

欠陥住宅事件報告

整理番号 2007 - 42

報告日：平成26年5月10日 第17回大会

報告者：Ⓔ神崎 哲 & Ⓔ上田 敦

I 事件の表示 (通称事件名：河本寿一不当判決事件)

判決日	大阪高等裁判所 平成25年12月20日和解 (調停成立)		
事件番号	平成23年(ネ)第2860号/平成24年(ノ)第3号 損害賠償等請求事件		
裁判官	大澤 晃 (調停委員：新保勝浩、藤田雅巳)		
代理人	神崎 哲、上田 敦	担当建築士	井上高志

II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県草津市		
	構造	木造(在来軸組工法)2階建	規模	敷地108.17㎡、延面積100.04㎡
	備考	但し、小屋裏収納の高さが1.4m以上で固定階段設置のため、法的には木三		
入手経緯	契約	平成9年7月10日 新築請負契約	引渡	平成9年12月1日
	代金	建物1764万円(税込)		
	備考	施工業者は、ふおあすまいるNo.19 p30の事案における仲介業者と同じ。		
相談(不具合現象)	①浴室換気扇のダクト未施工により小屋裏に水蒸気が滞留し、天井等にシミ発生。 ②建具の施工不良、断熱材の未施工等の施工不良箇所多数。			

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)	ア建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵の有無→ × ○			
	イ施工業者の営業譲渡による債務承継の有無→△ ウ損害額(補修費用)→ △ ○ エ過失相殺(施主の指示により窓の新設・小屋裏の柱の切断がなされた)→△			
欠陥	1)構造欠陥：①壁量不足、②筋かい金物欠如、③HD金物欠如、④その他緊結金物欠如等、 ⑤1階柱断面欠損、⑥ベタ基礎の鉄筋量不足(基準法・公庫仕様違反)→○ 2)居住性の低下に関する欠陥：①断熱材施工不良・未施工、②浴室換気ダクト未施工、 ③給湯配管保温材未施工、④建具取付不良 →○			
損害 (万円)	合計	1100 / 1654 (和解額 / 請求額)		
	④代金	/		
	⑧修補費用	*	/	983 (施工費941+設計監理42)
	⑨転居費用	*	/	96
	⑩仮住賃料	*	/	47
	⑪慰謝料	*	/	300
	⑫調査鑑定費	*	/	88
	⑬弁護士費用	*	/	140
⑭その他	/			
責任 主体 と 法律 構成	①売主			
	②施工業者	不法行為責任(1100のうち900)		
	③建築士	不法行為責任(1100のうち200)		
	④その他			

IV コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

(1) 新築請負契約の施主(所有者)が、瑕疵担保責任の除斥期間経過後に、施工業者と名義貸し監理放棄建築士に対し、建築基準法違反の構造欠陥等につき不法行為責任を追及した事案であり、請求棄却した大津地裁平成23年8月25日判決に対する控訴審における和解である。

2 控訴審での審理と主張・立証

(1) 原審判決は、①客観的に施主側の主張どおりの施工状況が存在すること、及び、②それらが施主側主張の一定の技術基準等に反して「瑕疵」に該当すること自体は認めらうえで、平成19年最判、平成23年最判を引用して「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の該当性判断において、平成23年最判が否定した「現実的危険性論」と、同最判が示した「潜在的危険性論」が併存するかのよう、明らかに論理矛盾したあてはめを行い、施主側の請求を全部棄却した。

(2) 原審判決が下されたのは平成23年8月25日で、平成23年最判が下された直後であった。

平成19年最判が示した「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」については、その後の下級審において、不法行為責任成立に新たな要件を加えるかのような理解を示す裁判官が散見され、我々としてもこれを問題視していた。しかし、本件は、建築基準法令、及び一般的な技術基準等に反する典型的な構造欠陥案件であったため、よもや「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」自体が否定されることはないだろうと考えていたが、予想は見事に裏切られ、原審判決は全部棄却とした。

(3) そこで、我々は、控訴審においては、今一度最高裁判例の位置づけ、解釈を明確にしようと考え、欠陥住宅紛争に関する近年の最高裁判例の動向を整理し、その中での平成19年最判、平成23年最判の位置づけを明らかにし、上記二つの最判については、不法行為責任を制限する方向に理解するのは明らかに誤りであり、むしろ建築専門家の責任を重く見て、消費者の権利実現・被害者保護の方向で理解すべきことを徹底して論証した。

(4) 控訴審では、第1回口頭弁論に先立ち事前協議の場が持たれ、その席で高裁裁判官は、原審判決は形式的であり問題がある旨明言され、被告らに対して本件内容に則した実質的な反論を検討するよう指示された。そして、第1回口頭弁論で本件を弁論準備に付す決定がなされた。その後、途中、調停手続きを平行しながら、約2年にわたり合計16回の弁論準備手続きが開催された。

(5) 控訴審では、客観的な施工状態については施主側主張を前提にしたうえで、それが「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当するか、すなわち上記2つの最判の射程範囲と規範の理解、及び補修方法に関する攻防が繰り返された。

(6) 第6回目の弁論準備より付調停に回付され、弁論準備手続きと平行して調停手続きが行われた。調停委員には、大阪地裁第10民の推薦で、構造一級建築士と一級建築士が選任された。調停では、主に客観的に存在する「瑕疵」のうち「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の該当性と、その補修方法が議論された。

(7) 平成25年5月22日、裁判官、調停委員2名の連名による「調停委員会の所見」が示された。ここでは、施主側が主張する構造欠陥部分については、すべて「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」該当性を認め、その他瑕疵部分の補修を含めた補修費用は約675万円との所見を示した。

これに対しては当事者双方から意見が出されたが、施主側が主張する構造欠陥部分については、すべて「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」該当性を認める内容であったこともあり、これを契機に双方和解解決への機運が見られるようになった。

(8) 施主側は、所見が示した金額をベースにしながらも、長期間(提訴が平成20年8月)にわたっての裁判であることに鑑み、遅延損害金の上乗せを要求した。被控訴人側は、遅延損害金の100%上乗せは拒絶しつつも、多少譲歩する姿勢を見せ、最終的には1100万円での和解にこぎ着けた。

3 所感

(1) 控訴審では異例と思われる約2年間にわたる議論の末、結果として、原審判決を覆し請求額の約6

欠陥住宅事件報告

報告日：平成23年11月27日 仙台大会

報告者：㊦神崎 哲 & ㊦上田 敦

6%に相当する1100万円での勝訴的和解をすることができた。

(2) 原審判決では一蹴された構造欠陥部分の「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」該当性については、「調停委員会の所見」という形で裁判所の心証が開示されたことが和解に向かう大きな要因になった。

それとともに、本件では、被控訴人である施工会社の組織変更に関する論点（新旧会社間での営業譲渡を使った債務整理によって本件損害賠償債務が債務免除の対象になるか否か）についても相当の議論が展開された。この点に関する施工会社の態度は強行ではあったが、判決となった場合にこの点の判断は不可避であること、判断として施工会社の債務免除の主張が通らなかつたときの他への影響を嫌ったのも、大幅譲歩を内容とする和解成立の大きな要因であったと思う。

(3) 本件を通じて、最判19年最判、最判23年最判の「功罪」を身をもって感じる事ができた。

また、これら二つの最判について下級審では正しく理解されていないと思われること、そしてそのハードルはまだまだ高いことを実感した。

(4) 本件では、浴室換気ダクトの配管が外に繋がっておらず、長年にわたって浴室の湯気が浴室天井裏にこもっていたという問題もあった。

これについて「調停委員会の所見」は、「換気が不十分なことにより、洗剤等の使用方法によっては塩素中毒等の健康被害が生じることもあり得ることからすると、疑問は残るが、一応、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵と考える。」と評価している。

「所見」のこの評価は、ダクト未施工についても不法行為責任が成立しうる可能性が示されたことは一定評価できるが、一方で、その判断枠組みは、あくまで「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」か否かの範疇でなされていることに、今後の課題を実感した次第である。

以上

I 事件の表示 (通称事件名：河本寿一不当判決事件)

判決日	大津地方裁判所 平成23年8月25日判決		
事件番号	平成20年(ワ)第731号 損害賠償等請求事件		
裁判官	河本寿一		
代理人	神崎 哲、上田 敦	担当建築士	井上高志

II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県草津市		
	構造	木造(在来軸組工法)2階建	規模	敷地108.17㎡、延面積100.04㎡
	備考	但し、小屋裏収納の高さが1.4m以上で固定階段設置のため、法的には木三		
入手経緯	契約	平成9年7月10日 新築請負契約	引渡	平成9年12月1日
	代金	建物1764万円(税込)		
	備考	施工業者は、ふおあすまいるNo.19 p30の事案における仲介業者と同じ。		
相談(不具合現象)	①浴室換気扇のダクト未施工により小屋裏に水蒸気が滞留し、天井等にシミ発生。 ②建具の施工不良、断熱材の未施工等の施工不良箇所多数。			

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)	ア建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵の有無→×		
	イ施工業者の営業譲渡による債務承継の有無→△ ウ損害額(補修費用)→△ エ過失相殺(施主の指示により窓の新設・小屋裏の柱の切断がなされた)→△		
欠陥	1)構造欠陥：①壁量不足、②筋かい金物欠如、③HD金物欠如、④その他緊結金物欠如等、 ⑤1階柱断面欠損、⑥ベタ基礎の鉄筋量不足(基準法・公庫仕様違反)→○ 2)居住性の低下に関する欠陥：①断熱材施工不良・未施工、②浴室換気ダクト未施工、 ③給湯配管保温材未施工、④建具取付不良 →○		
損害 (万円)	合計	0 / 1542 (認容額 / 請求額)	
	④代金	/	
	⑩修補費用	0 / 901 (施工費859+設計監理42)	
	⑨転居費用	0 / 96	
	⑧仮住賃料	0 / 47	
	⑦慰謝料	0 / 300	
	⑥調査鑑定費	0 / 58	
	⑤弁護士費用	0 / 140	
④その他	/		
責任 主体 と 法律 構成	①売主		
	②施工業者	不法行為責任→×	
	③建築士	不法行為責任→×	
	④その他		

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 新築請負契約の施主(所有者)が、瑕疵担保除斥期間経過後に、施工業者と名義貸し監理放棄建築士に対し、建築基準法違反の構造欠陥等につき不法行為責任を追及した事案で、請求棄却した**不当判決**。
- (2) 判決中、「第3 争点に対する判断」の争点1で以下のような判断を示している。

(1) 「建物は、そこに居住する者、…(中略)…不法行為による賠償責任を負うというべきである。」(最高裁判所平成19年7月6日判決・民集61巻5号1769頁参照)そして、「『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である。」(最高裁判所平成23年7月21日参照)

(2) ところで、証拠…及び弁論の全趣旨によれば、本件建物に以下の瑕疵があることが認められる。

ア 構造に関する瑕疵 …(中略)…

イ 居住性に関する瑕疵 …(中略)…

(3) そして、…調査報告書(甲9。以下「本件調査報告書」という。)には、以下のとおり、本件建物の瑕疵について、総合所見が記載されている。…(中略)…

(4) そこで、上記②①及び②認定の本件建物の構造及び居住性に関する瑕疵が基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するか検討する。

ア まず、上記②①認定の本件建物の構造に関する瑕疵は、本件調査報告書の調査結果の記載に照らし、上記②①オの瑕疵を除き、建築基準法令や住宅金融公庫仕様書の基準に違反していることが認められる。しかし、上記構造に関する瑕疵が建築基準法令や住宅金融公庫仕様書の基準に違反しているからといって、直ちに居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすものであると即断することはできず、これらの瑕疵が建築基準法令や住宅金融公庫仕様書の基準に違反しているということのみでは、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するということとはできない。

イ そして、上記②①認定の本件建物の構造に関する瑕疵については、本件調査報告書の総合所見は、本件建物について、上記構造に関する瑕疵によりその耐久性、耐震性が大きく低下し、また、上部荷重が大きくなっていることから、地震時の揺れは増幅され、大地震に耐え得るだけの耐力はなく、倒壊の危険性が危惧される旨記載されているものの、その記載からは、本件建物が普段の使用・居住時に倒壊する危険性があるかは明らかではなく、また、本件建物の耐久性の低下の具体的内容や本件建物の倒壊の危険性が危惧される大地震の程度も明らかではなく、これらの瑕疵を放置した場合に本件建物の全部又は一部が倒壊するに至る危険性までを認めることはできない。

ウ また、原告本人は、本件建物の建築当初から本件建物の2階浴室の脱衣場の洗濯機を回したり、本件建物前の道路を大型車両が通ったりすると、本件建物が毎日朝から晩まで何度も異常に振動する旨を供述し、これと同趣旨の同人の…陳述書(甲25)がある。しかし、原告らが、本件訴訟において、原告本人の供述及び陳述書の提出より前に本件建物の揺れや振動の発生に言及したことがないこと、本件建物の揺れや振動の発生を窺わせる客観的な証拠は提出されていないことに照らせば、本件建物の揺れや振動に関する原告本人の供述及び陳述書をにわかに採用することはできず、これらの証拠から本件建物に揺れや振動が発生していることを認めることはできない。

エ 以上に照らせば、上記②①認定の本件建物の構造に関する瑕疵は、これにより本件建物の倒壊のおそれがあるなど、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしており、又は、これらの瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになると認めることはできず、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するということとはできない。

(5) また、上記②②認定の本件建物居住性に関する瑕疵については、原告本人は、浴室換気ダクトが接続されていないため、本件建物内が湿気だらけとなり、カビ臭くなっている旨供述し、これと同趣旨の…陳述書(甲25)があるものの、それ以上に、上記居住性に関する瑕疵により居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような現象が発生したことを認めるに足りる証拠はなく、これらの瑕疵が居住性を低下させている旨の本件調査報告書の総合所見の記載に止まることも併せ考慮すれば、これらの瑕疵は、居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵であるというべきであり、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすものであると認めることはできず、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するということとはできない。

(3) この事件では、口頭弁論終結(H23.6.23)後に、別府マンション事件の最判H23.7.21判決が出され、その1か月後に本件の判決言い渡しとなったが、結果的に最判の意義に対する検討・考察が真摯に為されたとは到底考えられない判決内容である。

とりわけ、そのことが象徴的な箇所は、「本件建物の構造に関する瑕疵は、①これにより本件建物の倒壊のおそれがあるなど、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしており、又は、②これらの瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになると認めることはできず、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するということとはできない。」という判示部分である。

前半①部分では、平成23年最判が否定した差戻審判決の「現実的危険性論」による当てはめを行い、後半②部分では、平成23年最判の示した「潜在的危険性論」による当てはめを行う、という1文の中で矛盾した判断を示しているのである。

恐らく、判決言渡しまでに平成23年最判言渡しがなければ、上記判決の理由は第1のみで終わっていたのではないかと推測される。(松本克美先生のご示唆)

2 原審での審理と主張・立証

- (1) とにかく、裁判官が「何も考えていなかった」「記録もろくに読んでいなかった」と言うに尽きる。第1回期日に、被告不出頭で答弁書は請求原因の認否もされていない状況であったのに、いきなり、「専門委員を入れてはどうか」との発言があり、第2回～第5回期日において、当方主導で瑕疵一覧表を作成して主張整理も行っていったが、毎度、被告らと裁判官から専門委員選任の要請があった。そこで、構造専門の建築士による付調停ならば応じると認めたところ、完全に調停手続に切り替えられて裁判官の同席がなくなり、そこから1年に亘り計9回調停期日が行われた(内1回は現地調停)。その結果、調停委員会から、原告主張の瑕疵と補修費用は概ね認めたとうえで慰謝料と弁護士費用をカットした810万円の調停案が示されたが、金額面で被告らが譲歩せず、調停不成立に終わった。
- (2) 弁論に戻った後は、調停委員会作成の詳細な調停案も証拠提出したため、瑕疵論・損害論というよりは、①名義貸し建築士の不法行為責任、②最判平成19年と差戻審判決を踏まえた不法行為責任論、③施工業者の営業譲渡の問題等、専ら責任論をめぐって攻防がなされた感が強い。

被告側からは、別府マンション事件の差戻審判決に基づく反論も為されていたので、当方からも、同事件書面での議論を踏まえた準備書面も提出し、その中で、当初訴状で「居住性に関する瑕疵」と整理した断熱材や換気扇ダクトの瑕疵も耐久性に引きつけて主張を展開し、証人尋問も含めて必要な主張・立証を行ったつもりでいた。(この準備書面の骨子は、第29回北九州大会の「勝つための準備書面づくり」でご紹介した準備書面案に反映されている。大会資料p89、ふおあすまいるNo.25 p21に詳しいのでご参照されたい。但し、これで勝てると限らないことが証明されてしまったわけだが)

その間、裁判所からは何らの求釈明や疑問、反対意見等も一切示されることはなかったもので、当然、当方の主張を裁判所には理解して貰えているものと考えていた。

3 所感・控訴審での主張方針

- (1) 失当極まりない判決であり、判決文中も引用だらけで裁判官の言葉がほとんど見当たらない杜撰な判決というほかない。

当然に控訴しており、松本克美先生にもご参加頂いて弁護士勉強会を開催し、判決の分析や控訴審での主張・立証について意見交換も行っている。

- (2) この判決の判断枠組に則って、建築基準法が想定している地震力の大きさ等を説明することは可能であるが、それは「裸の安全性論」に逆行することを意味するのではないかと思われる。

例えば、「耐久性の低下の具体的内容は？」「倒壊の危険性の程度や確率は？」「放置すると危険が現実化する将来とはいつか」等々、およそ不毛な論争に入ってゆくことになる。

したがって、控訴理由書では、「当該判決の判断枠組は間違っている。最判は『**居住者等の生命，身体又は財産を危険にさらすような瑕疵**』と言っているわけだから、抽象的・潜在的な危険性で不法行為の成立要件を充足する」との批判を展開している。

以 上