

裁判年月日 平成24年 8月 8日 **裁判所名** 東京地裁 **裁判区分** 判決
事件番号 平23(ワ)22827号・平24(ワ)5014号
事件名 損害賠償等請求事件、独立当事者参加申立事件
裁判結果 甲事件一部認容、乙事件認容 **文献番号** 2012WLJPCA08088002

要旨

◆被告Y1が所有し、被告会社が管理するマンション居室に設置された温水器に接続する給排水管が地震により破断して発生した漏水事故について、その真下の居室に居住する原告らが、漏水により損害が発生したとして、被告会社及び被告Y1に対し、それぞれ損害賠償を求め（甲事件）、当該マンションの管理会社である参加人が、被告らを相手として独立当事者参加をして、被告らの原告らに対する損害賠償責任に関して被告らに対する求償債務が存在しないことの確認を求めた（乙事件）事案において、温水器の設置方法につき想定可能な地震への対策がとられておらず、土地の工作物である温水器の設置に瑕疵があったとする一方、本件漏水事故当時、被告会社は本件居室及び温水器を占有していたと認めることはできないなどとして、甲事件に係る請求のうち、原告らの被告Y1に対する損害賠償請求を一部認容するとともに、参加人は、原告らの被害発生を防止するために必要な措置を講じており、原告らに損害賠償義務を負っていないから、被告Y1に対する求償債務を負うための前提を欠くとして、乙事件に係る請求を認容した事例

出典

ウエストロー・ジャパン

参照条文

民法715条

民法717条1項

裁判年月日 平成24年 8月 8日 **裁判所名** 東京地裁 **裁判区分** 判決
事件番号 平23(ワ)22827号・平24(ワ)5014号
事件名 損害賠償等請求事件、独立当事者参加申立事件
裁判結果 甲事件一部認容、乙事件認容 **文献番号** 2012WLJPCA08088002

平成23年(ワ)第22827号 損害賠償等請求事件(以下「甲事件」という。)
平成24年(ワ)第5014号 独立当事者参加申立事件(以下「乙事件」という。)

東京都千代田区〈以下省略〉

原告 X 1

同所

原告 X 2

同所

原告 X 3

同法定代理人親権者父 X 1

同法定代理人親権者母 X 2

上記3名訴訟代理人弁護士 藤島芳弘

同 黒柳泰子

東京都新宿区〈以下省略〉

被告 株式会社トシ建設

同代表者代表取締役 A

広島県呉市〈以下省略〉

被告 Y 1

上記2名訴訟代理人弁護士 藤森洋

東京都渋谷区〈以下省略〉

参加人 株式会社大京アステージ

同代表者代表取締役 B

同訴訟代理人弁護士 小森燈

同 藤井寿

主文

1 被告Y1は、原告X1に対し、2116万5496円及びこれに対する平成23年3月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

2 被告Y1は、原告X2に対し、55万円及びこれに対する平成23年3月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

3 被告Y1は、原告X3に対し、27万5000円及びこれに対する平成23年3月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

4 被告らと参加人との間で、平成23年3月11日、被告ら管理又は所有に係る別紙物件目録記載2の建物において生じた漏水事故に関する参加人の被告らに対する求償債務が存在しないことを確認する。

5 原告らの被告Y1に対するその余の各請求及び被告株式会社トシ建設に対する各請求をいずれも棄却する。

6 訴訟費用は、原告X1と被告Y1との間においては、これを10分し、その3を原告X1の負担とし、その余を被告Y1の負担とし、原告X2及び原告X3と被告Y1の間においては、これを2分し、その1を原告X2及び原告X3の負担とし、その余を被告Y1の負担とし、原告らと被告株式会社トシ建設の間においては全部原告らの負担とし、参加人と被告らとの間においては全部被告らの負担とする。

7 この判決は、第1ないし第3項に限り、仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

1 甲事件

(1) 被告らは、原告X1に対し、各2940万0470円及びこれに対する平成23年3月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(2) 被告らは、原告X2に対し、各110万円及びこれに対する平成23年3月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(3) 被告らは、原告X3に対し、各55万円及びこれに対する平成23年3月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

2 乙事件

主文第4項同旨

第2 事案の概要

1 事案の要旨

(1) 甲事件は、被告Y1（以下「被告Y1」という。）が所有し被告株式会社トシ建設（以下「被告会社」という。）が管理するマンションの一室に設置してあった温水器が地震の際に揺れ動いて配水管が破損して漏水が発生し、その階下にある原告X1（以下「原告X1」という。）所有のマンションの一室に漏水が流れ込んだため、その一室に損害が発生するとともに、居住する原告X1、原告X2（以下「原告X2」という。）及び原告X3（以下「原告X3」という。）は漏水への対応を余儀なくされたなどとして、被告会社に対し、民法717条1項本文に基づき、被告Y1に対し、民法717条1項ただし書に基づき、

それぞれ損害賠償金及び遅延損害金（各原告の請求額は、第1の1のとおり。）を求める事案である。

(2) 乙事件は、前項のマンションの管理業務を受任していた参加人の管理員（従業員）が前項の漏水を放置したことは管理業務上の過失に当たり、参加人は原告に対して民法715条に基づく損害賠償責任を負うので、被告らが原告に対して損害賠償責任を負う場合には、被告らは参加人に対して求償することができることを主張しているのを受け、参加人が、被告らを相手方として独立当事者参加をした上、被告らに対し、上記求償債務が存在しないことの確認を求める事案である。

2 前提事実（証拠等を記載した事実以外は争いがない。）

(1) 原告X1は、別紙物件目録記載1の一棟の建物であるマンション（以下「本件マンション」という。）内にある706号室（以下、「706号室」という。）を所有し、妻である原告X2及び長女である原告X3とともに居住している（弁論の全趣旨）。

(2) 被告Y1は、賃貸用のマンションである別紙物件目録記載2の本件マンション内にある805号室（以下、「805号室」という。）を所有している。805号室には、平成22年9月から平成23年3月11日まで入居者がいなかった。706号室は、805号室と同じ間取りであり、その真下に位置している。

(3) 被告会社は、不動産売買、仲介、マンションの管理、室内リフォーム等を業とする株式会社であり、平成23年3月11日当時、被告Y1から805号室の管理を委託されていた。

(4) 平成23年3月11日、東北地方太平洋沖地震が発生し、805号室に設置されていた電気温水器（以下「本件温水器」という。）に接続する給水管及び配水管が破断し、排水管と排水口との接合部分が外れるなどして、給水管からの漏水が発生し、706号室に水が流れ込んだ（以下「本件漏水事故」という。）。なお、本件温水器は、民法717条1項の「土地の工作物」に当たる。

(5) 本件温水器の本体には脚部をボルトで床面に固定するべきである旨の注意書があったが、本件温水器は、平成23年3月11日当時、ボルトによって固定されていなかった。

3 争点及び争点に関する当事者の主張の要旨

(1) 本件温水器及びその格納室について瑕疵があったか（甲事件）。

(原告ら)

本件温水器は、その脚部を床面にボルトで固定し、上部をワイヤーで固定するなどして安定させる必要があった。しかし、本件温水器はボルト及びワイヤーで固定されていなかったため、地震により揺れ動き、壁に激突するなどして給水管等が破断し、又は外れるなどして水が漏れた。そして、本件温水器の格納室の床面は防水工事が施されているべきであったが、防水工事はされておらず、かえって床面には階下に通じる隙間があった。このため、本件漏水事故が発生した。したがって、本件温水器及びその格納室について設置保存の瑕疵があった。

なお、東北地方太平洋沖地震による本件マンションの揺れは震度5弱程度で想定範囲内

であるから免責は認められない。

(被告ら)

本件温水器は、脚部がボルトで固定されていなくとも震度5以下の地震には十分に耐え得る性能を保持していた。他方、脚部をボルトで固定していた温水器からも漏水が発生しており、固定されていたとしても東北地方太平洋沖地震のような長周期の振動により本件温水器内の水の揺れが共鳴して本体の揺れが増幅することは回避できなかった。したがって、本件温水器の脚部をボルトで固定しないことは、瑕疵に当たらないし、給水管の破断と相当因果関係もない。本件漏水事故は、東北地方太平洋沖地震の強い揺れによって配水管等の断裂が発生して生じた不可抗力のものであった。

また、格納室に防水塗装がされ、隙間がなかったとしても、水があふれ出して階下の706号室への漏水を防止することはできなかったから、格納室の設置の瑕疵によって本件漏水事故が発生したとはいえない。

(2) 被告会社は805号室の占有者か(甲事件)。

(原告ら)

被告会社は、被告Y1から全面的に805号室の管理を受託し、最後の入居者が退去した平成22年9月から室内の維持管理をすべて行っていた。したがって、被告会社は、805号室を事実上支配して占有していた。

(被告会社)

民法717条における「占有者」とは、工作物を事実上支配し、その瑕疵を補修して損害の発生を防止し得る者であるところ、被告会社は、被告Y1から依頼を受け、賃借人募集の仲介業務を行っており、鍵を預かったのは賃借希望者に内覧させるために過ぎないから、805号室の占有者に当たらない。したがって、被告会社は民法717条1項の責任を負わない。

(3) 損害額(甲事件)

(原告ら)

本件漏水事故による原告らの損害額は、以下のとおりである。

ア 原告X1 合計2940万0470円

(ア) 706号室の修繕費 2305万1700円

本件漏水事故により、706号室に多量の水が流れ込み、床下、天井裏等にシミ、カビ及び害虫が発生し、壁の部材が劣化したことから、大規模修繕が必要になり、その費用は2305万1700円である。

(イ) 慰謝料 100万円

原告X1は、原告X2とともに、本件漏水事故への対応を余儀なくされた上、被告会社の担当者から不誠実な対応を取られ、精神的苦痛を受けたが、これに対する慰謝料は100万円を下らない。

(ウ) 家財及び荷物の保管費用 174万6000円

原告X1は、本件漏水事故による被害の拡大を防ぐため、平成23年4月4日から平成24年5月31日まで、家財の一部を別のマンションに移動させた。そのための賃料等として

164万6000円を要し、運搬のために10万円を要した。

(エ) 工事中の移転費用 93万円

706号室の修繕には少なくとも2か月を要するが、この間、原告らは賃貸料及び礼金として73万円を支払う必要があるほか、引越費用として20万円を要する。

(オ) 弁護士費用 267万2770円

イ 原告X2 合計110万円

(ア) 慰謝料 100万円

原告X2は、原告X1とともに、本件漏水事故への対応及び湿気の高くカビが発生する706号室での生活を余儀なくされた上、被告らから不誠実な対応を取られ、精神的苦痛を受けたが、これに対する慰謝料は100万円を下らない。

(イ) 弁護士費用 10万円

ウ 原告X3 合計55万円

(ア) 慰謝料 50万円

原告X3は、本件漏水事故への対応及び被告らの不誠実な対応により精神的苦痛を受けたが、これに対する慰謝料は50万円を下らない。

(イ) 弁護士費用 5万円

(被告ら)

知らないし争う。

原告X1の主張する706号室の補修工事費用は坪当りの単価が約80万円で新築工事の費用と変わらず、過大である。適切な補修工事費用は約400万円である。家財及び荷物の保管費用並びに工事中の移転費用は、いずれも本件漏水事故と因果関係がない。

また、本件漏水事故は地震によって惹起されたものであって本件温水器に瑕疵があったとしても、その瑕疵の寄与率はわずかであるから、寄与率の範囲において相当因果関係が認められるべきである。

さらに、参加人は、管理員を常駐させて本件マンション全体の管理業務を行っていたのであるから、本件漏水事故が発生した後に速やかに給水設備の元栓を閉めるなどして止水し、本件漏水事故による被害拡大を防止すべきであり、東北地方太平洋沖地震発生日の午後3時30分ころには本件漏水事故を止めることができたはずであるのに、発生後午後4時46分ころまで約1時間16分にわたり漫然と本件漏水事故を放置した。したがって、原告に生じた損害のうち参加人の過失に由来する63パーセント（午後3時30分から午後4時46分までの1時間16分と午後2時46分から午後3時30分までの44分間との時間比が63対37であることに基づく。）については被告らの責任と因果関係がなく、被告らの責任は軽減されるべきである。

(4) 参加人の独立当事者参加は適法か（乙事件）。

(参加人)

民事訴訟法47条1項は、一方当事者を相手方として当事者参加することを認めているところ、被告らは参加人に対して求償権を有することを主張しているから、原告らと被告らとの間の訴訟結果によって参加人の権利が害され、被告らに対して債務不存在の確認を求めて

参加することができる。

(被告ら)

原告らの請求が棄却されれば被告らが参加人に対して求償することはないから参加人の権利は害されないし、被告らが敗訴した場合も当然に参加人の権利が害されるわけではないから、民事訴訟法47条1項の定める参加の要件がなく、参加人の独立当事者参加の申立ては理由がない。

(5) 被告らは参加人に対して求償することができるか(乙事件)。

(被告ら)

参加人は、管理員を常駐させて本件マンション全体の管理業務を行っていたのであるから、本件漏水事故が発生した後に速やかに給水設備の元栓を閉めるなどして止水し、本件漏水事故による被害拡大を防止すべきであり、東北地方太平洋沖地震発生日の午後3時30分ころには本件漏水事故を止めることができたはずである。しかし、参加人の管理員は、発生後午後4時46分ころまで約1時間16分にわたり漫然と本件漏水事故を放置した。したがって、参加人は、原告らに対し、民法715条に基づく損害賠償責任を負う。そして、参加人は、午後3時30分以降の被害拡大について過失があるから、原告らの請求が認容された場合、被告らは参加人に対してその認容額の63パーセント(午後3時30分から午後4時46分までの1時間16分と午後2時46分から午後3時30分までの44分間との時間比が63対37であることに基づく。)を求償することができる。

(参加人)

参加人の管理業務は、災害、事故等の処理の立会いであって、災害、事故等の処理自体は含まれないところ、本件マンションの管理員は、勤務時間外で、かつ、業務対象外であるのにもかかわらず、迅速に本件漏水事故に対応して805号室の給水栓を閉めて止水している。なお、本件マンション全体の給水栓を閉めると住民全体が不利益を被るため、地震が発生してもマンション全体の給水栓を閉めるという慣行はなく、本件漏水事故の対応としては原因となっている給水栓を閉めれば十分である。

したがって、参加人に本件漏水事故に関する過失はなく、原告らに対して求償義務を負わない。

第3 争点に対する判断

1 認定事実

各争点を判断するのに必要な事実として、証拠(甲1ないし8, 甲9の1ないし3, 甲10, 12ないし26, 甲31の1ないし3, 甲34, 35, 甲38ないし42, 乙4ないし6, 8, 12, 14ないし17, 丙1, 3)及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件マンションは、東京都千代田区(以下省略)に所在する昭和56年8月7日新築の鉄骨鉄筋コンクリート造10階建の建物であり、706号室はその7階に、806号室はその8階に位置している(甲1ないし3)。

(2) 本件温水器は、本体の重量が約100キログラムあり、容量は370リットルであった(乙14)。その外面に記載された設置に関する注意書には、本体の転倒を防ぐため

に脚部をアンカーボルトで固定するよう記載されていた（甲4）。また、本件温水器と同種の電気温水器の据付説明書には、いずれも、本体の転倒を防ぐために脚部をアンカーボルトで固定するよう記載されているほか、上部をワイヤーで固定するよう記載されているものもある（甲9の1ないし3）。

(3) 参加人は、本件マンションの管理組合との間で管理委託契約を締結し、同契約に基づき、本件マンションの敷地、専有部分に属さない建物の部分等を管理するため、月曜日、火曜日及び木曜日は午前8時30分から午後5時まで、水曜日、金曜日及び土曜日は午前中の半日のみ、管理員を本件マンションに勤務させていた（丙1, 3）。

(4) 被告会社は、805号室の賃借人が退去した後の平成22年10月1日、被告Y1から、805号室の賃貸借契約を斡旋するよう依頼されるとともに、新たな賃借人が入居した後に遅滞賃料の催促、明渡し時の立会及び点検、クレームの対応等を行うことを委託され、805号室の鍵を預かった（乙4, 12）。805号室は空室の状態であったが、本件温水器に水道水を補給するための止水栓が開放されていた（甲8）。

(5) 本件マンションの最寄りの地震計測地である麴町計測所の計測震度は4.9であって、震度階級は5弱であった（甲10, 20ないし23）。

(6) 地震が発生した場合の被害状況の傾向を示した気象庁震度階級関連解説表によれば、震度5弱の地震が鉄筋コンクリート造建物に対して引き起こす被害の記載はなく、震度5強の地震が耐震性の高い鉄筋コンクリート造建物に対して引き起こす被害の記載もないが、震度5強の地震が耐震性の低い鉄筋コンクリート造建物に対して引き起こす被害として、壁、梁、柱などの部材にひび割れ・亀裂が入ることがあると記載されている。なお、同解説表には、鉄筋コンクリート造建物について、建築年代の新しいものほど耐震性が高い傾向があり、概ね昭和56年以前は耐震性が低く、昭和57年以降は耐震性が高い傾向があるが、構造形式や耐震壁の配置により耐震性に幅があるため、必ずしも建築年代が古いというだけで耐震性の高低が決まるものではないとの注意書がある（甲24）。

(7) 本件マンションにおいては、803号室において本件漏水事故と同様に電気温水器からの漏水事故が発生した（乙14）。

(8) 原告X3は、平成23年3月11日の東北地方太平洋沖地震発生時（午後2時46分）、一人で706号室にいたが、地震後、天井から漏水が生じていることを認知した。原告X2が同日午後3時ころ、706号室に帰宅したところ、天井から大量の水が漏れる状況になっていた。

(9) 本件マンションの管理員は、東北地方太平洋沖地震発生後、本件マンションに戻り、原告X2から706号室に漏水が続いていると指摘されたことから、その8階において漏水が発生したことを認知した。そして、管理員は、共用部分の廊下に水漏れが生じていた803号室の水道栓を閉めたが、706号室の漏水が止まなかったことから、本件マンション8階に戻り、805号室が空室にもかかわらず水道栓は開放されて水道メーターが動いていたのを認め、805号室の水道栓を閉めた（なお、証拠上、止水の正確な時間は特定できない。）。

(10) 805号室からの漏水は、706号室の廊下天井の照明器具から流れ出たほか、

洋室壁クロス，洋室クローゼット戸棚，和室戸袋の上部及び柱，台所の吊り戸棚，浴室の天井など全体に及び，同月12日未明になっても，706号室の天井から水が流れ込み，壁に水が伝い，床に水が浸みこむ状況が続き，天井及び壁のクロスの内側に水がたまった。

(11) 被告会社は，同月14日，参加人から本件漏水事故が発生したとの連絡を受け，被告Y1にこれを報告したところ，被告Y1から，原告らへの対応を依頼された。

(12) 原告らは，同日以降，被告会社の承諾を得て805号室の鍵を預かった上，漏水が及んだ706号室の家財を805号室に移動させる一方，被告会社を通じて被告Y1に対して706号室を修繕するよう求めた。そこで，被告会社は，706号室の被害状況を把握するため，業者を派遣した。

(13) 同月末ころ，本件温水器の格納庫の外壁が3箇所破損し，格納庫の床面には階下に続く隙間があった。また，本件温水器の上部に位置する塩化ビニール製配水管及び給水管が2か所破断し，下部の排水管が外れ，本件温水器の脚部が元の位置から約5センチメートルずれていた（甲4）。

(14) 被告らは，同月下旬ころ，原告らに修繕費用を負担するよう求めたが，原告らは，被告Y1において全額を賠償するよう主張し，同月31日，被告会社から，805号室から家財を運び出すよう求められ，同年4月4日までに家財を運び出し，同日，被告会社に鍵を返還した。被告会社の従業員は，その際，原告X1と原告X2から，本件漏水事故について自分たちには非がないことを被告Y1に伝えるように求められたところ，従業員は，天罰が落ちてしまうと言っておきますと述べ，これを咎めた原告X2らと口論となり，最終的に土下座をするなどした（甲14，15，19）。

(15) 原告X1は，同日ころ，805号室から運び出した家財を賃借した別のマンションに移動させ，平成24年5月31日ころ，706号室に戻した（甲31の1ないし3，甲34，35）。同年6月の706号室内は，洋室や廊下にプラスチックケースに入れられた荷物が積み上がり，洋室の証明器具が破損し，廊下の天井及び洋室の絨毯の染みが残ったままの状態となっていた（甲38）。

(16) 原告らの代理人は，この間の平成23年5月30日ころ，被告Y1の代理人に対し，本件漏水事故の損害賠償金として2015万8950円を請求したが（乙8），被告Y1は責任を否定し（甲7），交渉が決裂した。

2 争点(1) (本件温水器及びその格納室について瑕疵があったか) について

(1) 検討

上記認定のとおり，805号室は，誰も居住していなかったにもかかわらず，水道栓は開放されたままで本件温水器の格納庫の下部は防水加工がされておらず階下に通じる隙間があったから（前記1(9)及び(13)），本件温水器から漏水が発生した場合，階下の706号室に漏水が及び被害を発生させることは不可避であった。そして，気象庁震度階級関連解説表によれば，震度5弱の程度の震度では本件マンションのような鉄筋コンクリート造の建物において被害の発生は想定されていないこと（前記1(6)）も踏まえると，本件温水器については震度5弱程度の地震によって漏水事故が発生しないように設置されるべきであったと解される。

ところが、上記認定のとおり、本件マンションの最寄りの地震計測地で震度5弱が観測されているから（前記1(5)）、本件マンションにおいても同程度の震度であったと推認されるところ、本件温水器から本件漏水事故が発生しているのであるから、本件温水器には設置方法に不備があったことが強く疑われるところである。

そこで、本件温水器から本件漏水事故が生じた原因についてみるに、本件漏水事故後における本件温水器及びその格納庫の事故後の状況（前記1(13)）に照らし、本件温水器は東日本大地震の振動により上下前後左右に揺れて壁に激突するなどしているうちに、本件温水器に接続する配水管等が破損し、外れたことにより本件漏水事故が発生したと推認できる。そうすると、本件温水器の注意書や同種の電気温水器で指示されているとおり、その下部をアンカーボルトで床に固定されていれば、本件温水器が格納庫内で激しく動くことが防止され、接続する配水管等の破損及び外れを回避することができた蓋然性が高いといえる。

以上を総合すると、本件温水器の設置方法につき、想定可能な地震への対策がとられておらず、通常有すべき程度の性能が確保されていなかったと認めるのが相当であり、土地の工作物である電気温水器の設置に瑕疵があったことになる。

(2) これに対し、被告らは、アンカーボルトで固定していても本件漏水事故が防げなかったから、この点は瑕疵に当たらない旨主張する。なるほど、被告ら代理人作成の調査報告書（乙14）には、三井不動産住宅サービス株式会社のCから本件マンション近隣のマンションにおいてアンカーボルトで固定してあった電気温水器から3件の漏水事故が発生したと聴取した旨が記載されているが、原告ら代理人作成の電話聴取書（甲42）には、同じCから漏水事故が発生した電気温水器がアンカーボルトで固定してあったかどうか把握していない旨聴取したとの記載がある。そうすると、上記調査報告書記載の事実をそのまま採用することはできず、他に、アンカーボルトで適切に固定していた電気温水器から漏水事故が発生したことを認めるに足りる的確な証拠はない。また、仮に、本件マンション付近のマンションで約25件の電気温水器からの漏水が発生したとしても（乙2の1ないし3、乙14）、その原因、程度等が不明であり、本件漏水事故が不可抗力であることが立証されたことにはならない。かえって、本件マンションでは漏水事故が発生していない部屋が圧倒的に多い。したがって、本件漏水事故が不可抗力であるとの被告らの主張は採用できない。

3 争点(2)（被告会社は805号室の占有者か）について

被告会社は、805号室の賃借人が退去した後の平成22年10月1日、被告Y1から、805号室の賃貸借契約を斡旋するよう依頼されるとともに、新たな賃借人が入居した後に遅滞賃料の催促、明渡し時の立会及び点検、クレームの対応等を行うことを委託され、805号室の鍵を預かっており、本件漏水事故発生後は、被告Y1に依頼され、原告らとの対応に当たっていたことは前記認定（前記1(4)及び(11)）のとおりである。しかしながら、被告会社が本件マンションを使用収益していたことを認めるに足りる証拠はなく、かえって、本件漏水事故の当時、805号室は賃借人が入居可能な空室の状況であった（前記1(4)）。

これらによれば、被告会社は、賃貸借契約を斡旋するのに必要な限度で被告Y1が所有する805号室を管理していたものといわざるを得ず、805号室はもちろん、本件温水器を

占有していたと認めることは困難である。

4 争点(3) (損害額) について

(1) 原告X1 合計2116万5496円

ア 706号室の修繕費 1781万1360円

(ア) 原状回復工事の項目について

本件漏水事故により706号室に大量の水が流れ込んで全体に被害が及んだのは前記認定のとおりであり、大がかりな原状回復工事は避けがたいところである。これも踏まえつつ、原告ら提出の三井ホームモデリング株式会社（以下「三井ホーム」という。）作成の御見積書（甲30）の説明（甲28）をみると、御見積書記載の各工事は基本的に被害を回復するための合理的なものであると認められる。もっとも、防災設備工事（75万円）については、御見積書に「新設」と記載されているところ、説明（甲28）をみても、この工事が本件漏水事故による損害の原状回復として必要である理由が十分に説明されていないから、その必要性を認めることはできない。

他方、被告ら提出の御見積明細書（乙3）は被告会社と役員及び住所が共通する関連会社が作成したものであり（甲32の1, 2, 甲33及び弁論の全趣旨）、原告X2の陳述書（甲41）によれば、被告会社の依頼した業者の担当者は原告X2の案内で採寸等を行わずに短時間706号室の状況を見て回ったというのであり、被害状況を的確に把握した上で作成されたかどうかについて疑問を容れる余地があることなどから、採用することはできない。

以上のとおり、御見積書（甲30）記載の各工事のうち防災設備工事を除くものが適正な工事と認めるのが相当である。

(イ) 工事の費用について

御見積書（甲30）によれば、防災設備工事を除く工事代金（合計金額から防災設備工事の費用及びその消費税相当額を控除したもの）は、2226万4200円となる。

この点、被告Y1は、原告X1主張の修繕費が過大であると主張している。確かに、御見積書（甲30）において取替えの対象となっているシステムキッチン（250万円）、洗面化粧台（87万円）、ユニットバス（84万9500円）等の単価の高額なものが含まれている。そして、三井ホームが作成した従前の御見積書（甲11）の工事金額が1919万9000円（消費税抜き）であるのに対し、被告らが依頼した別の業者（有限会社吉装）は、同じ工事について約25パーセント低い1430万円（消費税抜き）の工事金額になると見積もっており（乙9）、値引き又は値下げの余地がある疑いがある。また、他の業者からの見積書も提出されておらず、原告X2の陳述書（甲41）には、三井ホームは同じグレードの内容で見積もりを出すということをお願いしましたとの記載はあるものの、この記載をもって見積金額の適正さについては的確な立証があるとはできない。そうすると、上記2226万4200円を適正な修繕費と認めることは困難である。

そこで上記の事情を総合考慮し、706号室の修繕費は2226万4200円の80パーセント（1781万1360円）を下回らないものと認める。

イ 慰謝料 50万円

原告X1は、706号室に居住しているところ、前記認定のとおり、本件漏水事故の対応

を余儀なくされ、生活上の不便が生じているところ、一切の事情を考慮し、その精神的苦痛を慰謝するには50万円を要するものと認めるのが相当である。なお、原告らは、平成23年4月4日における被告会社の対応（甲14、15、19）を慰謝料算定の事情として主張するが、その対応自体は、不法行為を構成するものとまでは認められず、被告Y1が支払うべき慰謝料の算定において重視できる事情ではない。

ウ 家財及び荷物の保管費用 0円

証拠（甲31の1ないし3、甲34、35、41）及び弁論の全趣旨によれば、原告X1は、平成23年4月4日から平成24年5月31日まで、本件漏水事故による漏水が及んだ家財の一部を別のマンションに移動させるための賃料等として164万6000円を支出したことが認められる。もっとも、これらの家財は、もともと706号室にあったものであるから、706号室に置くことも不可能でなく、別のマンションを借りるかどうかは原告らの判断に委ねられていること、移動させたのは本件漏水事故から3週間以上経過した日であることも踏まえると、この支出が本件漏水事故による不可避のものであったかどうかについては疑問が残り、相当因果関係があると認めることはできない。

なお、引越しについては友人の自動車を用いて行ったというのであって（甲35）、運搬費用についての支出はない。

そこで、以上の事情は、慰謝料算定の事情として考慮するにとどめる。

エ 工事中の移転費用 93万円

前記認定事実、証拠（甲36、37）及び弁論の全趣旨によれば、706号室の修繕には少なくとも2か月を要するところ、この間、原告らは賃貸料及び礼金として73万円を支払う必要があるほか、引越費用として20万円を要すると認められる。この移転費用は、修繕工事を行うために必用であって、本件漏水事故と相当因果関係がある。

オ 弁護士費用 192万4136円

原告X1の請求額、損害額（上記アないしエの損害額の合計は192万41360円）、本件の難易、その他一切の事情を踏まえ、弁護士費用を192万4136円と認める。

カ 小括

以上によれば、原告X1の損害額は、合計2116万5496円となる。

(2) 原告X2 合計55万円

ア 慰謝料 50万円

原告X2には、原告X1と同等の慰謝料を認めるが相当である。

イ 弁護士費用 5万円

原告X2の請求額、損害額、本件の難易、その他一切の事情を踏まえ、弁護士費用を5万円と認める。

ウ 小括

以上によれば、原告X2の損害額は、合計55万円となる。

(3) 原告X3 合計27万5000円

ア 慰謝料 25万円

原告X3には、原告X1及び原告X2の半額の慰謝料を認めるのが相当である。

イ 弁護士費用 2万5000円

原告X3の請求額、損害額、本件の難易、その他一切の事情を踏まえ、弁護士費用を2万5000円と認める。

ウ 小括

以上によれば、原告X3の損害額は、合計27万5000円となる。

(4) 損害に関するその他の被告Y1の主張について

被告Y1は、本件漏水事故は地震によって惹起されたものであって本件温水器に瑕疵があったとしても、その瑕疵の寄与率はわずかであるから、寄与率の範囲において責任を負う旨主張するが、被告Y1の責任は本件温水器について想定可能な地震への対策がとられなかったことによって生じているのであるから、地震の発生はむしろ責任発生的前提であり、これを責任軽減の根拠とすることはできない。

また、被告Y1は、原告らに生じた損害のうち参加人の義務違反に由来する部分については被告Y1の責任と因果関係がなく、被告Y1の責任は軽減されるべきであると主張するが、後記6のとおり、参加人に義務違反はないからこの主張にも理由がない。

5 争点(4) (参加人の独立当事者参加は適法か) について

本訴請求権は、原告らの被告らに対する民法717条1項に基づく損害賠償請求権であるところ、参加人はこの請求権が自己の権利であるとは主張していないから、参加人の独立当事者参加は、民事訴訟法47条1項後段の「訴訟の目的の全部若しくは一部が自己の権利である」場合には該当しない。

そこで、同条項前段の「訴訟の結果によって権利が害される」場合に当たるかどうかについて検討するに、訴訟に利害関係を有する第三者が補助参加人としてではなく当事者として参加することが認められるのは訴訟当事者の訴訟活動を適切に牽制する必要があるからであると解される。本件において、被告らは、本件漏水事故につき、原告らに対する損害賠償責任を争っているものの、損害賠償責任を負う場合は、参加人も原告らに対して損害賠償責任を負っているから、その限度で自己の損害賠償金が減額されるべきであり、参加人に対して求償することができる旨主張している。そうであれば、被告らの損害賠償責任が認められ、かつ、被告らの参加人に関する主張が認められると参加人は求償を求められる可能性がある。したがって、参加人には被告らの訴訟活動を適切に牽制する必要があるのであって、参加人は訴訟の結果によって権利が害される者に当たると解される。

6 争点(5) (被告らは原告に対して参加人に対して求償することができるか) について

前記認定のとおり、被告会社は本件温水器の占有者といえず、原告らに対して、本件漏水事故について損害賠償責任を負わないから、参加人が被告会社に求償義務を負うことはない。そこで、参加人の被告Y1に対する求償義務について検討する。

前記認定のとおり、本件漏水事故は、被告Y1が所有する本件マンションの専用部分である805号室内で発生したのであるから、これに対応すべき義務を負うのは被告Y1である。他方、参加人は、本件漏水事故の発生に何ら関与しておらず、契約上、専用部分を管理すべき義務を負っていない。被告らが指摘するとおり、参加人は災害等が発生した場合に緊急に行う必要がある業務を行うことができるとされているが(丙3)、これも参加人に本件漏

水事故への対応を義務づけるものではない。

そうであるにもかかわらず、本件マンションの管理員は、本件漏水事故発生時は勤務時外であったが、本件マンションに戻って本件漏水事故への対応をし、原告らの求めに応じ、最終的に805号室の水道栓を閉めているのであるから、所与の条件の下で、原告らの被害発生を防止するために必要な措置をとったものと評価できる。

被告Y1は、参加人の管理員がより迅速に対応すべきであり、その義務を怠ったことが過失に当たる旨主張するが、上記事実からは当該管理員が原告らに対して805号室の漏水をより迅速に止める義務が発生する原因を見いだすことはできないし、他にかかる義務を負うことを基礎付ける事実を認めるに足りる証拠はない。

したがって、参加人は、原告らに対して本件漏水事故について損害賠償義務を負っておらず、被告Y1に対して求償義務を負うための前提を欠く。

7 結論

以上によれば、原告らの被告Y1に対する請求は一部理由があるからこれを一部認容することとし、原告らの被告会社に対する請求はこれを棄却し、参加人の被告らに対する独立参加申立て及び請求は理由があるからこれを認容することとし、主文のとおり判決する。

(裁判官 小川嘉基)

〈以下省略〉
