

欠陥住宅事件報告

報告日：平成16年 5月29日

報告者：㊤ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：中間契約事例)

| | | | |
|------|----------------------------------|-------|-------|
| 判決日 | 京都地方裁判所 平成16年3月31日判決 | | |
| 事件番号 | 平成12年(ワ)第3155号損害賠償等請求事件 | | |
| 裁判官 | 古谷恭一郎 (3民単独：吉良事件地裁判決を言い渡した部の右陪席) | | |
| 代理人 | 木内哲郎、神崎 哲、加藤進一郎 | 担当建築士 | 藤津 易生 |

II 事案の概要

| | | | | |
|-----------|------------------------|--|----|--|
| 建物概要 | 所在 | 京都市右京区太秦森ヶ東町 | | |
| | 構造 | 木造(軸組在来工法)3階建 | 規模 | 敷地 96.41m ² 、延面積 109.35m ² |
| | 備考 | 建築確認申請は隣地(もともと一体地)と木造一部RC造地上2階地下1階共同住宅で。 | | |
| 入手経緯 | 契約 | 平成9年4月11日土地売買・建物請負 | 引渡 | 平成9年8月22日 |
| | 代金 | 建物1890万円(税込)、土地3000万円 | | |
| | 備考 | 請負人は吉良事件と同じ施工業者(松浦建設)だが、土地売主は別人。 土地売買契約書の特約条項として、木造3階建住宅の建築を明記。 | | |
| 相談(不具合現象) | 揺れ、床鳴り、建具の建付不良、水回りの漏水等 | | | |

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) | ①土地建物一体の不動産供給契約(建売住宅)として、全体の解除が認められるか。 ②一体契約でない場合、土地売買・建築請負契約の各解除の可否。 ③瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求の可否及び金額。 | | | |
| 欠陥 | (1)虚偽の建築確認(木三住宅2戸を共同住宅で申請)△(違法だが原告属性上主張不可) (2)構造安全欠如：①壁量不足(1階で地震力につき62%、風圧力につき73%不足)○、 ②筋違金物欠如○、③HD金物欠如×、④剛床仕様でない×、⑤層間変形角1階で1/46×、⑥偏心率51/100×、⑦基礎の鉄筋量不足× (3)防火安全欠如：①防火戸欠如○、②外壁屋内構造の欠陥○、③天井構造の欠陥○ (4)風致地区条例違反(無許可、建ぺい率違反、後退距離違反)△(1と同じ) | | | |
| 損害 (万円) | 合計 | 施工業者1128 / ㊤5893、㊤土地売主3000、施工業者1890、両者1003 (認容額/請求額) | | |
| | ㊤代金 | / ㊤4890、㊤土地売主3000・建築業者1890 | | |
| | ㊤修補費用 | 施工業者 876 / | | |
| | ㊤慰謝料 | / 200 | | |
| | ㊤調査鑑定費 | 施工業者 50 / 102 | | |
| | ㊤弁護士費用 | 施工業者 103 / 520 | | |
| | ㊤その他 | 施工業者 100 / 181 | | |
| 責任 主体 と 法律 構成 | ①売主 | ㊤(施工業者と一体の売主として)民96・709 or 570、㊤(土地売主につき)570 | | |
| | ②施工業者 | ㊤(土地売主と一体の売主として)民96・709 or 570、㊤(施工業者につき)634で解除 | | |
| | ③建築士 | | | |
| | ④その他 | | | |

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 本件は吉良事件と同一施工業者(松浦建設)による類似欠陥(木三欠陥)につき、やや遅れて審理された事件であるが、吉良事件原審(八木良一部長単独部)と同一部の右陪席(古谷恭一郎単独部)による判決である。且つ、ほぼ同時期に、八木・古谷両裁判官を含む合議体により、他の類似事件(京99-17)につき判決が下されており、それぞれで全く異なる判断を下しているという珍妙なケースである。
- (2) 本件判決は、最判平14・9・24を発展させ、「請負人が建築した建物に重大な瑕疵があつて建て替えるほかないと認められる場合には、注文者には解除を認める必要性が高く、他方、解除権の講師を認めたとしても、民法635条ただし書の趣旨に反するとはいえないから、このような場合には、注文者に解除権を認めるべきであると解する」と、正面から請負契約の完成後の解除を一般論としては肯定している点だけは唯一評価できる。
- (3) しかし、あてはめで「重大な瑕疵があつて建て替えるほかないとまでは認められない」と判断(弁論準備で、欠陥につき、裁判所の求釈明に対しては十分説明したのに、求釈明しなかった部分で否定)。ここで否定された欠陥は、第1に、施工業者も基本的に争っておらず(補修方法の争いに終始)、裁判所鑑定でも補修を要する部分としてあげられていること、第2に、HD金物欠如・剛床仕様欠如・偏心率違反は、吉良判決原判決(八木判決)でも、同時期の合議体判決(京99-17)でも瑕疵である事が明確に認定されていること、第3に、層間変形角違反につき瑕疵の否定はそれらの判決の偏心率の判断と矛盾し、基礎の鉄筋量不足につき「令77-2はRC造の建築物についての規定であり、木造建築物である本件建物には適用されない」との判断は明白な誤りであること(令71を無視)など、デタラメも甚だしい判決である。

2 主張・立証上の工夫

欠陥について、弁論準備段階で十分に主張を尽くし(勿論、その前提として私的鑑定書でも明確に記載)、被告側も特段争わなかったため、私的鑑定書作成の建築士の証人尋問を行わなかった点が裏目に出たのか。

補修方法(建替しかないこと)の立証・反証に意を注ぎすぎたのかも知れない。

3 所感

裁判官は、「信用してはいけない確信犯」と考え、主張・立証を徹底的に行う必要がある。

たとえ、同一部の部長で審理期間中に類似判決があつても(上訴審でも欠陥認定が確定しようとも)、また、当該裁判官を含む合議体で直近に良心的判決があろうとも、決して裁判官を信用してはならない。