

最近の裁判例から (8) – 隣室購入者情報の説明義務 –

売主業者がマンション隣室購入者の情報を正しく告げないことは債務不履行等に当たるとした買主の主張が棄却された事例

(東京地判 令4・5・25 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA05258024) 西崎 哲太郎

新築分譲マンションの契約時に、隣室購入者がヴァイオリン奏者であり、室内でヴァイオリンを演奏する前提で購入した事実を売買契約締結前に売主業者から説明を受けていないとして、買主が売買契約上の債務不履行による契約解除及び違約金支払いもしくは消費者契約法による取り消しを主張した事案において、その請求が棄却された事例

1 事案の概要

買主X（個人）は、令和元年8月31日、新築マンション分譲業者Yとの間で1503号室（以下、本件建物という。）を5666万円で購入する売買契約を締結し、令和2年2月に入居した。

入居後、Xは以下を主張してYを訴えた。

[債務不履行による契約解除及び損害賠償]

Yは、Xに対し、本件売買契約の締結に先立ち、本件建物の隣室である1502号室（以下、本件隣室という。）の購入者Aが交響楽団のヴァイオリン奏者であって、本件隣室内でヴァイオリンを演奏する前提で購入した事実をXに説明する信義則上の義務を負うにもかかわらずこれを怠った。その結果、Xをして、本来であれば締結しなかったはずの契約を締結させたことは本件売買契約上の債務不履行を構成する。

したがって、Yに対し、債務不履行を理由として本件売買契約を解除し、本件建物の既払売買代金の不当利得返還請求権を行使するとともに、本件売買契約書に基づき、Yの債

務不履行により本件売買契約が解除された場合の損害賠償額の予定額たる売買代金の20%（1133万円）の支払を請求する。

[消費者契約法による取り消し]

①Yは、本件売買契約の締結を勧誘するに際し、消費者であるXに対し、②本件隣室購入者のAが一人暮らしの女性で普通の仕事をしているなどとXの利益となる旨を告げ、③かつ、Xの不利益となる事実該当する「Aが交響楽団のヴァイオリン奏者であって本件隣室内でヴァイオリンを演奏する前提で本件隣室をYから購入した事実」を故意又は重大な過失によって告げなかった。④その結果、Xは当該事実が存在しないとの誤認をし、それによってYとの間で本件売買契約を締結した。⑤したがって、Xは、消費者契約法4条2項本文により、本件売買契約を取り消すことができる。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

[債務不履行について]

一方当事者が信義則上の説明義務に違反したために、相手方が本来であれば締結しなかったはずの契約を締結するに至った場合には、後に締結された契約は、当該説明義務の違反によって生じた結果と位置付けられるのであって、当該説明義務をもって当該契約に基づいて生じた義務であるということは、それを契約上の本来的な債務というか付随義務

というかにかかわらず、一種の背理であるといわざるを得ないから、契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、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は、当該一方当事者は、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のは格別、当該説明義務の違反が当該契約上の債務の不履行を構成することはないというべきである（最二判平成23・4・22民集65-3-1405）。

そうすると、仮に、YがXの主張する前記事実をXに対して説明する信義則上の義務を負うとしても、これを怠った行為が本件売買契約上の債務不履行を構成することはない。

[消費者契約法による取り消しについて]

消費者契約法4条5項1号は、同条2項の「重要事項」とは、消費者契約に係る「物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容であって、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの」と定め、その「当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容」とは、その文言に照らすと、当該消費者契約の目的となるもの自体の属性を指すものと解される。

そうすると、本件売買契約に関しては、同号所定の「重要事項」は、本件売買契約の目的となる本件建物（専有部分）の「質、用途その他の内容であって、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの」をいうことになる。Xが「重要事項」に該当すると主張する「本件建物の近隣住民との間で生ずる騒音をめぐらるトラブル」は、本件マンションの防音性能のみならず、当該近隣住民又はXが発する騒音の音量、頻度、時間帯等の態様や、

当該近隣住民又はXの音に関する感じ方、当該近隣住民とXとの間の騒音に関する交渉状況等の諸事情によって、その発生の有無が決まるものであって、本件建物自体の属性ではないから、本件建物の「質、用途その他の内容」に該当しないことは明らかであり、同号、同項所定の「重要事項」に該当せず、Xが消費者契約法4条2項本文により本件売買契約を取り消すことはできない。

3 まとめ

本判決では前提事実として、①元々Xが執拗にYに確認していたのは、それ以前の賃貸物件の経験から、隣室や上階の住人が騒々しい家族ではないか、変わった人ではないか、風俗営業店等に勤務する人ではないか等であり、これに対してYは、普通の勤務先に勤務する女性が一人で居住する予定である旨を回答したに過ぎない。②また、重要事項説明時に添付された本件マンションで設けられる予定の使用細則において、ピアノ等の楽器の演奏自体が禁止される旨の記載はされていなかったが、Xから特段、隣室購入者が楽器を演奏するような者であるか否かの質問はなかった。③更に、Xは証人尋問において、実際に隣室からヴァイオリンの音を聞いたことはないと言明しており、現実に受忍限度を超えるような状況でもなかった、ことなどが認められている。

本判決は、これらの事実関係から、Yが隣室購入者の情報をXに説明する信義則上の義務について否定し、Xが主張する債務不履行解除や消費者契約法による契約取消しの請求を判旨の理由により棄却したものとされる。

(調査研究部上席調整役)