

最近の判例から (13)

## 建築工事の瑕疵について、 請負人、設計監理者らの連帯責任を認容した事例

(札幌地判 平17・10・28 ホームページ下級裁主要判決情報) 吉田 智樹

賃貸マンションに施工上の瑕疵があるとして、工事の建設会社並びにその代表者及び設計監理者の連帯責任を認容したが、建築主に建設会社を紹介した取引主任者の責任までは認めなかった事例（札幌地裁 平成17年10月28日判決 一部認容 一部棄却 ホームページ下級裁主要判決情報）

### 1 事案の概要

Xは、中古アパートを購入し賃貸業を営んでいたが、当該アパートの購入にあたっては、業者Aの媒介を受けたものであり、当該物件の管理業務もAに委託していた。その後、Xは、Aの部長であり、宅地建物取引主任者であるCから、Xの住居部分を含む賃貸マンションの建設を勧められ、Xの賃貸アパートを建築した建設会社Bを紹介された。

平成8年2月、XとBとの間で、5階建て賃貸マンションの設計及び施工に係る工事請負契約（以下「本件工事請負契約」という。）を締結し、追加工事の代金も併せて、合計1億641万円余を支払い、同年11月に引渡しを受けた。

しかし、Xは、本物件には、構造躯体コンクリートの打ち込み不良、コンクリートひび割れ、鉄筋のかぶり厚さの不足等、建築基準法等の建築関連法規に違反する瑕疵があるとして、B、Bの代表取締役B1、同取締役B2、C、設計監理をしたDに対し、不法行為に基づき、本件建物の補修費相当損害金等の

賠償を求めて訴訟を起こした。なお、B2は裁判中に死亡したため、B2の相続人であるB1及びB3がその訴訟を承継した。

これに対し、Bらは、Xが主張する施工不良の存否、補修方法、Bらの不法行為責任等について争った。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件建物には、建築基準法施行令、日本建築学会建築工事標準仕様書（以下「JASS5」という。）等に違反する以下の瑕疵が認められ、これらは、ずさんな施工の結果生じたものである。

- ① 構造躯体コンクリートに、ジャンカ（打肌の疎な部分）及びコールドジョイント（コンクリートを打ち継ぐ際の時間差によって生じるコンクリートの非一体化）が合計13か所ある。
- ② コンクリートのひび割れは、幅0.1mm以上のものがあって軽度なものではなく、また、その数も少なくない。
- ③ その他、多数（15か所）の鉄筋のかぶり厚さ不足、配筋間隔不良及び開口補強筋の欠落が認められる。

(2) Bは一般建設業者で、そもそも本件建物のような鉄筋コンクリート造5階建ての建物を建築するのに必要な人的、物的条件がないにもかかわらず、Xとの間で本件工事

請負契約を締結し、建設業法26条1項により必要とされる主任技術者を置いていなかった。ずさんな工事について、少なくとも過失があったことは明らかである。

- (3) B 1は、Bの代表取締役として本件工事を統括しており、作業員や下請けに対し、適切な施工をするように必要な管理監督をすべき義務があり、これをしていれば本件瑕疵の発生を防止できたにもかかわらず、必要な管理監督を怠り、その結果、本件瑕疵を発生させたものと認められる。
- (4) Dは、工事監理者であったにもかかわらず、本件建物の地盤調査や工事監理報告書の作成を行っていないほか、殆ど本件工事現場に行かず、コンクリート打設時にも立ち会わず、本件工事中に工事のやり直しなどを指示しなかったことが認められる。Dが工事監理者として建築士法等に定める上記義務を履行していれば、本件瑕疵の発生を防止し得たことも明らかである。
- (5) 亡B 2は、本件工事の施工について指示をし、あるいは指示や監督を行い得る立場にあったと認めることができない。亡B 2に責任が認められない以上、その承継人としてB 3に対する請求は理由がない。
- (6) Cは、Bが一般建設業の資格しか有しないことを知っていたことが認められるものの、そのような認識は、本件建物のような瑕疵ある建物が建築されることについての抽象的な認識に過ぎず、Cにおいて瑕疵ある建物が建築されるとの具体的な予見があったと認めることはできない。また、Cは、本件工事について管理監督をする立場になく、本件工事現場で指揮をする等して、瑕疵ある本件建物の瑕疵の発生を防止し得たわけでもない。Cは、Xに賃貸マンションの建設を勧め、Bが適切に本件建物の建築をする能力があるように信じさせる説明を

して、本件工事請負契約を締結させ、紹介料名目のうちの80万円を個人的に取得していたことに照らすと、道義的責任は免れないものの、瑕疵についての予見可能性や結果回避可能性がない以上、説明義務や信義誠実義務違反を理由とする過失があるとすることはできない。

- (7) 以上によると、本件における原告の損害につき、B、B 1、Dは責任を負い、これらの被告は共同して損害賠償責任を負う。
- (8) 地中梁（基礎梁）、外壁、大梁については、コンクリートをはつり取り、鉄筋を配筋しなおし、80mmのコンクリートを打ち増しする方法が妥当と認められる。1階の床スラブ、バルコニーについては、解体して新設することが必要である。
- (9) これら、補修工事に必要な費用5,104万円余、補修期間中（6カ月間）の代替建物の賃料相当損害金等約890万円、Xの精神的損害に対する慰謝料200万円、訴訟に要した費用等約969万円の合計7,163万円余が損害として認められる。

### 3 まとめ

本件では、建設会社らに対する損害賠償請求を認めたものの、原告に当該建設会社を紹介した取引主任者については、その法的責任を否定した。

しかし、宅建業者又は取引主任者が、一般個人から、人的つながりや過去の取引を頼りに宅地建物取引に関する事以外に事項について相談された場合（いわゆるコンサルタント業務として引き受けた場合）においては、自己の立場や関与・責任の範囲、相談料の有無等を予め明確に伝えるなどの対応が必要であろう。

（調査研究部次長）