

欠陥住宅事件報告

整理番号

報告日：平成26年 6月 1日四日市大会

報告者：Ⓔ 神崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：続・柱の太さ事件～木造の意匠問題として～)

判決日	大津地方裁判所 平成26年1月10日和解		
事件番号	平成21年(ワ)第504号請負残代金請求事件、第842号損害賠償請求事件		
裁判官	長谷部幸弥、田中浩司		
代理人	湯川二郎、神崎 哲	担当建築士	川端 眞

II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県甲賀市信楽町		
	構造	木造平家建 (数寄屋棟+民家棟)	規模	敷地1200㎡、延面積 340㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成19年8月 請負契約	引渡	平成20年12月
	代金	請負代金1億1645万円		
	備考			
相談(不具合現象)	柱・梁のひび割れ、床板の反り・隙間、未完成部分			

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	ア 追加変更工事代金の発生の有無	
	イ 民家棟における欠陥の有無	
	ウ (ひび割れ・変形等が瑕疵でないならば)説明義務違反の有無	
欠陥	ア 建築確認・検査手続の未履践	
	イ 大黒柱(尺柱：約300mm角)の断面寸法違反(300mm×270mm)	
	ウ 未乾燥材の使用：①柱・梁など構造材の多数のひび割れ ②ケヤキの床板の反り・隙間・割れ ③小屋束と梁の隙間・屋根の変形	
	エ その他：①居間壁の仕上未施工、②建具の反り、③玄関土間三和土 ^{たたき} のひび割れ	
損害 (万円)	合計	-900 / 6354 - 2793 (和解額 / 請求額)
	④代金	/
	⑤修補費用	/ 5454 (設計監理料含む)
	⑥転居費用	/ 100
	⑦仮住賃料	/
	⑧慰謝料	/ 200
	⑨調査鑑定費	/ 100
	⑩弁護士費用	/ 500
	⑪その他	/ -2793 (本体：追加変更工事残代金)
責任 主体 と 法律 構成	①売主	
	②施工業者	瑕疵担保 or 不法行為責任
	③建築士	不法行為責任
	④その他	施工業者の代表者の責任(会社法429I)

IV コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

- 事案の本質は、施主が「意匠を凝らした数寄屋棟(客間等)」と「広く快適な民家棟(LDK等)」からなる新築住宅の建築を目的として発注したところ、数寄屋棟は目的達成できたが、民家棟が通常有すべき出来映えとなっていないという不満に端を発する。
施工業者は、民家棟につき「石場建て伝統構法」ゆえ、ひび割れ等は当然と反論。
- 請求内容から見れば、①施工業者側が追加変更工事代金2800万円を請求して提訴してきたのに対し、②当方(施主側)は、尺角とされていた大黒柱の太さが違っていたことから民家棟につき建替請求訴訟を提起したという構図。
- 裁判所の和解勧誘は「施主から業者に2000万円支払う」という内容であったが、900万円で和解成立。

2 主張・立証上の工夫

- 非常に高額な請負代金であるにもかかわらず、仕上がりがひどい、という事案。
- 依頼者の意向もあり、柱の太さが契約と異なることを理由に建替を請求したが、構造上の欠陥でなく、あくまでも意匠上の問題であった点で、瑕疵の重大性の主張・立証が難しかった。
- ひび割れ等について、業者側は、「無垢材の特性」「強い木ほど暴れる」「古民家の味わい・良さ」等と主張したが、施主が民家棟に求めていた「通常の新築住宅の快適さ」と違っており、設計・施工者が自らの趣味を押しつけた格好になっていた。

これらについては、一方で、見た目のひび割れのひどさを客観的に示すために、(写真だけではわかりにくいので)調査会社の池田忠安建築士に依頼して、RC造クラック図示のような形で、各断面図で柱・梁等のひび割れの長さ・幅等を詳細に測定・図面化した。

また、他方で、建築界における常識を示すために、セカンドオピニオンとして、①古民家再生の草分け的存在であるベテラン建築士(JIA所属)、②古民家再生も手がける気鋭の中堅の野村正樹建築士、③寺社建築の設計・施工を手がけるベテランの建築士兼一級建築施工管理技師の3名から、意見書を作成してもらった。

- 業者側が裁判所鑑定を申請したため、鑑定事項や鑑定人選任方法につき激しい応酬がなされた結果、鑑定人は、JIA等所属の構造設計一級建築士、鑑定事項は、①小屋束と梁の隙間と屋根の変形の点、②ひび割れが通常範囲を超えているか、超えている場合の原因は何かという2点に絞られた。

鑑定結果は、①については概ね当方主張が認められた。②のひび割れについては、「通常とは言い難いが通常程度を超えていると判断は出来ない」と玉虫色の結論だったが、原因については「十分な乾燥がなされていない事」と「材料の選別が適切に行われたか問題」との指摘がなされ、結びで、「本件建物の梁を意匠上の観点から見ると目立つ部分にひび割れがある…。本件建物を建築する際にひび割れが発生するであろう事を明確にした上でインフォームドコンセントが十分に為されていたかが問題であるとしか言えない」との指摘がなされていた。

3 所感

- 最高裁平成15年10月10日判決(柱の太さ事件)は、主観的瑕疵を正面から認めた最高裁判例であるが、瑕疵修補方法がどうなるかについては残された課題とされていた。
本件は、外形的には同種の欠陥(柱の太さの契約違反)について補修方法を問うた事件ではあったが、瑕疵の内実が意匠上の問題であり、最判の事案と全く異なるため、先例的価値は乏しいと言わざるを得ない。
- 消費者事件における本人尋問の難しさを痛感させられた事件であった。
- 裁判所の和解あっせん案を見たとき、裁判所の認識不足・理解不足を強く感じるが、他方で、(請求内容はさておき)言うべき事を主張し、立証を重ねれば、当事者間において和解に達する機運が生まれることも実感できた。

事案の実態と審理経過に照らした場合、勝訴的和解と呼んでもよいのではないかと。

以上