

## 欠陥住宅事件報告

報告日：平成26年 6月 1日

報告者：⊕ 神 崎 哲

## I 事件の表示 (通称事件名：基礎欠陥による建替請求控訴事件)

判決日	大阪高等裁判所 平成26年1月17日判決		
事件番号	平成24年(ネ)第2545号 損害賠償請求事件		
裁判官	田中澄夫、辻本利雄、金地香枝 (大阪高裁第14民事部)		
代理人	神崎 哲	協力建築士	福原幸治、藤津易生、池田忠安基

## 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	→○ ・瑕疵担保責任の除斥期間(引渡から1年) →×(重過失のとき5年以内が適用)
	エ 損害額	→ほぼ○(下記のとおり)
	オ 居住利益の控除	→×
	カ 過失相殺	→×
	欠陥	1 地盤の安全性の欠如(更なる不同沈下の虞)(×) 2 基礎の欠陥 ① 被り厚さ不足(○) ② ガレージ部のベタ基礎未施工の構造欠陥(○) ③ 基礎開口補強不足(○) ④ 地中梁の配筋不足(○)
損害 (万円)	合計	3911 (3761) / 4187 (認容額(原審認容額)/請求額) ←当初 1733
	①代金	/
	②修補費用	3040 (3040) / 3093 (設計監理料含む) ←当初 1046
	③転居費用	38 (38) / 38
	④仮住賃料	68 (68) / 77 ←当初 38
	⑤慰謝料	200 (100) / 400 ←当初 300
	⑥調査鑑定費	216 (216) / 235 ←当初 150
	⑦弁護士費用	350 (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(○) or 不法行為責任
	③建築士	債務不履行(○) or 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 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 基礎欠陥について、被告らの主張する、①あと施工アンカーによる補修、②鉄筋溶接による補修(基礎をコア抜きして鉄筋を露出させて溶接で鉄筋配筋をする)等を排除し、解体・建替判決を維持した。  
その結果、原判決の認めた損害額を全て認めた上、慰謝料・弁護士費用を増額認定した。

### (2) 除斥期間について

請負契約書上、瑕疵担保責任は「引渡から1年以内に書面により求めなければならない。瑕疵が故意又は重過失によるときは5年間。請負人が瑕疵の存在を知っていたときは書面による通知は不要」と規定されている。これらについて、裁判所は次のように認定し、除斥期間の主張を排斥した。

- ①「本件建物の瑕疵の内容及びその程度に鑑みると、本件建物の瑕疵は、請負人の重大な過失によって生じたものであることは明らかである」。
  - ② 引渡の翌年から雨漏り等の現象が見られるようになり、「原告は雨漏りが生じる都度、修補の依頼をし、被告は、その都度、部分的な修補を繰り返していたものの、雨漏りの原因や漏水箇所を特定することすらできず、むしろ雨漏りをする箇所が増加する状態が続き、結局、雨漏りが止むことはなかった」「以上のような経過に照らすと、…被告は、本件建物に原因を特定できず、容易に修補することができないような瑕疵があることを知っていたといえることができる」。「瑕疵担保責任を追求する発端となった…雨漏りについては、現在に至るまでその発生原因が特定され…ていないものの、…本件建物の基礎には種々の瑕疵が存在し、これによって本件建物には傾斜等が生じていることなどに鑑みると、本件建物の基礎に存在する種々の瑕疵と上記雨漏りとが全く無関係であるということとはできず、上記雨漏りは、前記1で認定・説示した本件建物についての重大な瑕疵の一つの徴表であったとみるのが相当である」
  - ③「本件建物の瑕疵は被告の重大な過失によって生じたものであって、原告は…引渡を受けてから5年以内に本件建物の瑕疵について、その修補等を求める請求を行っていたのであるから、…瑕疵担保責任を追求することについては、その期間の制限を含め、特段の支障はない」
- ### (3) あと施工アンカー工法による基礎補強について

相手方から、①平成18年告示314号により平成13年告示1024号が改正され、既存建築物の補強・改修目的であと施工アンカーを使用できる、②平成18年5月8日付国住指501号「あと施工アンカー・連続繊維補強設計・施工指針」は、木造住宅に不適用ゆえ、長期耐力補強に用いてもよい等主張された。

裁判所は、「本件建物の基礎には、…重大な瑕疵が複数存在している上、…これらの瑕疵は、本件建物の基礎が、長期荷重に対する耐力を備えていないことを示すものであると言える。そうすると、耐震補強という地震力等の短期荷重に対する耐力不足を補う目的で行われ、長期荷重に対する補強を想定したものではないあと施工アンカー工法による補強工事は、本件建物の基礎の修補方法としては適切なものであるということとはできない」と判断した。

### 2 主張・立証上の工夫

- (1) 1審でほぼ完勝の判決に対し、相手方が控訴していたため、当方も附帯控訴した(当方の不服内容は、地盤改良費用、慰謝料、弁護士費用)。
- (2) 審理期間11か月(弁論期日6回)の間に、施工業者の主張書面が5通、設計者の主張書面が3通に対し、当方の主張書面が8通と、「出されたら出し返す」、分量的にも「倍返し」の主張を心がけた。
- (3) 例えば、あと施工アンカー工法に対する反論としては、①あくまで耐震補強で、新築工事に適用できないこと、②国住指第501号の趣旨は木造住宅の基礎コンクリートでも妥当することを詳細に主張したうえ、裏付けとして、国交省に直接に電話で問い合わせその録取書を証拠提出した。
- (4) 施工業者は、あと施工アンカー以外にも、①基礎立上りにスラブから2~12cmの高さで深さ約7cmにわたり100φのコア抜きをして鉄筋直前でドリルを止め、手作業で鉄筋をはつり出す。②新設鉄筋を両面フレア溶接で長さ6cm溶接して定着させる。③これらを300mm間隔で合計188カ所行う、という補修案を主張したが、これについても、徹底的に反論した。

①本件建物の基礎配筋は位置・深さにバラツキがある以上、コア抜き寸止めなど無理。②だいたい、スラブから2～12cmの高さでは、コア抜きマシン作業自体が無理(相手方は発泡スチロールを用いて、固定アンカーや排水処理パッドがない状態のコア抜きマシンで実験)、③現場溶接作業も、寝転がった姿勢で、コア抜き穴の中で溶接角度を直角に保って作業するのは無理、④それを188カ所もするのは机上論で無理。

これらについては、コア抜き作業や溶接作業の実際について、文献を調べたり建築士さんに聞きまくり、証拠資料ももらったうえで、主張・立証した。

### 3 所 感

(1) 伏見マンション事件の控訴審裁判所と同じ裁判部に係属しており、伏見マンション事件の判決では、不法行為責任を限定的に解釈した部だったが、本件では瑕疵担保責任だったこともあるのか、業者側の責任を重く認める結果となった。

(2) 相手方控訴の事件で、相手方からの攻撃に当方は徹底防御しなければならない立場であり、いつ結審されるか判らないため、やれることは全てやるという姿勢で臨んだ。

例えば、第1回期日の4日前に相手方が準備書面を出してきたので2日前に当方も反論準備書面を提出し、第2回期日の2日前に相手方が準備書面を出してきたので前日に当方から反論準備書面を提出するという繰り返しで、最終第6期日の前日に相手が準備書面を出してきたので同日中に当方から反論準備書面を提出し、基本的に、期日前に相手方から書面提出されたまま期日を迎えるということではしなかった。

訴訟が長期化して依頼者も不安がっていた側面もあるが、それでも必要と思われる訴訟活動は行う重要性を改めて実感した。

以 上