

# 欠陥住宅事件報告

整理番号 京都2000 - 21

報告日：平成17年5月29日

報告者：Ⓔ 神 崎 哲

## I 事件の表示 (通称事件名： )

判決日	京都地方裁判所 平成17年3月29日判決		
事件番号	平成13年(ワ)第990号 損害賠償請求事件		
裁判官	楠本 新、竹内 努、高浪晶子		
代理人	神崎 哲 & 北村 純子	担当建築士	馬淵 敏文

## II 事案の概要

建物概要	所在	京都府向日市		
	構造	木造(在来軸組工法)3階建	規模	敷地74.37㎡、延面積92.27㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成8年7月設計監理契約、9年7月請負契約	引渡	平成10年2月10日
	代金	建物2100万円(請負代金)		
	備考			
相談(不具合現象)	基礎のクラック、天窓の結露、木製部材のひび割れ、振動など			

## 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瑕疵の有無 ②瑕疵が注文者(の依頼した設計監理者)の指図により生じたか(民法636本文)○ ③請負人が注文者の指図の不適當なことを知って告げなかったか(民法636但書) 剛床についてのみ○			
欠陥 ○建築士との関係で認定 ○施工者との関係でも認定	(1)構造欠陥：①床面水平剛性の欠如○(違法)、②壁量不足(違法)、③火打梁欠如(違法)、④部材間の緊結欠如×、⑤基礎クラック○(違約)、⑥未乾燥材の使用× (2)防火安全性の欠陥：①階段幅の欠如○(違法)、②内装制限の欠陥○(違法) (3)その他：①外壁クラック○(違約)、②天窓の欠如○(違約)			
損害 (万円)	合計	建築士473 施工者440 / 1070 (認容額 / 請求額)		
	①代金	/		
	②修補費用	建築士313 施工者280 / 611	(1)①255、(⑤)15、(2)①10、②8)、監理25	
	③転居費用	40 / 40		
	④仮住賃料	30 / 30		
	⑤慰謝料	0 / 200	∴契約責任では通常は慰謝料不発生	
	⑥調査鑑定費	40 / 92		
⑦弁護士費用	50 / 97			
責任 主体 と 法律 構成	①売主			
	②施工業者	Ⓔ民634 I ○ or 民709・719× Ⓕ民709・719× or 商266-3×		
	③建築士	民415○ or 民709・719×		
	④その他			

## IV コメント

### 1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) 設計・監理を建築士に分離発注した事案であり、瑕疵及び責任の認定につき、相手方ごとに分けて判断しているため、非常に複雑な階層的判断となっている。

以下、判決書における判断順序に沿って、その階層的判断の概要を示す。

欠陥及び責任	構造欠陥						防火欠陥		その他	
	剛床	壁量不足	火打梁	部材間緊結	基礎クラック	未乾燥材	階段幅	内装制限	外壁クラック	天窗
基準法違反	○	○	○	×	×	×	○	○	×	×
施工者	瑕疵該当性	○		×	○	×	×	○	○	○
	抗弁646本	○			○			○	○	○
	再抗弁但書	○			×			×	×	×
建築士	設計415	○		×	) いずれ かで○	×	○	○	) いずれ かで○	○
	監理415	○								
補修費用	254				15		10	8	補修済	撤去済

壁量不足及び火打梁については、基準法違反であることを指摘するのみで、その後忽然と判断から外されるが、これは剛床仕様であれば欠陥が解消されるため独立の瑕疵と認めなかったのであろう。

天窗について、「既に撤去されている」との一言をもって、賠償の対象から外されているが、慰謝料の対象となるべき問題と思われる。

- (2) 請負人の瑕疵担保責任における「瑕疵」について、「建築された建物が請負人の保証した性質を有せず、あるいは当事者が契約によって定めた一定の性状を備えないことをいう」としたうえ、「建築基準法令…に違反する建築物は、通常期待される一定の性状を完全には備えていないものとして…瑕疵が存するとの推定が働く」としつつも「建築基準法令違反が直ちに瑕疵と評価されるか否かは、当該法規の趣旨や当事者間の契約内容等を考慮した判断すべき」との一般論を述べている。かかる規範に基づき、防火安全性能に関する階段幅の不足につき基準法令違反を認めつつも瑕疵非該当としている。
- (3) 建築士の設計図書による指示を認定して、請負人の瑕疵担保責任を大幅に制限した。

### 2 主張・立証上の工夫

- (1) 私的鑑定を行った建築士の協力を得て、瑕疵や補修費用について、しつこく主張・立証を行った。
- (2) 契約内容を確定するためという限定付きで、施工者及び設計監理者の本人尋問を行ったが、反対尋問の中で、本件設計・施工が剛床でないこととその認識を引き出せたことは大きかった。
- (3) 裁判所は、瑕疵については鑑定書等により法律判断可能だが、補修費用については判断困難として第三者鑑定の意見を求めるべく付調停とした。付調停では、双方の建築士が同席のうえフリーディスカッションを行い、補修費用に関する意見が出揃ったところで付調停を打ち切るという手法をとり、当方の建築士の証人尋問を行わなかった。

### 3 所感

- (1) 弁論準備における主張整理に2年、付調停で半年以上を費やしたため、結審までに3年半かかり、非常に長い裁判であったが、その割に、慰謝料を否定されているなど被害者側の気持ちが十分に反映されていないことが不満である。
- (2) ただ、相手方本人尋問における裁判所の補充尋問が糾問的な状況だったことが印象的であった。
- (3) 双方とも控訴せず確定し、遅延損害金まで含めて全額回収できたことは、ある種、結果的にやむなしという落とし所を弃えた判決だったと言える。