

〔15〕 錯誤無効肯定例－耐震偽装

○耐震偽装のマンションの購入者による錯誤無効の主張が認められた事例

（控訴審：札幌高判平23・5・26（平22（ネ）291・平23（ネ）75）
第一審：札幌地判平22・4・22判時2083・96）

控訴人（被告）：不動産販売業者Y

被控訴人（原告）：マンションの購入者Xら

Yは、不動産の売買等を業とする株式会社であり、本件マンションを建築し、Xらを含む多数の顧客にこれを分譲した。

本件マンションの設計者は、株式会社Aであり、構造計算をしたのは、二級建築士であったBである。Bは、本件マンションの設計に基づくものとしての構造計算書（本件計算書）を作成した。本件計算書では、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。

Yは、申請書に本件計算書を添付して、本件マンションの建築確認申請をし、指定確認検査機関であるCは、当初設計が建築基準法に適合しているものとして本件マンションの確認済証を発行した。また、Cは、住宅の品質確保の促進等に関する法律5条1項に基づき、設計住宅性能評価書を作成した。同評価書の最初の項目は耐震等級であり、この項目には本件計算書に基づく構造の安定の評点が記載されており、大規模地震の際の「構造躯体の倒壊等防止」の評点が「等級1」とされている。ここでいう「等級1」とは最も優れているということではなく、3段階の評点中では最も低いものであり、保有水平耐力指数が1.0以上1.25未満であることを意味するにとどまる。

その後、Yは、株式会社Aから、本件計算書において偽装があった旨報告を受け、D市は、本件計算書の一部で偽装が行われたこと、保有水平耐力指数が1.0を下回っており、耐震基準を満たしていないことを明らかにした。本件マンションについて正しく構造計算をすると、1階Y方向の保有耐力指数が0.86となり、1.0を下回る。これに対し、1階のX方向並びに他の階のX方向及びY方向の数値は、1.0以上であり耐震基準を満たしていた。

Xらは、マンションの売買契約の錯誤無効及び消費者契約法4条1項1号による取消しを主張し、不当利得返還等を求めた。

一審判決（札幌地判22・4・22判時2083・96）が、売買目的物の性状に関する錯誤があることを認め、不当利得返還請求を認めたところ、Yが控訴した。Yは、瑕疵が修補可能であるとして、錯誤無効を争ったが、本判決は、一審判決と同様、錯誤無効の主張を認め、公平の観点から、代金の返還と目的物の明渡し及び所有権保存登記の抹消登記手続と同時履行の関係にあるとして、引換給付判決に変更した。（原判決変更）

争点

本件各売買契約の錯誤無効が認められるか。

判決内容

買主たるXらにおいて、本件マンションに存在する瑕疵が修補可能なものである限り、その内容の如何を問わず、これを許容して本件売買契約を締結する意図があったとは考えられないのであり、本件各売買契約を締結した際に錯誤があったか否かを判断するためには、その設計変更等の原因や修補の内容を検討する必要がある。本件各売買契約は、新築のマンションを2千数百万円から4千数百万円という高額な代金を支払って購入するというものである以上、Xらにおいてどうしても本件マンションを取得しなければならないというような特段の事情は認められないのであるから、本件マンションに問題があるのならば、他のマンションを求めるという選択も可能であったといえる。このような点を考慮すれば、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らが、敢えて、約定の代金額で、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。したがって、本件マンションに関しては本件売買契約締結以降に設計変更等が予定されていたとしても、このことは、錯誤の成立を妨げる事情にはならないし、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。本件全証拠によるも、Xらの錯誤無効の主張が権利濫用に当たり又は信義則に反するとの事情を見出すことはできない。

コメント

平成17年11月に発覚したマンションの耐震強度偽装事件は、大きな社会問題となった。マンションの買主としては、売主の瑕疵担保責任を迫する方法が考えられる（小賀野晶一「耐震偽装の民事責任」判タ1218号12頁）が、本件では、錯誤無効が主張された。

売買の対象につき予期した性状を欠く場合には、等価性が損なわれることが多く、要素の錯誤が認められやすい、と解されている（川島武宜＝平井直雄編「新版注釈民法(3) 総則(3)」431頁〔川井健〕（有斐閣、2003））。本件一審判決は、我が国の国土の地震の多さに照らし、耐震強度の不足は恐怖心と直結するため、売買契約の当時、新築されるマンションの耐震強度が相当程度不足していることが分かっていたならば、いくら立地条件が良かったとしても、ほとんどの人はマンションの分譲を受けようとは思わないはずである、と指摘している。本判決も同様の判断を示し、錯誤無効の主張を認めた。

参考判例

- 擁壁ないし建物がいずれ崩壊する等の危険があり安全上問題があるということを知っていたならば、本件売買契約を締結しなかったものといえるとして、土地の売買につき要素の錯誤を認めた事例（大阪高判平2・1・24判タ721・180）
- 被告が分譲したマンション2階の区分建物を購入して、手付金を支払った原告が、この区分建物近くに電話線等の引込柱が立っているのが、防犯上問題であるとして、被告に対し、消費者契約法に基づく取消し及び錯誤無効を主張して、手付金の返還を求めた事案について、消費者契約法による取消しの主張、錯誤による無効の主張をいずれも退け、請求を棄却した事例（東京地判平19・1・29（平17（ワ）19119））

〔60〕 居住用建物賃貸借における敷引特約の有効性

○消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約が消費者契約法10条により無効となる場合

（上告審：最判平23・3・24民集65・2・903、判時2128・33）
 （控訴審：大阪高判平21・6・19金判1378・34）
 （第一審：京都地判平20・11・26金判1378・37）

上告人（原告・控訴人）：借家人X

被上告人（被告・被控訴人）：貸家人Y

XとYは、平成18年8月、京都市西京区内のマンションの一室（本件建物）を期間2年間、賃料月額9万6000円の約定で賃借する旨の賃貸借契約を締結し、XはYから本件建物の引渡しを受けた。この賃貸借契約は、消費者契約法10条にいう「消費者契約」に該当する。

Xは、契約締結と同時に保証金として40万円をYに支払ったが、契約書には、この保証金で家賃の支払、損害賠償その他契約から生ずるXの債務を担保すること、Xが本件建物を明け渡した場合には、契約締結から明渡しまでの経過年数に応じた額（2年未満の場合は21万円）を控除してYが控除額（本件敷引金）を取得すること（敷引特約）が規定されている。

この賃貸借契約は、平成20年に終了し、Xは本件建物をYに明け渡しした。Yは敷引特約に基づき本件敷引金21万円を控除した19万円の保証金をXに返還した。

Xは、Yに対し、敷引特約は消費者契約法10条に反し無効であるとして、その返還を求めて提訴した。第一審及び控訴審とも、敷引特約は消費者契約法10条に反しないとしてXの請求を棄却すべきものとした。

そこで、Xが上告受理申立てをした。 （上告棄却）

争 点

敷引特約は、消費者契約法10条に反し無効か。

判決内容

1 本件特約は、敷金の性質を有する保証金のうち一定額を控除し、これを賃貸人が取得する旨のいわゆる敷引特約であるところ、居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、契約当事者間にその趣旨について別異に解すべき合意等のない限り、通常損耗等（賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる損耗や経年により自然に生ずる損耗）の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含むものというべきである。

2 補修費用に充てるために賃貸人が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえず、敷引特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであると直ちにいうことはできない。

3 消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。

4 本件特約は、契約締結から明渡しまでの経過年数に応じて18万円ないし34万円を保証金から控除するというものであって、敷引金の額が、契約の経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らし、本件建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく超えるものとまではいえない。また、本件契約における賃料は月額9万6000円であって、本件敷引金の額は、経過年数に応じて上記金額の2倍弱ないし3.5倍強にとどまっていることに加えて、Xは、本件契約が更新される場合に1か月分の賃料相当額の更新料を支払義務を負うほかには、礼金等他の一時金を支払う義務を負っていない。そうすると、本件敷引金が高額に過ぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法10条により無効であるということとはできない。

コメント

敷引特約の法的性質については、①修繕費用、空室損料、礼金などの様々な性質をいわば「渾然一体」として有すると理解する渾然一体説と②事案ごとにその性質を個別具体的に認定する個別判断説とがあると説明されてきた（池田浩一「敷金・保証金・権利金」遠藤浩他編『現代契約法大系(3)（不動産の賃貸借・売買契約）』28頁（有斐閣、1983））。本判決は、上記1のとおり、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる損耗や経年により自然に生ずる損耗（判決文の略語でいう通常損耗等）の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含むものというべきであるとしており、渾然一体説の立場というよりは個別判断説の立場であると理解するのが相当であろう。

敷引特約の有効性について、本判決は、上記2のとおり、本件特約の場合という限定的であるものの、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえないとしており、基本的に有効であるとの立場に立つものといえる。そして、消費者契約法10条との関係で、本判決は、上記3のとおり、想定される通常損耗等の補修費用額、賃料、礼金といった一時金の授受の有無及びその額に照らして敷引金の額が高額に過ぎるといえる場合には、賃料が相場より低額であるという特段の事情がない限り信義則に反するものとして消費者契約法10条に反し無効という判断基準を示したものである。

では、どの程度の金額が高額に過ぎることになるのであろうか（山本・後掲評釈21頁）。本判決では、賃料の3.5倍強であっても高額ではないとするので、高額に過ぎる場合とは、それ以上を指すことになり、かなり限定されることになる（武藤・後掲評釈145頁）。いずれにしても、今後の判例の集積が待たれるところである。

評 釈

（上告審判決につき）

武藤貴明・ジュリ1431号143頁

丸山絵美子・ジュリ臨増1440号64頁（平23重判解）

千葉恵美子・判評640号8頁（判時2145号154頁）

佐久間毅・金法1963号50頁

奈良輝久・金判1393号8頁

250 第3章 財産利用型の契約

- 山本豊・NBL954号13頁
澤野順彦・NBL952号10頁
大澤彩・現代消費者法13号110頁
片山良廣・公証法学42号91頁
胡光輝・税経通信67巻9号249頁
小野秀誠・リマークス45号30頁
平尾嘉晃・自由と正義63巻7号35頁
中央大学真法会・受験新報734号14頁
黒田直行・JA金融法務489号44頁
城内明・法七増刊（速報判例解説）9号87頁
潮見佳男・消費者法ニュース88号230頁
谷山智光・消費者法ニュース88号228頁
長野浩三・市民と法70号33頁
松田佳久・法時83巻8号110頁
増田尚・週刊法律新聞1910号3頁
辰巳裕規・消費者情報421号29頁
増田尚・民主法律286号95頁
原田剛・消費者法ニュース89号129頁
島川勝・法時84巻2号107頁
山口志保・大東法学21巻1号95頁
牛尾洋也・龍谷法学44巻1号182頁
舟橋秀明・月刊登記情報52巻6号62頁
藤田寿夫・法時85巻2号106頁
増成牧・神戸学院法学41巻3・4号125頁
野口大作・札幌法学（札幌大学）24巻2号59頁