

## 欠陥住宅事件報告

報告日：平成30年 2月13日

報告者：㊤ 神 崎 哲

## I 事件の表示 (通称事件名：築16年毎年1～2回雨漏り事件)

|      |                         |       |      |
|------|-------------------------|-------|------|
| 判決日  | 京都地方裁判所 平成29年2月15日判決    |       |      |
| 事件番号 | 平成26年(ワ)第1905号 損害賠償請求事件 |       |      |
| 裁判官  | 福渡裕貴                    |       |      |
| 代理人  | 神崎 哲                    | 担当建築士 | 川端 眞 |

|      |                                      |       |      |
|------|--------------------------------------|-------|------|
| 判決日  | 大阪高等裁判所 平成29年9月21日判決                 |       |      |
| 事件番号 | 平成29年(ネ)第751号、第795号 損害賠償請求控訴、同附帯控訴事件 |       |      |
| 裁判官  | 田川直之、安達玄、高橋伸幸                        |       |      |
| 代理人  | 神崎 哲                                 | 担当建築士 | 川端 眞 |

## II 事案の概要

|           |                                 |                 |    |                  |
|-----------|---------------------------------|-----------------|----|------------------|
| 建物概要      | 所在                              | 滋賀県長浜市          |    |                  |
|           | 構造                              | 木造(在来軸組工法) 2階建  | 規模 | 敷地172㎡、延面積134.5㎡ |
| 入手経緯      | 契約                              | 平成12年8月30日 請負契約 | 引渡 | 平成13年3月23日       |
|           | 代金                              | 建物2200万円        |    |                  |
|           | 備考                              | 設計施工一括請負        |    |                  |
| 相談(不具合現象) | 毎年1～2回雨漏りが生じており、業者対応を要求するも解消せず。 |                 |    |                  |

## III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

|                |  |   |                      |            |
|----------------|--|---|----------------------|------------|
| 争点<br>(相手方の反論) | ア 雨漏りの原因：サイディング施工不良○(相手：TVケーブル穴×)<br>イ 代表者責任の有無(1審○、2審×)<br>ウ 時効完成・中断の有無(会社につき中断。代表者につき中断せず時効完成) |   |                      |            |
| 欠陥             | 外壁サイディングの施工不良(サイディング目地の三面接着シーリング)  |   |                      |            |
| 損害<br>(万円)     | 合計   | 598万円+H13.8.1~6%(1審5%)/ 1060万円+H13.8.1~6% (認容額 / 請求額) |                      |            |
|                | ㊸代金  | /   |                      |            |
|                | ㊹修補費用  | 462万円(サイディング295万×0.7)/                                | 616万円(内サイディング工事313万) |            |
|                | ㊺転居費用  | 10万円  | /                    | 10万円       |
|                | ㊻仮住賃料  | 22万円(2か月分)  | /                    | 35万円(3か月分) |
|                | ㊼慰謝料   | 0円  | /                    | 200万円      |
|                | ㊽調査鑑定費   | 50万円  | /                    | 50万円       |
|                | ㊾弁護士費用   | 54万円  | /                    | 95万円       |
| ㊿その他           | 0円   | /   | 54万円(監理費用)           |            |
| 責任<br>主体<br>と  | ①売主  |   |                      |            |
|                | ②施工業者  | 瑕疵担保責任(○)、不法行為責任(○)                                   |                      |            |
|                | ③建築士   | 不法行為責任(施工会社の従業員。提訴後に病死)                               |                      |            |
| 法律<br>構成       | ④その他   | 施工会社代表者：会社法429条責任(1審○、2審×)、<br>不法行為責任(○だが時効により×)      |                      |            |

## IV コメント

### 1 判決分析(意義・射程・問題点等)

#### (1) 前提～事案の特長

本件は、平成13年引渡直後から雨漏りが生じ、その都度、施工業者が対症療法的な手直しを繰り返してきたが、十分に改善されず、年1～2回激しい降雨時に室内漏水を起こす状況が継続してきた。

平成25年末頃に受任に至り、調査の結果、外壁からの雨漏りであると診断され、外壁全面取替と下地の二次防水の全面取り替えの補修費用等を求めて提訴した。

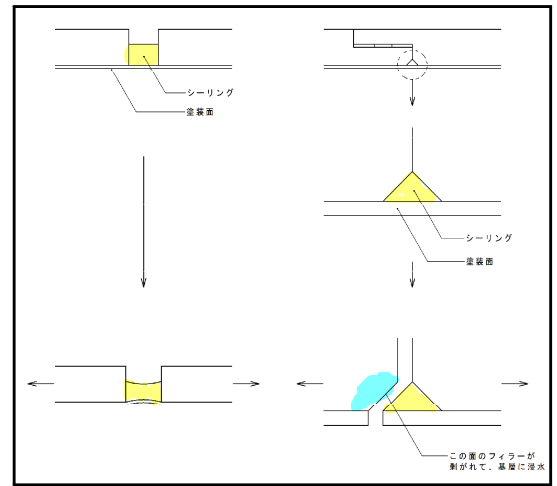
長年の漏水により外壁サイディングは激しく劣化し、ケイカル板に塗装した施工と見まごう状態であり、また、リビングのクロスをめくると下地材が朽腐している状態であった。

#### (2) 瑕疵論

当初、「外壁にケイカル板を用いたことが選材上の誤りである」と主張したところ、被告からサイディング施工である旨の反論がなされ、再調査の結果、「サイディング施工だが、目地部分に三角シーリングや3面接着シーリングしたことが欠陥施工である」ことが判明したため、欠陥原因を訂正した。

**【補足説明】**シーリングは、被着材の動き・変形に追従できるように、向かい合う2面を接着することが基本であり、隣り合う2面を接着する「三角シーリング」や「3面接着シーリング」を避けなければならない。

もし、このような不適正なシーリング施工を行うと、①シーリングの破損が生じ、②それに伴い目地部のシーラー処理層の破壊が生じる。③シーリング破損箇所からは、サイディング裏側に雨水が浸入するとともに、④シーラー処理層が破壊された部分からサイディング被膜下の基層(ケイ酸カルシウム板)に雨水が浸潤する。



本件外壁の縦目地ではシーリングが破断し、降雨のたびにサイディングが吸水し、表面上塗材の剥離も発生し、ケイカル板を施工したかのような状態に至っていた。

加えて、室内への漏水が発生していることから、二次防水の施工瑕疵が推認され、少なくとも一次防水の瑕疵により二次防水が常時雨水に晒されて劣化していること、サイディングの取り替え時に防水紙の防水性能が低下すること等を指摘。

被告は、3面接着シーリング等の施工の事実を認めたものの、①平成12～13年当時に、それが不相当である旨の知見はなかった、②縦目地の破断はメンテナンス不良による経年劣化である、③雨漏りの原因はTVのアンテナケーブルを通す穴を原告が空けたことにある、等と反論した。

一審判決は、被告主張を排斥し、サイディング目地のシーリング施工が雨漏りの原因だと判断し、メンテナンス不良については、「被告会社が年に1、2度は本件建物の修補を継続していたことを前提にすると、上記の被告らの主張は、自ら適切な修補をしていなかったことを自白するに等しい」旨断じた。

二審判決は、「本件建物は、…完成…引き渡してから3か月も経たないうちに雨漏りが発生したこと等を考慮すると…防水シート等については、控訴人会社による何らの施工不良により、室内への雨水の浸入を防止するという本来の機能を果たせなかったことが優に推認される。…控訴人会社が建築した本件建物には、施工上の瑕疵(外壁サイディングのシーリング施工の誤りと防水シート等の施工不良)があるというべきである」と認定した。

### (3) 責任論と期間制限

#### ア 被告会社の瑕疵担保責任

一審判決は、施工主体である被告会社について、瑕疵担保責任及び不法行為責任の成立を認めただうえで、被告の主張する期間制限の経過について、次のように判断した。二審判決も同旨。

「品確法94条1項…が定める期間は…除斥期間であると解されるところ、…損害賠償請求権を保存するためには、上記の期間が経過する前に、担保責任を問う意思を請負人に裁判外で告げることが必要となる…。その上で、注文者による担保責任の追求手段は、…修補請求、…損害賠償請求のいずれかを注文者が選択することができるものとされており(民法634条)、仮に、除斥期間内に担保責任を問う意思を請負人に告げた場合に保存される請求権を注文者が当初選択した手段のみに限定すると、請負人の責に帰すべき事由によって上記の担保責任が生じているにもかかわらず、期間の経過という事由のみをもって他の追求手段を奪う結果を招くことになるところ、そのような解釈は、ある仕事を完成させることを請負人の本質的な義務とする請負契約(同法632条)の趣旨やその義務の遂行を担保するために様々な責任の追求方法を定めた請負人の担保責任の規定(同法634条及び635条)の趣旨と整合せず、また、衡平の観点にも反するものといえることができる。したがって、除斥期間内に担保責任を問う意思を請負人に告げた場合に保存される請求権は、注文者が当初選択した手段に限定されない」

「原告が、平成13年6月頃、被告会社に対して本件建物の修補を請求する意思を明確にしたことにより、品確法94条1項の規定による瑕疵担保責任に基づく請求権が保存され、原告が、その後も、年に一、二度は、被告会社に対して本件建物の修補を請求し、被告会社がこれに応じて本件建物の修補をしていたことによって、被告会社が、本件建物の修補をした都度、上記の請求権に基づく修補の義務に係る債務を承認したものと認めるのが相当であって、上記の時効もそれによって、その都度、中断したものと認められることになる」

#### イ 被告会社の不法行為責任

一、二審判決は、いずれも、本件欠陥を安全性瑕疵に該当するとしたうえで、時効期間は経過しているとしたものの、被告会社が平成25年11月頃、原告に対し、「法律上適正な賠償を」する旨が記載された受任通知書を送付し、かつ、平成26年3月頃、原告に対し、被告会社が原告に対する賠償義務を負うことを前提とする内容が記載された文書を送付した事実を照らし、債務承認による消滅時効の中断を認めた(二審判決は、時効完成後の債務承認として援用権喪失を認めた)。

#### ウ 代表者の不法行為責任

(7) 本件建物施工に関し、「被告会社が零細な企業であることに照らすと、被告会社のした施工につき、適切なものとなるよう従業員又は下請負人を直接に指揮監督すべき義務があり、当該義務に違反して適切に指揮監督をしなかったために原告に損害を生じさせた」として、不法行為責任の成立を肯定したうえで、期間制限について、次のように判断した。

(4) 消滅時効に関して、判決は、「民法724条にいう被害者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実認識した時をいい(最高裁平成14年1月29日判決)、その損害とは、建物の居住者等の生命、身体又は財産が新築されたことにより生ずるものを意味する(最高裁平成19年7月6日判決参照)から、これを前提とする限り、本件において、雨漏りによって建物に具体的な損傷(例えば、シミの発生や柱の腐朽)が生じていることを現実認識すれば、これにより損害を知ったというべきである」としたうえ、「雨漏りを原因とする建築瑕疵の場合に限って、被害者が、損害の発生を現実に認識するだけでなく、具体的な施工不良の内容を認識しなければ、損害を知ったとはいえないと解すべき合理的根拠があるとはいえない(この点、被控訴人の主張を前提とすると、川端建築士の調査により本件建物の瑕疵が特定された平成27年1月8日の時点において、被控訴人は、具体的な施工不良の内容を認識したことになるが、実際には、これを認識していない平成26年6月26日には、

本件訴えを提起している)」と指摘した。

債務承認等については、会社代表者としての発言であり、個人責任の承認を否定した。

#### エ 代表者の会社法429条1項に基づく責任

(7) 一、二審判決は、代表者につき、「控訴人会社が本件建物の建築施工を適切に行うよう指揮監督すべき任務を負うとともに、本件建物に生じた瑕疵を早期かつ適切に除去するよう敷き監督すべき任務を負っていた…。上記任務をいずれも怠った」と認定した。

(イ) 一審判決は、前者の任務懈怠について、「一度でも現場を訪れてその施工の状況を実際に確認するなどしていれば…瑕疵を容易に発見することができたから、…被告会社が本件建物の建築の施工を適切に行うよう指揮監督すべき任意を怠ったことについては、少なくとも重過失がある」と認定したが、後者については、「被告会社が、原告からの申出に応じてその都度、本件建物に生じている雨漏りの補修に応じてきていたことに加え、…現時点では、本件建物の居室内に雨漏りが生ずる事態は既に収束している」という事実をもとに、「故意又は重過失があるとまでは認め難い」と判断した。

そのうえで、「原告が度々…修補を求めていたことを当時から認識し…ていた…から、瑕疵が被告会社の不適切な施工に起因することを容易に認識し得、…会社法429条1項の規定に基づく責任を負うことを認識し得た。…平成25年11月18日には、被告会社の代表取締役として、代理人を通じ、被告会社が上記の瑕疵について適正な賠償をする責任を有することを自認する内容の文書を原告に対して送付している」などの事実をもとに、「当該債務を承認した又は信義則上時効の援用権を喪失した」と判断した。

(ウ) これに対し、二審判決は、「控訴人代表者は、本件建物の完成前に、その建築施工の状況を実際に確認していない以上、本件建物の施工上の瑕疵を容易に発見できたとはいえない」として、「任務懈怠につき、いずれも悪意又は重過失があったとはいえない」と判断し、責任の成立自体を否定した。

#### (4) 損害論

判決は、「本件建物の瑕疵の修補の方法としては、本件建物の外壁として施工されたサイディング及びその背後に施工された防水紙の全てを交換する方法によるのが相当である」と認定したうえで、次のように述べて、サイディング補修費用について経年劣化分を控除した。

「サイディングの耐用年数自体が20年程度であると認められることに照らすと、仮に、本件建物の外壁の施工に瑕疵が全く存在していなかったとしても、現時点においては、本件建物の外壁として施工されたサイディングの耐用年数が尽きかけていることになるのであり、その意味において、現時点において、…本件建物の外壁等の全てを交換する方法によって本件建物の修補をすれば、被告らの犠牲において、原告が本来得べき利益を超えた利益を得ることになる側面があることも否定し難いといわざるを得ない。…現時点においては、本件建物の居室内への雨漏り自体は生じていないとされることや、原告も、本件建物において居住することがおよそ困難であるとか、本件建物に倒壊の危険があるとかいうことまでは供述等していないことに照らすと、社会通念上、本件建物自体が社会経済的な価値を有しないとまでは評価し難いから、本件建物の外壁のうち経年劣化による自然損耗に起因する損害をも修復することになると評価される部分については、被告らにその費用を負担させることは相当ではないと認められる」としたうえで、「経年劣化による自然損耗に起因する損害に相当する金額を一義的に確定することができる証拠ないし事情等が見当たらないものの、これまでに述べたところや、民事訴訟法248条の法意にも照らすと、本件建物の外壁等の全てを交換することによって生ずる費用の約3割に相当する金額と認めるのが相当である」と判断した。

## 2 主張・立証上の工夫

- (1) 裁判所が「相手方説得のため」と称して付調停にしたため、そこで若干の時間を要したが、結果、現場調停期日において、裁判官に雨漏り被害状況の酷さを印象づけることができたと思う。
- (2) 雨漏りという単一の瑕疵だったが、争点が多岐に亘り、各争点に丁寧に取り組む必要があった。  
結果論として、当方の主張が排斥された争点は、少なくとも裁判所を説得できなかったという意味で主張・立証が不十分だったのであろうが、では、どうすべきだったか、課題が残る。

## 3 所感

- (1) 本件は、長期間の経過という点がいろいろな面で影響を及ぼした事件だったと言える。  
①雨漏りの原因、②現状の劣化状況との因果関係、③施工当時の要求水準の問題、④責任の時効・期間制限の問題、⑤損害論において経年劣化分控除等が争点となった。  
平成13年からの遅延損害金(瑕疵担保構成で年6%)ということで、ほぼ2倍に及ぶことから、裁判所の判断において損害調整の発想が働いたように感じられる。
- (2) 今後の検討課題として、①民法改正とも絡み、不具合ないし瑕疵の通知・請求のあり方及び法的構成、②部分補修事案における耐用年数伸長利益控除の問題などがあるように思う。