

最近の判例から (4)－新築マンション分譲時の履行義務－

平置駐車場の提供義務違反・オプション工事の不完全履行を理由とする新築分譲マンション買主の違約解除の主張が棄却された事例

(東京地判 平29・9・5 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

新築分譲マンションの買主が、売主の平置駐車場の提供義務違反、オプション工事等の履行不完全により契約を解除したとして、手付金の返還と違約金の支払いを売主に求めた事案において、売主に売買契約に違反する債務不履行はなく、残代金支払いを拒絶した買主に対する売主の違約解除は相当であるとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成29年9月5日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年2月、買主X（原告・法人）と売主Y（被告・マンション分譲業者）は、新築分譲マンションの一室（本物件）を、売買代金8,244万円、手付金413万円、残代金を同年6月末日までに支払うとした売買契約（本件契約）を締結した。

その後、本物件の引渡しに関し、XとYとの間で、下記のやり取りが行われた。

- ①同年5月の現地確認において、提供予定の平置駐車場に傾斜があることにXが不満を述べたことから、Yはその要望に応じて代替として機械式駐車場を提供したが、当該駐車場では、Xの車幅の広い外車の両輪がパレットの側面を擦ることになった。
- ②バルコニーからルーフバルコニーへの跨ぎ部分の踏み石に安定感がないとしたXの要望により、Yは手摺り付きの金属製階段を設置した。Xはさらに、踏み面に貼る素材を木製の板に、金属製の手摺り断熱材を貼

る旨の要望をしたが、Yはこれを断った。

- ③Xは、オプションの設計変更として、居室の開き戸を引き戸に変更を依頼したが、引き戸は引き残しのあるものであった。

Xが上記①～③の対応をYに求め譲らず、本件契約の決済に応じないことから、同年9月、YはXに対し、前記①～③の主張は、契約の履行を拒む理由にはならないこと、YはXの新たな追加要望には対応できないこと、同通知書到達後2週間以内に残代金を支払わないときは違約として対応する旨を通知した。

Xは、上記①～③はYの債務不履行にあたるなどとして、手付金の返還及び違約金の支払い計826万円の支払を求める本件訴訟を提起した。

同年10月、Yは、本件提訴によりXは本件契約を履行する意思がないことが明示されたとして、Xに対し、本契約の解除及び手付金413万円を違約金として没収する旨を通知した。

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) 平置式駐車場の提供義務違反について

Xは、平置式駐車場に傾斜があることを問題とするものの、本件駐車場にある傾斜は、緩やかなものであること、この程度の傾斜は、本件駐車場から道路方向への水はけのためにも必要な仕様であることが認められ、Yに平置式駐車場の提供義務違反があると認めることはできない。

(2) ルーフバルコニーの危険防止措置義務違反について

当初設置されていた踏み石についてルーフバルコニーの危険防止措置義務違反があるとXは主張する。踏み石は下にゴムが敷かれ安全性に何ら問題はないものであったが、安全性に欠くとのXの指摘を受け、Yは安全性に問題のない滑り止め対策が施されている手摺付きの金属製階段を無償にて設置しており、Yにルーフバルコニーの危険防止措置義務違反があるとは認められない。

(3) オプション工事の不完全履行について

居室の開き戸を引き戸に変更するオプション工事を行うにあたり、施工会社のA社からXに送付された見積書には、引き残し部分があることが明示された設計図が添付されている。Xはこれらの見積書の引き残し部分の記載について特段の異論や質問を述べることなく、引き戸への変更工事を承諾していること、この引き残しがあることにより、引き戸の把手部分が戸袋に収納されず、引き戸を戸袋から引き出しやすいという利点もあること、Yは引き戸への変更工事の工事代金を半額に減額することについてA社の了解を取り、Xにおいても引き残しがあることに不満を持ちながらも、代金減額による対応を了承したことが認められることから、オプション工事についてYの不完全履行があるとのXの主張には理由がない。

(4) 結論

以上によれば、Yに本件売買契約に違反する債務不履行があるとは認められない。そして、Xは、約定の期限までに残代金を支払わず、Yがその履行の催告をしたにもかかわらず、これを支払わなかったため、Yは、本件売買契約を解除してXがYに交付した手付金を違約金として没収するとしたものであるところ、Yに本件売買契約に違反する債務不履

行はなく、Xがこれを理由として契約の履行を拒むことはできないから、Yのこの解除により本件売買契約は解除されたものと認められ、Yは、本件売買契約の約定により、手付金を没収することができる。

よって、Xは、Yに対し、手付金の返還及び手付金相当額の違約金の支払を求めることはできない。

3 まとめ

判決文の内容からすると本件事案は、新築マンションの売買において、提供された駐車場、オプション工事等の売主の対応を不満とした買主が、残代金を支払わずにさらなる譲歩・対応を売主に求め、買主のたび重なるサービスの要求には対応できないとした売主が、買主の履行遅滞を理由に違約解除を行った事案と見受けられる。

未完成物件の新築マンションを契約した際に引き渡し前の内覧会等で希望していた建築仕様や眺望等が買主のイメージしていたものと違っていたことでトラブルとなることがある。また、新築マンションの購入時には、契約書・重要事項説明書及び膨大な添付書類が多く、買主も十分な理解を得ないまま契約を取り進めることがある。

このようなトラブルを防ぐには、販売会社営業担当者は、顧客のニーズによく耳を傾け、顧客が何を要望しているかを理解し、その上でポイントを得た説明書面を通して、丁寧に説明することが大切である。新築マンションに限らず、既存住宅等のリフォーム工事においても同様の注意が必要と思われる。

(調査研究部調査役)