

最近の判例から (13)－製造物責任－

新築マンション分譲会社が免震ゴムの欠陥により被った損害につき、免震ゴム製造会社への請求が認められた事例

(東京地判 平29・2・27 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

建築中の分譲マンションにおける免震ゴムの欠陥判明により、契約済住戸の買主に違約金を支払い売買契約を解除した売主が、免震ゴムの製造会社に違約金の賠償を求めたことに対し、製造会社は手付解除を執りえた売主が違約解除としたことは損害軽減義務違反であると主張した事案において、買主の住宅ローン・オプション工事の申込み等は履行の着手に当たらないが、売主が違約解除としたことに不合理でない事情が認められるとしてその請求を認めた事例（東京地裁 平成29年2月27日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・マンション分譲会社）は、総戸数52戸の新築マンション（本件マンション）を販売することを計画し、平成26年2月に、完成時期を平成27年7月末とする本件マンションの新築工事にかかる請負契約を建築会社と締結した。本件マンションの建築には、Y1（被告・ゴム製造会社）製造の免震ゴム（本件免震ゴム）が使用された。

Xは本件マンションの販売を開始し、売買契約（本件売買契約）において、「①相手方が履行に着手するまでは手付解除ができる、②売主の義務不履行に基づく解除のときは、売主は買主に対し受領済みの金員を無利息で返還し、売買代金の20%相当額を違約金として支払う」ことを合意していた。

平成27年4月、本件免震ゴムが、国土交通大臣の認定基準に適合していないことが明ら

かになり、本件売買契約で定められた引渡期日である同年9月の引渡しができないことが判明した。この時点で、52戸中46戸につき本件売買契約が成立し、契約締結に当たって各買主からXに支払われた手付金の合計額は、1億円余であった。

本件免震ゴムの欠陥が理由となって、本件売買契約は、同年6月に各買主より解除され、Xは各買主に対し、契約条項に基づき、手付金合計1億円余を返金した上、違約金として合計3億5000万円余を支払った。

Y1社は、平成28年8月に、Xに対し手付金合計額相当の1億円余を支払ったが、Xは、賠償を受けるべき損害額は、違約金合計額3億5000万円余に弁護士費用相当額を加えた額であるとして、Y1及びY1の親会社であるY2に対し、各買主との契約の解除及びそれに伴う違約金の支払いを余儀なくされたなどとして、不法行為又は製造物責任法3条に基づき、3億円余（受領済み金額を損害金の元金及び損害金に充当後）の支払いを求めて提訴した。これに対し、Yらは、Xは手付解除をすることができたにもかかわらず、違約解除としたことは損害軽減義務違反であるなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのY1に対する請求を認容し、Y2に対する請求は棄却した。

(1) 本件マンションの販売に際しての目玉の

一つとなっていた免震構造に、行政法規に適合しないという重大な問題が生じ、本件マンションの引渡し売買契約に定めた期限どおりに履行できない状態になったことが認められる。そして、不適合の原因は、Y1の社内データ改ざんによるものであり、Y1が故意又は過失により、Xの法律上の利益を侵害したことは明らかである。

Y1は、行政法規不適合があったとしても、建物の基本的安全性には影響しないと主張するが、仮に客観的には安全性への影響がないとしても、本件ゴムをそのまま使用して買主に引渡すことは現実的には不可能である。社会的にも、ウェブサイトや国会答弁において、損害賠償に応じる意向であることを述べ、お詫びの意を示した事実関係からしても、本件免震ゴムの不適合によってXが損害を被ったことは自明といえる。

(2) Y1については、(1)のとおり一般不法行為責任が認められるから、製造物責任の成否については判断を要しない。

Y2は、製造物責任法2条3項の製造業者には当たらないことから、Y2に対するXの請求には理由がない。

(3) Y1は、Xが手付解除の手段を執らなかったことが損害軽減義務違反であると主張する。手付解除が妨げられる事由は「履行の着手」であるが、住宅ローンの申込みなどの資金調達は準備行為であり、オプション工事代金の支払いをもって売買代金の支払いの一部が履行されたと見ることも無理があり、その他、履行の着手があったことは認められず、売主であるXにおいて、手付解除を行うことに法律上は支障がなかったといえる。

しかし、買主が想定していたのは引渡しの遅延による債務不履行を理由とする解除であったと考えるのが合理的であり、少なくともXにおいて、買主が債務不履行解除を想定し

ていると認識したことに不合理な点は認められない。

このような状況の下で、Xから手付解除を持ち出すこと自体、違約金の支払いを免れるためと受け取られ、買主からの非難を招くおそれがある。そして、Xが、買主の経済的利益を損ねるような対応をしたと受け取られることは、Xの社会的評価を大きく落としかねないものであるといえる。

Xの信用が一旦大きく毀損された場合には、それを回復させることは非常に困難であり、社会的責任をも負っている企業の危機管理として、リスクをできる限り回避することは不合理とまでいうことはできない。したがって、Xに損害軽減義務違反を認めることはできない。

(4) 以上により、XのY1に対する3億円余の損害賠償請求は認容し、Y2に対する請求は棄却する。

3 まとめ

本件において、マンション分譲会社が、買主に対し、違約解除を認め違約金を支払ったことは、解除した買主からも評価を得たようで、免震ゴム交換後の再販売において、解除された46戸のうち、36戸は当初契約していた買主との間で再契約を締結することができている。

解除に至るまでの販売経費は、ゴム製造会社がマンション分譲会社に支払うことで合意されているが、免震ゴム交換に係る費用、再契約された36戸以外での値引き販売など、費用負担は増額したものの、顧客の信頼を失わずに済んだことは、企業の危機管理として参考になると思われる。