

# 訴 状

令和7年3月12日

札幌地方裁判所民事部 御中

原告訴訟代理人弁護士 渡 能 史

〒004-0842 札幌市清田区清田2条3丁目7

原 告 エンブレム札幌清田管理組合  
上記代表者 理事長 林 直光

〒060-0002 札幌市中央区北2条西10丁目

植物園グランドハイツ東棟4階

弁護士法人上野・横山・渡法律事務所（送達場所）

電 話 011-281-2801

FAX 011-281-2802

上記原告訴訟代理人弁護士 渡 能 史

〒151-0073 東京都渋谷区笹塚2丁目21番12号

被 告 日本システム企画株式会社  
上記代表者 代表取締役 熊野 活行

損害賠償請求事件

訴訟物の価額 23,342,785 円

ちょう用印紙額 92,000 円

## 第1 請求の趣旨

- 1 被告は原告に対し、23,342,785 円及びこれに対する平成 30 年 12 月 5 日から支払い済みまで年 5 分の割合による金員を支払え。
  - 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- との判決及び仮執行宣言を求める。

## 第2 請求の原因

### 1 当事者

- (1) 原告は「エンブレム札幌清田」の名称のマンションの管理組合である。  
原告は、団体としての組織をそなえ、多数決の原則が行なわれ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定している、いわゆる権利能力なき社団である（甲 1、管理組合同約）。
- (2) 被告は、水処理装置の製造、卸販売及び同装置の設置請負施工・設計・管理・賃貸を主な業とする株式会社である。

### 2 原告被告間における契約の締結

#### (1) 本件契約の締結

原告及び被告は、平成 30 年 11 月 6 日、原告マンションの給水管に「給水配管更生装置 NMR パイプテクター」（以下、「パイプテクター」という）を設置する契約（以下、「本件契約」という）を、税込合計 6,808,104 円で締結し、パイプテクターは同年 11 月 12 日に原告のマンションの A 棟及び B 棟にそれぞれ設置された（甲 2、3）。

同年 12 月 5 日、原告は被告に対し 6,808,104 円を支払った。

パイプテクターは、配管内での新しい赤錆の発生を止め、既存の赤錆を不動態の硬い黒錆に変えて配管を更生し、外部腐食が無い限り配管の長期延命を可能にすることにより水道配管の更新を不要にすると宣伝されている装置であり、被告主張によれば、国内外のマンション、病院、介護施設、商業施設、学校、ホテル等、様々な建物配管に設置されてい

るとのことである（甲4）。なお、パイプテクターは、水道配管の外部に設置する装置であることから、水とパイプテクターとの直接の接触はない。

## (2) 本件契約に至る経緯（甲5）

原告の理事会では、築27年目にあたる平成29年（2017年）頃から、大規模修繕工事の一環として、給水管設備全部の更新工事の検討が開始された。しかし、当該更新工事は多額の費用がかかるものであり、当時の見積では税込合計13,250,000円の費用がかかるとされていた（甲6）。

そんな中、原告は被告が各所で宣伝していたパイプテクターの存在を知ることとなり、パイプテクターが謳う効果が事実であれば、上記更新工事が不要となり、費用が大幅に削減されるためパイプテクターの設置を検討することとなった。

原告としては、被告が宣伝する国内外での実績、被告から10年間の製品保証があり効果が出なければ現状復旧のうえ全額返金という説明があったこと、特許を取得しているとの被告からの説明も後押しとなり（甲7、8）、本件契約の締結に至ったものである。

## 3 パイプテクターの効果への疑念

(1) 令和元年12月10日、パイプテクター設置から約13ヶ月後に、内視鏡調査においてパイプテクターの効果測定が実施された。A棟0.4ポイント、B棟1.3ポイントの赤錆改善との報告がなされたが、広告やカタログ等と比較してあまりに少ない数値であり、測定箇所による誤差の範囲内とも思われ、原告にパイプテクターの効果への疑念が生じた。

(2) 上記(1)の調査前の令和元年8月20日には、ある住戸において量水器ストレーナーの錆詰まりが発生したほか、令和3年9月7日には、供用管からの漏水事故が発生した。

パイプテクター設置3年以内に2件のトラブルが発生したことから、原告はパイプテクターの効果へ疑念を抱くようになった。

#### 4 パイプテクターの効果検証実験（甲5）

##### (1) 第1の実験

原告は、パイプテクターの効果を検証するために、原告独自で検証実験を行った。

水道配管内に鉄釘を入れることにより、当該鉄釘に赤錆が付着するかどうかを確認する実験である。パイプテクターに赤錆の発生を防止する効果があれば、新規の鉄釘に赤錆が付着することはないはずだが、鉄釘を水道配管内に入れてから約18ヶ月後（令和5年5月6日）及び約27ヶ月後（令和6年1月25日）に取り出したところ、当該鉄釘はいずれも真っ赤に錆びていた（甲5の2頁）。

令和6年2月8日、被告からは、釘が錆びた原因について、使用した釘は配管に使われている鋼管や砲金と異なる材質であることから、「異種金属腐食による要因（いわゆる電食）」に基づくものとの説明がなされた（甲5の3頁）。

##### (2) 第2の実験

上記(1)の被告からの説明を受け、原告は水道配管と同じ材質の鋼管を、実験のために作成した水道配管内に留置する実験を実施した。

その結果、令和6年4月12日の実験開始後まもなく赤錆の付着が確認され、令和6年9月1日には相当量の赤錆が付着していることが確認された。したがって、同種金属であっても赤錆が付着することが確認され、パイプテクターの効果はないことが検証実験により明らかになった（甲5の3～5頁）。

#### 5 パイプテクターの分解検査

(1) 前項の検証実験により、パイプテクターには、少なくとも被告が説明する内容の効果がなかったことが明らかになったが、原告はさらにパイプテクターの効果を確認するために、設置された水道配管からパイプテクターを取り外して分解検査を実施し内部構造を調査した。

- (2) その結果、パイプテクターの内部には、一般的にも入手が容易な強力磁石が設置されているのみで、核磁気共鳴（NMR）を利用した技術が用いられているとは到底評価しえず、さらには取得された特許の内容が反映されているとは到底評価しえないものであった。
- (3) 前項の検証実験及び本項の分解検査により、パイプテクターには、科学的にも実際上の確認結果からも、被告が宣伝し説明している赤錆防止等の効果が一切ないことが明らかとなった。

## 6 法的構成

- (1) 原告は被告に対し、次項の内容の損害賠償を請求するが、法的構成は以下のとおりである。
- (2) 不法行為責任（民法 709 条、主位的請求）

被告は原告に対し、パイプテクターの効果について事実と異なる説明をし、そのことにより原告に本件契約を締結させた。

契約交渉に入った者同士の間では、誠実に交渉を行い、重要な情報を相手に提供すべき信義則上の義務を負うと解されるどころ、当該信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合に、上記一方当事者が、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うことがあることは最高裁判例の示すところである（最高二小判平成 23 年 4 月 22 日民集 65 卷 3 号 1405 頁）。

本件の被告は、パイプテクターの効果及び構造という、契約を締結するか否かに関する判断に極めて重大な影響を及ぼすべき情報につき事実と異なる説明をしており、故意による（少なくとも過失による）説明義務違反が認められるから、当該説明義務違反に基づき原告に発生した損害を賠償する責任がある。

- (3) 契約不適合責任（民法 564 条及び同 415 条、予備的請求）

原告と被告との本件契約は、被告が説明するパイプテクターの効果が

存することが契約の内容となっていたことは明らかであるが、上記第4項及び第5項のとおり、パイプテクターに、被告が原告に対して説明した効果が存在しないことは明らかである。

したがって、パイプテクターの品質ないし効果が契約内容に適合しないことは明らかであるから、原告は本訴状をもって本件契約を解除するとともに、被告に対して契約不適合責任に基づき原告に発生した損害の賠償を求める。

## 7 原告の損害

### (1) パイプテクター設置費用 6,808,104 円

原告は、本件契約の代金として、税込合計 6,808,104 円を支払った。

パイプテクターに効果がないことは明らかであるから、原告が被った損害額は、本件契約で支払った 6,808,104 円の全額であり、原告は被告に対し同額を請求する。

### (2) 機会損失による損害 14,414,681 円

上記第2項(2)で述べたとおり、原告は当初パイプテクターの導入ではなく、給水管設備全部の更新工事を検討していた。費用は多額に及ぶが更新工事を実施するのがむしろ通常のマンション管理組合の判断といえる。

しかしながら、原告は、被告からパイプテクターの効果に関する説明を受け、更新工事を実施した場合とパイプテクターを採用した場合との比較を示され、全ての項目でパイプテクターの方が優れているとの説明を受けたこと等から（甲7）、いわば錯誤に陥り本件契約の締結を選択した。

原告が本件契約ではなく、更新工事を実施していた場合の当時の費用は税込合計 13,250,000 円であったが（甲6）、令和7年1月7日時点で、当時と同内容の更新工事を実施すると、人件費の高騰や物価の上昇等の影響で、費用は税込合計 27,664,681 円となる（甲9）。

原告が、本件契約時に、パイプテクターの効果がないことを知っていたら、当然に上記 13,250,000 円で更新工事を行っていたが、本件契約を締結したことから、上記時点で更新工事を行う機会を失うこととなった。

現在の同工事内容の 27,664,681 円との差額である 14,414,681 円は、被告の契約不適合責任と相当因果関係を有する原告の損害である。

(3) 弁護士費用 2,120,000 円

原告は被告に対して本訴を提起し追行するために、弁護士に委任せざるを得なかった。

弁護士費用は、上記(1)及び(2)の合計額である 21,222,785 円の約 10% である 2,120,000 円が相当である。

(4) 請求合計 23,342,785 円 (上記(1)+(2)+(3))

8 よって、原告は被告に対し、請求の趣旨記載の判決を求める。

以上

証明方法

証拠説明書のとおり

添付書類

1	甲号証	各 1 通
2	訴訟委任状	1 通
3	2024 年度定期総会議事録	1 通
4	2024 年度管理組合 理事会役員 役職確定報告	1 通
5	2024 年 12 月度定例理事会議事録・報告書	1 通
6	履歴事項全部証明書	1 通