

最近の判例から (6) - 耐震偽装 -

マンションの構造計算が耐震強度を偽装したものであることを理由とする買主の錯誤無効の主張が認められ、売買代金全額返還を命じ、使用利益の控除も認めなかったが、売主の同時履行の主張は認容した事例

(札幌高判 平23・5・26 消費者法ニュース89-203) 古本 隆一

新築マンションの設計段階で構造計算書の偽装が行われ、法定の耐震強度を満たしていないのに満たしているとの前提で区分所有権を購入した買主の意思表示には民法95条の要素の錯誤があるとして、新規分譲契約の錯誤無効を認めた地裁判決を不服として控訴した売主の請求を棄却し、買主の使用利益の控除も認めなかったが、売買代金返還とマンションの明け渡しとの同時履行の主張は認容した事例（札幌高裁 平23年5月26日判決 一部認容 消費者法ニュースNo.89-203頁：原審札幌地裁 平成22年4月22日判決 一部認容 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

X1～X14（以下「X」という）は、Yと新築マンションの購入契約をした。本件マンションは、平成16年8月10日に竣工し、同年9月4日に各専有部分が引き渡された。

二級建築士A作成の、平成14年2月5日の構造計算書では、保有水平耐力指数、各階のx方向（建物の長い辺と平行の方向）及びy方向（建物の短い辺と平行の方向）とも1.0を超える数値が記載されていた。

平成18年2月になって本件マンションの耐震強度に偽装の疑いがあることが発覚した。Yが別の設計会社に依頼して再計算したところ、1階y方向の保有耐力指数が0.86と法定

の基準を下回っていることが判明し、札幌市によってもその事実が確認された。

Yは、平成18年5月27日の区分所有者向け報告会等で、1階及び地下1階の柱各2本を補強することにより耐震基準を満たすことができると説明した。しかし、Xは、Yの説明に納得せず、消費者契約法に基づき本件各売買契約を取り消し、予備的に、錯誤無効の主張をして、札幌地裁に訴えた。

札幌地裁では、「新築マンションにあっては、耐震強度に関する錯誤は、錯誤を主張する者に契約関係から離脱することを許容すべき程度に重大なものというべきであり、民法95条の錯誤に該当するものと認めるのが相当である。したがって、本件各売買契約に係るXの買受の意思表示は無効であり、Yは、Xに対し、売買代金を返還する責任を負う。」として、Xの訴えを一部認容した。

これを不服としてYは札幌高裁に控訴した。

2 判決の要旨

控訴審では、原判決を一部変更する等、Yの控訴を一部認容したが、売買契約の錯誤無効は維持した。

1. 錯誤無効について

仮に本件売買契約当時、本件マンションには構造計算の偽装を原因とする耐震性不足が

あり、これを改善するためには、補修工事が必要であることを知っていたとすれば、その補修工事の内容が比較的小規模なもので対応できたとしても、Xが、敢えて、別表（略）記載の売買代金で、このような物件を購入する決断をしたとはおよそ考えられないところである。また、本件マンションに構造計算の偽装を原因とする耐震性不足があったことは、売買契約を締結する上で極めて重大な問題であり、錯誤の要素性を満たしていることは明らかである。

2. Xの不当利得について

Yは、仮に本件各売買契約が無効とされ、又は取り消された場合、Xには、平成16年9月4日～平成23年2月17日までの間、別紙（略）使用利益記載の金額を下回らない使用利益（不当利得）があると主張し、上記使用利益にかかる不当利得返還請求権をもって、Xの本訴各請求権とその対等額で相殺するとの意思表示をした。他方、Xは、本件各売買契約の各代金支払日以降の年6分の利息を請求している。検討するに、本件各売買契約が無効であるとした場合には、民法575条2項本文を類推し、返還すべき代金に対する利息と目的物を返還するまでの使用利益は同等のものと見ていずれも発生しないとするのが相当であるから、Yの上記主張は採用できず、Xの上記請求も理由がない。

3. 同時履行について

Yは、本件各売買契約が無効であるとした場合、売買代金の返還と以下に記載する手続き等は同時に履行されるべきである（同時履行の抗弁）と主張する。

ア 本件マンションの居室を原状に復し賃借権その他一切の負担を除去して明け渡すこと

イ 本件マンションの居室の所有権保存登記の抹消登記手続きをすること

ウ 本件マンションの居室に設定された抵当

権を消滅させ、抵当権設定登記の抹消手続きをすること

検討するに、売買契約が無効又は取り消された場合には、公平の観点から、各給付の返還義務相互の間に同時履行を認めるべきである。これを本件についてみると、本件各売買契約は無効であるから、代金の返還と原判決別表（略）記載の売買目的物の明け渡し及び本件各売買を原因とする所有権保存登記の抹消登記手続きとは同時履行の関係にあると考えるべきである。

以上によれば、原判決別表（略）記載の売買代金の返還については、同表記載の売買目的物の明け渡し、抵当権設定登記の抹消及び所有権保存登記の抹消登記手続きと引き替えにのみ、同表記載の売買代金の返還を求めることができるというべきである。

以上によれば、本件控訴の一部は理由があるから、原判決を変更することとし、本件附帯控訴は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

3 まとめ

判決では、マンションの購入に当たっては、住宅の基本的性能が具備された建物である事実を当然の大前提としていること、耐震強度の不足が恐怖心と直結しているため、耐震強度が相当程度不足していることが分かっているならば、分譲を受けようとはしないということを示した。

大地震の発生確率が高まっているとされている昨今、デベロッパーが参考にすべき判決といえよう。

なお、本件では、売主が上告中である。

（調査研究部調査役）