

## 最近の判例から (4)

# 再販売（値下げ）価格が適正を欠くとして、 不法行為責任を認容した事例

(大阪高判 平19・4・13 消費者法ニュース73-163) 中島 修一

住宅供給公社が、マンションの売れ残り住戸を、約4年後に、値下げして再販売した事案において、当該再販売価格は当時の市場価格の下限を10%以上も下回る著しく適正を欠くものであり、その行為には過失があるとし、既購入者の精神的苦痛に対する慰謝料の支払いが命じられた事例（大阪高裁 平成19年4月13日判決 一部認容 上告 消費者法ニュース73号163頁）

### 1 事案の概要

平成11年1月、県住宅供給公社であるYの計画する災害復興住宅（阪神・淡路大震災の復興が目的。以下、「本件マンション」という。）203戸が完成。その原価は81億1,744万円余で、それから算出する本件マンションの分譲坪単価は平均176万5,000円だった。

Yは、平成10年5月ころ、民間不動産仲介業者4社に対し、分譲価格、販売方法等の提案に関するコンペを行い、分譲坪単価を157万円と提案したA社案を基本に検討を加え、分譲坪単価を154万円と決定した。

本件マンション分譲は、平成10年10月中旬から三次に分けて（一次：80戸、二次：53戸、三次：70戸）行われたが、5カ月間で、71戸しか契約が成立しなかった。平成13年2月の時点でも、70戸が売れ残り、その後、一件の契約も成立しなかった。

そこで、Yは、再度、コンペを行い、値下げ後の分譲坪単価を80～85万円と提案したB

社案を参考に、販売を一旦中止し、平成14年4月を目処に販売を再開することとした。

最終的にYは、築後3年の経過等も考慮して、当初の分譲価格から約49.6%値下げして、分譲坪単価を83万円とする方針を固め、平成14年1月、本件マンションの管理組合役員に対し、その理解を求めた。5月には、約130名の既入居者に対しても説明会を行った。

本件マンションの既入居者らが、当初の価格と値下げ後の価格との差額の返還を求めたところ、Yは、入居者の5分の4以上の合意を前提として、総額6,600万円（一戸につき約50万円）を支払う旨の提示をしたが、77戸の入居者ら（以下、「X」という。）は、この条件を受け入れることはできないとした。

Yは、Xらの同意のないまま、平成14年11月から、分譲坪単価83万円で販売を開始し、平成15年5月までに62戸、平成17年2月までには全戸の販売が終了した。

Xは、Yの債務不履行又は不法行為により損害が生じたとして、その賠償を求めて提訴したが、地方裁判所は、①Yが、Xに対し、適正な譲渡価格設定義務を負うとは認められず、②売買契約締結時のYの説明義務違反はない、とした。また、譲渡価格も、市況の相場からかけ離れた廉価であったとは認め難く、③値下げ販売行為が債務不履行又は不法行為とはならないし、④値下げ販売をするに際して、Xと法的な意味での交渉義務はないから、Xの請求は、いずれも理由がないとし

た。

## 2 判決の要旨

Xが控訴。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) 商品の売主は、売れ残りがあった場合には、これを値下げして販売すること及びその価格を自由に設定することができるというべきである。しかし、分譲マンションは、通常の商品とは異なる特性を有している。さらに、Yは公的な法人であり、一般の分譲業者より重い責任が課せられている。消費者は、Yの販売するマンション等の価格設定が適正になされているものと信頼し、購入している。また、一定の譲渡制限もあった。

このような特性等を総合考慮すると、分譲マンション等の売れ残り住戸が生じた場合、市場価格の下限を相当下回る廉価でこれを販売すると、当該マンション等の既購入者らに対し、その有する住戸の評価を市場価格よりも一層低下させるなど、既購入者らに損害を被らせるおそれがあるから、Yには、信義則上、このような事態を避けるため、適正な譲渡価格を設定して販売を実施すべき義務があるものというべきである。

- (2) Yは、本件マンションの値下げ販売を行うに当たり、民間不動産仲介会社3社から、新たな分譲価格について、提案を受け、自らも市場動向等を検討して、平均坪単価を83万円に決定した。しかし、民間各社の提案価格については、その算出過程等に疑問があり、客観性、合理性を欠くといわざるを得ない。Yの市場動向の把握も、客観性、合理性を欠いていた。

平成14年6月時点で、本件マンションの客観的な市場価格は、当初価格から30%以

上は値下がりしていなかったというべきであり、本件値下げ後の販売は、市場価格の下限を10%以上下回る価格で行われたものである。

- (3) Yは、信義則上の義務に違反し、売れ残り住戸の完売を急ぐあまり、分譲開始から約4年後に、当時の市場価格の下限を10%以上下回る、当初の分譲予定価格から49.6%値下げした平均坪単価83万円という著しく適正を欠く価格で本件マンションを販売したものであるから、その行為には過失があり、不法行為を構成するといわざるを得ない。よって、Yには、賠償責任がある。
- (4) 損害について

- ① 経済的損害：本件値下げ販売によって一時的に値下がりしたとしても、これが将来にわたって続くものとはいえない。
- ② 精神的損害：Xは、本件不法行為により、少なくとも、一時的には、その購入した住戸の価格を本来の市場価格以下に低下させられ、多大な精神的苦痛を被ったものと推認することができる。Xの精神的苦痛に対する慰謝料は、一戸当たり100万円が相当と認められる。
- ③ 弁護士費用：一戸当たり10万円が相当

## 3 まとめ

本判決には、売主が住宅供給公社という公的な存在であったことも、影響していると思われる。なお、旧住宅・都市整備公団の値下げ販売につき、違法行為とはならないとした判決に、東京地判平13・1・29等がある。