

欠陥住宅事件報告

報告日：平成18年11月26日

報告者：㊤ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：居住利益を否定して代金以上で買い戻し和解事件)

和解日	京都地方裁判所 平成18年6月27日 和解		
事件番号	平成17年(ワ)第93号 損害賠償等請求事件		
裁判官	下馬場 直志		
代理人	神崎 哲	担当建築士	安田 茂

II 事案の概要

建物概要	所在	京都府城陽市久世		
	構造	木造(在来軸組工法)2階建	規模	敷地 100.12㎡、延面積 74.52㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成12年3月21日 売買契約(売建)	引渡	平成12年10月初旬
	代金	A社に土地建物代金3170万円。なおB社に建物消費税・追加工事費等計金313万。		
	備考	契約上はA社との売買。But、本人の認識は「A社施工建物をB社から買う」		
相談(不具合現象)	①建具の開閉不良、②玄関ポーチのタイルの亀裂、③廊下の不陸			

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

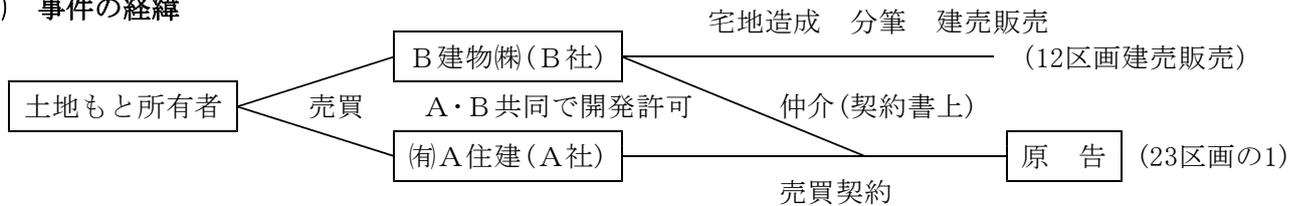
争点 (相手方の反論)	①B社が売主か ②地盤沈下の発生機序 ③補修可能性の有無(薬液注入工法の是非) ④居住利益控除の是非	
欠陥	①地盤の安全性の欠如(法19Ⅱ)：盛土造成地に対する無配慮による地盤沈下(45mm) ②基礎の構造安全性の欠如(令38)：地盤改良をしないなら杭基礎等を選択すべき。 ③居住性能の欠如(傾斜等の欠陥現象による生活への深刻な影響)	
損害 (万円)	合計	3900 (A社 3600、B社 250、C社 50) / 4420 +登記手続費用一切 と 固定資産税日割分5.5万円 もA社負担
	①代金	/ 3170
	②修補費用	/
	③転居費用	/
	④仮住賃料	/
	⑤慰謝料	/ 300
	⑥調査鑑定費	/ 100
	⑦弁護士費用	/ 400
⑧その他	/ 450 : ローン保証料49、火災保険36、登記費用41、B社に対する支払金324(建物消費税と外構工事費120+追加工事193+ローン手数料11)	
責任 主体 と 法律 構成	①売主	A・B社は共同売主：(主位)売主の瑕疵担保責任(解除・損賠)、(予備)不法行為
	②施工業者	cf. 造成業者C社が、A社から訴訟告知を受けて独立当事者参加
	③建築士	
④その他	A社・B社の代表者：商法266-3	

IV コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

(株)Cコーポレーション(C社)

(1) 事件の経緯



平成11年、もともと同一人所有の2筆の土地の1筆(3208㎡)をA社が、残る1筆(1274㎡)をB社が購入し、両社共同で開発許可申請を行い、C社が盛土(3m)による造成工事を請け負って、それぞれ23区画と12区画の宅地に造成したうえ、建売分譲販売したうちの1戸。

契約書の記載上は、A社が売主、B社が仲介となっているが、原告は、B社から「自社物件ゆえ仲介手数料は払わない」などと説明を受けたため、《A社施工でB社事業主(販売主)》と認識しており、実際、B社には、仲介手数料が支払われておらず、追加工事費用や建物の消費税等を支払っている。

なお、隣家でも沈下発生し、A社が薬液注入で補修している。

(2) 訴訟手続の経緯

平成16年9月受任し、若干の交渉を経て(相手方からは薬液注入による補修申出)、平成17年1月提訴。

平成17年3月第1回期日、9月第4回期日からC社が訴訟参加。手続終了後に毎度A社代理人に長期化の双方不利益を訴えたところ、平成18年5月第10回から和解期日になり、3回目の和解期日で和解成立。

(3) 意義

平成12年10月引渡ゆえ提訴時点で4年以上、和解時点で5年半が経過していたが、居住利益控除もなく代金額を上回る買い戻し和解ができた点、且つ、証人尋問を経ずに提訴から1年半もかからず解決できた点で、価値のある和解だと思われる。

2 主張・立証上の工夫

(1) 契約当事者(売主)がそもそも争いになり、B社が共同売主か仲介業者かが争われた。

A社が当方の主張を認め、共同事業者だと主張してくれたことは、B社の賠償にも影響を及ぼした。ただ、A社による施工の事実は明白だったので、A社が支払義務者の中心になったのはやむなしか。

(2) 欠陥に関しては、地盤沈下の発生機序が争いになった。

当方は「盛土造成地につき地盤改良等の配慮なく締め固めていない状況での建築が原因」と主張。

A社は「想定外の地下水流の変化によって地下で空隙が生じた」と主張。当方は「同主張によれば流域で広範な沈下が生じる筈。当方と隣家の2軒だけ沈下とのA社の主張と矛盾する」と反論。

造成業者C社が「自社は重機により十分に締め固めた。沈下原因は、隣家の浄化槽沈下につきA社が補修工事の際に水道管を破損し、大量の水とともに土砂を流出させたこと」と主張し、水道局への調査嘱託でH13年12月～H14年2月の水道使用量(236立米)が他の期間の6倍に激増したことを証明。当方は、①水道管破損が原因だとしたら、それ以前から当家で沈下に伴う不具合現象が生じていたことや隣家での浄化槽の沈下の説明がつかない等と反論したうえで、②そのように大量の水と土砂が流出したのであれば、建物地下の土質構成が一層不明であり、ますます補修は不可能などと有利に援用。

なお、この議論の過程で、被告らは「瑕疵の立証責任は原告にあり、沈下発生機序が不明である以上、瑕疵は認められない」と主張。当方は「著しい沈下発生につき争いなし。被告において地盤の正確な状況とそれに見合った施工実施を証明しない限り、瑕疵は推定される」と反論。

(3) 当方の解除の主張に対し、相手方は薬液注入工法による補修可能と主張。

当方は、技術的反論(建物下部の地質構成が不明ゆえ施工不可能等)のほか、法的反論として、基準法

20条→施行令38条→H12告示1347号を根拠とし、その解釈につき『2001年版建築物の構造関係技術基準解説書』中の「地盤改良を用いる場合は、改良後の許容応力度が基礎形式に応じて規定されている値以上で、かつ個々の設計で必要となる支持力が確保されていることを改良形式や地盤条件を考慮して確認しなければならない。…また、改良地盤の許容応力度の評価に当たっては、改良後の効果確認が必要であり、深層混合処理工法の場合と同様の考え方で、改良範囲の品質の変化やばらつきを考慮した品質検査・確認方法を設定することが必要である。」との記載を引用し、「薬液注入工法は、上記のような国土交通大臣が認めた設計及び品質管理指針(技術的基準)が無く、かつ、改良後の品質検査・確認方法の設定もなく、また、建設後に行う薬液注入工法は、品質検査及び確認も出来ないため、建築基準法令上許容される工法ではない」と反論した。

(4) A社は第7回期日の1週間前に「仮に解除が認められるとしても居住利益が控除されるべき」と主張。

当方は、同期日に準備書面を持参し、①居住の本質からの批判(人権大会決議も援用)、②実質論からの批判(不誠実に訴訟遅延するほど得をする)、③契約論からの批判(完全物給付義務)、④理論的根拠に対する批判、を大々的に展開した(その内容は人権大会の基調報告書166頁以下に掲載)。

それでも、A社が居住利益控除を認めた裁判例を引用して再反論書面を提出してきたため、当方は、即日、請求の趣旨を変更して、附帯請求部分につき(訴状では「訴状送達日の翌日から」としていたが)「代金3170万円に対するH12.8.29(代金支払日の翌日)から」と拡張する旨の書面を提出して、これ以上原告の神経を逆撫でする主張を出すのなら、慰謝料額も拡張する旨警告した。

そのうえで、和解期日には、原告夫妻に出席してもらい、裁判官に直接本人達から「居住不利益・苦痛」の実態を切々と訴えかけた。被告側は和解期日でも居住利益控除を主張していたようだが、裁判官は「本件は居住利益なんて考えられる事案じゃないでしょう」と一蹴したとのこと。

3 所 感

(1) 水道管破損の事実が判明して欠陥論が迷走しそうになった際、裁判所が「専門委員を入れたい」と言い出した。しかし、当方から「制度運用上、そのような利用は疑義がある。また、構造専門家であれば意味がない。裁判所が理解できないならば、求釈明されたい。詳細に説明する。場合によっては、当方の建築士は構造の専門家だから弁論準備につれてきて、説明してもらってもよい」と主張し、裁判官による審理を強く求めた。裁判官が、それに応え、和解段階では強力に被告らを説得した模様。

A社代理人も、(居住利益控除論を出したりはしたが)非常に誠実な若手女性弁護士で、懸命に本人を説得してくれた模様。

(2) 和解では、和解金を席上授受したうえ、明渡は1か月猶予という当方に有利な条件であった。

なお、土地建物の所有権登記の原因については、当方が「解除」、A社側が「売買」をそれぞれ希望したが、最終的には「錯誤」による抹消登記手続で落ち着いた。