

**最近の裁判例から** (1)－免震オイルダンパー偽装事件－**タワーマンションの買主が建物の免震オイルダンパーに建築基準法違反の疑い等があるとして錯誤無効を求めたが棄却された事例**

(東京地判 令4・3・29 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03298029) 山本 正雄

タワーマンションの買主が、購入後に建物全体に設置された免震オイルダンパーに建築基準法等違反の疑いがあることが判明したことから、売主業者に対し、錯誤による売買契約の無効を主張した事案において、建築基準法等の適合性は売買契約の内容となっていたとは認められないとして棄却された事例。

**1 事案の概要**

平成27年6月、買主X（原告、不動産業者）は、売主Y（被告、マンション分譲会社）のタワーマンション（44階建て）のモデルルームを見学し、同年7月に43階にある一室について手付金1.5億円、売却価格7.5億円でYと売買契約を締結、平成30年7月に代金決済を完了し、物件の引き渡しを受けた。

Yが作成した販売パンフレットと説明資料においては、本建物には「免震×ハイブリット制振構造」が採用され、その免震部材のひとつとしてオイルダンパーが設置されていること、「極めて稀に発生する地震（震度6強から7程度）に対し過度な損傷を生じさせない構造体である」と記載されていた。また、XとYの売買契約前の打ち合わせでは、設計住宅性能評価書が示され、「免震建築物」（日本建築センター評価）であることが確認されていた。売買契約書においては、引渡日から2年間の担保責任、品質確保法による10年間の担保責任、Yによるアフターサービス特約について条項が置かれていた。打ち合わせにおいてはYの担当者からXに対して、マンシ

ョンの免震性能等について説明することはなかった。

平成30年10月、ダンパー製造会社Aによる免震オイルダンパー偽装事件（検査データ書換え及び原点調整等）が発覚した。マンションの管理組合では事件の報告後、設計会社による安全性検証（10月）、再検証（翌年1月）を実施して、「震度6強の地震でも倒壊・崩壊しない」ことを確認した。また、マンションの12本のダンパーには改ざん前のデータが存在せず偽装行為があったかは不明であるが、12本全てを大臣認定基準に適合した新品に交換するとAより説明があった。令和元年7月、ダンパーの交換工事が開始され、8月には12本のダンパーの交換が完了した。

Xは、免震オイルダンパーに建築基準法等違反の疑いがあること等が判明したことから、Xの錯誤に基づき締結された契約は無効であると主張して、Yに対し売買代金7.5億円余を請求する不当利得返還請求訴訟を提起した。

**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。

**(建築基準法違反と錯誤無効)**

ダンパーについて建築基準法等の適合性に疑義がないことを動機として売買契約を締結することは、XはYに対して黙示的に表示されていたものと認めることができる。

本マンションに用いられた部材等に法令適

合の疑義が判明した場合に、一律に売買契約の効力を否定することを前提として、XとYが契約締結したとはいえ、瑕疵担保責任やアフターサービスにより対応することが社会通念上著しく困難であると認められる甚大な瑕疵があることが事後的に判明した場合に限って、契約の効力を否定することを想定して契約を締結したものと解される。

また、本マンションでは竣工後に全てのダンパーが交換され、上記の疑義が完全に解消されたことと認められる。そうすると、契約後に判明したダンパーの瑕疵は瑕疵担保責任やアフターサービスによって対応することが社会通念上著しく困難である甚大な瑕疵であったとはいえない。

以上によれば、ダンパーの法令適合性に疑義がないとのXの動機は、X及びYの合理的意思解釈上、売買契約の内容となっていたとは認められない。

#### (免震建築物該当性と錯誤無効)

A事件の発覚以前に日本建築センターにより本マンションが「免震建物」として確認されていたこと、ダンパーがAの調査によっても偽装されたものか否か確認できなかった「不明品」であることから、ダンパーに偽装行為がされ、大臣認定基準等に適合していなかったことを認めるに足りる証拠はない。

これに対しXは、Yが短期間のスケジュールで交換工事を行ったこと、検証なく12本のダンパー全てを交換したこと、取り外したダンパーを検証せず廃棄したことから「免震建築物」の該当性が否定されるべきであると主張する。しかしながら、Yは国土交通省の要請に従って交換工事を行うこととし、交換工事後の取り外したダンパーはAの管理下にあったものであり、このことは上記認定を左右しない。

#### (地震力に対する高性能と錯誤無効)

Xは、設計会社による安全性検証のデータ(ダンパーの減衰力の特性値)について、ダンパーの設置がない場合と疑義があるダンパーが設置された場合とを比較し、一部データにおいて本マンションの地震力に対する性能が悪化していると主張する。

しかしながら、この安全性検証は複数の模擬地震動の入力によるもので、地震の種類や免震部材の作用の程度によってデータにばらつきが生じることが想定され、その最大値のみを比較することによって地震力に対する建築物の性能を測ることはできないと考えられる。なお、水平方向の地震については、疑義があるダンパーであったとしても、統計的にみて、減衰材として相応の機能を有していたということが出来る。

### 3 まとめ

数年前にニュース等で取り上げられた免震オイルダンパー偽装事件について、当該ダンパーが設置されていたタワーマンションの購入者が売買契約の錯誤無効を請求した事案である。ダンパーの法令適合性に疑義がないとのXの動機について、瑕疵担保責任等により対応可能なもので、実際にダンパー取替工事により疑義が解消されていることから、売買契約の内容となりえないとした本件判示は参考になると思われる。

本件タワーマンションについては、「マンションのオイルダンパーの瑕疵を理由に契約の無効等を主張する買主に対する売主の違約解除による違約金請求が認められた事例」(東京地判 令3・3・16)もあるので参考にされたい。

(調査研究部次長)