

欠陥住宅事件報告

報告日：平成21年11月6日

報告者：⊕ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：お寺事件)

判決日	大阪高等裁判所平成21年9月29日判決言渡		
事件番号	平成21年(ネ)第231号 損害賠償、工事代金請求控訴事件		
担当裁判官	安原清蔵、坂倉充信、和田健		
代理人	神 崎 哲	担当建築士	藤 津 易 生

(原審の表示)

判決日	京都地方裁判所平成20年12月19日判決言渡		
事件番号	平成18年(ワ)第2868号損害賠償請求事件、第2387号工事代金請求事件		
担当裁判官	井戸謙一、飯島敬子、若原央子		

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市右京区太秦		
	構造	木造(軸組在来工法)2階建	規模	敷地583.05㎡ 延面積324.94㎡
	備考	寺の本堂及び庫裏		
入手経緯	契約	平成15年11月29日 請負契約	引 渡	平成16年10月11日
	代 金	建物7700万円		
	備考			
相談(不具合現象)	契約(合意)と異なる各部の仕様・仕上げ(主観的瑕疵が中心)。			

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欠陥論(施工業者「施主の指示があった」と反論) ②責任論：代表者、その父親(先代社長で現場監督にして唯一の従業員)の個人責任 代願建築士の責任(施工業者「監理契約があった」と責任転嫁) ③追加工事代金(3116万2724円)の発生の有無			
欠 陥	①耐力壁不足：1)二重壁の撤去、2)袖壁の撤去、3)面材が梁端部に不到達 ②基礎欠陥			
損害 (万円)	合 計	3456万円 / 8372万円 (認容額 / 請求額)		
	④代 金	/		
	⑤修補費用	5262万円 / 7722万円		
	⑥転居費用	/		
	⑦仮住賃料	/		
	⑧慰 謝 料	0円 / 300万円(寺院運営上の損害)		
	⑨調査鑑定費	150万円 / 300万円		
	⑩弁護士費用	300万円 / 750万円		
責任 主体 と 法律 構成	⑪そ の 他	監理費 210万円 / 300万円 ▲残1000万円+追1249万6349円 / ▲残代金1000万円+追加工事4116万2724円		
	①売 主			
	②施 工 業 者	○請負人の瑕疵担保責任(民634)、又は、○不法行為責任(民709)		
③建 築 士	△不法行為責任(民709) → 1審終結直前に400万円で和解			
	④そ の 他	代表者：○不法行為責任(民709)、又は、○取締役責任(会429 I) 同父親：×不法行為責任(民709)		

IV コメント

1 事件の経過

- (1) お寺の本堂及び庫裏の建替工事におけるトラブル。
- (2) 施主側(住職の兄が全権受任)は、工事予算が7700万円と当初から示し、相見積を数社から順次取得していく過程で本件工務店から7987万円の見積書が提出され、交渉(相手方から積極的勧誘あり)の結果、7700万円で契約締結。工事に際しては、(兄自身が住職を務める)他のお寺の仕様に依拠するように要求し、写真アルバムも何冊も交付し、業者側も何度も同寺に仕様確認のために訪れた。
- (3) 本件契約は設計・施工一括請負で、基本計画図面は既に手元にあって提供したが、工務店は、それを実施設計図書(確認図面程度だが)に仕上げるべく代願建築士に依頼。
建築士は、壁量の計算合わせのために、本堂の正面の耐力壁2枚を二重壁にしたり、外壁から飛び出た形で袖壁を設けたりといった図面を作成。施主側は、当初から、それらを見苦しいから設計変更を要求していたが、工務店が無視して施工したため、工事途中に変更工事を要求することになった。(この点が、訴訟では、相手方工務店から、①追加工事代金の請求に含まれ、且つ、②「壁量不足の欠陥は施主からの指示に基づくもの」との主張に利用された)
- (4) 工事後半に本堂丸柱のひび割れによる取替に端を発し、種々の不具合や主観的瑕疵の問題が浮上し、檀家総代らとのトラブルにも発展したため、引渡時には住職の兄は本件工事から手を引くとともに、最終金1000万円を保留にしていたところ、残代金請求が為されたもの。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 建築士調査により基礎欠陥が判明したが、相手方資力に期待できないため、建替請求とせず、次善策として「薬液注入工法により地中に支持地盤を作ったうえアンダーピニング工法を実施し、更にパイルの周囲にコンクリート充填する」という補修案とした。これは、他事案で薬液注入やアンダーピニングを徹底的に批判してきた(いる)関係上、相当補修方法における苦渋の選択であった。
- (2) 上記補修方法の検討や住職交代手続に手間取ったため、工務店から先行して代金請求訴訟が提起。当方は対抗する形で欠陥訴訟を提起したが、当初は、施主の意向もあり、代願建築士を被告にしていなかった(その代わり?、工事後半のトラブルになった檀家総代らを被告にしていた)。ところが、工務店側から代願建築士作成の反論意見書が提出されたため、当方はやむなく同建築士も被告として追加提訴。その途端、同建築士は、「工務店に脅されて反論を書かされた。原告側の鑑定書は全て正しい」と態度を一変させた。
- (3) 回収の観点から最重要な被告は、工務店の先代社長(現代表者の父)で、訴訟に先立ち、同人の不動産の仮差押えもした。相手方は、まず保全異議申立を行ったが、同手続では当方主張が認められた。しかし、地裁判決では、「被告は、工務店の唯一の従業員として、本件工事に深く関わったことが認められる。しかしながら、本件建物の耐力壁不足及び基礎欠陥について、被告が具体的にどのようなように関わり、被告にどのような注意義務違反があったかについては、具体的な主張がなく、これを認めるに足る証拠もない」として、同被告に対する請求は棄却された。
双方控訴による控訴審の最中にも、相手方からは保全取消申立が為されたが、ここでも辛勝。
当方は、①工務店には建築士その他の専門資格を有する者がおらず、その建設業許可は専ら先代社長の技術者資格に基づくこと(一審の代表者本人尋問で証言も取れた)、他方、②欠陥との具体的関与の主張・立証を求めることは施主側に対し苛酷な主張・立証を負わせるものであると批判し、③施主側が信じて協議してきたのは先代で、若輩の現社長ならば発注していない、等と主張。
しかし、高裁判決は、ほとんど原審判決と変わらず、追加工事費用を若干減額しただけ。

3 所感

施主の意向を尊重することは大切なことではあるが、被告の選択や法的構成については初期段階で十分に話し合う必要があり、(欠陥建築訴訟の)本筋から外れて、訴訟を混乱させるような被告や請求を立てるべきではない。

本件は、何時間もにわたる打合せを何度も経て説得を重ねたが、結果的に、施主の意向に沿って檀家総代を被告にするという愚を犯したことが、非常に手痛い結果となった。