

最近の判例から (3)－労災事故と契約解除－

エレベーター設置工事中の転落事故を原因とする買主の契約解除及び手付金の返還請求を棄却した事例

(東京地判 平24・4・17 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

買主が、契約締結後に工事中のマンションにおいてエレベーター設置工事中に転落死亡事故が発生したことから、売主は債務の本旨に従った履行をすることが不可能になったなどとして、債務不履行責任等に基づく契約解除と手付金の返還を求めた事案において、事故によって売主の債務の履行が不能になったと解することはできない等として請求を棄却した事例（東京地裁 平成24年4月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年4月及び同年5月、X1・X2及びX1の会社X3（以下「Xら」という。）は、Y1及びY2（以下「Yら」という。）が分譲するマンションの3室（2812号室、1411号室、203号室）を購入する売買契約を締結して、それぞれの手付金の合計3,153万円を支払った。

なお、本件各売買契約において、引渡予定日は平成21年7月31日とされ、本件各売買契約に係る各契約書には、いずれも次の条項（以下「本件条項」という。）がある。

第19条 買主又は売主は、相手方がこの契約の各条項の一に違背し、期限を定めた履行の催告に応じない場合には、この契約を解除することができるものとし、この契約に違背した者は、その相手方に対して手付金相当額を違約金として支払うものとします。

買主がこの契約に違背した場合、売主は

受領済金員のうち、手付金を違約金として取得し、残余は無利息にて買主に返還します。売主がこの契約に違背した場合、売主は受領済金員の全額を無利息にて買主に返還し、かつ違約金を買主に支払うものとします。

平成20年8月、本件マンションの施工業者の下請業者従業員2名がエレベーター設置前のエレベーターシャフト内（概ね地上10階相当）において、ゴンドラに乗ってエレベーターレール設置作業を行っていたところ、ゴンドラが地上1階ピットまで落下し、搬送先の病院において死亡が確認されたという事故が発生した（以下「本件事故」という。）

Xらは、Yらに本件各契約の解除及び手付金の返還を申し入れたが、Yらが最終的にこれを拒否したため、①Yらは事故物件でない物件を引き渡すという債務の本旨に従った履行を行うことが不可能となっている、②本件建築中の落下死亡事故により、エレベーターの安全性に対する不安感を感じるなどの心理的瑕疵が生じた等として、Yらに対し、契約の解除と手付金の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、買主の請求を棄却した。

1. 債務不履行に基づく解除が認められるかについて

Xらは、本件事故が発生したため、Yらが

事故物件でない物件を引き渡すという債務の本旨に従った履行を行うことが不可能となった、あるいは、Yらが高品質、高資産価値のマンションを引き渡すという債務を履行することが不可能となった旨主張する。

債務の履行が不能であるかどうかは、社会の取引観念に従って定められるところ、本件事故は、本件マンションのエレベーター設置前に、エレベーターレール設置作業中に発生したものであること、Xらが購入した本件マンションの部屋において発生したものではなく、共用部分たるエレベーターシャフト内で発生したものであること、発生現場は地下1階ピットであり、Xらが購入した部屋とはフロアを異にしていることなどの事実が認められるのであり、これらの事実にかんがみると、Xらが指摘する事情を考慮しても、本件事故によって、Yらの債務の履行が不能になったと解することはできない。

2. 瑕疵担保責任に基づく解除が認められるかについて

Xらは、本件事故により心理的瑕疵が生じた旨主張するが、認定事実によれば、本件事故は、本件各売買契約締結後に発生したことが明らかであり、本件各売買契約において、「売買の目的物に隠れた瑕疵があった」ということはできない。

また、確かに、本件事故によりXらが不安感を抱くようになったことなどは否定できないものの、Xらが購入した部屋において発生したものではないこと等の事情を総合考慮すれば、本件各売買契約の目的を達することができるものと認めるのが相当である。

3. 本件条項は消費者契約法9条1号又は公序良俗に反し無効かについて

本件条項は、債務不履行の際の損害賠償の額を予定したものであるところ、このような規定は、予想外の多額の損害賠償を回避する

という意味で契約当事者にとって合理性を有するものである。また、宅建業法38条は、宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約における損害賠償や違約金の額について代金額の10分の2を超える部分について無効と規定しているところ、本件条項は、手付金相当額である売買代金の1割に相当する額を違約金と定めていることが認められる。以上の事実には照らすと、本件条項が公序良俗に反し無効ということとはできない。

Xらの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

売買契約締結後に生じた本件の落下死亡事故は、そもそも瑕疵担保責任の問題にはなり得ないが、宅建業者の説明義務の問題はどう考えればよいだろうか。

契約締結後に生じた事故等であっても、取引の判断に重要な影響を及ぼす重要な事項に該当するものについては、物件の引渡し前である場合、その内容を説明する義務がある。

しかし、建築工事中の一般の労災事故については、自殺事故等とは異なり、嫌悪感の強い悲惨な事故であったり、販売対象住戸内での事故である等の特段の事情がない限り、説明すべき重要な事項には該当しないと解するのが相当と考える。

本事案も労災事故と説明義務を考える際の一事例として、実務の参考になると思われる。

(調査研究部上席主任研究員)