

欠陥住宅事件報告

整理番号 京都 1998 - 28

報告日：平成14年11月23日

報告者：Ⓔ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：リフォーム契約での建替判決事件)

判決日	京都地方裁判所 平成14年9月24日判決		
事件番号	平成11年(ワ)第471号 請負代金請求事件 平成11年(ワ)第1938号 損害賠償請求事件		
裁判官	水上 敏、亀井宏寿、尾河吉久		
代理人	神崎 哲 & 加芝雄樹	担当建築士	山本正道

II 事案の概要

建物概要	所在	京都府長岡京市奥海印寺		
	構造	木造(軸組構法)2階建	規模	敷地 61.00㎡、延面積 98.93㎡
	備考	傾斜地に建つ戸建住宅。建築確認申請なし。		
入手経緯	契約	平成10年5月1日 請負契約	引渡	平成10年10月31日
	代金	1560万円 (内1000万円既払)		
	備考	①当初、浴室及びその階上の部屋等の増改築の契約(約1200万円) ②着工後、躯体腐朽のため、玄関・台所の一部を残し全面改築に(代金1500万円) ③建物撤去後、基礎が無筋で亀裂発生していたため、基礎から施工(代金1560万円)		
相談(不具合現象)	土台と基礎立上りとのズレ			

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追加工事は有ったか(○)、その代金額 ②当事者間の合意内容(増改築ゆえ構造強度が以前より増加すれば十分→×) ③本件建物の欠陥の存否(特に地盤)			
欠陥	○壁量不足(32.62%不足主張→仮定のもと13.95%不足認定)。△筋違プレートなし ○基礎幅不足、垂れ流し基礎 ○土台と基礎とが緊結されていない			
損害 (万円)	合計	1927 / 2689 (認容額 / 請求額)		
	①代金	/		
	②修補費用	解体再築 1858 / 2104 ∵解体は90% + 再築費用は契約代金(追加工事費含む)		
	③転居費用	20 / 40 ∵40万円の証拠なし。経験則上1回10万円以上。		
	④仮住賃料	0 / 50 ∵本件工事期間中、賃借していたと認められないから。		
	⑤慰謝料	0 / 200 ∵修補に代わる損害賠償で尚補填されぬ精神的損害なし		
	⑥調査鑑定費	50 / 73 ∵鑑定費用の一部が修補に代わる損害。		
	⑦弁護士費用	0 / 200 ∵修補に代わる損害と認められない。		
⑧その他	物干台無断廃棄 0 / 23 ∵十分な立証なし。			
責任主体 法律構成	①売主			
	②施工業者	請負人の瑕疵担保責任(修補に代わる損害賠償)		
	③建築士			
	④その他			

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) **欠陥論**は、基本的に当方の主張どおり。

「**欠陥判断の基準**」について、増改築ゆえ、新築の場合と異なるかが争点になった事案。この点、判決は、増改築の場合、旧建物の構造等による制約のため新築同様の安全性確保まで契約内容になっていない場合があるとしつつも、本件では結果的に増改築に伴う制約はないとして、基準法の単体規定を充たすことが最低限の内容と判断。

「**欠陥認定の各論**」では、当方の主張を認めている(特に地盤と基礎につき極めて詳細な理由あり)。

(2) **損害論**には、多大な問題がある。

- ① 追加工事費用を認めつつ、他方で、**建替費用**を契約代金相当額として、そこに追加工事分も含めることで実質的に「相殺」、といったバランスを取るような発想が背後に見え隠れしている。
- ② **仮住賃料**や**慰謝料**を否定する損害論の発想自体に問題。
- ③ **調査費用の一部・弁護士費用**を「**修補に代わる損害**」でないとの理由で否定したことは不当。
すなわち、1)「**修補とともにする損害賠償請求**」が明文で認められており、修補からはみ出す損害賠償請求自体を法は予定しているし、2)請負人の瑕疵担保責任が債務不履行責任の特則であることについては争いなく、瑕疵があることと相当因果関係がある損害について賠償請求権あるはず。
- ④ ただ、具体的な欠陥現象が現れていない建物で建替を認めた点は、特筆すべきであろう。

2 主張・立証上の工夫

(1) 地盤沈下などの欠陥現象がない点が課題であった。

- ① 沈下でクラックを生じた近隣建物の写真を出したこと
- ② 証人尋問に代えて弁論準備で山本一級建築士(建築構造士)・小坂一級土木施工管理技師の意見を聴くという特殊な手法をとり、自由にしゃべってもらったことが大きかった。

(2) 本件は残代金請求訴訟も係属していたため、相殺でなく、**同時履行の抗弁権**を主張した(欠陥現象がないので、欠陥認定・損害額算定に不安が残り、遅延損害金発生を回避する必要から)。その結果、引換給付判決になっている。

3 所感

本件は、当初、単独部に係属していたが、相手方代理人が瑕疵に対する認否もせずに訳の分からない主張を繰り返し、他方、判断を放棄した裁判官が主張整理もしないまま強硬に調停回付。

調停では、調停委員が意匠専門の建築士で、地盤と基礎構造に知識・理解が全くなく、理不尽な譲歩を迫られた。調停を打ち切ってもらうのにも一苦勞であった。調停の最終段階で、相手方(施工業者)が依頼・手配して地盤調査を実施したが、調査会社による調査結果分析も極めて恣意的なものであった(ジャリジャリ言っているのに「粘性土」と強弁)。

なお、京都ネットニュースNo.15 p 2、No.19 p 5でも関係記事が掲載。