

裁は抵当権の登記との先後を基準とする對抗要件説に立つことを明らかにした。

今後、金融機関などの債権回収の実務に与

える影響が大きいと思われるので紹介する。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

(4)

マンションの設備騒音と錯誤無効

(大阪高判 平一二・一二・一五 判例集等未登載) 竹内 俊彦

一 事案の概要

マンションを購入した買主が、階下のポンプ室からの騒音に悩まされ、瑕疵担保責任に基づく契約解除、錯誤無効、詐欺取消を理由に売買代金の返還を求めた事案において、買主は、通常の静けさを享受できる住戸として購入する旨の動機を表示したが、騒音により通常の静けさの住環境にあるとは全くいえない状況になっていたのだから、その意思表示には法律行為の要素に錯誤があったとして、売買契約の無効を認めた事例(大阪高裁 平成一二年二月一五日判決 上告(取下))

〔二審 大阪地裁 平成一二年五月一八日判決〕判例集等未登載)

平成八年一月二二日、Xの妻は、売主業者Yが大阪市中央区で建築しているマンションの販売センターを訪れ、売主の販売代理業者Aからパンフレット、図面集等をもらって説明を受けた。本件マンションには、給水ポンプや受水槽を備えたポンプ室が設置されていたが、図面集や価格表の該当箇所には「受水槽」と記載してあるのみであった。Xの妻は、気に入った二〇三号室の真下に「受水槽」があるとの図面集の記載を見て、注水音がするかもしれないと思い、Aの担当者に「音はし

ないの。」と尋ねたところ、Aの担当者は、「音はしましたけど、今はしません。」と答えた。また、重要事項説明書の記載では、共用部分には受水槽、高架水槽の他、ポンプ室があるとされていたが、図面集の一階平面図には、ポンプ室があるとの記載はなかったため、Xの妻は安心して、騒音の可能性については全く考えなかった。同月二八日、Xは、Yから本件マンション二〇三号室(以下「本件居室」という。)を代金五、一六〇万円で買い受けた。同年八月、Xら家族は本件居室に入居したが、本件居室の下から滝の流れるような騒音が昼夜を問わず聞こえてくるので、Yに対して対策を講じるよう申し入れた。Y及び施工会社が数度にわたって防音・消音工事を施した結果、騒音は小さくなったが、Xは不十分であるとして更なる対策を求めて争いとなり、平成一〇年六月、瑕疵担保責任に基づく契約解除、錯誤無効又は詐欺取消を理由に、売買代金相当額の不当利得の返還を求め、Xが提訴するに至った。

平成二十一年五月、大阪地裁は、防音・消音工事の結果、現時点における騒音の程度は、住居として通常備えるべき水準を満たしているので、瑕疵担保責任に基づく解除権の行使は認められず、Xが取引上一般に要求される静ひつ性にとどまらず、全く音がしないことを重要な動機として本件居室を購入したとはいえないので錯誤無効は認められず、詐欺取消についてもそれを認めるに足りる証拠がないとしてXの請求を棄却した。Xは控訴した。

ところで、判決言渡しの前後ころから、騒音は一定周期で聞こえるようになり、Xらは三晩に一晩は眠れない状態になった。Xが騒音測定会社に依頼して測定してもらったところ、本件居室の騒音は、日本建築学会が定める室内騒音の評価基準における3級(遮音性能上最低限度である。昔情が出る確立が高いが、社会的経済的制約などで許容される場合がある)とされる。)に該当することが判明した。

八月中旬からは騒音の周期が変わり、三晩のうち二晩が眠れない状況となった。一二月にポンプの劣化した部品の交換が行われ、騒音の程度は軽減したが、その後、Xらは別の音(発生原因は、ポンプ室の給水管又はその防振支持の劣化による振動と考えられる。)に

悩まされるようになった。

## 二 判決の要旨

控訴審(大阪高裁)は次のような判断を下した。

(1) 本件ポンプ室を発生源とする本件居室における騒音は、Yないし施工会社による改善措置により多少は低減したものの、その後もお発生しており、ポンプの消耗部品の経年劣化による異常音が発生するに至っては、本件居室が通常の静けさの住環境にあるとは全くいえない状況になっていた。部品を交換するためには、本件マンション管理組合において費用負担を承認する旨の同組合理事会の決議が必要であつて、Xのみの意見で交換することはできない状況にある。

(2) 本件売買契約に際し、Xの妻が「音はしないの。」と訪ねたのに対し、Aの販売担当者「昔はしましたけど、今はしません。」と答えたことは、通常の静けさを享受できる住戸として本件居室を購入する旨のXの動機が表示されているというべきであるが、騒音の状況は前記のとおりである以上、Xの意思表示には法律行為の要素に錯誤があり、本件売買契約は無効である。

(3) Yは、Xが重要事項説明書に対して何ら質問せず、設計図書を見ることもなかったことにつき重大な過失があると主張するが、契約締結までの状況に照らせば、質問をしなかつたことに過失があるとはいえず、また、一般人が設計図書を閲覧してもその意味、内容を正確に理解することは困難であり、閲覧しなかつたことを理由にXに過失があるとはいえない。

(4) 以上により、本件売買契約は無効であるから、Xは、Yに対し支払済みの売買代金五、一六〇万円とこれに対する遅延損害金の支払いを求めることができる。

## 三 まとめ

騒音による契約解除の是非をめぐる紛争は、瑕疵の問題として扱われることが多いが、音の感じ方には個人差があり、騒音の程度と質によつては瑕疵に当たるかどうか、瑕疵に該当するとしても契約解除が認められるかどうか微妙な場合がある。また、本件のように時の経過につれて騒音の程度がひどくなつてきたという場合には、除斥期間との関係で、いつ契約解除に相当する程度の瑕疵を知つたことになるのかという問題もあるだろう。

本件判決は、騒音によつて通常の静けさの

住環境にあるとはいえない状況となったとの認定により、買主の錯誤無効の主張を認めた事例であり、同種の事案に与える影響は大きいものと思われる。

なお、売主Yは、本件判決を不服として上告したが、後にこれを取り下げている。

最近の判例から

(5)

新築木造三階建住宅の瑕疵担保責任

(大阪地判 平一二・九・二七 判例タイムズ二〇五三一―三三七) 伊藤 隆之

新築三階建売住宅を購入した買主が、本件建物は、構造性能及び防火性能の点で建築基準法に違反し、安全性を欠いているとして、売主業者に対しては、瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除及び売買代金の返還と損害賠償を、また、売主業者の代表者兼建築主、施工業者及び工事監理者(二級建築士)に対しては、共同不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、売主業者及びその代表者に対しては、本件建物には重大な欠陥(瑕疵)が存在し、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と判断して、契約解除及び代金返還と損害賠償を認

めたが、施工業者及び工事監理者には不法行為責任はないとされた事例(大阪地裁平成二二年九月二七日判決 一部認容控訴判例タイムズ二〇五三三―三三七頁)

一 事案の概要

買主Xは、平成九年六月、売主業者Yから、新築建売住宅(木造三階建、建物面積七三・二二㎡)を代金三、一九三万円余で買い受ける旨の売買契約を締結し、一〇月引渡しを受けた。

Xは、平成一一年二月、S市から「木造三階建て住宅の調査結果について」と題する書

面を郵送で受取った。書面には、本件建物は建築基準法の定める構造基準を満たしていないように見受けられるので、一度調査するよう勧める旨記載されていた。Xは、一級建築士Dに、本件建物の構造及び防火性能に関する建築基準法違反の有無、違反の程度、補修費用等につき調査鑑定を依頼し、Dは、平成一一年三月及び五月に調査を実施して、五月二五日付で鑑定書が作成された。

Xは、当該鑑定書に基づき、本件建物には次のとおり瑕疵(①構造性能の欠陥については、①構造耐力上必要な軸組長さの不足として、本件建物の軸組長さは、建築基準法令に定める最低基準を下回っており、地震力や風圧力の水平力に対して通常有すべき安全性を欠いている、②軸組配置の釣り合い不良として、本件建物の偏心率は上記最低基準に違反しており、地震力や風圧力の水平力に対して通常有すべき安全性を欠いている、③筋交い及び火打ち梁の緊結不良として、筋交いは突付け、釘打ちによる取付けのため、耐力が