

最近の判例から (5)

新築マンションの瑕疵が、補修後も交換価値を低下させているとして、売主の瑕疵担保責任を認めた事例

(福岡高裁 平18・3・9 判タ1223-205) 下坂 誠四郎

新築マンションの外壁等のタイルに瑕疵があり全面補修工事が行われたが、補修後もマンションの経済価値が下落したとして、売主に対し損害賠償を求めた事案において、経済価値の低下分は補修工事によっても払拭しがたいとして、損害賠償請求を認めた事例(福岡高裁 平成18年3月9日判決 一部認容 確定 判例タイムス1223号205頁)

1 事案の概要

X1からX6(以下これらを併せて「Xら」という。)は、平成10年12月から平成12年4月の間に新築マンションの売買契約を締結し、平成11年3月から平成12年5月の間に入居した。

本件マンションは、平成10年12月竣工した総戸数260戸の共同住宅であるが、同年11月ごろからエレベーターホールの壁や階段部分、外壁部にタイルの剥離、剥落が多数発生していた。

売主業者Yは外壁タイル全面の補修をすることにし、本件マンション管理組合の承認を得た上で、平成12年9月から平成14年1月にかけてタイルの全面張替工事が施工された。

Xらは、工事騒音、日照不足等により精神的苦痛を受け、建築直後に外壁タイルが剥落した事実は他にも欠陥があるのではという不安を抱かせるものであり、仮に原状回復されたとしても交換価値の低下は明らかであると主張し、慰謝料、建物交換価値の下落による

損害、弁護士費用を請求した。

1 審地方裁判所は、

① 瑕疵担保責任における損害賠償の範囲においては、民法416条が適用されるどころ、Xらの主張する損害は同条1項という通常損害ということはできず、同条2項にいう特別損害と言わざるを得ない。しかし、本件の全証拠によっても、外壁タイルの施工不良が外壁全面に及んでおり、その補修に1年以上かかることについて、Yが予見していたと認めることはできない。したがって、Yに上記損害を賠償する義務はない。

② 売買の目的物に瑕疵があるために、売買代金と客観的取引価格との間に差額が生じたときは、売主はこれを賠償するものと解する。しかし本件マンションの外壁タイルは既に補修されているし、Xの主張する本件マンションの競売事例を考慮しても、瑕疵の補修によって交換価値が下落したとは認められない、としてXらの請求を棄却した。判決を不服としたXは控訴した。

2 判決の要旨

高等裁判所は以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Xらが本件マンションの各室を購入したのはいずれも竣工まもなくであったこと、外壁タイルの剥離は竣工前の平成10

年11月ころから見られたこと、Xらが入居して1年から2年足らずで大規模な補修工事が行われたこと、補修工事は新築時の工法とは異なり完全な意味での回復を図ったものではないことが認められる。

- (2) そうすると、本件マンションの経済的価値が低下したことは否定しがたく、他にも欠陥があるのではないかという不安感や不快感に基づく経済的価値の低下分は補修工事によっても払拭しがたいといわねばならない。したがってXらの損害賠償請求が否定される理由はない。
- (3) 本件マンションの各室の交換価値の低下分について、Xらは、低下分は建物価格の30%を下らないと主張するが、外壁タイルの剥落状況や補修工事の内容、参考売却事例などを総合すると、本件マンションの各室の交換価値の低下分は建物価格の5%と認めるのが相当である。
- (4) 慰謝料について、補修工事の施工そのものは、Xらも受忍しなければならないが、補修工事から受ける騒音や粉塵等の生活被害についてまでその負担を強いられるものではない。すなわち上記生活被害についても、本件マンションの外壁タイルの剥落という瑕疵に基づく損害に通常含まれるものと解するのが相当であり、慰謝料は20万円から30万円と認めるのが相当である。

弁護士費用についても、③と同様の理由で、瑕疵に基づく損害に含まれるものと解するのが相当である。

3 まとめ

本判決は、マンションの工事竣工前後の外壁剥落・剥離などについて補修工事が行なわれたとしても、経済価値の低下は、払拭しが

たいとして、交換価値の低下分について、損害賠償の請求を認めたものである。

通常、補修により価値は回復されると考えられるが、本件では、補修工事後も残存する交換価値の下落を売主の瑕疵担保責任として財産的損害のほか、慰謝料、弁護士費用が認められた点で今後の取引上参考になる判例である。

参考 民法第416条（損害賠償の範囲）

- ① 債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通生すべき損害の賠償をさせることをその目的とする。
- ② 特別の事情によって生じた損害であつても、当事者がその事情を予見し、又は予見することができたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。

（調査研究部調査役）