

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：平成25年12月1日

報告者：Ⓞ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：伏見マンション事件)

判決日	大阪高等裁判所 平成25年10月10日判決		
事件番号	平成23年(ネ)第3654号、平成24年(ネ)第71号 損害賠償請求控訴事件		
裁判官	田中澄夫、龍見昇、横山光雄 (大阪高裁第14民事部)		
代理人	木内哲郎 & 神崎哲	担当建築士	藤津易生、池田忠安基

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市伏見区小栗栖		
	構造	RC造7階建	規模	敷地 m ² 、延面積 2525.35m ²
	備考	総戸数35戸の分譲マンション		
入手経緯	契約	平成9年5月～9月 新築分譲(売買契約)	引渡	平成9年5月～10月
	代金	不詳		
	備考	売主は施工業者と同一。		
相談(不具合現象)	外壁クラック、雨漏れ、外構土間の沈下等			

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	瑕疵担保責任の権利行使期間経過主張が信義則違反か	→×	
	イ	修補請求による瑕疵担保責任保存の有無	→×	
	ウ	悪意による瑕疵担保免責排除(民572)の有無	→×	
	エ	権利行使期間経過後の新たな瑕疵修補契約の成否	→×	
	オ	「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の存否	→○	
			① 安全性瑕疵の解釈×、② 侵害される「財産」の解釈△、③ 安全性瑕疵の存否	
欠陥	ア	建物内外のコンクリートクラック	→×	0(1545)/5565 (認容額(原審認容額)/請求額)
	イ	北側擁壁の施工不良	→○	928(928)/928
	ウ	外構土間沈下、西側擁壁スレ	→×	0(0)/840
	エ	エクステンション・ジョイントの施工ミス	→○	369(369)/369
	オ	7階廊下の防水工事未施工	→○	296(296)/296
	カ	避難通路のボルト径不一致	→×	0(0)/28
	キ	屋上の勾配の不良	→×	0(0)/433
	損害 (万円)	合計	1900(3953) / 10353 (認容額(原審認容額)/請求額)	
		①代金	/	
		②修補費用	1593(3138) / 8460 (設計監理料含む)	
	③転居費用	?(0) / 96		
	④仮住賃料	?(0) / 75 (仮住補償50+駐車料・駐輪場料金25)		
	⑤慰謝料	0(0) / 350		
	⑥調査鑑定費	126(455) / 552 (提訴時275+結審前拡張277)		
	⑦弁護士費用	180(360) / 916		
	⑧その他	1471万:872万増 (H9.10.2~H25.10.10)/遅損を控訴審で拡張(H19.4.20→H9.4.9)		
責任 主体 と 法律 構成	①売主	売主の瑕疵担保責任 →×		
	②施工業者	不法行為責任 →○		
	③建築士	不法行為責任 →○		
	④その他	売主(施工業者)の代表者の責任(会社法429I) →原審で×。当方、控訴せず。		

IV コメント

1 はじめに

- (1) 本件は、品確法適用前に売買された新築分譲マンションのクラック等の欠陥に関する訴訟であり、第31回仙台大会で報告した事件(京都地判H23. 10. 20。ふおあすまいるNo.27参照)の控訴審判決。
- (2) 原判決同様、瑕疵担保責任を否定したうえ不法行為責任のみ認め、かつ、その認定の中で「**損害調整**」を行ったものと思われる。
- (3) 原判決は、口頭弁論終結(H23. 7. 14)の直後の別府マンション事件最判H23. 7. 21が割と好影響したが、今回の控訴審判決は、別府マンション事件第2次差戻審判決(福岡高判H24. 1. 10)の判断枠組を意識し、悪影響が出たように思われる。

2 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 問題点 ～クラックに関する不法行為の判断の不当性

コンクリート・クラックについて、原判決と同様に、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」(以下「安全性瑕疵」という)の認定がなされたが、被告らの過失が否定され、賠償責任が否定された。

すなわち、原判決が誘発目地の不設置について過失を認めたのに対し、控訴審判決は、「**法令上の規定はないから、誘発目地を設けることなく…建築することが建築基準法等の法令に違反するとはいえない**」とし、「**本件マンションが建築された平成8年ないし平成9年当時、上記文献(甲22(注・『鉄筋コンクリート増のひび割れ対策(設計・施工)指針・同解説』平成2年1月20日発行))に記載のとおり誘発目地の設置が一般的に行われていたことを認めるに足りる証拠はない**」と、これを否定。

原告は、クラックの原因として、①コンクリート打設不良、②被り厚さ不足、③配筋ピッチ不適切等もありうることを、クラック対策は設計・施工で総合的に対策を講ずべきと主張したが、判決は立証がないとして否定。

「安全性瑕疵」に該る有害なクラックの発生や誘発目地の対策が採られていないという事実を認定しながら、他方で、誘発目地の設置義務を否定した上、クラック発生原因の特定と過失の立証を要求する判断枠組は失当極まりない。

設計・施工者には「安全性瑕疵」について防止義務があり(安全性確保義務。なお、品質確保義務)、「安全性瑕疵」の存在が認められた以上、設計・施工者が無過失を主張・立証できなければ不法行為責任を免れないという判断枠組こそが当然のはずである。絶対に発生してはならない不具合現象が生じているのに、原因特定や具体的過失の主張立証が要求されるのは明らかに不当ではないか。

因みに、当方の控訴理由書の最終頁(25頁)の末尾は、以下のような主張で締めていた。

結語－原判決の誤り－

前記のとおり、原判決は、「建物内部のコンクリートクラック」「西側擁壁のズレ」「屋上防水施工(勾配不良)」について、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」でないとした。

しかし、平成23年最判は、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の概念について、「**現実的危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合**」と広く解すべきことを明確に示したのであるから、本件においても、一審原告が原審で主張・立証した法令違反等の品質確保義務違反の問題点を指摘することで足り、「構造計算」や「欠陥現象の進行」までは一切必要ないのである。

結局のところ、原判決は、「危険の現実性」を問題にしているのと大差がない。原判決の判断は、前述の下級審裁判例によって集積され形成されてきた**《建物は、建築基準法令等に定める技術基準に適合する等、安全性をはじめとする社会通念上要求される品質・性能を具備しなければならない》**という「公序」に反するものであることはもちろんのこと、最高裁判例の基本的な考え方を十分に理解していないと言わざるを得ない。

(2) 遅延損害金 ～起算日と消滅時効について

ア 訴え提起時には、(瑕疵担保構成を強調していたこともあり)「訴状送達の日翌日」を起算日とした遅延損害金を請求していたが、原判決が瑕疵担保を否定して不法行為のみを認定したため、附帯控訴後に、竣工時(不動産登記上の新築時期であるH9.4.9)を起算日にする旨、請求拡張した。

当然のように、被告側からは時効消滅の主張がなされた。

イ この点、判決は、以下のような判断を示した。

まず、「不法行為の日は、各原始区分所有者が各区分所有権を取得した日と解される」としたうえ、当該損害賠償請求権が「各区分所有者の共有持分割合に応じて分割して帰属する」ところ、「共有持分割合についての具体的な主張立証がない本件においては、遅延損害金の起算日は、各原始区分所有者が各区分所有権を取得した日のうち最後の日である平成9年10月2日と認めるのが相当」とした。

そして、時効消滅の点については、

- ① 明示的一部請求の訴え提起の場合、残部について「裁判上の請求」に準ずる時効中断効は生じないが(最判S34.2.20)、
- ② 残部の権利行使の意思が継続的に表示されているとはいえない特段の事情のない限り、当該訴えの提起は、残部に「裁判上の催告」としての時効中断効を生じ、訴訟中ないし訴訟終了後6か月以内に民法153条所定の措置を講ずることにより、残部について消滅時効を確定的に中断することができる(最判H25.6.6)。

ウ 損害調整？

- ① 原判決(京都地判H23.10.20)

3953万0331円＋内3731万1067円に対するH19.4.20から、

内金221万9264円に対するH23.6.3から、年5%の遅延損害金

- ② 高裁判決(大阪高判H25.10.10)

1899万7011円＋内1825万0376円に対するH9.10.2から、

内74万6635円に対するH23.6.3から、年5%の遅延損害金

→遅延損害金を合算すると、H25.10.10現在1471万0658円

合計3370万7669円

3 所 感

(1) 別府マンション事件平成23年最判及び平成24年福岡高判によって、不法行為構成の事件については、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」のあてはめにおいて、裁判所の判断が混乱しているように思われる。

福岡高判H24.1.10が、「本件における一審原告の請求は、瑕疵担保ではなく不法行為を理由とする請求であるから、瑕疵のほか、これを生じるに至った一審被告らの故意過失についても立証が必要であり、過失については、損害の原因である瑕疵を回避するための具体的注意義務及びこれを怠ったことについて立証がなされる必要がある」としてクラックの責任を否定した悪影響は、念頭に置いた方がよい。

(2) 瑕疵担保責任等の契約責任が期間制限にかかる可能性があるため、不法行為構成を予備的に主張していた場合、予備的主張が認容されれば、遅延損害金によって却って最終額が増大する可能性がある。

その際、遅延損害金の消滅時効は上記最判で救済されるので、訴訟の途中からでも、建物引渡時からの遅延損害金を請求してゆくべきだろう。

以 上