欠 陥 住 宅 事 件 報 告

整理番号　　－

報告日：平成２７年１１月　１日

報告者：㊞　神　崎　　哲

Ⅰ　事件の表示（通称事件名：欠陥擁壁につき契約成否が問題とされた事案　　）

和解成立日	京都地方裁判所 平成２７年８月５日　和解成立		
事件番号	平成24年(ワ)第3005号 損害賠償請求事件　平成25年(ワ)第1697号 請負代金請求事件		
裁判官	牧　賢二、和田崇寛　　（前任：橋詰　均、合田顕宏）		
代理人	神崎　哲	担当建築士	池田忠安基（アイテック㈱）

Ⅱ　事案の概要

建物概要	所在	滋賀県大津市向陽町		
	構造	**木造（軸組在来工法）　２階建**	規模	敷地234.07㎡、延面積101.41㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成２２年９月 **設計監理契約・請負契約**	引渡	平成２３年３月１１日
	代金	建物請負代金１６００万円　　設計者との契約代金１５７万円		
	備考	設計会社代表者に紹介された不動産業者から土地購入、同業者が施工も担当		
相談（不具合現象）		建物竣工後に擁壁工事が行われたが、玄関ポーチ部で地盤沈下等が発生。		

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外構工事の請負契約が成立しているか。 ②瑕疵の有無 ③追加工事代金
欠陥		①擁壁の欠陥（底盤の厚さ不足、底盤の配筋不良、滑動安全率不充足、水抜穴欠如等） ②基礎コンクリートの乾燥収縮ひび割れ ③玄関ポーチ部の地盤面沈下 ④建物内部の施工不良
損害（万円）	合計	**３４０ ／ １５１４**　　（ 認容額 ／ 請求額 ）
	Ⓐ代金	／
	Ⓑ修補費用	／ １００４（擁壁704、擁壁以外72、設計監理62、経費等119、+税）
	Ⓒ転居費用	／ ２０
	Ⓓ仮住賃料	／ ４０
	Ⓔ慰謝料	／ ２００
	Ⓕ調査鑑定費	／ ８５
	Ⓖ弁護士費用	／ １３５
	Ⓗその他	／ ３０（修補に代わる損害賠償）
責任主体と法律構成	①売主	
	②施工業者	瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任
	③建築士	債務不履行責任、不法行為責任
	④その他	施工会社代表者の会社法429Ⅰ責任 設計会社代表者の会社法429Ⅰ責任、　設計・監理担当建築士の不法行為責任

Ⅳ　コメント

１　事案分析（意義・問題点等）

⑴　瑕疵は多岐にわたるが、瑕疵修補費用1004万円のうち、約９割を擁壁の補修費用が占めており、擁壁欠陥の補修の要否、外構工事に関する請負契約の成立が最大の問題になった。

事案としては、もともと敷地は間知石積擁壁により造成されており（前面道路との高低差1.8～2m）、建物本体工事の後で、外構工事の一環として、駐車場を設置するため、既存擁壁を解体し、ＲＣ造の擁壁を築造した。但し、その間、追加変更工事代金をめぐる問題による不信感もあり、外構工事に関する詳細な仕様も決定されず請負契約書が調印されないまま（施工業者は契約書を作成して送付してきたが、施主側が調印せずに破棄）、擁壁工事がほぼ完成した（階段手摺り等は未施工）。

施工業者から、「①契約書を破棄している以上、外構請負契約の締結を拒否された、②150万円程度では、原告の主張する基準に適合した擁壁を造ることは不可能」と主張。

裁判所も、「①代金・工事仕様も未確定で契約成立と言えるのか、②リフォーム工事で契約書なき工事という建設業法違反の問題もあり、契約成立を認めにくい」などとの心証。

当方は、①本体請負工事締結時にガレージ・擁壁・階段を150万円以内で築造する口頭契約が成立し、契約書が調印できていないだけ、②現に、示談交渉時に施工業者が擁壁補修案を提案した事実があり、修補義務を自ら認めている（注・当該補修案は基準を充足していない）、③もし、同金額で安全な擁壁の築造が不可能ならば、そもそも既存擁壁の解体を了解していないはずゆえ、不法行為とすれば、間知石積擁壁に原状復旧する費用を請求する旨主張。

⑵　提訴１年後の平成25年12月に、裁判所から、擁壁欠陥につき擁壁解体費までを損害とする第一次和解あっせん案（685万-追加代金32万=653万）が示されたが、施工業者が鑑定申請をして、裁判所が採用。

【鑑定事項】①施工業者主張の工法（山留め工事をしない）・金額で擁壁を安全に除去できるか。
②できない場合、擁壁を安全に除去するための工法・金額は？
③標準的な方法で擁壁を施工する場合に要する工事費は？

鑑定の結果、①は不可能、②200万円弱、③200万円弱との結論であり、これを踏まえ、平成26年12月に裁判所から第二次和解あっせん案（371万円）が示された。

⑶　その後、施工業者代理人が「業績不振で本人となかなか連絡も取れない状況。250万円の分割払が限界」などと言い出したため、回収リスクが問題になった。

結局、席上授受を条件に、施工業者270万円、設計者70万円の340万円で和解成立。

２　主張・立証上の工夫

⑴　当時在籍していた問題ある裁判官に配転された場合に備えて150万円で提訴したところ、まさしくその問題裁判官に配転されたため、一旦、訴えを取り下げてから再提訴し、他の裁判官に配転されたことを確認した後に請求を拡張した。

⑵　瑕疵を絞り込んで争点の単純化を図ったところ、最大の争点について不本意な和解案になってしまったが、種々の反論等を試みた（セカンドオピニオン的見積書の提出、第二次和解案について一旦撤回させて増額検討、工事の実現可能性の確認等）。

３　所　感

⑴　外構が別途工事であるという問題、契約書なき契約は難しいという問題を、改めて実感した。

⑵　工事費用の争いは厳しい。特に裁判所鑑定はリスクがつきまとう。

⑶　不十分な結果ではあったが、依頼者には、それなりに納得してもらえたように思う。