

欠陥住宅事件報告

報告日：令和6年9月27日 京都ネット定例研

報告者：(弁) 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：床遮音性能LL45未確保事件)

判決日	令和6年2月29日和解成立		
事件番号	京都地方裁判所(第2民事部) 令和6年(ワ)第59号事件		
裁判官	中山裕貴		
代理人	神崎 哲	協力建築士	なし

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市南区吉祥院		
	構造	RC造 10階建	規模	敷地 1877㎡、延面積 ㎡
	備考	1990年8月新築の区分所有マンション		
入手経緯	契約	令和5年4月24日 リフォーム工事請負契約	引渡	令和5年9月26日
	代金	請負代金418万円+追加工事代金122万円		
	備考	中古購入したマンションの専有部分のフルリノベーション		
相談(不具合現象)	床遮音性能が要望した「LL45」を満たさず、マンション規約を遵守していない。			

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)	①契約不適合(欠陥)に該当するか ②補修費用等の損害額			
欠陥	床の遮音性能が「LL45」を充足していないこと。			
損害 (円)	合計	201万3040円 / 276万3040円 (和解額 / 請求額)		
	①代金	/		
	②修補費用	159万5000円 / 159万5000円		
	③転居費用	16万0000円 / 16万0000円(家具搬出費用)		
	④仮住賃料	25万8040円 / 25万8040円(ホテル代18.6万、家具保管費7.2万)		
	⑤慰謝料	0円 / 50万0000円		
	⑥調査鑑定費	/		
	⑦弁護士費用	0円 / 25万0000円		
⑧その他	/			
責任 主体 と 法律 構成	①売主			
	②施工業者	契約不適合責任		
	③建築士			
	④その他			

Ⅳ コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

施工上の瑕疵(契約不適合責任)を理由に請負残代金約470万円の支払を保留して交渉していたところ、相手方から請負代金請求訴訟を提起された事件。

答弁書提出時に契約不適合責任に基づく損害賠償請求権の主張・立証を行ったところ、第2回期日に、慰謝料と弁護士費用を除く損害賠償請求額を代金から減額することで和解成立。

争いが深くなる傾向にある「遮音性能の瑕疵」について、「LL45」の遮音性能が契約内容である旨の主張を全面的に認める和解が成立したことに一定の意義があろうか。

2 主張・立証上の工夫

(1) 依頼者が近時の標準仕様である「LL45」の遮音性能の確保を要求した結果、フローリング材が「ベリティスフローアース直貼45」に変更されたが、メーカー指定の「直貼り」工法を遵守せず、根太を用いて床材を施工した結果、本来の遮音性能が確保できていないことが当方の瑕疵主張。

相手方は、訴状で、「被告は従前から『LL45が確保されていないことはマンション規約違反である』と主張するが、LL45を要求するマンション規約は存しない」旨主張していた。

(2) 当方の立証としては、下記の「証拠説明書」(抜粋)を参照。乙5以下は損害立証である。

号証	標目	作成者	作成日	立証趣旨
乙1	「L45」と「LL45」の違い(WEBSサイトのプリントアウト物)	違い比較辞典	R5. 5. 29	・「LL45」の意味。 ・床に衝撃が加わった時の遮音性能を示す遮音等級「L」のうち、軽量衝撃音の遮音性能を表すものが「LL」である。 ・現在では「L40」「L45」が標準である。
乙2	『建築物の遮音性能基準と設計指針(第二版)』(抜粋)	日本建築学会	H9. 12. 15	・日本建築学会が過去に出版した遮音性能基準の解説書において、遮音等級「L」についての解説部分。 ・軽量遮音等級がL45を下回ると、互いに気をつけなければ生活に支障を来すレベルとなる。
乙3	手紙	●●●●	R6. 1. 10	・本件マンションの元管理員の手紙。 ・本件マンションの管理組合には、本件工事の当時、床遮音等級指定の規約類はなかったものの、「過去の他の住戸の工事で数件がLL-45でフローリング施工されていたため、●●様、施工業者両方にLL-45でお願いしますと言った」旨記載されている。
乙4	受任通知兼ご連絡	原告代理人	R5. 10. 27	・原告代理人から被告宛に送付された受任通知書。 ・購入時のLDKの床は遮音等級LL45がとれていなかったため、本件工事では、「ベリティスフローアース直貼45」が使用された旨明記されている。

3 所感

訴訟の第2回期日(第1回期日の9日後)に和解成立という、早期解決ができた点が最もよかった。

以上