

床下換気工事に湿気除去効果がなく、 動機の錯誤による契約の無効が認められた事例

(東京地判 平15・8・23 判時1921—92)

住宅の床下の除湿効果があると信じて締結された床下換気システムの設置工事契約について、動機の錯誤を認めるとともに、設置工事の際の床下の根がらみ（床束の転倒やぐらつきを防ぐために、床束相互間を結束する横木）切断、基礎部分の損傷に対する施工注意義務違反が認められ、契約無効に基づく代金返還請求と工事施工に当たっての注意義務違反による不法行為による修理代金相当損害金が認められた事例（東京地裁平成17年8月23日判決 一部認容、一部棄却（確定） 判例時報1921号92頁）

1 事案の概要

Xは、平成13年3月11日、電気製品の卸・小売を業とするYの勧誘により、Yに対し、床下換気システム（以下「本件システム」という。）を自宅（以下「本件建物」という。）床下に取り付ける工事を注文し、本件工事請負契約（以下「本件契約」という。）を締結した。

Yは、同日、排気型換気扇の工事を行い、Xは、Yに対し、工事代金55万円を支払ったが、Yは工事の際、本件建物の根がらみを切断し、基礎部分の一部をはつり（鑿（のみ）や鑿（たがね）を用いて石やコンクリートなどを削り取ること）壊した。

Xは、床下の除湿ができると期待していたが、数か月経ても以前と変わりがないように感じ、「建築Gメンの会」に鑑定を依頼した

ところ、本件システムは湿気の除去には何ら役立たないことが判明した。

Xは、Yの詐欺行為によって動機の錯誤に陥り本件契約を締結したとして、平成15年10月2日口頭弁論期日において、本件契約を詐欺に基づき取り消すこと意思表示を行った。また、Yは、本件システム取り付けに際し、①根がらみの部分を切断、②基礎部分の一部をはつり壊したとして、Xは、Yに対し、本件契約の錯誤無効又は詐欺による取消しに基づき、Yに支払った代金55万円の返還及び不法行為に基づき損害の一部である50万円の損害賠償を請求した。

これに対し、Yは、本件システムには床下湿気除去の効果があり（自然換気以上の換気がなされ湿気が除去される）、その効果の内容について、Xに正確に説明した。また、根がらみの切断及び基礎のはつり壊しは必要な工事の結果であり、建物の安全性を害しておらず修繕を必要とするものではない、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件システムは、床下の強制換気装置であり、床下の湿気を取り除く効用を一応期待できる機能を有しているが、Xの床下には、常に湿気が供給される状況にあり、このような場所に本件システムを取り付けて

も湿気の供給源を除去せずに、強制換気をして湿気が除去されるかどうかは定かではない。それにもかかわらず、Yの担当者はパンフレット記載の謳い文句に沿った説明をし、Xに床下の湿気除去の効能があるものとして本件システムを売り込み、Xはその効能を信じて本件契約締結に至ったものと認められるし、Xが期待した湿気除去の効果が生じなかったことも認められる。

Yは、Xの動機が表示されていなかったと主張したが、Y担当が湿気除去を謳い文句に本件システムを売り込んだものであり、Xの動機付けをしているものと認められる。

また、Yは、本件換気扇は除湿機ではなく、除湿について過大な期待を抱いたXに重過失がある旨の主張もするが、Yが本件換気扇を除湿機能があり、住宅を快適にする機器として販売しており、Y担当の説明により、Xが除湿機能について期待したことをもってXの重過失があると認められず、本件契約の動機に錯誤が認められ、本件契約は無効と解せられ、XのYに対する本件契約代金55万円の返還請求権が認められる。

- (2) Xは、根がらみの切断および換気システム設置のため基礎をはつり壊すこと自体は工事のためやむを得ないものとして了承していたと推認できるが、その後に通常期待される復旧をしなくてもよいと了承したことはみとめられない。Yは、根がらみを切断したままにし、はつり壊した基礎部分については、はつったままにし、切断した鉄筋についても錆止めを施すことなく放置した。

Yは、本件システムの設置により、建物の耐久性を増すことを謳い文句にしているくらいであるから、本件システムの設置に

より建物に対する損傷を必要最低限にする取引上の付随義務を負っていると認められるが、この義務に違反して、工事後に必要な復旧をしなかった。よって、Yの不法行為が認められ、必要な修理費を賠償すべきであり、修理代金としては、総合して15万円と認めることができる。

3 まとめ

本件は、「リフォーム商法」と呼ばれるものであるが、これらの商法で被害を被った消費者としては、クーリングオフ（特定商取引に関する法律9条）、錯誤無効（民法95条）、詐欺による取消し（同法96条）、公序良俗違反による無効（同法90条）などを主張して、既払金の返還を求めるのが一般的である。本判決は、動機の錯誤による契約の無効を認めて既払金の返還請求を認容したものであるが、悪徳商法の被害者の救済の一方式を示したものとして、意義のある判決である。