

最近の判例から (7) – 労災死亡事故と心理的瑕疵 –

建築中マンションの死亡事故を原因とした解約手付は、信義則等から半額相当であるとした買主主張が棄却された事例

(東京地判 平26・4・15 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

分譲マンションの買主が、建物建築中にエレベーターシャフト内で作業員が亡くなる事故等が発生したことを理由として、手付解除あるいは合意解除をしたが、売主が本件手付金全額を取得することは、信義則違反又は権利の濫用として許されないと主張して、本件手付金の半額の返還及び遅延損害金の支払いを求めた事案において、本件事故により本件マンションの客観的価値が大幅に毀損したとは認められないことから、本件売買契約に解除事由が生じたとはいえず、また売主の、買主違約を理由とする契約解除、本件手付金全額の違約金充当が、信義則違反又は権利の濫用に当たるものでもないとして、買主主張を棄却した事例（東京地裁 平成26年4月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、売主Yとの間で、下記条件にて本件マンションの売買契約を締結した。

契 約 日：平成20年4月5日

残金支払日：平成21年7月31日

売 買 代 金：2億6450万円

手 付 金：2645万円

違約金の額：2645万円

工事中の本件マンションにて、平成20年5月に鉄製の足場落下事故が、平成20年8月にエレベーターシャフト内において作業員2名の転落死亡事故が発生した。

Xは、前述の事故を知り、平成20年9月頃Yに対し本件売買契約の解除及び本件手付金

の返還を求めた。

Yは、平成21年6月初旬、Xの本件手付金全額放棄による契約解除合意証書案をXに送付した。Xは、本件手付金の半額の返還を申し入れたが、Yが応じなかったため、Xは同合意証書案をそのまま放置した。

Yは、残金支払日を過ぎても残金が支払われなかったため、Xに対し弁済の提供及び催告を行い、催告期限の平成22年2月11日の経過をもって本件売買契約は解除されたとして、Xより受領の本件手付金全額を違約金請求権に弁済充当した。

Xは、手付解除あるいは契約解除の合意があったとし、そしてXの解除原因となった本件死亡事故は、本件マンションの使用にあたり不可欠の経路でおきた2名の死亡という一般人が強い心理的嫌忌感を抱く重大なものでXの利用目的が達成できない程の事情であり、Xの契約解除に対しYが本件手付金全額を取得することは、信義則違反又は権利の濫用として許されず、契約法理又は不当利得に基づき、本件手付金の少なくとも半額を返還すべきであるとして、Yに対して本件手付金の半額及びその利息にかかる返還を求め本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xの、平成20年9月までに本件売買契約を手付解除したとの主張は、認めるに足る証

拠はない。

また、平成21年6月頃、本件売買契約の合意解除が成立したとの主張については、この経緯におけるYの意思は、Xの本件手付金全額放棄を条件に合意解除に応じるというものであり、本件手付金の帰趨を離れて本件売買契約の解除のみを合意したということとはできない。

(2) Xは、本件事故の重大性からすれば、本件売買契約の解除が認められるべきとも主張する。

本件事故の発生により、本件物件が滅失あるいは大幅に毀損した場合と比肩すべきほど客観的価値の下落を生じたのであれば、本件売買契約条項の危険負担の定めを類推し、あるいは信義則に基づき、Xに契約の解除を認め、Yに本件手付金の返還義務が生ずると解する余地があるが、本件足場落下事故は、建設中に足場が落下したというものにすぎず、そして、本件死亡事故は、本件マンションの専有部分でなく、遠く異なる地下1階ピット部分で発生したもので、本件マンションの購入者になんらかの心理的嫌忌感を生じさせる可能性は否定できないものの、Xの本件売買目的が達成できないとか、本件物件が滅失ないし大幅に毀損したというべきほど、客観的価値の下落を生ぜしめたと到底いえるものではない。

(3) すると、本件死亡事故等の発生によって本件売買契約に解除事由が生じたということとはできず、また、Yが本件手付金全部を違約金に充当したからといって、これが信義則に反し権利の濫用に当たるといってもできないことから、Xの主張には理由がない。

3 まとめ

本件のほか、買主が工事中のマンションの作業員死亡事故を解除理由とし、手付金など

の返還を求めた同様の裁判例として、東京地判 平23・5・25 RETIO85-92（買主請求原因：債務不履行による契約解除、事情変更に基づく契約解除、信義則ないし権利濫用による手付金放棄規定の不適用、共同不法行為）、東京地判 平24・4・17 RETIO88-100（買主請求原因：債務不履行による契約解除、瑕疵担保責任に基づく契約解除、消費者契約法9条1項又は公序良俗違反による無効、事情変更による契約解除、錯誤無効）がみられるが、いずれも「当該死亡事故は、社会通念上瑕疵とは認められない。」などとして買主請求は全て棄却されている。

心理的瑕疵に該当するかどうか、また該当するとした場合の重要性の程度については、その事案ごとにおいて判断されることになるが、「建築工事中の地下ピットでおきた労災死亡事故は、契約解除が認められる程の重大な瑕疵に該当しない。」との判断については、異論がないと思われる。

本件では、買主が「心理的瑕疵の発生の事情のもと、解約手付は授受した手付金の半額が相当である。」と主張したところに珍しさがあるが、民法557条1項の手付金(解約手付)は、解除権を留保する効果を有するものであり、その放棄もしくは倍額償還により契約を解除できる権利ともいえることから、信義則あるいは事情等により、解除権の行使が約定した手付金の半額でなしうるとする論理には無理があると思われる。

(調査研究部調査役)