

欠陥住宅事件報告

報告日：平成22年12月5日

報告者：㊦ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：施行令70条の柱の防火被覆範囲に関する論争事件)

判決日	大津地方裁判所平成21年11月10日 和解成立		
事件番号	平成18年(ワ)第701号外構工事代金請求事件、平成19年(ワ)第352号損害賠償請求事件		
担当裁判官	石原稚也、中出暁子		
代理人	神崎 哲	担当建築士	河島 正行

II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県長浜市		
	構造	鉄骨造3階建	規模	敷地320.48㎡ 延面積226.36㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成17年2月8日 請負契約	引渡	平成17年12月14日
	代金	建物6600万円		
	備考	ご高齢の夫妻の自宅建物。		
相談(不具合現象)	契約(合意)と異なる各部の仕様・仕上げ(主観的瑕疵が中心)が100箇所以上。 外断熱通気工法の未実施、浴槽の立上りが高すぎる、雨漏り、換気扇の逆流など			

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：施行令70条の解釈の争い等 ② 責任論：施主の指示によるので免責(設計・施工中の詳細な経緯の主張の応酬あり) ③ 別途の外構工事契約の成立の有無：代金(200万円余)の発生の有無			
欠陥	① 柱の防火被覆の欠如(施行令70条・H12告示1356号違反) ② 外壁材の選材の誤り：木造住宅用下地材(ラストップ)を鉄骨造に使用。 ③ 外断熱通気工法の施工不良：通気層18mmなのに木胴縁9mmで断熱材で更に狭い。 ④ 高齢者生活適応性の欠如：浴槽立上りが高すぎ、手摺の欠如など その他多数。			
損害 (万円)	合計	1800万円 / 4677万円 (認容額 / 請求額)		
	①代金	/		
	②修補費用	/ 3717万円		
	③転居費用	/ 90万円		
	④仮住賃料	/		
	⑤慰謝料	/ 300万円		
	⑥調査鑑定費	/ 100万円		
	⑦弁護士費用	/ 425万円		
⑧その他	/ 45万円(過剰計上)			
責任 主体 と 法律 構成	①売主			
	②施工業者	請負人の瑕疵担保責任(民634)、又は、不法行為責任(民709)		
	③建築士			
	④その他	代表者：取締役責任(会429 I)		

IV コメント

1 事件の経過

- (1) 大正生まれの高齢者夫妻が注文した住宅新築工事(設計施工一括請負)のトラブル。
- (2) 施工業者が、建物本体工事の後、明確な契約のないまま外構工事を進めたが、建物本体に不具合や契約違反が多数発覚したことによって、外構工事が中断されることになった。

その後、H18年11月、施工業者が外構工事の出来高について代金請求訴訟を提起してきたのが発端。最初は本人訴訟だったが、H19年3月、建物瑕疵につき建築士とともに相談を受けて当職が受任した。

- (3) 当方は、「提訴予定」としてH19年5月下旬まで期日変更したが、依頼者本人の訴える瑕疵(200箇所以上)を河島建築士が調査・整理した時点で、それでもまだ60箇所以上の多岐にわたる瑕疵があった。

そこから、瑕疵の絞り込みの説得に苦勞し、3~5時間かかる打合せを5回以上経て、最終的には、「柱の防火被覆」と「外壁」の瑕疵を全面的に修補すれば、他の瑕疵の大半が解消できるとして、瑕疵を13箇所にまで絞り込むことができた。

- (4) 訴訟上、最大の争点になったのが、柱の防火被覆であった。

平成12年以前の**施行令70条**は、「地階を除く階数が3以上の建築物にあつては、一の柱のみの火熱による耐力の低下によつて建築物全体が容易に倒壊するおそれがある場合においては、当該柱は、モルタルその他の断熱性のある材料で被覆しなければならない。」と規定されていた。

平成12年改正で、同条は、「地階を除く階数が3以上の建築物…にあつては、一の柱のみの火熱による耐力の低下によつて建築物全体が容易に倒壊するおそれがある場合として国土交通大臣が定める場合においては、当該柱の構造は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後30分間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。」と改まり、これを受け**平成12年告示第1356号**が「鉄骨造の建築物について一の柱のみの火熱による耐力の低下によつて建築物全体が容易に倒壊するおそれがある場合等を定める件」として、その第一に、「建築基準法施行令第七十条に規定する一の柱のみの火熱による耐力の低下によつて建築物全体が容易に倒壊するおそれがある場合は、一の柱を除いたと仮定した建築物の構造耐力上主要な部分に、当該建築物に常時作用している荷重…によつて生ずる応力度が、建築物の構造耐力上主要な部分の各断面のいずれかにおいて短期に生ずる力に対する許容応力度を超える場合とする。」と一義的に明確に定めるに至った。

これらの規定に基づき本件建物では全ての柱に防火被覆が必要となるから、内装を一旦全面的に撤去して柱を防火被覆する補修が必要である、と当方は主張した。

これに対し、業者側は、施行令70条の解釈について、「大阪市建築基準法取り扱い要領(平成15年4月)」での「この『一の柱』とは1階のすべての柱をいう」という解釈や、兵庫県の「建築確認の手引(平成14年3月改訂)」での「地上部の最下階の柱を対象とする」という解釈等といった証拠を提出し、柱の防火被覆は実務運用上は1階の柱だけでよいとされている旨を主張した。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 当方は、施行令70条について規制の趣旨から説き起こした。

すなわち、施行令70条は、火災時に建物が短時間で崩壊することで人命が危険に曝されることを防止するために、避難時間30分を確保するだけの構造強度を最低限要求したものであるから、「1階さえ防火被覆を施して30分持ちこたえられれば、2階や3階が30分以内に燃え落ちてよい」などという考え方は、2階や3階にいる人の生命の安全を無視した非常識な解釈であることを力説した。

そして、業者側が提出した取り扱い要領や手引などといった実務資料については、年版を書き換え

ているだけで、記載内容は、解釈に幅があった改正前のものがそのまま使われていることを指摘した。

- (2) 立証も、①建物が所在する長浜市への弁護士法照会、②民間確認検査機関2社で聞き取りを行った報告書、③改正時の資料(H12.6東京都建築指導部副参事の解説、H13.3国交省解説書)等を提出した。
- (3) ところが、業者側が「1階の柱が損傷して1階が崩れれば、上層階も崩れることになるから、『建築物全体が容易に倒壊する』と言えることは理解できる。しかし、3階の柱だけ損傷して3階が崩れたものの1～2階が崩れていないのであれば、『建築物全体が容易に倒壊する』とは到底言えないはずだ」と執拗に反論してきた。

この業者側主張に対し、当方は、「立法的に解決した解釈論をあてはめ段階でねじ曲げるものだ」と反論するために、かなり紙幅を割いて丁寧な主張を多角的に展開した。

例えば、平成10年改正の理念(性能規定化と同時に、一義的明確化した仕様規定の告示制定)を説明したり、施行令70条と告示の関係を図示したりもしたうえ、業者側主張の論理矛盾を示すための喩え話として、民法415条の「債務者の責めに帰すべき事由」に関する解釈を引き合いにした。すなわち、

「債務者の責めに帰すべき事由」(A)とは、「債務者の故意・過失又は信義則上これと同視すべき事由」(B)と解釈される(「BならばAである」という命題)。そして、債務者本人ではない履行補助者に故意・過失があった場合(C)についても、「信義則上これと同視すべき事由」(B)に該ると解される以上(「CはBである」という命題)、結局、債務者に帰責事由あり(A)との結論が導かれることになる(「Cの場合、Aである」という帰結)。これは単なる法的三段論法にすぎない。この場合、三段論法により結論が導かれた後に、改めて、再び《債務者本人ではない履行補助者の過失については「債務者の責めに帰すべき事由」に該らない》などと主張することは、ナンセンスの極みである。本件における建築基準法施行令70条と告示第1356号に関する相手方主張は、まさしく、このようなナンセンスな主張に陥っているのである。

- (4) それでも業者側代理人が執拗に食い下がって、立法時の議論を確認すべきと主張したため、慎重を期そうと考えた裁判所は、国交省に対し、同条項の改正の際の議論などについて調査囑託をかけることにした(H21年3月)。

ところが、国交省がこの調査囑託に一向に回答しようとしせず、裁判所の再三の問い合わせにも「現在、検討中。追って回答する」と繰り返したため、審理がH21年8月までストップしてしまった。

3 その他(雑感など)

- (1) その後、相手方代理人が病気で10月まで期日変更されたが、裁判所がこれを機に和解勧告をしたため、和解期日がもたれた。
 - ① 10月21日の期日に相手が1000万呈示。
 - ② 11月2日の期日で当方が2300万呈示し、裁判所が1800万をあっせんをした。
 - ③ 期日間に、建築士とも相談のうえ、審理継続の場合の予備的瑕疵主張の必要性による長期化、高齢な依頼者の健康状態と本人調べの困難性等々にも配慮して依頼者を説得した。
 - ④ 11月10日の期日に4時半から6時半までかかって、双方協議を重ねた末に、和解が成立した。
- (2) 瑕疵からすれば判決がほしかったが、「依頼者の利益とは何か」を考えさせられた事件であった。