

## 欠陥住宅事件報告

報告日：平成19年11月24日

報告者：Ⓜ 江 藤 祥 子

## I 事件の表示 (通称事件名：長浜の中古住宅の構造欠陥事件)

判決日	大津地方裁判所 彦根支部 平成19年10月2日和解		
事件番号	平成16年(ワ)第122号 損害賠償等請求事件		
裁判官	天 野 智 子		
代理人	神 崎 哲 & 江 藤 祥 子	担当建築士	川 端 眞

## II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県長浜市		
	構造	木造(在来軸組工法) 2階建	規模	敷地 189.69㎡、延面積 114.27㎡
	備考	平成7年4月新築(第三者=売主の注文住宅)、住宅金融公庫融資建物		
入手経緯	契約	平成10年11月15日 中古売買契約	引渡	平成10年12月11日
	代金	土地建物2730万円		
	備考	「売主の負う瑕疵担保責任は、引渡後2ヶ月間とする」との特約条項記載あり。		
相談(不具合現象)	雨漏り、建物の揺れ、床鳴り、バルコニー手摺の揺れ、建具の建付不良、外壁の亀裂			

## 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契約関係にない者に対する不法行為責任の成否 ②欠陥論 ③名義貸し建築士の損害賠償責任の範囲 ④仲介業者の責任(なお、営業譲渡と法人格否認の問題)			
欠陥	①構造欠陥：1)筋かい端部の緊結不良、2)未乾燥の母屋の割れ、3)羽子板ボルトの誤使用、4)火打梁の割れ・ボルト締め忘れ等 ②バルコニーの施工不良：手摺の強度不足による崩落の危険 ③施工不良：1)防水処理の不適、2)浴室壁に木製下地、3)断熱材の未施工、4)床束施工不良、5)2階階段上の廊下手摺不良、6)蜘蛛筋かいに廃材使用			
損害 (万円)	合計	800 / 1476 (和解額 / 請求額)		
	①代金	/		
	②修補費用	/	981 + 監理費用30	
	③転居費用	/	39	
	④仮住賃料	/	16	
	⑤慰謝料	/	200	
	⑥調査鑑定費	/	76	
	⑦弁護士費用	/	135	
⑧その他	/			
責任 主体 と 法律 構成	①売主			
	②施工業者	(法人)	709	(代表者) 商法266-3
	③建築士	(確認申請上名義人) 709		
	④その他	(売主側仲介業者) 709		

## IV コメント

### 1 和解分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 築3年の中古住宅を購入した買主が、契約関係のない施工業者・建築士・仲介業者に対し、不法行為責任を追及した事案。
- (2) 施工業者は地元ではトラブルの多さで有名な業者、建築士は代願専門、仲介業者は関西で有名な大手だが我々の間で悪評高い不動産業者といった手強い相手方で、明白な欠陥であるのに徹底抗戦されたが、最高裁平成19年7月6日判決のお蔭で和解できたという意味で(同判決が例示していた「バルコニーの手摺の瑕疵」という点まで合致していた!)、参考になろうかと思われる。

### 2 主張・立証上の工夫

- (1) **経過**：H16年3月受任、同年6月提訴。同年10月第1回弁論の後、弁論準備を13回重ね、H18年11月、本年1月、3月と3回尋問期日(当方依頼建築士、相手方依頼建築士、原告本人、被告建築士、被告仲介業者担当者)。6月の弁論期日で結審と思いきや裁判所から求釈明があり、7月の弁論期日に和解勧誘が為され、9月、10月の2回の和解期日で和解成立(席上で和解金授受)。実質審理期間3年。
- (2) 売主は一般消費者で、宮崎県に転居しており、かつ、瑕疵担保期間2か月の特約もあったことから、もともと被告にしていない。なお、H18年2月に被告建設業者が「瑕疵主張部分は、施主との合意に基づく施工」と反論したため、売主に不法行為成立の可能性があるとH18年4月訴訟告知したところ(証人申請では出頭可能性が低いと判断)、売主が訴訟参加して「そんな合意はない」旨主張してくれた。
- (3) 裁判官計3人が担当したが、いずれも不法行為成立に懐疑的で、この議論に時間を費やした。

最初の古久保正人裁判官曰く、「部分的な瑕疵は契約責任の問題にすぎないのでは?」。次の橋本一裁判官曰く、「①買主が安く購入したときは?②売主が故意のときでも全額賠償請求できるのか?③売主が既に損害賠償金を受領していた場合でも買主が請求できるとしたら二重に支払うのか?④転々流通しても延々と転得者は請求できるのか?」。最後の天野裁判官曰く、「①PL法での不動産除外との関係は?②福岡高判から強い違法性が必要では?③中古住宅ゆえ現状有姿取引では?」。

これらには準備書面等で対応したが、最終的に最高裁平成19年7月6日判決が決め手になった。

但し、例えば断熱材の未施工などは、法令上の根拠がなく公庫仕様違反を根拠にしたため、当該最終によって救済されるのか、最後まで確証が持てない部分が残った。

- (4) 本件は、それ以外にも、「**欠陥論**」を初め、「**名義貸し建築士の責任**」、「**建築士の監理義務の範囲**」、「**仲介業者の責任**」など論点が多かった。しかも、仲介業者が途中で営業譲渡をした上で清算手続に入る異常事態も生じ、法人格否認に基づく訴え変更申立(別訴によらず当事者の追加的変更で新旧両会社を被告にしようと試みたが、認められず、訴訟承継された)をする等、フルコースを戦った感がある。
- (5) 書証は、意見書2本(資料も豊富)、写真、裁判例(16件)、論文、PL法文献、建築文献、監理に関する国交省HPとJIA契約書、「阪神大震災でも無事」との証言もあったので震災時の付近の震度に関するHP等々、かなり徹底的に提出し、準備書面もしつこく書き、証人尋問も丁寧に行ったつもりである。だが、裁判官の理解はなお不十分で、勝訴判決のハードルの高さを痛感した。
- (6) 和解勧誘に対しては、「更に長期化したら困る」と考え、「次回期日に現金を持参すれば700万円で和解に応じるが、次回成立しなければ増額を要求する」と強気に出たところ、裁判所がこの手法に乗ってくれた。しかし、被告施工業者の説得に代理人が手間取ったらしく、1回和解が延びたため、結局、和解金は100万円増額の800万円(施工業者700万円、建築士・仲介業者各50万円)になった。

### 3 所感

交通の便を考え、長浜支部でなく、仲介業者の支店にひっかけて彦根支部に提訴した。