

最近の判例から (14)

## 建築された建物の瑕疵について、 設計監理者の不法行為責任を認めた事例

(東京地判 平20・1・25 判タ1268—220) 松木 美鳥

自宅新築工事に関する設計監理契約を締結した建築主が、設計会社の作成した設計図書及び工事監理に不備があったことにより、建物に重大な瑕疵が発生し、その補修費等の損害を被ったとして、損害賠償を求めた事案において、設計監理者の不法行為責任を一部認容した事例（東京地裁 平成20年1月25日判決 一部認容・確定 判例タイムズ1268号220頁）

### 1 事案の概要

X及びXの亡母は、設計会社Yとの間で、自宅新築工事に当たっての設計監理業務契約を締結し（以下「本件設計監理契約」という。）、また建設会社と本件工事の請負契約を締結した。ところが、Yは、設計監理業務として①建築確認申請用図面（案内配置図、敷地面積求積図、1階及び2階平面図、立面図）、②実施設計図（1階平面図、2階平面図、立面図、断面図）を作成したのみで、建築基準法等の法令に則り、住宅の安全性、恒久性、機能性を補填するために必要不可欠な①特記仕様書、②内外細部にわたる設計仕様書、③基礎伏図、④軸組関係図、⑤矩計詳細図、⑥その他詳細図等を作成していなかった。また、現場における工事監理を全く行わず、施工者任せの監理責任放棄を行ったことにより、建設業者の施工も不十分なものとなったことなどから、防水施工の不良、浴室・リビングの漏水、蟻被害、その他の不具合が多数発生し

たとし、Xは、Yと建設会社に対し、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償を求めた。これに対し、設計会社Yは、Xの主張の瑕疵は設計監理により生じたものでないこと、債務不履行責任及び不法行為責任が消滅時効等により消滅していること、また損益相殺を主張して争った。なお、建設会社との間では、Xに対し、100万円を支払うことで調停が成立している。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

#### (1) 債務不履行責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効

Yは株式会社であるから、Yとの間の本件設計監理契約の債務不履行に基づく損害賠償請求権は、商行為により生じた債権であるというべきところ、Xは平成8年12月11日、建設会社から本件建物の引渡しを受けているから、この時点でYの監理行為が終了したことが認められ、XのYに対する損害賠償請求権は、同日から5年が経過した平成13年12月11日の経過により、時効消滅したというべきである。

#### (2) 設計及び監理の瑕疵

設計監理者は、設計及び監理の委託を受けた建物建築工事に当たり、当該建物に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うと解

するのが相当であり、設計監理者がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計監理者は、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。そして、およそ住宅の性能として欠くべからざる事項は、構造的欠陥がないことと漏水のないことであり、これらの瑕疵は、構造的欠陥による倒壊の可能性や漏水による水損を生じさせることになるから、原則として、建物としての基本的な安全性を損なうものと解すべきである。また、防蟻処理に関する瑕疵も、蟻被害により構造部分の朽廃を進行させ建物の倒壊の可能性を生じさせるものであるから、原則として、同様に建物としての基本的な安全性を損なうものと解すべきである。したがって、上記のような瑕疵により生じた損害について、Yは不法行為による賠償責任を負うべきである。

#### ア 防水工事不良

Yは、本件建物の防水工事に関し、仕様書やその他の図面で防水工事の施工方法を具体的に指示していなかったものと認められる。

#### イ 構造に関する工事不良

Yは、本件建物の基礎工事に関し、基礎伏図等の図面で基礎工事の施工方法を具体的に指示していなかったものと認められる。

#### ウ 防蟻処理不良

Yは、本件建物の防蟻処理に関し、仕様書やその他図面で防蟻処理の施工方法を具体的に指示していなかったものと認められる。

以上、こうした図面及び指示の不足によ

り、十分な監理が行われず、その結果、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵が生じたとすれば、Yは、本件設計監理契約の当事者であるXに対し、不法行為責任（損害賠償金990万2476円）を負うべきである。

### 3 まとめ

欠陥建築問題に関する不法行為責任の成否について、建築基準法違反を求める見解（大阪高判平13・11・7判タ1104号216頁）や、強度の違法性を要求する見解（大阪地判平12・9・27判タ1053号137頁）も示されているが、昨年、建物の安全性そのものを保護法益としてとらえた点で評価された最高裁の見解（最二小判平19・7・6民集61巻5号1769頁、判タ1252号120頁）もある。しかし、この最高裁の判示は、「基本的安全性」の程度について、どのような危険が発生したとすれば建物の基本的安全性が害されたといえるのかについて、判断を示しているわけではない。本判決は前記最高裁の判決と同じ判断枠組みを採用して、「建物としての基本的な安全性を欠くか」を基準にして不法行為の成否を検討し、構造的欠陥の瑕疵、防水工事不良及び防蟻処理不良による瑕疵については原則として不法行為が成立すると判示した上で更に各個別の瑕疵について不法行為の成否を検討しているものである。これは基本的な安全性の具体例を呈示した点で注目に値し、建物の居住者等にとっては、今後同様な瑕疵による損害への救済の道が広がったといえるだろう。

また、設計監理業者や施工業者にとっても、建物の基本的な安全性に関する具体的責任を明らかにしたものとして実務上参考にするべきと考えられる。

（調査研究部調整第一課長）