

最近の判例から (1)－新築マンションの瑕疵－

新築マンションの入居直後から発生した外壁のひび割れ他の現象について、売主が補修したとしても交換価値等の下落により損害を被ったとした買主の損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平23・10・21 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

新築マンション入居直後から発生した外壁のひび割れ他について、売主が補修したとしても、欠陥マンションであるという風評被害等により大幅に交換価値が下落し損害を受けたとして、買主が売主に求めた瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が棄却された事例（東京地裁 平成23年10月21日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X 1 から X 6（以下総称して「Xら」という。）は、平成18年10月から翌年7月の間にマンションの売買契約を締結し、いずれも平成19年7月末に売主業者Yから引渡しを受けた。本物件は、リゾート地に建築された、共用部分にゲストルームや温泉施設を付帯する大浴場を有するいわゆるリゾートマンションである。

引渡し2か月後の台風で本マンションに生じた現象を端緒に、本マンション管理組合は建物診断を、建築診断協会の特殊建築物等調査資格者であるAにマンションの外観上の問題の調査を依頼した。その後調査結果はYに伝えられ、Yの指示で本マンション建設会社Bらは瑕疵調査を実施した。その後、本マンション区分所有者が結成した理事会はAに調査報告を依頼する一方、YはBらに命じて建物診断に対する対処案をまとめさせたりした。平成20年8月に理事会が開催され、Aや

Bらから報告等がされた。理事会とYは、その後約3か月にわたり補修方法について議論し、YとBらは、平成20年11月1日付で補修計画案を提示した。Yは同年11月から翌年の5月末まで本件補修工事を実施し、Aは理事会から依頼を受け、施工状況の管理をした。

また、Yは平成21年4月に、本マンションの各購入者に対し、建物販売価格の3%相当の見舞金を支払う提案をしたが、Xらはその提案に応じなかった。

同年10月にXらはYに対し、本件マンションに瑕疵があったため、区分所有建物の交換価値の下落、慰謝料、弁護士費用の損害を受けたとして、売買契約の瑕疵担保責任に基づき、損害賠償金と遅延損害金の支払いを求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、XのYに対する請求を棄却した。

本件マンションに生じている事象としては、①ひび割れ防止筋の未設置、②縦筋の未設置、③外壁等のひび割れや白華現象が認められる。また、上記以外にもXらは瑕疵を主張しているが、Bらが不具合ありと指摘していたが本件補修工事で補修がなされなかった部分については、Bらが補修不要であると判断したものであり、本件補修工事がなされた部分については補修が終わっていると認める

のが相当である。以上によると、Xらが主張する現象は、瑕疵でないか、仮にそれが瑕疵であったとしても、本件補修工事によって目的物が通常有すべき品質あるいは契約で特に定めた品質を回復したものと認められる。したがって、本件補修工事後には、本件マンションには瑕疵は存在しない状態になっていると認められる。

Xらは、本件マンションの不具合は大規模かつ建物の躯体も含んだ瑕疵であるために、補修されたとしても物件の価値は低下したし、8か月の長期にわたって補修を行ったことから物件の価値が低下した等と主張し、本件補修工事によっても回復できない損害が生じている等と主張する。また、鉄筋が入っていない、手抜き工事をした物件であるなどの噂が広まっていることが認められる。しかし、補修がされたとしても物件の価値が低下したとするXらの主張は認めることはできない。Xらは、前記他の不具合により本件マンションの資産価値が下落していることの証拠として、本マンション内の専有部分について平成21年8月の競売手続における評価や、訴訟提起後のXらが依頼したC鑑定士の鑑定を証拠として提出している。評価書には、共用棟に鉄筋不足がある等の記載がされ、15%の観察減価がされていることは認められるものの、この評価書をもって、本マンションの価値が15%減じたとは認めることができない。また、鑑定書については、Cが本件マンションの鉄筋不足が本件マンションに与える影響について十分認識しないまま鑑定している可能性もあり、観察減価20%が相当な減価率であると認めることはできない。したがって、これらの証拠から、本件マンションが補修してもなお交換価値が下落していると認めることはできない。

Xらは、補修期間が長期にわたったことな

どによる精神的苦痛による慰謝料も請求するが、本件補修工事が約8か月を要したとしても、躯体等建物の安全に影響を与えるような不具合ではないこと等からすると、Xらに精神的苦痛による慰謝料を認めることもできない。

3 まとめ

本判決は、マンション竣工・引渡し後に発生・発覚した建物の不具合について、売主が補修工事を行ったため、交換価値の下落は認められないとしたものである。本事案では、マンション管理組合依頼の建築士によって補修工事の施工管理が行われたという事情も考慮されて、上記判決がなされたように思われる。

一方、過去の判決で、マンションの瑕疵が、補修後も交換価値を低下させているとして、売主の瑕疵担保責任を一部認めている事例（福岡高裁平成18年3月9日 RETIO 67号(5) 掲載）もあるので、そちらも参考にしていただきたい。

(調査研究部調査役)