

## 欠陥住宅事件報告

報告日：平成24年11月18日

報告者：㊦ 神 崎 哲

## I 事件の表示 (通称事件名： )

判決日	京都地方裁判所 平成23年7月20日判決		
事件番号	平成18年(ワ)第2708号 損害賠償請求事件		
裁判官	瀧華聡之、奥野寿則、堀田喜公衣 (京都地裁第3民事部)		
代理人	神崎 哲	担当建築士	福原 幸治

## II 事案の概要

建物概要	所在	京都府向日市		
	構造	木造3階建	規模	敷地73.81㎡、延面積 128.67㎡
	備考	1階車庫(車体の1/3程度が入る)		
入手経緯	契約	平成10年5月設計契約 同年6月請負契約	引渡	平成10年11月末
	代金	設計・監理費50万円、請負代金2520万円		
	備考			
相談(不具合現象)	雨漏れ、外壁サイディングのはらみ、居室内の傾斜等			

## 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 本件地盤及び建物の瑕疵	→○
	イ 補修方法(解体・再築の必要性)	→○
	ウ 被告らの法的責任	→○ 但し、設計事務所(自動車会社)代表者は× ・瑕疵発生は原告の指図が原因→×
	エ 損害額	→ほぼ○(下記のとおり)
	オ 居住利益の控除	→×
	欠陥	1 構造欠陥：①壁量不足、②筋かい緊結不良、③柱・基礎緊結不良、④通し柱欠如 2 基礎欠陥・地盤沈下の疑い、3 未乾燥材の使用、4 雨水浸入、5 居住性能欠如 【請求拡張】 6 地盤の安全性の欠如、7 基礎配筋の欠陥、8 地中梁とあばら筋の欠陥
損害 (万円)	合計	3761 / 4187 (認容額 / 請求額) ←当初 1733
	①代金	/
	②修補費用	3040 / 3093 (設計監理料含む) ←当初 1046
	③転居費用	38 / 38
	④仮住賃料	68 / 77 ←当初 38
	⑤慰謝料	100 / 400 ←当初 300
	⑥調査鑑定費	216 / 200 (口頭弁論で「235万以上」と主張) ←当初 150
	⑦弁護士費用	300 / 380 ←当初 150
⑧その他	/	
責任 主体 と 法律 構成	①売主	
	②施工業者	瑕疵担保・不法行為責任 →○
	③建築士	債務不履行・不法行為責任 →○
	④その他	施工業者の代表者の責任(会社法429 I) →○ 設計事務所の代表者の責任(民法429 I) →×

## IV コメント

### 1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 基礎配筋の欠陥について、①調停委員会の「軽微な瑕疵」との意見や、②被告の「あと施工アンカー」による補修可能との主張を排除し、解体・建替判決を言い渡した。
- (2) 被告らに契約責任に加え不法行為にも該当するとして慰謝料・弁護士費用も認める一方、居住利益控除は否定した。

### 2 主張・立証上の工夫

- (1) 依頼者が雨漏りと外壁の施工不良(サイディングの孕み)とともに2階の床傾斜も指摘していたが、当初、基礎欠陥を発見できず、訴状では基礎欠陥の疑義の指摘にとどまった。但し、ベタ基礎からの設計変更があった点や床傾斜は指摘し、安全性が証明されない限り欠陥である旨の主張をしていた。この基礎欠陥の問題が訴訟を長引かせる主要因になった。
- (2) 上記の訴え変更の点に加え、付調停手続、裁判所鑑定とそれに対する補充鑑定申立などなど、種々の展開があり、その都度の対応を迫られたために非常に長引いた。

#### 【訴訟経過】

H18. 10. 23 訴訟提起：基礎の設計変更と床傾斜を指摘し、構造欠陥の疑義を指摘。

その後、基礎の破壊調査により、転がし配筋や車庫部分の基礎梁・スラブの欠如を発見。

H19. 8. 21(第6回) 請求拡張申立：解体・建替費用相当の損害賠償を請求。

H20. 5. 13(第11回) 基礎施工業者が補助参加。

H20. 9. 25(第13回) 付調停手続に：同一部係属の欠陥住宅訴訟3件がすべて付調停に。

H21. 1. 13(第15回) 現場進行協議・現場調停。被告が1階床の傾斜をレーザー墨出し機で測定。

H21. 3. 11(第16回) 調停委員案(1)：440万円提案。「1階床傾斜は1/1000未満で告示から問題なし」。壁量不足は「木4ゆえ構造計算が成立しない。倒壊の現実的危険なし」。

H21. 5. 27(第17回) 追加調査結果を提出し、徹底した調停委員案批判の準備書面を提出。

「この主張・立証を見ても、調停案が当方請求内容にならないなら不調に」

<p><u>原告(神崎・建築士)</u>：5/15付第6準備書面を陳述。甲18～22号証を提出。</p> <p><u>調停委</u>：原告提出書類から、かぶり厚さ不足、車庫部の沈下、土間下の空隙等の問題が判明したので、空隙にはコンクリート充填する等の補修が必要。</p> <p><u>原告</u>：車庫部沈下だけの問題でなく、当方の瑕疵主張・賠償請求の正当性が立証された。この間、構造専門家の第三者意見も聞き、当方への賛同も得た。当方請求額ベースの和解でなければ、調停を直ちに打ち切り、裁判所鑑定を申請する。</p> <p><u>裁判所</u>：被告側の意見は？</p> <p><u>被告ら</u>：甲21～22を受領して間もないので、検討する期間がほしい。</p> <p><u>原告</u>：当方は、請求拡張時から一貫して同じ主張をしており、新たな主張はない。</p> <p><u>裁判所</u>：それでも瑕疵を認めるか否かで、調停の可能性もあるし、鑑定事項も変わる。</p> <p><u>被告ら</u>：調停委員の見解を意見書の形で提出してほしい。それを踏まえて検討する。</p>
--

H21. 7. 6(期日間) 調停委員案(2)：基礎補修のため240万円を加算。

H21. 8. 24(第18回)

<p><u>原告(神崎)</u>：調停意見を叩き台にした和解は無理ゆえ、調停を打ち切ってほしい。</p> <p><u>裁判所</u>：判決が出たら本当に建替をする気があるのか。</p> <p><u>調停委</u>：建替までは必要ないと思えるが。</p> <p><u>原告</u>：調停委員や裁判所がそんな考えを前提にするから調停は無理。当然に建替意思はあるし、構造専門家の第三者意見でも建替必要と言われた。それを明らかにするために鑑定申請をする。</p> <p><u>被告ら</u>：反論を提出する。</p> <p><u>裁判所</u>：調停は打ち切る。調停意見を被告から証拠提出し、原告から「瑕疵一覧表」に主張・証拠を追加。</p>
---

H21. 10. 28(第19回)

<p><u>裁判所</u>：原告から鑑定申請が出ているが、被告らの意見は？</p> <p><u>被告ら</u>：私的鑑定書も出ているし、調停委員の意見も示されており、不要ではないか。</p>
---

原告(神崎)：調停委員の意見が不適正であるから、鑑定申請をしているのである。

裁判所：調停委員は中立な立場で判断した。調停委員の意見に従うという前提で調停手続に入ったはず。

原告：当方は「中立か否か」でなく「適正か否か」を問題にしている。「調停委員の意見に従う」などという前提なら、調停手続になど絶対に応じない。

裁判所：鑑定をすると時間も費用もかかる。費用はどう考えているのか。

原告：鑑定費用負担は当方で覚悟している。

裁判所：そうは言っても、結局、訴訟費用として被告も負担することになる。

原告：十分な私的鑑定書を提出しているのに、被告らが争い続けるから、立証のために裁判所鑑定を申し出たまでである。最終的に当方の言い分が正しければ被告が費用負担するのは当然である。

裁判所：鑑定事項を絞り込みたい。建替の必要性があるか否かだけでよいのでは。

原告：それはおかしい。第1次的に基礎を問題にしても、相当補修方法が何かを鑑定する必要がある。

裁判所：だが、原告自身も建替以外の補修方法はないと主張しているのだから？

原告：その通り。基礎が悪い以上、建替以外に補修方法はない。しかし鑑定人がもし「建替までは不要」と答えて終わりならば、「では、どうやって直すのか」という問題が残るではないか。

裁判所：裁判所は、建替は余程でないとも認めたく、ベストの状態でなくとも一応補修ができればよい。

原告：当方は最上級を要求などしていない。最低限の水準すらクリアしないことを欠陥と言っている。

裁判所：しかし、建替が必要としても、原告も今まで長期間にわたり居住してきたという利益がある以上、建替費用全額の賠償が認められるわけでもあるまい。

原告：裁判所がそういう誤った考えを持っているならば、書面をもって徹底的に反論させて頂く。

裁判所：原告がそれだけ言われるのであれば、鑑定を却下するわけにもいかないが、とにかく基礎のみが対象でよいのではないか。

原告：では1次的に基礎のみで。もし建替不要との結果なら2次的に上部構造も鑑定対象とされたい。

その後、鑑定人選任や鑑定事項を巡る応酬あり。鑑定人候補者の病気による交代もあり。

#### H22. 12. 22(第25回)

裁判所：鑑定結果が出たが、これを受けて今後の進行についての意見は？

被告ら：鑑定書の内容について専門家に見せて検討したい。

裁判所：鑑定結果が出た以上、それを前提に和解を検討されたい。損害論で居住利益控除等の論点もある。

原告(神崎)：被告から主張されてもいないのに、裁判所が最高裁判例に反する減額論を持ち出すならば、当方も反論を出す必要もあるし、和解にも応じられない。

被告ら：鑑定どおり建替相当となれば、被告としても損害論の主張を出したいし、責任割合も検討したい。

裁判所：とにかく2/末までに被告側において検討されたい。

#### H23. 3. 7(第26回)

被告ら：鑑定に対する専門家の反論を検討中。

裁判所：鑑定結果が出ている以上、それを前提とせざるを得ないのではないか。

被告ら：鑑定が出たからと言って反論できないわけではないはず。

原告(神崎)：被告の意見書に対する反論・立証を検討するので、反論・反証あれば早急に出して頂きたい。

裁判所：和解は無理なのか。例えば、被告において買取などはできないのか。

神菌外：経年劣化しているので中古価格でないと無理。

原告：そんな話ならば和解は無理。最高裁H21.6.17判決で決着済みの議論。

裁判所：居住利益控除が本件の最大争点と考慮しており、最高裁判決の射程次第か。

原告：主張あれば出されたい。徹底的に反論する。提訴から長期間経過しており一日も早く決着したい。

H23. 4. 28(第27回) 被告から補充鑑定の申出とともに、居住利益控除を主張する準備書面。

H23. 6. 9(第28回) 鑑定人から補充鑑定書が提出。当方から居住利益控除論に対する反論書面。  
なお、居住利益控除論に対する反論準備書面の記述(骨子)は、第22回仙台大会資料4-7、第23回岐阜大会資料5-2に掲載した書面をベースにしているので、そちらを参照されたい。

(居住利益控除論に対する準備書面の末尾)

#### 最後に

なお、このような居住利益控除については、従前、被告らから一切主張されていなかった。  
ところが、平成22年12月1日付鑑定報告書が提出された直後の同月22日の弁論準備期日において裁判所(瀧華裁判官ら)が突然に「居住利益控除も考えられる」などと発言したうえ、平成23年3月7日の弁論準備期日には「居住利益控除が本件の最大の争点と考えている」とまで発言した。この時点でも、被告らから居住利益控除は一切主張されておらず、争点などではなかったのである。

しかし、この裁判所の発言を受けて、被告らが平成23年4月13日付準備書面(7)において居住利益控除を主張するに至ったものである。

上記のような裁判所の発言は、民事訴訟法における弁論主義の原則を逸脱した不当な訴訟指揮であると言わざるを得ない。

裁判所におかれては、法に則って公平・適正な訴訟指揮を行って頂きたく、強く要望するものである。

H23. 12. 6(第31回) 人証調べ期日。

H23. 12. 7(期日間) 鑑定補充書提出。

H24. 4. 27(第33回) 弁論終結。

H24. 7. 20 判決言い渡し。

### 3 所 感

(1) 裁判所や調停委員会が当方に不利益・不当な心証を抱いていることがわかった場合には、徹底的に主張・立証する必要がある。

訴訟が長期化した経緯については反省すべき点も多いが、他方で、安易に流されず徹底的に訴訟活動を行う重要性を改めて実感した事件でもある。

(2) ほぼ9割認容の勝訴判決であったため判決確定を希望していたが、被告らから控訴がなされたため、当方も若干減額された損害算定に関して附帯控訴している。

以 上