
最近の判例から (13) – 製造物責任 –

新築マンション分譲会社が免震ゴムの欠陥により被った損害につき、免震ゴム製造会社への請求が認められた事例

(東京地判 平29・2・27 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

建築中の分譲マンションにおける免震ゴムの欠陥判明により、契約済住戸の買主に違約金を支払い売買契約を解除した売主が、免震ゴムの製造会社に違約金の賠償を求めたことに対し、製造会社は手付解除を執りえた売主が違約解除としたことは損害軽減義務違反であると主張した事案において、買主の住宅ローン・オプション工事の申込み等は履行の着手に当たらないが、売主が違約解除としたことに不合理でない事情が認められるとしてその請求を認めた事例（東京地裁 平成29年2月27日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・マンション分譲会社）は、総戸数52戸の新築マンション（本件マンション）を販売することを計画し、平成26年2月に、完成時期を平成27年7月末とする本件マンションの新築工事にかかる請負契約を建築会社と締結した。本件マンションの建築には、Y1（被告・ゴム製造会社）製造の免震ゴム（本件免震ゴム）が使用された。

Xは本件マンションの販売を開始し、売買契約（本件売買契約）において、「①相手方が履行に着手するまでは手付解除ができる、②売主の義務不履行に基づく解除のときは、売主は買主に対し受領済みの金員を無利息で返還し、売買代金の20%相当額を違約金として支払う」ことを合意していた。

平成27年4月、本件免震ゴムが、国土交通大臣の認定基準に適合していないことが明ら

かになり、本件売買契約で定められた引渡期日である同年9月の引渡しができないことが判明した。この時点で、52戸中46戸につき本件売買契約が成立し、契約締結に当たって各買主からXに支払われた手付金の合計額は、1億円余であった。

本件免震ゴムの欠陥が理由となって、本件売買契約は、同年6月に各買主より解除され、Xは各買主に対し、契約条項に基づき、手付金合計1億円余を返金した上、違約金として合計3億5000万円余を支払った。

Y1社は、平成28年8月に、Xに対し手付金合計額相当の1億円余を支払ったが、Xは、賠償を受けるべき損害額は、違約金合計額3億5000万円余に弁護士費用相当額を加えた額であるとして、Y1及びY1の親会社であるY2に対し、各買主との契約の解除及びそれに伴う違約金の支払いを余儀なくされたなどとして、不法行為又は製造物責任法3条に基づき、3億円余（受領済み金額を損害金の元金及び損害金に充当後）の支払いを求めて提訴した。これに対し、Yらは、Xは手付解除をすることができたにもかかわらず、違約解除としたことは損害軽減義務違反であるなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのY1に対する請求を認容し、Y2に対する請求は棄却した。

(1) 本件マンションの販売に際しての目玉の

一つとなっていた免震構造に、行政法規に適合しないという重大な問題が生じ、本件マンションの引渡しは売買契約に定めた期限どおりに履行できない状態になったことが認められる。そして、不適合の原因は、Y1の社内データ改ざんによるものであり、Y1が故意又は過失により、Xの法律上の利益を侵害したことは明らかである。

Y1は、行政法規不適合があったとしても、建物の基本的安全性には影響しないと主張するが、仮に客観的には安全性への影響がないとしても、本件ゴムをそのまま使用して買主に引渡すことは現実的には不可能である。社会的にも、ウェブサイトや国会答弁において、損害賠償に応じる意向であることを述べ、お詫びの意を示した事実関係からしても、本件免震ゴムの不適合によってXが損害を被ったことは自明といえる。

(2) Y1については、(1)のとおり一般不法行為責任が認められるから、製造物責任の成否については判断を要しない。

Y2は、製造物責任法2条3項の製造業者には当たらないことから、Y2に対するXの請求には理由がない。

(3) Y1は、Xが手付解除の手段を執らなかったことが損害軽減義務違反であると主張する。手付解除が妨げられる事由は「履行の着手」であるが、住宅ローンの申込みなどの資金調達は準備行為であり、オプション工事代金の支払いをもって売買代金の支払いの一部が履行されたと見ることも無理があり、その他、履行の着手があったことは認められず、売主であるXにおいて、手付解除を行うことに法律上は支障がなかったといえる。

しかし、買主が想定していたのは引渡しの遅延による債務不履行を理由とする解除であったと考えるのが合理的であり、少なくともXにおいて、買主が債務不履行解除を想定し

ていると認識したことに不合理な点は認められない。

このような状況の下で、Xから手付解除を持ち出すこと自体、違約金の支払いを免れるためと受け取られ、買主からの非難を招くおそれがある。そして、Xが、買主の経済的利益を損ねるような対応をしたと受け取られることは、Xの社会的評価を大きく落としかねないものであるといえる。

Xの信用が一旦大きく毀損された場合には、それを回復させることは非常に困難であり、社会的責任をも負っている企業の危機管理として、リスクをできる限り回避することは不合理とまでいうことはできない。したがって、Xに損害軽減義務違反を認めることはできない。

(4) 以上により、XのY1に対する3億円余の損害賠償請求は認容し、Y2に対する請求は棄却する。

3 まとめ

本件において、マンション分譲会社が、買主に対し、違約解除を認め違約金を支払ったことは、解除した買主からも評価を得たようで、免震ゴム交換後の再販売において、解除された46戸のうち、36戸は当初契約していた買主との間で再契約を締結することができている。

解除に至るまでの販売経費は、ゴム製造会社がマンション分譲会社に支払うことで合意されているが、免震ゴム交換に係る費用、再契約された36戸以外での値引き販売など、費用負担は増額したものの、顧客の信頼を失わずに済んだことは、企業の危機管理として参考になるとと思われる。

最近の判例から (14) – 保育園と騒音 –

保育園の園児から発生する声等の騒音が受忍限度を超えているとした、近隣住民の慰謝料及び防音設備設置の請求が棄却された事例

(大阪高判 平29・7・18 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

保育園の近隣居住者が、園児が園庭で遊ぶ際に発生する声等の騒音により精神的苦痛を被ったとして慰謝料及び防音設備の設置を求めた事案の控訴審において、保育園の騒音は一般社会生活上受忍すべき限度を超えるものと評価できないとして、一審同様、近隣居住者の請求を棄却した事例（大阪高裁 平成29年7月18日判決 控訴棄却 上告棄却・不受理 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・控訴人：近隣居住者）は、昭和42年頃から現在の家に住居しており、妻及び子1名と同居し、本件保育園の開設以前に退職して、一日を通し家で過ごす生活をしている。

本件保育園開設にあたり、Y（被告人・被控訴人：保育園経営者・社会福祉法人）は、平成16年7月以降、周辺住民に対して説明会を複数回開催した。周辺住民より、園児が発する声等の騒音による健康被害の懸念が示され、建物の構造、位置の変更について検討するよう要望・意見が出された。Yはそれら住民の意向を踏まえ、本件保育園施設の設計変更を行い、平成18年8月、個別の近隣住民との間で、本件保育園からの騒音対策の一環として「Yの負担において、近隣住民の窓の一部を二重サッシにする、保育園施設を住民の境界線から遠ざけるように変更する」などの合意を交わした。

しかし、根本的な騒音対策の必要性を求め

るXとの間では、平成17年11月、Yは高さ3mの防音壁設置の提案を行ったが、Xからは根本的解決には程遠い等として合意は得られなかった。

Yは、高さ3mの防音壁を建て、平成18年4月1日、本件保育園を開設した。Xは同年3月1日に、高さ5mの防音パネル設置を求める民事調停を申し立てたが、同年6月28日、同調停は不成立で終了した。

平成26年、XはYに対して、本件保育園の園児が発する声等の騒音が環境基準や神戸市の騒音基準を超え、日常生活に支障を来して精神的苦痛を被ったとして、慰謝料100万円等の支払い、並びに境界線上に本件保育園からの騒音が50db以下となる防音設備の設置を求める本件訴訟を提訴した。一審はXの請求を全部棄却したことから、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を全部棄却し、控訴費用はXの負担とした。

(1) 騒音の判断基準について

ある施設の設置・経営に伴って発せられる騒音が、第三者に対する関係において、違法な権利侵害ないし利害侵害になるかどうかは、侵害行為の態様、侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、当該施設の所在地の地域環境、侵害行為の開始とその後の継続の経過及び状況、その間に採られた被害の防止に関する措置の有無及びその内容、効果等の諸般の事情を総合的に考察して、被害が一般社会生

活上受忍すべき程度を超えるものかどうかによって決すべきである（最一判 平6・3・24 集民172-99等参照）。Xは、環境基準を超える騒音は受忍限度を超えると主張するが、同基準を超える騒音が、直ちに受忍限度を超える騒音になると評価すべきものではない。

(2) 騒音がXに与える影響

本件鑑定によれば、X宅において観測された等価騒音レベルは、園児が園庭で遊んでいる時間帯で57.43db、園庭にいない時間帯で52.9dbであることから、園庭における園児の騒音はX宅の敷地において影響は与えているもののその程度は大きいものとはいえない。

Xは既に退職しており、一日の大半を自宅で過ごすことが多いことからすれば、本件保育園から発生する騒音の影響を受ける程度は決して小さくなく、Xが不快感、不安感を抱いていることは理解できるが、Xが自宅において特に静謐を要する職業に従事しているとか、昼間の休息を要する職業、健康状態にあるとする証拠はない。

そして、園児が園庭で遊んでいる時間帯は1日のうち約3時間に限られ、その時間帯においても、環境基準でいえば、屋内での会話への影響が生じ得る騒音レベル（45db）をわずかに上回る騒音が発生しているにとどまっていることからすると、本件保育園で発生する騒音によりXが被る被害は、一般的にみれば、日常生活に重大な影響を及ぼす程度とはいえない。

(3) 結論

本件保育園で発生する騒音によりXが被る被害は、一般的にみれば、日常生活に重大な影響を及ぼす程度とはいえないこと、Xの居住地域は、もともと自動車騒音及び電車騒音が連続的ないし継続的に存在する地域であり、保育園からの騒音による騒音レベルの増加はさほど大きいともいえないこと、保育園

の持つ公益性・公共性自体は否定できないこと、保育園開設前後を通じてYに周辺住民に対する不誠実な態度があったとも認められないこと等の諸事情を総合すると保育園から発生する騒音は、保育園開設当初から現在に至るまで、いまだ一般社会生活上受忍限度を超えているものとは評価できず、違法な権利侵害ないし利害侵害になるということとはできない。

3 まとめ

本件事案は、その後最高裁に上告されたが、平成29年12月19日に棄却されている。

現在、各自治体は待機児童ゼロを目指し、保育園設置をはじめとする、様々な施策を展開しており、参考になる判例と思われる。

園児が発する声等は、一般的に、不規則かつ大幅に変動し衝撃性が高い上に高音であって、人の耳に感受されやすいものである。その受け止め方については、これを気になる音として不愉快、不快等と感じる者もあれば、さほど気にせず、むしろ健全な発育を感じてほほえましいと感じる者もいるといったように、人によって感受性が異なるものである。

保育園での元気な園児の声は健やかに育っている証と思うが、一方で、保育園への送り、迎えの際の保護者等の会話が騒がしいという声を耳にするので、それには配慮が必要と考える。

なお、騒音に関する裁判例として、こども文化センター利用者の騒音により精神的苦痛を受けたとした隣地居住者の騒音発生禁止の仮処分申立てが棄却された事例（横浜地裁川崎支判 平22・5・21 判例時報2089-119）もあるので、参考にしていただきたい。

（調査研究部上席主任調整役）