

最近の判例から (2)

建物の設計・施工者等が、瑕疵により生命、身体又は財産を侵害された者に対し、不法行為責任を負うとされた事例

(最高判 平19・7・6 ホームページ最高裁判例集) 中島 修一

建物所有者が、当該建物の設計者、施工者及び工事監理者に対して、ひび割れ等の瑕疵があるとして、不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、設計者らは建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、これを怠ったために瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産を侵害した場合には、その損害について賠償責任を負うとされた事例。(最高裁 平成19年7月6日判決 一部破棄差戻し ホームページ最高裁判例集)

1 事案の概要

個人であるAは、昭和63年8月、土地(以下「本件土地」という。)を買い受け、同年10月、建築業者であるY1との間で建物(以下「本件建物」という。)につき工事代金を3億6100万円(ただし、後に560万円が加算された。)とする建築請負契約を締結した。また、Aは、設計監理業者Y2に対し、本件建物についての設計及び工事監理の委託をした。

本件建物は平成2年2月に完成し、Y1は、同年3月、Aに対して本件建物を引き渡した。

Xは、平成2年5月、Aから、本件土地を代金1億4999万1000円で、本件建物を代金4億1200万9270円で、それぞれ買い受け、その引渡しを受けた(以下「本件売買」という。)

本件建物は、本件土地上に建築された鉄筋コンクリート造り陸屋根9階建ての建物であ

り、9階建て部分(A棟)と3階建て部分(B棟)とを接続した構造となっている。本件建物には、ひび割れ・たわみ・鉄筋露出等の瑕疵がある。

Xは、本件建物の瑕疵の存在を理由に、Y1に対してAから譲り受けたと主張する請負契約上の瑕疵担保責任及び不法行為に基づき、Y2に対して不法行為に基づき、本件建物の瑕疵修補費用及び瑕疵に伴う損害の賠償を、それぞれ、請求した。

一番の地方裁判所は、Y1及びY2(以下「Yら」という。)の不法行為責任を認め、Yらに7393万円余の支払を命じた。

二審の高等裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を棄却すべきものとした。

- ① Xは、Aから、Yらに対し瑕疵担保責任を追及し得る契約上の地位を譲り受けていない。
- ② ア 建築された建物に瑕疵があるからといって、その請負人や設計・工事監理をした者に当然に不法行為の成立が問題になるわけではなく、その違法性が強度である場合に限り、不法行為責任が成立する余地がある。

イ Yらが本件建物の所有者の権利を積極的に侵害する意図で瑕疵を生じさせたというような事情は認められず、これらの瑕疵は、いずれも本件建物の構造耐力上の安全性を脅かすまでのものではなく、それによって本件建物が社会公共的にみて許容し

難いような危険な建物になっているとは認められないし、瑕疵の内容が反社会的あるいは反倫理性を帯びているとはいえない。したがって、本件建物の瑕疵について不法行為責任を問うような強度の違法性があるとはいえないから、Xの不法行為に基づく請求は理由がない。

2 判決の要旨

最高裁判所は以下の理由により、原審の上記②の判断は是認できないとし、これを差し戻した。

- (1) 建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（以下、併せて「設計・施工者等」という。）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物の建物としての基本的な安全性が欠けていることがないよう配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物の建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。
- (2) 原審は、瑕疵がある建物の建築に携わった設計・施工者等に不法行為責任が成立するのは、その違法性が強度である場合、例えば、建物の基礎や構造躯体にかかわる瑕疵がある、社会公共的にみて許容し難いような危険な建物になっている場合等に限られるとして、本件建物の瑕疵について、不法行為責任を問うような強度の違法性があるとはいえないとする。

しかし、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が

強度である場合に限り不法行為責任が認められると解すべき理由はない。例えば、バルコニーの手すりの瑕疵であっても、これにより居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもあり得るのであり、そのような瑕疵があればその建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであって、建物の基礎や構造躯体に瑕疵がある場合に限り不法行為責任が認められると解すべき理由もない。

3 まとめ

本件は、建物の建築に関する設計・施工者等にとっては、従来以上に厳格な責任を認めるものということができ、広く新聞報道がなされ、反響の大きかった判決である。

本件において、Xは、Aに瑕疵担保責任等を追及できる可能性があったことは、もちろんであろうが、Xと直接契約関係のないYらに不法行為責任を認めていることは注目に値しよう。