

第1 結論

住友不動産に対し、原告ら全員の売買代金相当額の返還を命じた（2ページ～3ページ）。

第2 理由

1 骨子

- (1) 原告らの錯誤無効の主張を認めた。
- (2) 原告らの消費者契約法違反の主張については、（錯誤の主張を認めたので、判断には不可欠ではないので）判断しなかった。

2 錯誤無効の判断

- (1) マンション購入者は、マンションが建築基準法所定の基本的性能が具備されていることを当然の前提としている（20ページ～21ページ）。
- (2) いくら立地条件がよくても、耐震強度が不足していれば、ほとんどの人は、そのマンションは買わない。
阪神淡路大震災の記憶は風化しておらず、我が国に住む大多数の人は大規模地震に対する恐怖心を抱いているからである（21ページ）。
- (3) 耐震強度の不足が恐怖心と直結し、マンションの共用部分の変更を伴う大規模修繕には、区分所有法により、総会において4分の3以上の賛成が必要であることもあり、本件マンションでは、耐震偽装発覚から4年も経過しているのに補強工事がなされていない（21ページから22ページ）。
- (4) 住友不動産は、「シティハウス福住公園通」と「パークスクエア発寒駅前メープルサイド」では、耐震偽装発覚後、耐震基準を満たすか否か不明な段階で売買を解消し、顧客に手付金を返還している（22ページ）。
- (5) 保有水平耐力指数が0.86しかないという耐震強度の不足は決して軽微な瑕疵ではない。

その補強工事は万全に行われるべきであり、構造計算上要求される補強工事の規模から瑕疵が重大でないとは言えない（22ページ～23ページ）。