

最近の判例から (9)

浸水被害が発生する新築マンションについて 契約解除が認められた事例

(東京地判 平15・4・10 判時1870—57) 青山 節夫

新築マンションの買主が、その購入した一階部分に毎年のように浸水被害が発生するとして、建築主兼売主である不動産業者に対してした瑕疵担保責任に基づく契約解除が認められ、マンション購入関連費用や修補費用の他に、慰謝料等の損害賠償請求が認容されたが、瑕疵あるマンションを設計・監理した業者の不法行為責任は否定されて買主の損害賠償請求が棄却された事例（東京地裁 平成15年4月10日判決 一部認容 一部棄却 控訴判例時報1870号57頁）

1 事案の概要

買主X1及びX2（以下「Xら」という。）は、いずれも平成6年10月、売主業者Y1との間で、X1においては、新築マンション（以下「本件マンション」という。）の一室（105号室）を代金4,210万円で、X2においては、同108号室（以下、2室を総称して「本件各室」という。）を代金4,310万円でそれぞれ買い受ける旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、平成7年12月21日までに、それぞれその引渡しを受けた。なお、本件売買契約は、その締結当時に本件マンションが完成していない、いわゆる「青田売り」であった。

本件マンションでは、平成8年9月、一階部分の各室につき、床下浸水等の被害が発生した。平成11年7月にも、本件マンション一階部分の数室に床上浸水の被害が発生し、そ

の後も、浸水の規模、被害の程度はさておき、現在まで、一年に一回以上、浸水被害が発生している。

Xらは、本件マンションには、①基礎杭の長さが基準より短縮されているために安全性に欠陥がある、②その構造計算上も建築確認と異なる建築工事が実施されている欠陥がある、③その一階部分に毎年のように浸水被害が発生する欠陥がある、と主張して、Y1に対しては債務不履行責任、瑕疵担保責任、不法行為責任などを理由として、設計・監理会社であるY2に対しては不法行為責任を理由として、各自が被ったという損害の賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

地方裁判所は次のように判示して、請求を一部認容した。

(1) 本件マンションの杭長は、建築確認後、変更され、短縮されているが、先に受けている建築確認を無視して行ったわけではなく、建築基準法12条3項所定の届出を経て行っているのであって、これを直ちに違法ということはできない。また、避難通路を支える柱と梁との接着部分の構造は、PIN構造として建築確認を受けているが、実際には、剛構造であったとしても、これをもって、直ちに本件マンションが建物として通常有すべき安全性に欠けると認めるに足りる証拠はない。

- (2) 本件マンションは、その完成直前に、雨水が一階部分に浸水する事故が発生したことがあったこと、そこで、Yは、その対策として、本件マンションの玄関に防潮板を設置したこと、本件マンションの近隣にある類似のマンションでは、その敷地に盛り土をして、地表面をかさ上げして建築している場合が多く、そのようなマンションでは、浸水被害は発生していないことが認められる。本件浸水被害は、本件マンションの地表面が浸水し易い状態であったのに、盛り土もしないで、そのまま建築されたため、一階部分が浸水し易い状態となって発生したものであって、設計段階から、本件マンションの立地条件を把握していれば、本件マンションの地表面をそのままにして建築することはなかったと推認されることである。本件マンションの一階部分に浸水事故が発生し、その防水対策のため、防潮板を設置し、仕切りをせざるを得ないことは、居住用の本件マンションの機能を著しく損なうものであって、本件マンションに欠陥があると言わざるを得ない。
- (3) 本件マンションの上記欠陥は、本件売買契約の目的物の隠れたる瑕疵というのを妨げないから、Y1の瑕疵担保責任を認め得ることが明らかである。そして、防潮板の設置では瑕疵の修補とならず、修補不能といわざるを得ない。したがって、本件各室を住居として使用するという本件売買契約の目的を達成することが不可能であるといわざるを得ないから、Xらは、瑕疵担保責任に基づき、本件売買契約を解除することができるというべきである。Y1は、本件売買契約には、Y1が瑕疵担保責任を負う期間が本件各室の引渡しから2年とする特約によって、平成9年12月20日以降にXらに生じた損害については、瑕疵担保責任を

負わないと主張する。しかし、同特約を締結した際の当事者の合理的意思を推測すれば、売主に瑕疵の存在について故意又は過失があった場合にまで、民法の規定に比べて短期間で、売主の瑕疵担保責任を免除させてしまうことにあったとは解されない。

- (4) Xらが本件各室に本件瑕疵が存するため本件売買契約を解除するに至ったことよって被った損害は、①本件売買代金、②相当因果関係が認められる本件各室の購入に関する費用、修補に関する費用及び調査鑑定、弁護士費用、③慰謝料である。
- (5) 民法636条本文は、目的物の瑕疵が注文者の指図によって生じたときは、請負人は担保責任を負わない旨を規定し、また、請負人は、瑕疵担保責任以外に、一般の債務不履行責任を負わないと解するのが相当である。さらに建築主が自らの判断で建築したマンションに浸水被害が発生したとしても、建築主が対処すべき問題といわざるを得ない。

3 まとめ

本件では、引渡しから2年の瑕疵担保責任特約は、売主に故意・過失がある場合には、適用されないこと、盛り土をせず、他に十分な浸水対策をとっていない点で、欠陥があり、売買契約の目的物の隠れたる瑕疵に当たるとされた。近隣の類似のマンションの多くが、盛り土・かさ上げして建築していることも考慮されているが、戸建て住宅と異なり、マンションの浸水被害という珍しい事例である。