

欠陥住宅事件報告

報告日：平成30年 6月 3日

報告者：㊤ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：4号建物に構造計算NGで欠陥を認めた事例)

判決日	大津地方裁判所長浜支部 平成30年1月12日判決		
事件番号	平成27年(ワ)第28号請負代金請求事件、同第66号損害賠償請求反訴事件		
裁判官	豊田里麻		
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	滋賀県長浜市湖北町		
	構造	鉄骨造平家建 車庫	規模	敷地 m ² 、延面積45.31m ²
	備考			
入手経緯	契約	平成26年11月10日 請負契約	引渡	平成27年2月20日
	代金	建物370万円		
	備考			
相談(不具合現象)	① 設計GL(地盤+120mm)より低く施工した(地盤-180mm)ため、雨水流入の危険。 ② 配置図より母屋に接近させた施工したため、軒が母屋屋根に干渉し、雪が溜まる。			

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 鉄骨溶接部につき超音波探傷試験は義務づけられているか。○ ② 4号建物で構造計算によりNGが出た場合に瑕疵に該るか。○	
欠陥	① 鉄骨の柱と梁の溶接欠陥(施行令67条2項違反) ○ ② 地中梁の配筋不足(法20条違反) ○	
損害 (万円)	合計	547万4000円 / 547万4000円 (認容額 / 請求額)
	㊸代金	/
	㊹修補費用	488万1250円 / 492万4000円(解体費113万4000円+再築379万円)
	㊺転居費用	/
	㊻仮住賃料	/
	㊼慰謝料	0円 / 100万0000円
	㊽調査鑑定費	49万0000円 / 60万0000円
	㊾弁護士費用	49万0000円 / 65万0000円
㊿その他	/ -170万0000円(未払代金を控除して内金請求) -4万7250円 / -4万7250円(追加工事代金につき相殺)	
責任 主体 と 法律 構成	①売主	
	②施工業者	瑕疵担保責任、不法行為責任
	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) 鉄骨造平家建の車庫につき、①柱と梁の接合部に溶接欠陥があること、②地中梁の鉄筋不足により構造計算をするとNGが出たことを瑕疵と認め、解体再築費用等の損害賠償を認めた判決。

4号建築物について構造計算でNGが出たことが瑕疵に該当するかを巡って、相手方から『LP建築訴訟』等が証拠提出され、全面的に争われたが、この点について判決は以下のように判断した。

「…4号建築物については、当事者間に特段の約定等がない限り、構造計算によって確かめられる安全性を有することが請負契約等の内容とはならず、構造計算により安全性に問題があるとしても、その点が直ちに瑕疵に当たるとは言えないとの見解によるものとしても、同法20条は、4号建築物についても、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとするを求めているから、構造計算によりエラーが出た場合には、その結果をも一つの判断基準として、同条の求める安全性の有無を検討すべきである。」

『LP建築訴訟』の記述に配慮を示し、これを否定しなかったという意味では微温的であるものの、「20条は、4号建築物にもそれ以外の建築物にも、等しく構造安全性を要求している」という、極めてまっとうな判断を正面から示したという点で意義のある判決である。

なお、この争点についての先例としては、①仙台地裁古川支判平成14年8月14日(判例第3集No.12。吉岡・千葉弁担当)、②大阪地裁堺支判平成18年6月28日(判例第5集No.3。田中厚弁担当)がある。

- (2) 請負業者(設計者)からの174万7250円の請負残代金請求(本訴)に対し、当方から補修費用等につき賠償請求反訴を起したが、その際、請負代金170万円を控除して内金547万4000円を訴額とした。

本訴請求には、①瑕疵なき物件の引渡が先履行ゆえ支払拒絶権がある、②同時履行になるとしても、請求外の170万円の損害賠償請求権と同履抗弁を予備的主張するから引替給付にならないと主張した。

判決は、当方の主張を認めなかったが、相手方が同時履行の抗弁権を提出していなかったため、判決主文は次のとおりになった(実体法的に存在的効力があっても、訴訟上の効力は別ということ)。

「1 本诉被告は、本訴原告から581万4000円の支払を受けるのと引替に、本訴原告に対し、170万円を支払え。」

2 反诉被告は、反訴原告に対し、547万4000円及びこれに対する平成27年9月4日から支払済まで年6分の割合による金員を支払え。」

2 主張・立証上の工夫

- (1) 欠陥の重大性と修補不可能であることは、川端先生に鑑定書・反論意見書で丁寧に説明して頂いた。そして、4号建築物に要求される構造安全性法についても、仕様規定の充足が必要条件であって十分条件でないこと＝構造計算をしてもNGが出ない安全性が要求されることを種々の方面から主張・立証した。例えば、①平成10年改正前の法20条の条文構造、②施行令36条の3について2015年版技術基準解説書の解説、③溶接欠陥という仕様規定(令67条2項)違反があり、法20条1項4号イを充足しない以上、4号ロにより構造計算によって安全性を確かめる必要がある(この事理は判決文でも認められた)等。
- (2) 理解力のある裁判官だったが、難解ゆえ専門委員を入れたいということになったため、構造専門の建築士を選任すること、質問及び説明をいずれも文書を作成したうえで実施することを求めた。
- (3) 高さミス、配置ミスについては主張したものの、早期訴訟進行のため立証までしなかった。但し、これらの瑕疵主張はそれなりに意味があったのではないかと。

3 所感

相手方から控訴がなされ、控訴審裁判所が理解に乏しく、改めて主張・立証を求められているため、予断を許さない状況である。