

欠陥住宅事件報告

報告日：平成23年11月27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23年7月29日判決		
事件番号	平成21年(ワ)第2305号 損害賠償請求事件		
裁判官	吉岡真一		
代理人	神崎 哲、江藤祥子、古川美和	担当建築士	井上高志

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市北区		
	構造	木造(在来軸組工法)3階建	規模	敷地56.39㎡、延面積96.20㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成15年9月14日 売買契約	引渡	平成15年10月16日
	代金	建物 万円、土地 万円、合計3400万円		
	備考	売主と建設業者は同一法人。		
相談(不具合現象)	準防火地域の木三の防火規制違反(網入りガラスでない)			

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欠陥ないし責任の有無：契約時の説明(承諾)の有無→×
	②補修方法：F I X窓規制は開閉不能で足りるか→× 内外壁の全面取替の要否→×
欠陥	①延焼の虞ある外壁開口部の防火戸違反(法64)、防火戸違反(法62、令136-2)→○ ②床直下、屋根直下の天井構造の違反(法62、令136-2)→○ ③換気扇の違反(令112⑩)→○
損害 (万円)	合計 339 / 628 (認容額 / 請求額)
	①代金 /
	②修補費用 239 (開口部(壁は一部)200+天井35+換気扇4) / 371
	③転居費用 0 / 40
	④仮住賃料 0 / 20
	⑤慰謝料 30 / 100
	⑥調査鑑定費 40 / 40
	⑦弁護士費用 30 / 57
	⑧その他 /
責任 主体 と 法律 構成	①売主 売主の瑕疵担保責任→△、売主の説明義務違反による債務不履行→△・不法行為→○ ②施工業者 不法行為責任(建設業法25-25違反)→△ ③建築士 不法行為責任(監理義務違反)→○ ④その他 仲介業者：説明義務違反による債務不履行責任→△・不法行為責任→○

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) 準防火地域の木三に関する建築基準法令の防火規制違反について欠陥を認め(通常有すべき性能の欠如として民570条の「瑕疵」も認定)、売主(施工業者)・建築士・仲介業者に共同不法行為を認めた。

なお、契約責任でなく不法行為責任で認定したのは、慰謝料・弁護士費用を認定する関係か、理由がよくわからないところである。

(2) 説明義務違反に関して

契約当時に開口部の法令違反を説明したかについて、「(売主担当者や仲介業者担当者が)透明ガラスが入っていることやトイレが開閉できる窓になっていることを説明したことは認められる」としつつも、「これらが建築基準法に違反していることや検査済証が発行できないことを説明したこと…は…認めるに足りる証拠はない」と認定した。

そして、原告が契約当時、建託会社に勤務していた事実に関し、被告らが《原告には建築知識があった》旨主張した点については、「これを認めるに足りる証拠はない」と否定した。

また、《仲介業者は瑕疵の調査義務までは負わない》旨の反論について、「(仲介業者)は、(施工業者)から…網入りガラスでなければならないところ透明ガラスとなっていること及び建築確認証と異なる部分のあることは聞いていたと主張しているものであり、そうだとすると、(仲介業者)としては、建築確認証と異なる部分がどこであるか等について(施工業者)から聞いた上、そのことを原告に説明する義務があったというべきである(建築確認証と異なる部分があることを聞いていたが、具体的箇所は知らなかったから、原告に説明する義務はなかったなどといえないことは明らかである。)」と一蹴した。

(3) 補修方法に関して

被告らが《引き違い窓やルーバー窓は開閉できないよう固定すればよい(L型アングルで固定可能)》と主張した点について、建築指導課担当者の消極意見を建築士の聴取報告書(甲20)で提出したところ、「このような補修方法で防火基準を充たすかどうかについては、…甲20にかんがみれば疑問である」と認定した。

もっとも、窓の取替の方法に関して内外壁の部分補修では、防水処理上漏水の危険があること、外観上補修部分が不細工であることを指摘して全面補修を求めていたが、「上記危険性の程度については証拠上明らかでない」、「外観上の状態については、本件建物が築5年以上経過していることにかんがみれば、その外観上特に配慮しなければならない必要性までは認められない」と否定し、何らの根拠も示さずに「補修費用は200万円が相当である」と断定した点は問題と言わざるを得ない。

2 主張・立証上の工夫

(1) 木三で設計図書と建物現況が異なり、構造欠陥の存在が危惧されたため、建築確認申請図書一式を確認する必要性があったので、確認検査機関に対する文書送付嘱託申立をしたが、「個人情報にかかる情報開示はできない」と拒否回答。そこで、文書提出命令申立をして、ようやく確認ができた。

(2) 説明義務違反の点については、代理人3名という利点を生かし、きめ細かく当方主張事実の立証と、相手方主張の変遷・矛盾を突いた。判決は、当方主張どおりの事実認定ではなかったものの、実質的な説明がなかったことは獲得できた。

(3) 補修に関する技術論は、とにかく井上建築士に徹底的に反論してもらった点が非常に功を奏した。

3 所感

双方控訴で、《部分補修は漏水の危険性がある》との立証および相手方に対する反論に注力している。