判示したものの、かかる瑕疵についての責任は売主である Y₁ のみが負うべきものであり、売主でない Y₂ は A 又は X に対する説明義務を負わず、また、仮に本件防火戸が本件火災に際して作動していたとしても、消化活動のため必然的に防火戸を開かざるを得ず、その結果南側区画にある天井、壁、石膏ボード等は全て交換する必要が生ずると考えられ、原状回復の費用は本件防火戸が作動していたか否かにより異ならないから、本件防火戸が作動しなかったこと自体による損害は生じていない、と判示して、X の控訴を棄却した。

これに対して、Xは、宅建業者としてのY₂の責任、及び、本件防火戸の不作動と損害との因果関係、及び損害額についての民事訴訟法248条の適用を主張して上告した。

判旨 破棄差戻し。

I 「Y₁には、Aに対し、少なくとも、本件売買契約上の付随義務として、上記電源スイッチの位置、操作方法等について説明すべき義務があったと解されるところ、上記……の事実関係が認められるものとするれば、宅地建物取引業者であるY₂は、その業務において密接な関係にあるY₁から委託を受け、Y₁と一体となって、本件売買契約の締結手続のほか、802号室の販売に関し、Aに対する引渡しを含めた一切の事務を行い、Aにおいても、Y₂を上記販売に係る事務を行う者として信頼した上で、本件売買契約を締結して802号室の引渡しを受けたこととなるのであるから、このような事情の下においては、Y₂には、信義則上、Y₁の上記義務と同様の義務があったと解すべきであり、その義務違反によりAが損害を被った場合には、Y₂は、Aに対し、不法行為による損害賠償義務を負うものというべきである。」

II 「本件防火戸は、本来、802号室内で火災が発生した場合には自動的に閉じて、床、壁等と共に区画を区切り、出火した側の区画から他の区画への延焼等を防止するようになっていたというのであるから、本件南側区画の焼損、変色等による損傷は、本件防火戸が作動していた場合には、消火活動等により本件防火戸が開けられたとしても、本件防火戸が作動しなかった場合に比べ、その範囲が狭く、かつ、程度が軽かったことは明らかというべきである。したがって、前者の場合における原状回復に要する費用の額は、特段の事情がない限り、後者の場合における原状回復に要する費用の額に比べて低額にとどまると推認するのが相当である。」この点に関する原審の認定は、「石膏ボード等の交換が必要となる可能性があるとするものにすぎず、上記特段の事情というには不十分であることが明らかであり、「経験則に違反する違法があるというべきである。」

評釈 判旨の結論に賛成。

I 本件は、不動産の売主から委託を受けた宅建業者である不動産販売会社が、売主と事実上一体となって契約締結等の事務処理等を行った場合、

防火戸の不作動という不動産の隠れた瑕疵について、信義則上、売主と同様の説明義務を契約の相手方に対して負うと判示するとともに(判旨I)、かかる隠れた瑕疵から生じた損害の範囲について、経験則に基づき原審の判断を否定したものであり(判旨II)、不動産の販売、仲介実務に大きな影響を及ぼすものと思われる。ただし、後述するとおり、販売会社であるY₂の責任を認めた理論構成と、防火戸の不作動に基づく損害の認定については、慎重な検討が必要である。

II 宅建業者の説明義務に関する判例としては、最判昭和36年5月26日(民集15巻5号1440頁)があり、宅建業者は、委託を受けた者に対するのみならず、直接契約関係に立たない取引の相手方等の第三者についても、業者の介入に信頼して取引をするに到った場合には、業務上の一般的注意義務があり、この注意義務違反により第三者が損害を被った場合には、一般不法行為の原則に基づき、損害賠償の責を負う、とされており、本件判旨Iでも、かなり類似した表現が判示されている。しかしながら、宅建業者の相手方等に対する宅地建物取引業法上の説明義務は、権利の種類及び内容、法令に基づく制限等の重要事項についてであり(同法35条・47条)、近時における防火設備の重要性が増していることを考慮したとしても(火災報知器の設置について、消防法9条の2。なお、長谷川一郎・後掲参照)、本件マンションにおける防火戸の構造や作動の状況を、宅建業法上の「重要事項」と同様に取り扱うことは、現時点ではやや難しいものと言わざるを得ない。また、本件に関する評釈の中では、Y₂の説明義務に関して、「契約締結の判断材料」と異なる「顧客の利益保護」のための事項として、防火戸に関する説明義務を構成しようとする試みも見られるが(小粥・後掲参照)、およそすべての事項は何らかの形で顧客の利益にかかわるものと言えなくはないから、信義則上の義務である点を考慮したとしても、宅建業者が第三者に対して負うべき責任としては、やや重すぎる感が否めない。

したがって、本件判旨Iの文言からは必ずしも明らかでない部分があるが、本件判旨は、本件売買契約の締結とその手続、さらにA及びXに対する本件マンションの引渡しに到るまでの事務手続における、Y₁とY₂との事実上の一体性に着目して、売主であるY₁と同一の義務と責任を信義則上Y₂にも認めたものと考えの方が、解釈として無理が少

ないように思われる。なお、この場合における Y₂ の責任の内容は、Y₂ が本件売買契約の当事者でないために不法行為責任として構成されているわけであるが、実質的には、Y₁ の負うべき契約当事者としての説明義務と同一の内容と考えることが妥当であろう。他方、Y₁ と Y₂ との事実上の一体性を強調した場合には、Y₂ の宅建業者としての専門性にかかる A からの信頼をどのように評価すべきかが問題となるが、本件判旨 I では、Y₁ と Y₂ の事実上の一体性と Y₂ の宅建業者としての専門性との双方が、Y₂ の責任を肯定する事情として言及されている以上、Y₂ が単なる事務手続代行者であったような場合については、本件と別に考える余地が生ずることになるであろう。

III 本件判旨 II では、防火戸が不作為であったことと本件火災に基づく損害との関係について、仮に防火戸が作動していた場合には、出火場所でない南側区画については、焼損や損傷の範囲が狭く、かつ程度も軽かったことは明らかである、と判示して、防火戸が作動していたとしても損傷等によりすべての部品の交換が必要であった可能性が高いとした原審の判断を、損害賠償を認めないための特段の事情としては不十分であり、経験則に違反するものとしている。

本件判旨の考え方は、火災発生時における「焼損、損傷の範囲及び程度」という点では、常識的感覚に合致するものであるが、火災発生後の「原状回復に要する費用」の認定として、原審の判断と比べて優っているかは、なお検討が必要である。本件マンションの当初の価格から推測する限り、火災により焼損ないし損傷した部品等を、焼損等の程度が軽かったとの理由でその後も使用し続けることは、やや考え難いところである。実際、X の委託により提出された原状回復に関する見積書においても、802 号室の原状回復に当たっては、特に損傷していない部分も含めて天井、床、壁等をすべて剝がし、内装を最初からやり直すという前提で作成されていたことが、原審によって認定されている（金商 1232 号 30 頁）。本件判旨はこの原審の認定について、「交換が必要となる可能性があるとするものにすぎず、上記特段の事情というには不十分であることが明らかである」と一蹴しているが、本件判旨のいう防火戸が作動した場合との損害の比較に関する議論も、「可能性」の域を出るものではないから、原審の判断と比べて実務上の説得力があるということは、やや難しいように思わ

れる。

以上のことからすると、本件判旨の判断を支持するためには、Y₁ 及び Y₂ による説明義務違反から独自に生じた損害を認定するのではなく、Y₁ らの説明義務違反をも寄与した結果としての全損害について、A や X らと Y₁ らとの間での公平な負担のあり方を考える、という発想に立つほかないであろう。実際、本件の差戻後控訴審（東京高判平成 18・8・30 金商 1251 号 13 頁）は、民事訴訟法 248 条を適用し、原状回復費用の 14% に X の相続分を乗じた額を、防火戸の不作為による損害として認容している。

Y₁ や Y₂ に説明義務違反が認められ、火災による焼損等の範囲や程度が現実に拡大しているにもかかわらず、部品の再調達価格が義務違反がなかった場合と比べて変わらないという理由により賠償義務が否定されてしまうことは、素朴な正義感や公平感との関係でやや違和感を生じさせるものであるから、本件判旨の結論自体が、それほど常識に外れているとは思えない。しかしながら、前述のとおり、本件判旨の理論構成は、従来の多くの判例によって蓄積されてきた損害賠償の範囲に関する考え方を、損害の公平な負担という観点に基づいて大きく変化させる可能性をも有するものであると考えられるため、今後の事案に対する影響が注目される。

* 本判決の評釈としては、野澤正充・NBL 820 号 4 頁、同・判例評論 569 号（判時 1928 号）2 頁、長谷川一郎・消防通信 32 巻 11 号 15 頁、升田純・Lexis 判例速報 3 号 31 頁、潮見佳男・金商 1232 号 1 頁、小粥太郎・民商 134 巻 2 号 275 頁、牧佐智代・六甲台論集（神戸大学大学院）53 巻 2 号 81 頁、良永和隆・ハイローヤー 252 号 79 頁、影浦直人・平成 18 年度主要民事判例解説（判タ 1245 号）41 頁、長谷川義仁・法時 79 巻 2 号 116 頁があるほか、差戻後控訴審について、近衛大・金商 1255 号 2 頁、渡邊和行・銀行法務 21 675 号 84 頁がある。

（ほしの・ゆたか）