

欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.43

2012年11月17日号

発行 欠陥住宅関西ネット

代表幹事 岩城 穰

事務局長 脇田 達也

太平洋法律事務所

〒530-0054 大阪市北区南森町 1-2-25

南森町 i s ビル4階

TEL 06-6365-7292

FAX 06-6365-7293

<http://www.kekkan.net/kansai/>

欠陥住宅全国ネット札幌大会

2012年5月19日（土）、20日（日）

於：アスティ45（札幌市中央区）

弁護士

林 尚美



札幌で開催されました全国大会に参加してきましたので報告いたします。札幌での全国大会は、平成9年、16年に続き3回目となりました。今回の札幌は八重桜が満開で、我々参加者の目を楽しませてくれました。

【第一日目】

1 基調報告（吉岡幹事長）

平成15年8月、新潟・朱鷺メッセの連絡橋が自然落下した事件で、新潟県が、設計・施工・監理を行った6社に対し損害賠償請求をしたが、原告が主張する事故原因を立証できていないとして請求棄却された。被害者側に立証責任を負わせることは不当である。

建築士が違法な建築行為を勧めて木造3階建てを建築した事案に懲戒処分の申立をしたが、国交省は「一級建築士の懲戒処分の基準」を制定し、その処分を保留し続けているが問題である。

台湾大地震で建物の倒壊で死者が発生した場合で7件について業務上過失致死罪で告訴されたとのこと。日本では、刑事責任を問うという発想がない。刑事責任も問うべきなのか、考えるべき。

欠陥住宅の被害者と業者とでは証拠の偏在があり、立証責任転換の必要性がある。また、民法634条（過分の費用がかかる場合の担保責任）、635条（建物に瑕疵と解除）、637条（担保の存続期間）などは時代遅れであり、戸建て住宅に特化した特別法の制定の必要性がある。

2 特別講演Ⅰ「別府マンション事件の経緯と平成23年判決後の判例の動向」（松本克美教授）

皆さんご存知のいわゆる別府マンション事件です。

最高裁平成23年7月21日判決は、第1次上告審判決にいう「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」について、

現実的な危険をもたらしている場合に限らず、「当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当する」とし潜在的危険論をとりました。

さらに、その具体例として、「建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、外壁が剥落して通行人の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険があるときや、漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるとき」をあげています。

損害論についても「建物所有者は、・・・設計・施工者等に対し、当該瑕疵の修補費用相当額の損害賠償を請求することができる」、「その所有権を失った場合であっても、その際、修補費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失うものではない。」と判断しています。

同判例で残された課題は、次の3つです。

- ①安全性の瑕疵基準論・・・いずれは危険が現実化することについて被害者が主張することは難しい。「居住者の生命身体財産を危険にさらすような瑕疵」で足りる。しかし、判例の動向として「危険が現実化しない」として否定するものが多い。
- ②法令違反と安全性瑕疵の認定・安全性確保義務違反の過失の推定について、札幌地裁平成23年2月8日判決は、基本構造規定に違反した施工がなされた場合、構造上の安全性を損なう施工がされたと認めて差し支えないとし、「建物として

の基本的安全性を損なう瑕疵ある建物」と判示している。

- ③安全性瑕疵限定論（福岡高裁差戻審平成24年1月10日判決「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるか否か、ある場合にはそれらにより一審原告らの被った損害があるか等」）を取っており問題である。

3 特別講演Ⅱ「欠陥住宅の不動産鑑定評価」について



中村章彦建築士より、札幌市内、鉄骨鉄筋コンクリート11階建てで、特に1階から3階は保有耐力が0.75と低い数字だった耐震偽装建物の場合について、販売会社に①内部補強案（室内に柱・壁が増設。ただし、キッチンが狭くなり冷蔵庫が置けない、工事中に居住できない）②外部補強案（外部にブレースや柱・梁によるフレームを増設。ただし、部屋が暗くなる）など提案をして②で改修工事を行ったことの報告がなされた。



山田学弁護士より、訴訟では、福岡高裁平成18年3月9日判決を参考に、①瑕疵担保責任の構成をとって②瑕疵は心理的瑕疵（不安感・不快感）とした、そして、③価格下落という表現では今後の売却時に低廉な価格でしか売却できないとの誤解を招きかねないことから、「購入時に高いものを買わされた」という考え方で論証をすすめたとの報告があった。



吉田仁不動産鑑定士より、確認申請当時の構造計算書に偽装が認められ、耐震補強工事を行った物件について、耐震偽装物件であったという心理的嫌悪感から、代替競争不動産たる築後の経過年数、交通利便性等が類似する他の通常マンションに比較して、競争力が大きく損なわれる。競売評価先例では、マイナス20%の市場性減価を行っており、廃棄物事案ではマイナス30%と判定されていることの報告があった。

4 事例報告 追加・変更工事の問題事例

（1）札幌地裁平成24年1月13日判決の紹介（石川和弘弁護士）

追加工事代金請求について、同判決では、追加工事の内容を以下のとおり分類し、これらについては追加変更の施工が認定できないか、注文者の指示でなされたかを認定することができないから、そもそも、追加変更工事代金債権が発生したといえないと判示した。

- ①仕様・施工の追加変更として施工された事実を証拠によって認定することが困難なもの
- ②施工の不具合を是正された疑いのあるもの
- ③施工が指示されていたのに見積もりが落ちていたもの
- ④打ち合わせ記録がなく、当初予定の仕様の詳細が分からないもの
- ⑤打ち合わせ記録がなく、被告の指示で施工されたのかが分からないため、追加変更工事代金を発生させる工事がされたかどうか分からないもの

また、たとえ商法512条による報酬債権を認定する場合であっても「有償での追加工事を注文者から委託された」との事実関係を認定する必要があるとして、商法512条により報酬債権の発生を認定できないとした。



（2）追加工事に関するメモ（吉岡弁護士）

追加工事代金請求を3つの類型（i 損害取戻し型、ii 受注獲得型、iii 利益増加型）に分類したうえ、以下の点を指摘されました。

- ①裁判所は、契約は口頭で成立するので書面がなくとも合意が認められれば有効とするが、追加工事は本来の契約とは別に新たな請負契約の締結を前提とするもので、契約書がないという事実は「合意が存在しない」ことの強い間接事実になる

と主張すべきである。

②建築の特殊性から後日紛争になることが多いことから、素人の発注者が専門家の一方的な主張に対処できず不当な追加工事代金の請求を受けることのないよう、建設業法は、建築に限っては要式行為性を採用したと解すべきである。

③裁判所は、書面なく追加工事の合意がないということになった場合に、「現にそこに追加工事がなされているのであれば発注者が利得することになる」として書面がない追加工事を有効とする解釈がなされることがある。しかし、「書面がない限り追加工事を認めない」との立場を取れば、裁判所で問題となるのは追加工事の書面化を拒絶される場合に限られることになるはずである。

（３）追加・変更工事の問題事例報告（谷合併弁護士）

ホテルの設計監理契約、請負契約を締結したもので、平成１５年、請負人から３２３２万６３６１円の追加工事代金請求をしたのに対し、平成１６年、注文者からの瑕疵に基づき約３億２４８７万円の損害賠償請求をした事案で、平成２３年１０月２７日、東京高裁は、「建築請負契約において・・・請負代金を変更する必要があるときは、当事者双方が協議して書面により定めることが通例であり、請負人が見積書を作成して注文者に交付し、注文者が見積書に基づく追加変更工事代金額を了承し、請負人と注文者との間で上記代金額で追加変更工事の内容とする契約が締結されたと認定することができるのは当然のことであるが、そこまでの事実が認められない場合に追加変更工事の内容とする契約が締結されたと認定するためには、注文者が見積書に確認の趣旨のサインをしたことや、そうでなくても、注文者が追加変更工事を了承していることを客観的に裏付ける事実が存

在することが必要であるというべきである。」と判示した。

また、商法５１２条について本件平成２２年１１月２５日地裁判決は「追加変更工事内容及び追加代金の発生を注文者が認識していたとは認められないために追加変更工事の合意が認められないものであるところ、請負人が、本件請負契約の仕事完成義務とは独立して別個に相当報酬額の支払いを受けるべき行為を行ったことが明らかなであるとは認められない。したがって、商法５１２条に基づく報酬請求権の発生は認められない。」としている。

【第二日目】

１ 勝つための鑑定書（中山建築士）



鑑定書の構成について、瑕疵一覧表に合わせて作成している。

現状について、どこが建築基準法のどのような関連法令に違反しているか具体的に指摘する。

- ①目視調査：違反内容を分かりやすく表示
- ②解体調査
- ③赤外線サーモカメラ調査：筋違の有無調査ができる
- ④放射線透過法撮影調査：工業のX線装置を用いて１０万円程度。

具体的にどのような形状、状態があるべき姿か具体的に図示や写真等で視覚的にわかりやすく表現する。

⑤法令：基準時の法令

⑥改修の必要性・改修の見積もり：項目ごと
に完了させる。単価は、建築施工単価、
積算ポケット帳など参考にしてみる。

2 勝訴判決・和解事例

(1) 横浜地裁平成24年1月31日判決 (谷合弁護士)

耐震強度不足のマンションについて、
元設計事務所、設計者、民間確認審査機
関に対して取壊建替費用相当の損害賠償
請求をしたもの。

E R I（民間検査機関）が耐力壁の安
全率が1未満なのに鉄筋量を増強した記
載をした。手書き修正はE R Iの指摘に
基づくもの。E R Iの過失を認めた。
「手書き修正に対する審査不足」を中心
に主張した。本件は、控訴されている。

(2) 札幌地裁平成23年2月8日判決 (石川弁護士)

「基本的な安全性」とは、現実的な危
険性を生じさせる安全性ではなく、生
命・身体・財産を危険にさらすことのな
い施工状態を意味するとしている点に意
義がある。

また、控訴審判決でも、「居住者等の
生命、身体又は財産に対する現実的な危
険をもたらしている場合に限らず、これ
を放置するといずれは居住者等の生命、
身体又は財産に対する危険が現実化する
ことになる場合も『建物としての基本的
安全性を損なう瑕疵』に当たる」と判示
している。

(3) 大阪地裁平成24年4月24日判決 (長瀬弁護士)

混構造建物で建物の擁壁前後で沈下が

生じていた事例

i 瑕疵担保による契約解除について否
定され、ii 補修費用について248条に
より裁判所が算定をした。

(本判決については、このネット通信の8
頁以下に、長瀬弁護士による詳細なご報
告を掲載しております。ご参照くださ
い。)

3 耐震基準適合証明の問題（長江建築士、 石川弁護士）



改修住宅販売トラブルが増加している。

「新築同様」とのセールスで低価格を
強調→入居後トラブルとなる。

構造安全の根拠として「耐震基準適合
証明書」を発行している。耐震基準を満
たしていることで減税の対象となるとい
うのがウリなのだが、宅建業者が中古住
宅販売のツールの一つとして利用してい
る点が問題である。仲介業者、建築士を
相手として提訴している。

4 日弁連報告

①日弁連土地住宅部会の活動報告（三
浦弁護士）、②中古住宅・リフォームト
ータルプラン検討会の報告（神崎弁護
士）がなされた。

関西ネット総会（第16回）のご案内

日時 2013年（平成25年）3月23日（土）午後1時から（予定）

会場 大阪市立中央会館

（大阪市中央区島之内2-12-31、電話06-6211-0630）

皆さま、ぜひともご予約おきください！！

「建築訴訟」研究会(第13回)

平成24年7月19日(木) 午後6時～
於：大阪弁護士会館

平成24年7月19日に大阪弁護士会館で行われた、「建築訴訟」(松本克美・齋藤孝・小久保孝雄編 民事法研究会発行)研究会で、「第2部第5章 判決と和解」及び「第3部第1章 工事請負契約関係訴訟における要件事実と証明責任」のうち「第1節 請負人の注文者に対する工事請負代金支払請求訴訟における攻撃防御の構造」の項目を担当させていただきましたので、その内容についてご報告します。

なお、「建築訴訟」605頁の(イ)にある野線中の再抗弁「・請負代金(報酬)を支払ったこと」は、「・損害賠償金を支払ったこと」の誤りと思われるので、あらかじめここで指摘させていただきます。

第1 判決と和解

1 判決

(1) 建築訴訟は、当事者及び主張(工事内容)が多数に渡ります。また、細かな金額計算が必要となる場合も多くあります。そこで、事実主張の際に工事一覧表や瑕疵一覧表などが活用されていますが、これらの表は金額計算の検算にも便利であるため、普段から判決書に使用しうるような内容に整理しておくのが望ましいと言えます。

また、建築専門用語が多く登場すると、判決理由の難解さにつながります。当事者は可能な限り平易な文言で表現するように心がけるべきです。

(2) 瑕疵修補請求の主張がある場合には、執行の関係上、主文に瑕疵修補の内容を特定する必要があります。また、瑕疵修補請求権及びこれに代わる損害賠償請求

一級建築士(司法修習生) 辻岡 信也

権は、瑕疵の種類ごとに訴訟物が異なると解されているため、その修補金額の特定も瑕疵ごとになされる必要があります。

2 和解

様々な解決手段の考えられる建築紛争において、柔軟な解決を図ることが出来る和解は大変有効です。但し、修補について和解が成立した場合も、修補の内容が複雑な場合、後になって和解の範囲について紛争が再燃することがあります。そのため、例えば事実上、当事者間で修補内容についての合意文書を作成させた上で修補を行い、一定期間経過後に債権債務を整理した和解を行うことも、紛争の事前予防として有効です。

なお、これは調停の場合も全く同様に当てはまるとのご指摘を参加者の方から頂戴しました。

第2 工事請負代金支払請求訴訟の攻撃防御方法

1 狙い

第3部では、典型的な建築紛争類型の要件事実について解説されています。要件事実は裁判所での法律家の共通言語であると同時に、事案整理の強力なツールといえます。そのため、要件事実の理解は、弁護士にとってのみならず、建築紛争解決に関わる建築士にとっても大変有効です。

ところで私、この度「要件事実の箇所なら、修習生にも担当できるだろう」とのことで発表担当を拝命しました。しかし、日々建築紛争解決を実践されている出席者の方々に対して、ご披露できる紙面以上のなにかなどあろうはずもありま

せん。そこで今回私は①弁護士の方々に
対しては、担当箇所の要件事実を出来る
だけ一覧性よく整理すること、②建築士
の方々に対しては要件事実という概念の
修習生としての理解をご紹介すること、
を目標に、発表構成及びレジュメを作成
しました。ご興味をお持ち頂けた方は、
是非、レジュメの方をご覧ください。

2 立証責任

レジュメでは攻撃防御方法の説明に先
立ち、要件事実の意味や否認と抗弁の違
いなど、基本的な知識をご紹介しました。
立証責任についても、分配や立証の程度
の一般論について触れ、立証の程度につ
いては高度な蓋然性説、すなわち立証責
任を負う者が、通常人が疑いを差し挟ま
ない程度に真実性の確信を持ちうる程度
（十中八九間違いない程度）にまで立証
する必要があるとする通説に依った説明
をいたしました。

特に異論の無いところと思われました
が、ある参加弁護士の方から、「訴訟に
おける実感としては単に被告と原告のい
ずれの言い分が確からしいかにより判断
されているように思う（優越的蓋然性説
に近い）」とのご指摘を頂きました。建
築訴訟では瑕疵の有無や出来高など、評
価的な事実の存否が争われることが多く
なります。そのため、建築訴訟における
立証活動は、原告被告双方が積極・消極
の間接事実を積み上げること、すなわち、
立証反証というプロセスがあまり意識さ
れない形により行われることが多いので
はないでしょうか。そのような事情から、
実際の立証は優越的蓋然性説に近いとの
印象をお持ちの方がいらっしゃるのでは
ないかと担当者は考えております。

3 攻撃防御方法全般

契約の締結から仕事の完成、目的物の

引渡と時間が経過するに応じて行使でき
る権利が変化することを確認し、その権
利ごとに攻撃防御方法や要件事実を整理
しました。

施工者の責めに帰すべき事由により後
発的に仕事の完成が履行不能になった場
合、出来高の請求が可能とされており、
実際の訴訟においてもよく主張されるよ
うですが、この出来高すなわち完成部分
の金銭的評価について、その立証に大変
な苦勞を伴うとのご意見を頂きました。

その他、要件事実の根拠となる判例な
どのご指摘も頂きました。要件事実はレ
ジュメで表形式に整理しており、勉強会
でのご指摘内容についても追記いたしま
したので、そちらをご覧くださいと思い
ます。

第3 結び

今回、担当者としての作業は、担当箇
所の要件事実の整理作業をしたに過ぎな
いものでしたが、それでも頭がよく整理
され、理解が深まったように感じます。

要件事実は決して絶対的なものではな
く、法的性質論の変化や個別事案の特殊
事情などで変化しますし、その変化こそ
が訴訟における勝負所になることも大い
にあり得ます。原則論を根拠と共に理解
しつつ、自由自在に要件事実というツ
ールを使いこなせるよう、研鑽を重ねたい
と思います。今後、「建築訴訟」には掲
載されていない旧四会約款を前提とした
場合の要件事実などの整理が出来れば、
とも考えております。

この度は、発表の機会を与えて頂き、
ありがとうございました。

※辻岡さんのレジュメは、後日、関西ネット
のメーリングリストで配信していただく予
定です。ご参照ください。

「建築訴訟」研究会(第14回)

平成24年9月14日(金)午後6時～
於：大阪弁護士会館

弁護士 松下 美穂

今回、「建築訴訟」(松本克美・齋藤孝・小久保孝雄編 民事法研究会発行)研究会で、第3部第1章第2節及び第3節を担当いたしましたので、その内容について報告いたします。

第3部は、建築訴訟の要件事実を中心に記載されていますが、第1章第2節では、注文者の請負人に対する目的物の引渡しを請求する訴訟における攻撃防御の方法、第3節では、注文者の請負人に対する瑕疵担保責任を追及する訴訟における攻撃防御の構造について記載されています。

当日の議論の一部を紹介しておきたいと思います。

◆ 638頁から660頁には、「瑕疵」について、①現状が明確な合意内容に違反していることを瑕疵と構成するもの、②現状が建築基準法令等に違反していることを瑕疵と構成するもの、③現状が美観その他の点で通常有すべき性状を欠いていることを瑕疵と構成するものに分類した上で、判例・裁判例を分類したものが表にまとめられています。中味までは検討できなかったのですが、こういう形で一覧にまとめられたものは少なく、検

索するために非常に便利なものとなっています。

◆ 661頁には、建築請負契約において、反対の意思表示がない限り、建築基準法令(特に単体規定)所定の最低基準が契約内容となっていると解釈するのが合理的であると記載されています。集団規定については、最判平成23年12月26日が参考になります。

◆ 624頁の「所有権の帰属」のところで、防音室はどう考えるのかとか、637頁の「瑕疵の判断」のところで、マンション管理規約は基準として機能するかといった実際に担当されている事件についての具体的な議論があり、非常に勉強になりました。

◆ 履行遅滞に基づく損害賠償請求権については、実際には、5%と6%のいずれの利率を選択して請求しているか、いつから利息を請求しているか等の貴重な意見をお聞きすることができました。

修習中から要件事実は、暗記で乗り切っていたため、次々と繰り出される議論についていけず、冷や汗をかきながら、何とか終了しました。

勝訴・和解・示談事例研究会

平成24年8月22日(水)午後6時～
於：大阪弁護士会館

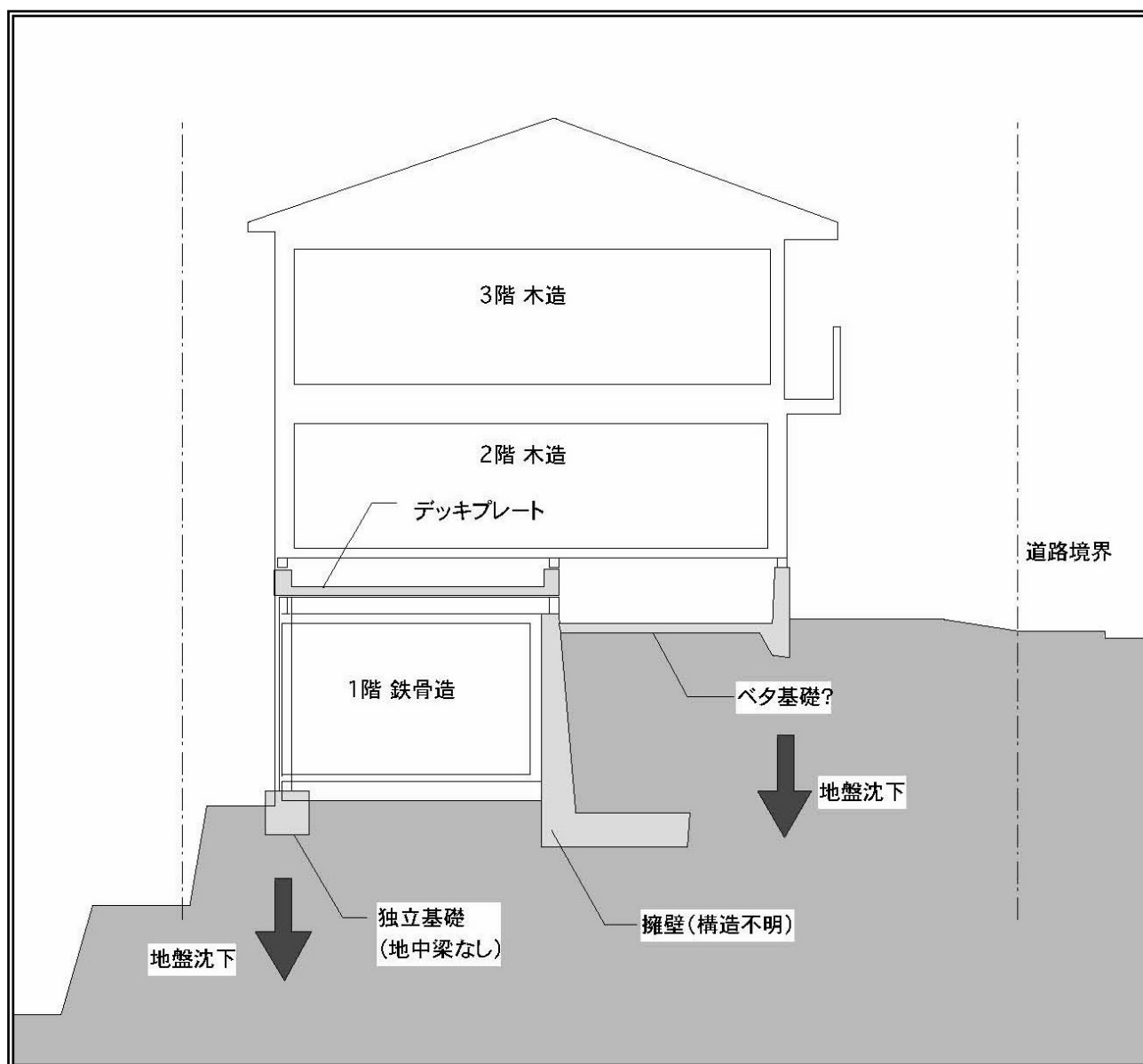
弁護士
長瀬 信明



1 はじめに

平成24年4月24日に大阪地方裁判所で建物としての基本的な安全性を損な

う瑕疵があることを理由に不法行為に基づく損害賠償請求を認める判決が下され、確定いたしましたのでご報告いたします。



2 事案の概要

本件土地・建物は、上の図のように、大規模造成地の外周の斜面地に擁壁をつくり、擁壁に鉄骨を載せ、木造部分は鉄骨の上と盛土部分にまたがっており、1階西側と2階床面西側は鉄骨造、2階床面東側と3階は木造という混構造であった。

平成5年12月3日、売買契約が締結され、平成6年4月5日、引渡しがなされた。

なお、売買契約の売主は、父親名義になっているが、実際に、売主として、また、売買契約の後も補修等の対応していたのは一貫して息子だった。原告も、息

子が売主の名義欄に書いてある人物であると信じて疑わなかった。この点については、本件の当事者が誰であるかという点で問題となった。

なお、訴訟では父親と息子の双方を両方を被告とした。

3 本件建物の欠陥現象

原告の入居時から、杜撰な施工が見受けられただけでなく、戸が動かなくなる等の不具合が生じていた。外壁のひび割れはどんどん増えていったが、被告は何ら誠意ある対応をしなかった。

原告は消費者センターに相談したりもしたが、解決には至らなかった。その後も、原告は被告と交渉するも、決裂し、

当弁護士に依頼することとなった。

原告は、木津田秀雄建築士に本件建物の鑑定を依頼し、その結果、本件建物には以下のような根本的な欠陥原因があることが判明した。

4 本件建物の瑕疵

本件建物の「瑕疵」は、以下のように多岐にわたる。

まず、本件建物は1階西側と2階床面西側は鉄骨造、2階床面東側と3階は木造という混構造となっており、建築基準法第38条の認定を受ける必要があるところ、その認定を取得していない上に、政令で定める基準に従った構造計算によっても建物の安全性を確かめていないことから、建物の構造の安全性の確認を定めた建築基準法第20条に違反がある。

また、本件建物各階の床の水平レベルについて測定を行った結果、建物中央部分が高く東西方向へ建物は「へ」の字型に沈下する現象が見られたこと、内・外壁に多数のひび割れが見られること、屋内階段の有効幅について、建築基準法上は750mm以上必要であるところ、1階から2階への階段の有効幅は最小で640mm（最大で755mm）であること、である。

その他、建築計画概要書（甲8）では、本件建物を北側隣地と一体の長屋（木造2階建）として確認申請するという虚偽の確認申請を行っている点、本件土地は、宅地造成規制区域内であり、盛土や切土を行なう場合には、宅造許可が必要であるところ（宅地造成等規制法）、本件土地は宅地造成申請なしに、盛土を行い、擁壁をつくり、そこに本件建物を建築している点においても、「瑕疵」が認められる。

さらに、構造計算を行った結果、構造強度について安全性が認めないことも判明した。すなわち、1階の鉄骨造部分の柱、梁、ブレース、基礎等について調査

を行い、本件建物の1階鉄骨造部分について、一定の条件の下で構造計算を行った結果、部材応力度計算等、層間変形角、必要地盤支持力、いずれについても、安全性が認められず、本件建物の1階の鉄骨造部分については、著しく構造耐力が不足していることが明らかとなった。また、調査及び構造計算の結果、本件建物の鉄骨梁を擁壁に固定するだけでは、本件建物を安全に是正することができないことも明らかとなった。

なお、本件建物を安全に是正するには、擁壁前に柱を設置して、四周に地中梁を設けた上に、基礎形状を変更することが最低限でも必要であった。そして、安全に是正するための工事を行うには、1階の内装や外壁を全て撤去するとともに、地盤を採掘して地中梁を設置する他、鉄骨柱の増設等を行うとともに、地盤沈下の修正工事も行わなければならないことが判明した。

このように、本件建物は、構造計算上、安全性は認められず、建築基準法違反以外の「瑕疵」も存したのである。

5 原告の主張

原告は、主位的請求として、瑕疵担保責任に基づいて売買契約の解除並びに瑕疵担保責任、債務不履行責任及び不法行為に基づく損害賠償請求（解除による原状回復と合わせて約4,000万円）、予備的主張として（解除が認められない場合）、本件建物の建替費用相当額（約3,000万円）を損害として瑕疵担保責任、債務不履行責任及び不法行為に基づく損害賠償請求を主張した。

6 本件訴訟の展開

訴訟提起後、すぐに調停に付された。現地での進行協議期日も行われ、裁判官が現地を視察する機会も得た。本件土地の地質調査、本件建物の構造計算、補修費用、建替費用の計算等も行われた後、調停委員会から和解案を提示されたが、

被告がこれを拒否したことで和解には至らなかった。

7 争点

本件の主な争点は、①本件売買契約の売主及び本件建物の施工者は誰か、②本件建物の瑕疵の有無及び内容、③本件建物に瑕疵があるにもかかわらず原告が本件売買契約を締結した目的を達することができるか、④損害、⑤民法724条前段所定の「損害及び加害者を知った時」はいつか、であった。

8 判決

判決は、まず、瑕疵担保責任及び債務不履行責任については、消滅時効を理由に認めなかった。なお、原告は、時効完成後の債務承認を主張したが、認められなかった（それゆえ、争点③については、判断していない）。

そして、判決は、予備的請求のうち、不法行為に基づく損害賠償請求権について検討した。

争点①については、きわめて形式的に判断し、父親を当事者と判断し、息子に対する請求は認めなかった。

争点②については、平成19年の別府マンション事件の最高裁判決を引用した上で、「本件建物には居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらす構造上の重大な瑕疵、すなわち建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるものというべきである。」と判示した。

争点④については、「本件建物の瑕疵を修補することは可能であることが認められるのであり、建替えを要するとまで認めることはできない」と判示し、最終的には、「民訴法248条の趣旨に鑑みて」、本件建物の瑕疵修補費用として合計1,228万5000円を認めた。

争点⑤については、「原告が、本件建物には建築基準法20条に違反する瑕疵がある旨の意見等が記載された一級建築士の鑑定書（甲7）を受領した平成20

年11月20日ころが民法724条前段所定の『損害及び加害者を知った時』に当たるものと認められる。」と判示し、被告の消滅時効の主張は認めなかった。

9 判決の問題点

「構造計算によって安全であることを確かめることができない。かえって、本件建物1階部分については著しく構造耐力が不足している。」と認定しているにもかかわらず、補修可能との判断を行っている点、損害について「民事訴訟法248条の趣旨に鑑みて」と判示し、結局のところあいまいな判断になっている点等の問題はある。

10 その後

遅延損害金を含めれば、当初、原告が請求した金額に近くなるものの、予想されたことではあるが、被告は支払いをせず、原告は、回収に苦慮している。

預金口座を差し押さえたが、認容金額のごく一部にとどまった。

また、被告所有の不動産について仮差押えをしていたが、共有持分である等、仮に競売をしても買い手の見込みがつかないものがほとんどである。

さらに、被告が宅地建物取引業者であったことから、保証協会から保証金の支払いを受ける手続きも行っている。

弁護団は、木津田秀雄建築士、石川卓志建築士、岩城穰弁護士、中森俊久弁護士、長瀬信明弁護士でした。

【参考】

日経ホームビルダー 2012年7月号
(No.157)



関西ネットのWEBサイトが新しくなりました！



欠陥住宅関西ネットのWEBサイトが新しくなりました。
この関西ネット通信のバックナンバーもご覧いただけます
(ない号もあります)。

活動記録やよくある質問(Q&A)などの内容を今後も充
実させていく予定です。

今後の予定も掲載されていますので是非ご覧ください。

<http://www.kekkan.net/kansai/>

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

2012年(平成24年)

- 7月19日(木) 18:00～ 「建築訴訟」研究会⑬(大阪弁護士会館)
- 7月26日(木) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
- 8月4日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 8月22日(水) 18:00～ 勝訴・和解・示談事例研究会(大阪弁護士会館)
- 8月31日(金) 19:00～ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
- 9月14日(金) 18:00～ 「建築訴訟」研究会⑭(大阪弁護士会館)
- 9月27日(木) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
- 10月6日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 10月26日(金) 19:00～ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
- 10月31日(水) 18:00～ 「建築訴訟」研究会⑮(大阪弁護士会館)
- 11月17日(土)・18日(日) 全国ネット和歌山大会

《今後の活動予定》

- 11月21日(水) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
 - 12月1日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
 - 12月21日(金) 18:00～ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)、忘年会
- 2013年(平成25年)
- 1月28日(月) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
 - 2月2日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
 - 2月15日(金) 19:00～ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
 - 2月22日(金) 18:00～ 新人歓迎会
 - 3月5日(火) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
 - 3月12日(火) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
 - 3月23日(土) 関西ネット第16回総会(大阪市立中央会館)
 - 4月6日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)

編集後記

関西ネットのWEBサイトが新しくなりました。
また現在、関西ネットのパンフレットを作成しようと、事務局会議で検討中です。

写真は「河内ワイン」の醸造樽(大阪府羽曳野市)。

〒530-0047 大阪市北区西天満 3-1-25-401

伊勢谷法律事務所 向山 知

TEL06-6365-7238 FAX06-6365-7239

