

裁判年月日 平成26年6月27日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決
事件番号 平24(ワ)22428号
事件名 損害賠償請求事件
文献番号 2014WLJPCA06278013

出典 ウエストロー・ジャパン

主文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

被告らは、原告に対し、連帯して474万4361円及びこれに対する平成23年2月15日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告Y1マンション管理組合（以下「被告管理組合」という。）及び被告Y2マンション管理サービス株式会社（以下「被告管理会社」という。）に対し、被告らが管理する駐車場に自己所有の自動車を駐車していた際、同駐車場の天井からの漏水により同車の車体に染みが生じたのは、同駐車場の設置若しくは保存の瑕疵、又は同駐車場の管理についての被告らの注意義務違反が原因であると主張して、工作物責任又は共同不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害金474万4361円及びこれに対する前記漏水発生日の翌日である平成23年2月15日から支払済みまで民法所定の年5%の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

1 前提事実（証拠を掲記した以外の事実は当事者間に争いのない事実である。）

(1) 当事者等（甲28）

ア 原告は、別紙物件目録記載の登録された自動車（以下「本件車両」という。）を所有する者である。

イ 被告管理組合は、東京都目黒区（以下省略）所在の地下4階付32階建の建物（以下「本件建物」という。）について、Y1マンション管理規約（以下「本件規約」という。）7条1項に基づき、本件建物の区分所有者全員をもって構成される建物の区分所有等に関する法律3条所定の団体であり、いわゆる権利能力なき社団である。

ウ 被告管理会社は、土地建物の管理・保守・保安・清掃の請負・受託を営むマンション管理会社であって、被告管理組合から本件建物の管理・保守等を受託している者である。

(2) 本件建物の駐車場に関する定め等（甲1）

本件建物に付属する駐車場（以下「本件駐車場」という。）は住宅共用部分とされ、本件建物の区分所有者の共有に属する（本件規約9条別表第2）。

住宅共用部分の管理については、本件管理組合がその責任と負担において行うものとされ（同25条1項本文、36条）、本件管理組合は、区分所有者との間で、本件駐車場について駐車場使用契約（賃貸借契約）を締結することができる（16条）。

(3) 被告管理組合との賃貸借契約の締結（甲2）

原告の代表取締役A（以下「A」という。）は本件建物の2902号室の区分所有者であるが、同人は、平成22年12月29日、被告管理組合との間で、次の約定で、本件駐車場の地下2階の「No. 49」の区画（以下「本件区画」という。）に本件車両を駐車させる旨の契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

ア 月額賃料 4万2000円

イ Aは、自動車を自己の責任と負担をもって管理するものとし、被告管理組合は、自動車の盗難、故障、破損、部品及び車内の物品等の盗難、紛失並びにこれらに類する一切の事故についてその責を負わない（以下「本件免責条項」という。）。

(4) 本件駐車場及び本件区画の状況等（甲16、17）

本件駐車場は屋内駐車場であり、その路面は、コンクリート打設された上にアスファルト舗装された構造になっている。

本件区画は、本件駐車場の地下2階に位置し、上の階も駐車場として使用されている。本件区画の天井部分には、本件建物の施工上の必要性等から設けられた約50cm四方の開口部をコンクリートで埋め戻した跡（以下、このような跡を「駄目穴」という。）が2つ、直径約1.5cmの円形状の駄目穴が2つ（以下、これらの4つの駄目穴を「本件駄目穴」という。）存在する。

(5) 漏水事故の発生

東京地方に雪が降った平成23年2月14日、原告が本件区画に本件車両を駐車させていたところ、本件区画の上の階に持ち込まれた雪が溶けて本件区画の天井に染み出し、水滴となって本件車両に落下した（以下「本件漏水」という。）。

原告は、本件車両に付着した水滴を拭き取ったが、口頭弁論終結時に至るまで、再塗装等の修理まではしていない。

2 争点

- (1) 本件駐車場の設置又は保存の瑕疵の有無
- (2) 本件駐車場の管理に関する被告らの注意義務違反の有無
- (3) 損害の有無
- (4) 本件免責条項による免責の有無
- (5) 過失相殺

3 当事者の主張

(1) 争点(1)（本件駐車場の設置又は保存の瑕疵の有無）について

（原告の主張）

本件駐車場は、東京都内に所在し、グレードの高い本件建物に設置され、相応の駐車料金を収受する屋内駐車場であるから、天井に駄目穴が存在する場合は、多少の積雪程度では漏水しないよう適切な処理をしなければならない。

本件区画の天井には、4つの本件駄目穴が存在するが、これらは、接合部分の処理の不具合が著しく、漏水を防ぐことのできないものである。本件駄目穴を通った水の成分には、コンクリートやモルタルに含まれる化学物質を含み、容易に除去できない染みや損傷を生じさせるものである。

したがって、本件駄目穴は、安全性を欠くものとして、その存在自体が瑕疵に該当する。

（被告らの主張）

屋内駐車場に求められるものは、車体を損壊するような落下物を防止すること、入出庫及び乗降の際に安心して容易に車両操作できる状態を確保すること、盗難等を防止することであり、居室と同じような防水をする必要はない。

本件漏水は、年に一度か二度の降雪の際に生じたものであり、本件駐車場において、通常の雨天では一度も漏水していない。直接雨が当たり、漏水が必然的に発生する箇所には、当初から金属製の受け皿を設置しているが、それ以外に、降雪時に他の車両が持ち込んだ雪による漏水まで防止することは予定されていない。

また、被告管理組合は、本件駐車場入口に除雪を促す注意喚起の看板を設置し、警備員にできる限り入庫する車両の雪下ろしをさせ、本件建物の区分所有者に配布する理事会議事録でも、漏水による被害が発生することを告知し、各自で自衛策を講じることを求めている。また、本件駐車場の構造上、防水としては、駄目穴の処理だけでは足りず、アスファルトを剥がしてコンクリートの床全面を防水する必要があるが、工事には駐車場利用者の協力と多大な費用を要するし、仮に、駄目穴部分に金属製受け皿を設置するとしても、概算で390万円程度掛かり（1か所当たり15万円程度のものを26か所）、防水工事を行うことに経済的合理性はない。

したがって、本件駐車場は、通常有すべき安全性を欠いているとはいえず、設置又は保存に瑕疵はない。

(2) 争点(2)（本件駐車場の管理に関する被告らの注意義務違反の有無）について

（原告の主張）

被告らには、本件駐車場の管理について、次の注意義務違反がある。

ア 本件駐車場では、過去に何度も漏水被害が生じていたこと、本件建物の設計会社は、本件駐車場の漏水対策として、部分的な止水又は受け桶等の設置を想定していること、被告らは、

本件駐車場の他の区画では、金属製受け皿を設置して漏水対策を施していたことなどからすると、被告らは、本件駄目穴及びその周辺のクラック部分について、防水材料（樹脂塗膜防水材料、ウレタン樹脂系防水材料、止水セメント材等）による止水処理や金属製受け皿の設置等の修繕を行う義務があったにもかかわらず、これを怠った。

なお、本件建物と同程度のいわゆる高級マンションの地下駐車場では、天井部分に防水シートを設置している（甲24）。

イ 被告らは、本件駐車場の利用者に対し、本件駐車場は多少の雪でも容易に漏水し、その水に含まれる化学物質により階下の車両に容易に除去できない染み等を生じさせ得ることを目立つ場所に掲示し、注意文書を個別配布するなどして注意喚起する義務があったにもかかわらず、目立たない場所に重大なことは受け止められない程度の掲示をし、理事会議事録を配布したに過ぎなかった。

ウ 被告らは、降雪時、雪を積んで本件駐車場に入庫しようとする車両の除雪を徹底する義務があったにもかかわらず、徹底するための十分な対応をしなかった。

エ 本件区画は、天井に本件駄目穴が存在するのであるから、被告らは、本件区画の利用者（A）に対して、賃貸借契約締結以降、継続的に、他の区画と比較して漏水被害が生じる可能性が高いこと、漏水の成分は化学物質を含むものであり、容易に除去できない汚れとなること、車両のカバー等をかけて自己防衛する必要があることを注意喚起すべき義務があったのにこれを怠った。

（被告らの主張）

被告らは、本件駐車場の管理について、次のとおり、適切な対応をしており、注意義務違反はない。

ア 本件駐車場の構造上有効な防水処理は、アスファルトを剥がしてコンクリートの床全面を防水することであるが、工事に要する負担を考えると現実的ではないし、駄目穴部分の金属製受け皿の設置にしても、その費用対効果からすると、経済的合理性はない。

イ 本来、車両の雪を除去することは個々の車両所有者の判断と責任で行うべきものであるが、被告管理組合は、平成10年頃から、配布文書及び掲示板（本件駐車場入口、駐車場内部9か所）で降雪時の漏水に対する注意を呼び掛けており、これまで漏水があったとしても、付着した水分を速やかに拭き取るなどの対応で問題は生じていなかった。

ウ 被告管理会社において、本件漏水のあった日、本件駐車場の入口に、車両に付着した雪を落として本件駐車場に入るように記載した看板を立てて注意喚起をしたほか、雪を落とすための箒等を用意し、雪を積んだ車両を見かけた場合には、車両を止めて雪下ろしをし、午後8時以降は、除雪用ホースを設置した上、スリップや転倒を防止するための除雪を最優先させながら、できる限りの範囲で、車両の除雪を行った。

エ 被告らは、本件漏水の時点において、本件駐車場の漏水が駄目穴によるものであるという認識はなかったことから、駄目穴に対する注意喚起及び事前対策をすることは不可能であった。

（3）争点(3)（損害の有無）について

（原告の主張）

原告は、本件漏水により、本件車両の左リアバンパー（車体後部の衝撃緩和装置）の塗膜の染み、トランクリッド（車体後部の荷物入れの蓋）の塗膜の染み、左後部ドアモール（車体後部の左側のドアの縁に取り付けるプロテクター）の損傷、左前部ガラスモールの染み等の塗装被害を受けた。

前記被害を修理するには、修理費用として422万1525円（5%の消費税込）を要する。また、原告は、前記被害の修理に関する販売会社と打合せ及び本件訴訟提起等のため、交通費（ガソリン代4759円及び高速料金1万5300円）、労務費（7万1472円）及び弁護士費用（43万1305円）の損害を被った。

（被告らの主張）

否認ないし争う。

本件車両は、本件漏水時、登録から概ね4年が経過しており、もともとある程度塗装の傷みが存在していたはずである。原告が主張するように染みが残ったとしても、太陽の下で角度を変えてようやく視認できる程度であり、損傷とはいえないし、全塗装の必要性もない。

なお、原告は、平成23年2月15日に本件車両に水滴が付着しているのに気づき、これを拭き取ったとしているが、本件車両以外の車両において汚れが残ったという苦情を受けたことはなかったこと、原告が染みに気付いたのは、3日後の同月18日であったことからすると、本件車両の染みは、原告が水滴を十分に除去しなかったことが原因であると考えられる。

(4) 争点(4) (本件免責条項による免責の有無) について

(被告らの主張)

本件賃貸借契約には本件免責条項が存在することから、被告らは、本件駐車場において発生した損害について責任を負わない。

(原告の主張)

争う。

(5) 争点(5) (過失相殺) について

(原告の主張)

本件駐車場は、屋内駐車場であり、車両にカバーを掛ける必要性が周知徹底されていたわけではないから、車両にカバーを掛けて自己防衛しなかったからといって原告の過失とは評価すべきではない。

また、原告は、本件車両に漏水していることを発見した後、直ちに拭き取り、その時点では異常がないことを確認し、その3日後には、ガソリンスタンドに持ち込んでいったんは汚れを除去したのであるから、拭き取りや汚れの除去について、原告に過失はない。

したがって、原告に過失はない。

(被告らの主張)

仮に、被告らが損害賠償責任を負うとしても、本件漏水によって損害が生じたのは原告の不注意によるところが大きく、原告の過失割合は9割を下らない。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

証拠(甲1~6, 10~12, 14~23, 26~29, 31, 乙1~7 [枝番のあるものはそれらを含む。以下同じ。]) 及び弁論の全趣旨によれば、前記第2の1の前提事実に加え、次の事実を認めることができる。

(1) 本件駐車場の漏水に関する被告らの対応(甲5, 10, 14, 15, 乙2~7)

ア 被告管理組合は、降雪時に、自動車の屋根等に積載されて本件駐車場内に持ち込まれた雪が溶けて床に浸透し、階下の自動車を汚したことがあったことから、平成10年2月14日開催の理事会において、除雪して本件駐車場に入庫すること、本件駐車場の床に浸透した水は、コンクリートの石灰成分と混じって容易に除去できない汚れとなることを注意喚起し、その旨を理事会議事録に記載した。

また、被告管理組合は、同年頃から、入場の際の除雪を求める看板を本件駐車場の入口に設置するようになった。

イ しかし、被告管理組合は、その後も、度々、漏水による被害の報告を受けたことから、平成14年頃から、自動車所有者各自でシートを掛けるよう求める文書を本件駐車場の入口に掲示したりもした。

ウ 漏水は、降雪時のほか、平成16年10月の台風でも生じたため、被告管理組合は、その原因究明、改修方法を検討するよう業者に依頼した。

また、被告管理組合は、同年11月13日開催の理事会において、本件駐車場の床は防水処理されていないことから、上階からの漏水によって車両汚損等の被害のおそれがあるとして、車両所有者各自でシートを掛けるよう注意喚起し、その旨を理事会議事録に記載した。

また、被告管理組合は、平成17年1月15日開催の理事会においても、前記事項を再確認し、その旨を理事会議事録に記載した。

エ 被告管理組合は、遅くとも平成22年2月頃には、本件駐車場地下1階入口に「駐車場利用上のご注意」と題して、場内の床は防水されていないことから、入場に際し、除雪することを含む4つの注意事項を記載した看板を設置した。

オ 同月2日、本件駐車場において、自動車の屋根に積もった雪が溶け、階下に駐車中の自動車に漏水し、白い汚れが付着した。

これを受け、被告管理組合は、同月6日開催の理事会において、本件駐車場入口に、被害車両

に対する修理費用は、原因となった車両所有者の個人負担とする旨を明記した張り紙を貼ること、降雪時には、1階ロータリー付近に高圧ホースを用意しておくことなどを決定した。

被告管理組合は、前記漏水に関し、損害保険契約を締結している東京海上日動火災保険株式会社に対し、保険金の支払の有無を問い合わせたところ、同社は、事故は、被告管理組合が利用車に除雪を求める注意喚起をしていたにもかかわらずこれを違反した者によって生じたものであるから、被告管理組合には損害賠償義務はないと判断し、被告管理組合に責任がないとすると、個人責任となるが、その場合は、同保険契約における保険金支払の免責事由「車両の所有、使用又は管理に起因する損害賠償責任」に該当するとして、いずれにしても保険金の支払はない旨の回答をした。

カ 被告管理会社は、平成23年1月15日開催の理事会において、駐車場利用者に対し、自動車の屋根に雪を乗せたまま入場して下階に漏水させることのないよう記載した文書を配付することを提案し、被告管理組合はこれを行うこととした。

キ 被告管理組合は、同年2月、雪が車両の上に積もっている場合は、一時駐車スペースにおいて雪を落としてから入庫すること、雪を積んだまま入場した場合には、いったん出庫し、一時駐車スペースにおいて雪を落としてから再入庫することを促す同月5日付け「降雪時に駐車場をご利用の際のお願い」と題する書面を本件駐車場の入口に掲示した。

ク 被告管理組合は、前記各理事会議事録を含む理事会議事録を各区分所有者に配付した。

(2) 本件漏水後の被告管理組合の対応(甲14, 15, 18, 19, 31)

ア 被告管理組合は、原告から本件漏水による損害賠償を求められ、従前の保険会社の回答を前提に、原告に対し、本件漏水について、被告管理組合が締結する保険契約では保険金は支払われない旨を伝えた。

イ 被告管理会社が本件建物の設計事務所及び建設会社に本件駐車場の防水処理について見積を依頼したところ、同事務所らから、一般的にマンションの地下駐車場には防水加工は施さない、本件駐車場の建築時から防水を行う計画はなかった、防水加工をする場合、現状のアスファルト床面をすべて剥がした上で、コンクリート面に勾配を作り、その後に防水加工を施すという手順になるため、駐車場として使用しながら改修するのは難しく、費用も莫大になるとの回答を受けたことから、被告管理組合は、平成23年6月11日開催の理事会において、防水加工の実施についてはこれ以上の検討をしないこととした。

ウ 被告管理組合は、平成24年12月26日、地下エレベーターホールと本件駐車場との入口等において、「地下駐車場は、防水措置されておりません。車両に雪が堆積・付着したまま入庫すると、雪が解けた後に下層階に漏水し、他の車両を汚損させる恐れがございます。必ず、ロータリー等で雪を落としてから入庫ください。」との記載のある張り紙を掲示した。

エ 被告管理組合は、平成25年1月30日、同月14日の大雪で、本件駐車場において、7か所で漏水が確認されたことなどから、各区分所有者に対し、自己責任で除雪することを求める文書を配付した。

オ 被告管理組合は、平成26年2月の降雪の際、Aに対し、本件区画以外の場所に駐車するよう誘導した。

(3) 本件漏水発生後の原告の対応(甲4, 6, 11, 12, 27, 29)

ア 原告従業員は、降雪のあった平成23年2月14日の翌15日、本件車両に水滴が付着しているのに気付く、これを拭き取った。原告従業員は、同月18日、本件車両に数か所、白い汚れが付着しているのに気付く、これを拭き取ろうとしたものの取れなかったことから、ガソリンスタンドに持ち込み、汚れの除去を依頼した。原告従業員は、同年3月26日、ガソリンスタンドで洗車を依頼したところ、同年2月18日のときと同じ箇所に汚れが出ていると指摘された。

その後、原告は、本件車両の販売会社に点検を依頼したところ、販売会社の担当者から、コンクリートに含まれる酸に侵されたような状態で塗装の下部で腐食を起こしている可能性が高く、汚れの除去のみではなく、板金塗装の修理が必要と言われた。

イ 原告と保険契約を締結していた三井住友海上火災保険株式会社の担当者は、同年4月7日、本件車両の左フロントピラー塗膜、左フェンダーガラスモール、左前後ドア、左リアドアモール、ルーフ色とセンターピラー色の切れ目、トランクリッドの塗膜、リヤバンパーの塗膜及びトランク内の縁に染みがあることを確認した。

なお、原告は、本件車両のボンネット左側上側先端部分に見られる塗装の剥離を本件漏水によるものであると主張し、これに沿う平成24年11月15日撮影の写真(甲25)を提出するが、前記保険会社の担当者は本件車両のボンネット左側付近の染み等を一切指摘しておらず、前記剥離を本件漏水による損傷と認めるには証拠が足りない。また、前記のとおり、前記保険会社の担当者は、トランク内の縁に汚水の流れた痕があると指摘しているが、原告が本件漏水時の状況を再現した写真(甲3)を見ても、トランク内に汚水が流れた痕として残るような量の水の侵入があったとは認められず、前記トランク内の縁の染みについては本件漏水によって生じたものと認めることはできない。

ウ 原告は、本件車両の修理の見積を依頼したところ、当初、320万6700円(5%の消費税込み。一部概算)であるとの見積を得た。

次に、原告は、本件車両の修理の見積を有限会社ラン・アンド・ランに依頼したところ、合計422万1525円(5%の消費税込み)であるとの平成23年4月2日付け見積書を得た。

さらに、原告は、本件車両の修理の見積を株式会社エージェーに依頼したところ、合計446万6175円(5%の消費税込み)であるとの平成25年11月29日付け見積書を得た。

(4) 本件車両の価格等(甲26, 29)

原告は、平成19年5月、本件車両を諸費用及び付属品等を含め、合計2636万7300円(税込み)で購入した。

平成23年当時、本件車両と同じ車種で、ほぼ同じモデルのベントレーの中古車価格は約1200万円(新車発売当時2085万7000円)であった。

(5) その他の本件駐車場の状況(甲23, 乙6)

本件駐車場のうちNo. 65から68の区画については、同区画の上層部が駐車場への入口車路となり、直接雨が当たることから、漏水対策として、漏水受けの金属製の受け皿及び排水用配管を設置していた。

2 争点(1)(本件駐車場の設置又は保存の瑕疵の有無)に対する判断

(1) 民法717条1項の「設置又は保存の瑕疵」とは、その物が本来備えている性質又は設備を欠くこと、すなわち、その種類に応じて、通常予想される危険に対し、通常備えるべき安全性を欠いていることをいい、その判断に際しては、当該工作物の構造、用途、場所的環境及び利用状況等の事情を総合的に考慮した上、通常予想される危険の発生を防止するに足るものであるかを具体的個別的に判断するのが相当である。

(2) 前記第2の1の前提事実及び前記1の認定事実によれば、本件駐車場は、屋内駐車場であり、本件漏水は、地下2階に位置する本件区画の上の階において、本件駐車場を利用する自動車が持ち込んだ雪が溶け、アスファルト舗装された床に浸透し、本件区画の天井の本件駄目穴を通じて生じたものであると認められるところ、本件駐車場において、直接雨が当たるため漏水の可能性が高い箇所については、漏水受けの受け皿及び排水用配管が設置され、通常の雨天の際に漏水したことがあるとは認められないことからすると、本件駐車場は、日常的な風雨は凌げる構造を備えていると認められる。そして、本件駐車場の床がコンクリートの上にアスファルト舗装をしており、床を浸透して階下に漏水した場合、この水にはコンクリート等に含有する化学物質が含まれる可能性があり、自動車にこの水が付着した場合、化学変化を起こして、車体の塗装に染み等を生じさせるおそれがあることが認められるが、これについては、車両にシートを掛けることなどにより防止することができ、また、漏水した水滴が車両に付着したとしても、これを速やかに拭き取り、必要に応じて洗浄剤等を使用した洗浄をすれば、一般的な感覚からみて車両の美観を損ねたと評価できるような染みが残るとは認められないから、漏水によって生じ得る危険の程度も低いといわざるを得ない。

以上の事情に、本件駐車場が東京という年に数える程度しか雪が降らない地方に設置されていることも踏まえると、降雪時に本件駐車場を利用する自動車が持ち込んだ雪が溶けた場合に備え、本件駄目穴を防水処理しなければ、本件駐車場が屋内駐車場として通常予想される危険に対し、通常備えるべき安全性を欠いていると認めることはできない。

したがって、本件駐車場の設置又は保存の「瑕疵」があるとは認められない。

(3) なお、民法717条1項で工作物等の責任を負う「占有者」は、工作物を事実上支配し、独自の権限に基づいて、その瑕疵を補修し得て、損害の発生を防止し得る関係にある者を指すというべきであるところ、被告管理会社は、被告管理組合から本件駐車場について保守・管理

を受託している者にすぎず、本件駐車場の設置又は保存に瑕疵があったとしても、被告管理会社が独自に補修することができるわけではないから、同項の「占有者」には該当しない。

3 争点(2) (本件駐車場の管理に関する被告らの注意義務違反の有無) に対する判断

(1) 本件において、被告管理組合は本件規約に基づき、被告管理会社は本件管理組合との委託契約に基づき、本件駐車場を管理する義務を負うところ、本件駐車場には駄目穴が存在し、駄目穴から漏水した水は、コンクリート等に含まれる化学物質を含有し、これが付着して放置されると染みを生じさせるおそれがあるから、被告らは、本件駐車場の漏水の原因を把握した上で、駄目穴のある天井下の区画の駐車場の使用権限を有する者に対し、車両に直接水が掛からないようシートを掛けるなどの対策を促す義務があるというべきである。

(2) 前記1(1)のとおり、被告管理組合は、平成10年頃から、本件駐車場の利用者に対し、入場の際の除雪を求める看板を設置したこと、度々、降雪時に漏水し、駐車中の自動車の車両を汚すという被害が生じたことから、平成14年頃から車両所有者各自でシートを掛けることを促す注意喚起文書を本件駐車場の入口に掲示したりしていたこと、被告管理組合は、平成16年及び平成17年開催の理事会において、車両所有者各自でシートを掛けるよう注意喚起し、その旨、理事会議事録に記載し、これを本件建物の区分所有者に配布したこと、被告管理組合は、平成16年頃、本件駐車場の漏水について原因及び改修工事の要否等を検討したこと、被告管理会社は、平成22年頃以降、降雪時には、1階ロータリー付近に除雪のための高圧ホースを用意したこと、被告管理会社は、平成23年1月15日開催の被告管理組合の理事会において、自動車の屋根に雪を乗せたまま入場し、下階に漏水させることのないよう、駐車場利用者に対し、案内文書を配付することを提案し、被告管理組合はこれを行うこととしたことなどが認められる。

以上の事実を前提とすると、被告らは、本件駐車場において漏水が生じないよう一定程度の注意義務を果たしていたというべきであるが、度々、漏水事故が生じていたことや本件漏水後の被告らの対応に鑑みれば、本件駐車場の漏水の原因が駄目穴にある可能性を把握した上で、駄目穴のある天井の下の区画の使用権限を有する者に対し、特にシートを掛けたり、駄目穴のない区画に車両を移動させたりするなどの注意喚起をすることができたのにこれをしなかったといえ、本件駐車場を管理する者として、果たすべき注意義務を尽くさなかったと認めるのが相当である。

なお、除雪を徹底することや車両にシートを掛けることで、駄目穴からの漏水被害を防ぐことができることや、費用と効果の観点等に鑑みれば、被告らに本件駄目穴について防水処理をする義務があるとは認められないから、この点について注意義務違反を認めることはできない。

4 争点(3) (損害の有無) について

前記1(3)イのとおり、本件漏水により、本件車両には、本件車両の左フロントピラー塗膜、左フェンダーガラスモール、左前後ドア、左リアドアモール、ルーフ色とセンターピラー色の切れ目、トランクリッドの塗膜及びリヤバンパーの塗膜に染みが生じていることが認められる。

しかし、いずれの前記各染みも写真では肉眼で判別できない程度であること(甲4)、本件漏水時、原告が本件車両を新車として購入してから3年8か月以上が経過しており、新車時に2000万円を超えていた同種のベントレーでも、通常1200万円程度に下落しているものであること、原告は特段修理をしないまま本件車両を継続して使用していることなどを前提とすると、原告は、部分塗装では、補修部分と非補修部分の境目に塗装によって生じる段差、色調の違いなどが生じてしまうと述べる陳述書(甲30)を提出するが、420万円以上の費用を掛けて、染みが生じた部位を含むパーツを全て脱着し塗り替えるという修理方法は、原告に原状回復以上の利益を与えることになり、相当ではない。そして、本件車両は本件漏水時に3年8か月以上が経過しており、相応の経年劣化が生じていたといえるところ、本件漏水による染みの除去のために、部分塗装の必要性があるとも直ちには認め難く、経年による減価とは別に、前記各染みにより本件車両の経済的価値が低下したと認めるに足る的確な証拠もない。

これらの事情を総合的に判断すると、前記各染みについて修理の必要性が認められず、本件漏水により、金銭的な賠償をすべき損害が生じたとは認められない。

また、原告は、修理に関する販売会社との打合せ等のため交通費(ガソリン代4759円、高速料金1万5300円)、労務費(7万1472円)及び弁護士費用(43万1305円)の損害を被ったと主張するが、これまでの本件駐車場で生じた漏水被害は、速やかな拭き取りや洗浄剤等を使用した通常の洗浄により、概ね除去することができていたのであるから、前記各支出があったとしても本件漏水によって生じた染みとの相当因果関係が認められない。

5 以上のとおり，被告らに本件駐車場の管理に関する注意義務違反が認められるものの，賠償すべき損害が生じたとは認められないことから，その余の点を判断するまでもない。

6 結論

以上によれば，原告の被告らに対する請求はいずれも理由がないから棄却することとし，よって，主文のとおり判決する。

(裁判官 樋口真貴子)

〈以下省略〉