

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：令和7年4月19日 京都ネット大会

報告者：(弁)神崎 哲 & (建)井上 高志

I 事件の表示 (通称事件名：大手ハウスメーカー作成の「耐震診断書」が虚偽だった事案)

判決日	令和4年8月9日 示談成立		
事件番号	—		
裁判官	—		
代理人	神崎 哲	協力建築士	井上 高志

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市左京区修学院		
	構造	木造 2階建	規模	1F 78.99㎡ 2F 31.16㎡ 4LDK
	備考	昭和36年築 → 平成20年6月一部取壊し → 「令和元年11月改装」		
入手経緯	契約	令和2年5月9日 売買契約	引渡	令和2年5月25日
	代金	売買代金4500万円		
	備考	「平成20年に大手ハウスメーカーY3が全面改築工事をした」として「耐震診断書」を交付。		
相談(不具合現象)	リフォームを計画したところ、「耐震診断書」の「現況図面」と現況が相違している。 ①耐力壁の状況、②耐力壁下に基礎なし、③基礎・土台の劣化、④建物形状の相違			

III 主張と和解の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	ア 売主Y1が契約不適合責任、説明義務違反による債務不履行・709責任を負うか。 イ 仲介業者Y2が仲介業者の説明義務違反に基づく債務不履行・709責任を負うか。 ウ 「耐震診断書」作成者Y3、元所有者Y4が責任を負うか。(△)	
欠陥	ア 「耐震診断書」の補強図面に記載されている耐力壁が現状と大きく違っている。 イ 「耐震診断書」の補強図面に耐力壁が記載されている部分の直下に基礎がない。 ウ 基礎及び土台に劣化が認められる。 エ 「耐震診断書」の補強図面と建物の形状が違っている。	
損害 (円)	合計	816万7208円 / 816万7208円 + α (和解額 / 請求額)
	①代金	/
	②修補費用	554万0700円 / 554万0700円(設計監理費49万5000円を含む)
	③転居費用	40万1280円 / 40万1280円
	④仮住賃料	192万2728円 / 192万2728円
	⑤慰謝料	0円 / 相当額
	⑥調査鑑定費	30万2500円 / 30万2500円
	⑦弁護士費用	0円 / 相当額
⑧その他	/	
責任 主体 と 法律 構成	①売主	Y1: 契約不適合責任、説明義務違反による債務不履行・709責任
	②仲介業者	Y2: 仲介業者の説明義務違反に基づく債務不履行・709責任
	③診断書作成者	Y3: 欠陥施工又は虚偽診断書作成による709責任
	④元所有者	Y4: 請負注文者責任(民716但書)又は欠陥住宅を流通に置いたことに基づく709責任

IV コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

(1) 事案の特性

売買に当たり、大手ハウスメーカーにより耐震補強済みとして、同社作成の「耐震診断書」の交付を受け(同診断書の総合評価は「構造評価」「1.1.1 一応倒壊しない」と記載)、これを信頼して購入したところ、現況が全く違ったという事案。

(2) 解決内容の意義

Xと直接の契約関係のあった売主Y1と仲介業者Y2との間で、当方の請求していた損害額について、Y1において全額賠償する旨の示談が成立。

(3) 問題点

その結果、被害回復はできたものの、「耐震診断書」作成者Y3や「耐震診断書」の名宛人とされていた元所有者Y4の関与及び責任は不問に付し、Y3・Y4の関与や真相が不明のままに終わった。

2 主張・立証上の工夫

(1) 調査報告書(鑑定意見書)による欠陥立証

意見書の応酬、主張・反論の応酬を防ぐため、最初から、①本件建物の構造耐力(耐震性)不足の欠陥はもとより、②「耐震診断書」と現場の齟齬について、詳細な意見書を作成していただいた。

(2) 最初の「通知書」段階で説明義務違反の具体的事実を指摘

Xが本物件を購入した際にY2担当者から受けていた説明内容を、次のとおり、具体的に指摘した。

- ①2008(平成20)年に以前の所有者が改築し、基礎から屋根まで全て変わっているので、古い家のような心配はない。(令和2年4月30日付メール)
- ②上記改築工事はY3により為された。
- ③(なぜ建て替えなかったのかとのX夫妻の質問に対し)2008年当時は北側にもう1軒家があり、接道義務の関係で建替ができなかったため、柱を2~3本残して新築同様の工事を行った。

(3) 事案の経過

- ア 2021年11月26日 受任
- イ 2022年 3月10日 調査報告書(案)と通知書(案)概ね作成できたので、現場見分・打合せ
- ウ 2022年 3月16日 Y1~Y4に対し通知書(内容証明)と井上Aの調査報告書を同時発送。
- エ 2022年 3月28日 Y1・Y2からの回答書により現地調査の申入
- オ 2022年 3月30日 Y4から回答書：①Y1への売却時に瑕疵担保免責特約あり。
②Y3の工事は自分もチェックしていたが適正だった。
- カ 2022年 5月26日 Y1・Y2の親会社Yホールディングスの依頼によりY工務店(3名)が現場調査。
- キ 2022年 6月30日 Y2の依頼により、転居費用・仮住い費用・調査費用の証拠をメール送信。
- ク 2022年 7月 4日 Y1・Y2から回答書：請求額を支払う方向で検討中。
- ケ 2022年 8月 9日 Y1・Y2との間で示談成立。

3 所感

訴訟・調停手続等を経ることなく、比較的短期間で(受任から9か月弱、交渉開始から5か月)、当方の請求額満額による示談解決ができた点が最もよかった。

こんなことならば慰謝料と弁護士費用も請求しておけばよかったか、という思いも若干あるものの、依頼者ともども「そこを要求しなかったから早期解決できたのでは」との印象。 以上