

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：平成18年11月26日福岡大会

報告者：㊦ 神崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：家具店床沈下事件)

和解日	京都地方裁判所宮津支部 平成18年7月28日 和解		
事件番号	平成16年(ワ)第53号 損害賠償請求事件		
裁判官	久保井恵子		
代理人	神崎 哲、北村純子	担当建築士	下野邦夫

II 事案の概要

建物概要	所在	京都府与謝郡		
	構造	鉄骨造2階建 金属製折板屋根	規模	敷地 1403㎡、延面積 824㎡
	備考	2階(103㎡)は住居、1階(721㎡)は事務所を除き広大な家具展示販売店舗スペース。		
入手経緯	契約	平成12年4月 土地購入仲介・工事請負契約	引渡	平成12年12月5日
	代金	土地代金・建築費用・その他諸費用を含めて総予算1億4000万円に納める。		
	備考	旧店舗の土地収用に伴う店舗移転を、収用代金の枠内ですべてアレンジする契約。		
相談(不具合現象)	①床面の著しい不陸・亀裂 ②壁面と天井・柱等の取合の亀裂・隙間 ③建具の開閉不良、脱落			

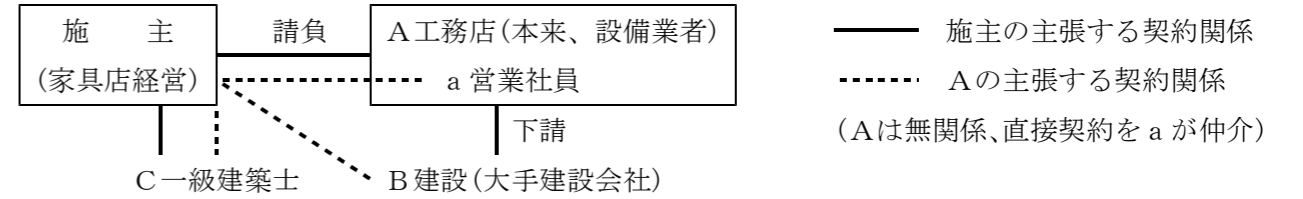
III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①請負契約当事者と契約内容(元請は、「営業社員(借金のため途中で行方不明)が(下請)業者を発注者に紹介しただけで、発注者と(下請)業者の直接契約」と主張)。 ②施工者(下請業者)・建築士の過失の有無(予想された沈下に対し対策を採ったか)。 ③監理契約の有無と、監理放棄建築士の責任の範囲。			
欠陥	田に5m以上盛土造成した軟弱地盤のまま、構造床でなく土間コン打設して、床の沈下・傾斜をもたらした(柱下は杭基礎になっているが、杭のない床部分が沈下)。			
損害 (万円)	合計	2360(元請1400、下請720、建築士240)/ 2611(和解前に3397まで拡張)		
	④代金	/		
	⑤修補費用	/ 2048(補修費1775、未完成工事費99、監理167→和解前に手直7を拡張)		
	⑥転居費用	/		
	⑦仮住賃料	/		
	⑧慰謝料	/ 500(提訴時200→和解前に+300拡張)		
	⑨調査鑑定費	/ 130		
	⑩弁護士費用	/ 310(提訴時240→和解前に+70拡張)		
⑪その他	/ 409(和解前に追加。補修時の商品搬出・保管・搬入費、工事中の人件費)			
責任 主体と	①売主			
	②施工業者	元請会社：瑕疵担保又は不法行為、 代表者：商266ノ3 下請会社：不法行為		
法律 構成	③建築士	債務不履行又は不法行為		
	④その他			

IV コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

(1) 本件事案(契約関係)の特殊性



① 旧店舗の土地収用に伴い、工務店(A)の社員(a)から「移転先土地を見つけてきたら、工事を発注してほしい」との営業によりスタートした契約で、店舗移転一切(土地代金、仲介手数料、造成費用、建築費用、設計監理費用、登記費用等)を1.4億円の枠内でという契約。

しかも、契約書が一切なく、契約内容・契約当事者等を明記した書類がない。

② その担当社員(a)が、工事中に施主から1500万円の借金をしており、先行して貸金返還請求の別訴あり、訴訟途中に夜逃げして行方不明になるという異常事態発生。

そのため、本件訴訟では、被告らがこの行方不明の担当社員に責任転嫁する動きあり。

(2) 本件建築士の位置づけの特殊性

施主は、設計・監理を別途に建築士に依頼した認識。何度か直接に打合せを行っている。

建築士は、「Aないしaから設計・監理の依頼を受けたが、実施設計後に監理はaを通じて断った。

但し、完了検査に合格する程度の監理の要望があったので、その限度の監理業務は行った」との主張。

なお、当該建築士は、建築確認申請上の監理者として届け出られている。

(3) 本件欠陥の特殊性

軟弱地盤は、田に5m以上盛土をしたことから明白で、杭基礎が採用されており、基礎に欠陥なし。

土間(広大な店舗の床面)の沈下を防ぐ配慮をしなかったことが欠陥。

2 主張・立証上の工夫

(1) 軟弱地盤による土間沈下という欠陥自体はほぼ争いがなかったが、主張整理後、尋問前に「現場進行協議」を希望して、建物各部の惨状や家具展示販売上の支障(戸棚やベッド等の家具に不具合があると思われる)を、裁判所・被告らに直視してもらい、沈下被害の酷さを実感してもらった。

(2) 尋問の感触がよかったため、当方有利な和解勧告が為されるであろうことを見込んで、裁判所の和解案が示される前に、(証言で出た被害につき)請求の趣旨を拡張した。営業損害等の得べかりし利益を本人は訴えていたが、積極損害(実損)を中心に構成し、本人の意向は慰謝料に乗せたつもりである。

結果的に、実損を強調して和解を有利に進められたのではないかと思う。

(3) 理論面では、第1に、建築士(C)の責任の構成について、検討を要した。

その時点において我々の知る限り、請負事案における名義貸し監理放棄建築士の裁判例が見あたらなかったため、名義貸しは予備的主張にとどめ、あくまで監理契約に基づく債務不履行を中心に主張した。

第2に、下請業者(B)・建築士(C)から「元請の社員aに対し地盤改良等を薦めたが、断られた」として注意義務を尽くした旨の主張もあったが、「施主に説明すべき必要があった筈」等と反論した。

3 所感

遠方裁判所における多数当事者の事件だったが、欠陥が単一で争いが余りなかったこともあり、現場進行協議・人証調べも経たうえで、2年以内に、全員にそれなりの責任を問う和解ができてよかった。