

欠陥住宅事件報告

整理番号

報告日：平成21年 5月31日広島大会

報告者：Ⓞ神崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：)

調停成立日	大津地方裁判所長浜支部 平成21年3月31日和解成立		
事件番号	平成20年(ワ)第26号 損害賠償請求事件		
担当裁判官	別所 卓郎		
代理人	神崎 哲	担当建築士	大村 修 & 菊川太嗣

II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県長浜市		
	構造	木造(軸組在来工法)2階建	規模	敷地181.07㎡ 延面積174.72㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成12年 9月14日 設計契約締結	引渡	平成13年5月9日
		平成12年11月24日 売買契約締結		
	代金	建物2270.1万円、土地1480万円、設計監理料150万円		
	備考	土地売買+請負を希望したが、売主(土地所有者・不動産業者)が売建形式を要求。		
相談(不具合現象)	出窓の沈降(垂れ下がり)とそれによるサッシ開閉不能。			

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)	①欠陥論：現象著しい居間は争いなし。現象未発生の2階居室が争いに。	
	②補修方法・金額。	
欠陥	①出窓を支持する片持ち梁、出窓先端の受梁の部材断面不足。 ②出窓受梁と片持ち梁との接合部の緊結不良。 ③上記の出窓欠陥に起因するサッシの歪み・雨水の浸入。	
損害 (万円)	合計	180万0000円 / 493万5150円 (和解額 / 請求額)
	④代金	/
	⑤修補費用	/ 271万3200円
	⑥転居費用	/
	⑦仮住賃料	/
	⑧慰謝料	/ 100万0000円
	⑨調査鑑定費	/ 50万0000円
	⑩弁護士費用	/ 45万0000円
⑪その他	監理費用 / 27万1950円	
責任主体と法律構成	①売主	瑕疵担保責任(民570、品確法87)、不法行為責任(民709)
	②施工業者	
	③建築士	不法行為責任(民709)
	④その他	

IV コメント

1 事件の経過

- 新聞折り込み広告で本件土地を知った依頼者が、土地売買を申し込んだところ、土地所有者が「建売住宅の売買しか応じない。設計は自由にしてもらって結構」との回答。そこで、設計契約+売建契約という建築条件付き土地売買類似の契約形態となった(但し、売主は施工業者ではない)。
- 平成13年の引渡以降、多数の不具合(施工不良)が次々に判明し、相手方(売主)も当初は一定の手直しに応じていたが、そのうちに応じなくなり、最後にはクレーム扱いの暴言を吐く等に至った。
- 本件欠陥(出窓の重量を支持するだけの耐力不足による垂れ下がり)については、平成17年3月に内容証明で約180万円(出窓下の支持柱での補強費130万、慰謝料50万円)の損害賠償を請求したが、相手方からは「瑕疵について証明されない限り請求には応じられない」旨の回答。
- そこで鑑定書作成のうえ、平成19年10月に長浜簡裁に売主と建築士を相手方として調停申立。第1回調停期日に、手続終了後、調停委員と相手方らが現場確認に来て、欠陥状況を確認した。しかし、第2回調停期日に、相手方は、居間の出窓のみにつき、サッシもそのまま・雨水侵入で腐朽した材は部分的に削って継ぎ接ぎすればよいとして、46万円で補修可能と強硬に主張し、これに当方が反対したところ、即座に不調にしまった。
- やむを得ず、平成20年3月、売主と建築士を被告として大津地裁長浜支部に提訴。訴訟になったため、「出窓下の支持柱」といった補強でなく、意匠上も設計図書どおりの出窓の意匠を維持できるような補修方法に変更した結果、補修費用が270万円に倍増した。

2 主張・立証上の工夫

- 相手方両名が大阪ゆえ、大阪簡裁での調停手続も考えたが、長浜の立地条件(琵琶湖畔の強風や冬の積雪の厳しさ等)について理解されずに瑕疵が過小評価されることを懸念して、長浜簡裁に申し立てた。不調にはなったものの、見極めが早くなされたことは事実であろう。
- 現象が出ているのが居間だけで2階出窓で現象が出ていなかったこと、補修方法の決定のために欠陥原因を明らかにする必要があった。片持ち梁の断面不足及び固定方法の甘さが原因であることは明らかなのだが、相手方がそのことの証明を強硬に要求したため、構造計算も含めた構造的検討を余儀なくされるなどした。補修方法についても、相手方から執拗に揚げ足取りの反論が繰り返された。出窓の欠陥で歪みが生じて脱落しかけているサッシをそのまま利用できるか否かなどといった点も、大きな争いになり、結局、和解成立までに、現場進行協議期日も含めて8回の期日を要した。その意味では、欠陥内容・請求金額の割に、詳細な主張・立証が繰り返された。

3 所感

とにかく相手方の不誠実さに泣かされた事件であった。
欠陥現象自体は極めて明白であり、誰の目から見ても補修を要することが明らかであるのに、執拗な反論により、細かな部分に至るまでの証明を余儀なくされ、費用対効果の点で非常に苦しんだ。8回の期日のうち、結局、相手方は現場進行協議期日も含め2回しか出てこなかった(あとは電話会議)。長浜支部は遠いが、期日には毎度、建築士と裁判所に出頭して鑑定書や写真を示して丁寧に欠陥や補修方法を説明した結果、当方の主張に理解を示してもらえ、和解を強力に説得してもらえたことも大きかった。また、依頼者本人も、感情的な怒りはあったであろうが、和解に向けて大幅な譲歩を快諾してくれた。建替請求などのような大々的な事件ではなく、ごく部分的な、しかし許容できない瑕疵がある事案での対応の難しさを痛感した事件であった。

以上