

三 まとめ

本誌前号で詳細に指摘したように、原判決には疑問点が多かった。

控訴審判決は、これを逆転し、極めて明快に、第一種中高層住居専用地域における一般住宅の眺望は、法的保護に値する生活利益とはいえない、とした。妥当な判決であろう。

(調査研究部調査課長)

最近の判例から

(2)

建売住宅の瑕疵と売主業者等の責任

(大阪地判 平一〇・七・二九 金商一〇五二一四〇) 一木 卓馬

建売住宅を購入した買主が、擁壁及び建物に瑕疵があるとして、売主業者に対し債務不履行ないし不法行為責任を、また、建設会社及び建築士に対し不法行為責任を訴求した事案において、建設会社及び建築士の責任を認め、売主業者については、検査済証の交付を確認しているから、調査義務を尽しており、責任はないとした事例(平成一〇年七月二九日判決 控訴 金融・商事判例一〇五二号四〇頁)。

完了検査を受け、県知事の検査済証の交付を受けている。

これらの土地のうち二〇区画を、業者Y<sub>2</sub>がAから買い受け、コンクリート擁壁の上にブロック擁壁(厚さ一〇cm、高さ南西側約〇・四m、南東側約一・二mの空洞コンクリートブロック擁壁)を設置して、五〜六区画は自ら建売住宅を建設して分譲し、残り一四〜一五区画は業者Y<sub>1</sub>に売却し、Y<sub>1</sub>から注文を受けた住宅を新築した。

しかし、本件コンクリート擁壁の上にブロック擁壁を設置することは、宅地造成等規制法施行令五〜七条に違反する行為であった。本件建物は、Y<sub>1</sub>の注文により、Y<sub>2</sub>が建築したが、次の瑕疵があった。

一 事案の概要

買主Xは、平成元年二月二日、売主業者Y<sub>1</sub>から、土地付分譲住宅(建物面積一〇五・九八㎡)を、四、二五〇万円で購入受けた。

(1) 基礎構造について、本件建物の基礎底盤は、厚さが五〜一五cmと不均質で、公庫基準(一二cm以上)を満たしておらず、また、

本件土地を含む一帯の土地は、昭和六三年二月、業者Aが開発許可を受けて宅地造成工事を行い、鉄筋コンクリート擁壁を構築して、

完了検査を受け、県知事の検査済証の交付を受けている。

型枠施工されていなかった。

(2) 軸組構造について、①小屋束に接ぎ木をして  
している部分、②梁と小屋束の間にズレ  
や隙間があり、③壁筋かいと桁の接合がほ  
とんどの場所ですれたり、隙間が空いたり  
し、④一部の垂木や小屋梁に不良材を使用  
する等の瑕疵があった。

本件建築にあたり、二級建築士 $Y_3$ は、 $Y_2$ か  
ら、建築確認申請手続及び中間・完了検査の  
申請・立会いを、代金九万七〇〇円で請け負  
い、本件建物の設計者及び工事監理者として  
届け出たが、設計、工事監理をしなかった。

本件建物については、建築主事による建築  
確認、中間・完了検査が行われ、検査済証が  
交付されている。

Xの入居後、(1)本件コンクリート擁壁が最  
大一六cm(角度二・五度)回転移動し、壁面  
に多数の亀裂が走り、(2)本件建物について、  
①七cm以上不等沈下し、②基礎に多数の亀裂  
や破断が生じ、③軸組に多数の緊結不良が生  
じた。

Xは、平成八年、 $Y_1$ に対して債務不履行な  
いし不法行為に基づき、 $Y_2$ 及び $Y_3$ に対して不  
法行為に基づき、損害賠償を求めた。

$Y_1$ は、①特定物を売却したのであるから、  
現状のまま引き渡せばよく、債務不履行責任

を負わないとし、②本件土地及び建物は検査  
済証があるから、 $Y_1$ が独自に調査すべき義務  
はなく、過失がないと主張した。

$Y_2$ は、①擁壁については、ブロック擁壁の  
設置、盛土の施工は $Y_2$ ではなく、XがBに行  
わせたものであり、②建物については、中間  
検査・完了検査に合格しており、本件瑕疵は  
平成七年の兵庫県南部地震の影響により後発  
的に発生したものであると主張した。

$Y_3$ は、確認申請及び中間・完了検査の申請・  
立会いを請け負ったに過ぎず、設計、工事監  
理義務まで請け負っていないと主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断  
を下した。

(1) 擁壁及び建物の瑕疵の有無について、

① 本件コンクリート擁壁は、最大一六cm  
回転移動し、壁面に多数の亀裂が走って  
いるから、瑕疵を生じているとし、

② 本件建物の基礎構造は、基礎底盤が不  
均質で、公庫基準を満たしておらず、型  
枠施工しなくても、強度の面で差異がな  
いとの立証がないから、瑕疵が存すると  
し、

③ 本件建物の軸組構造は、建築基準法施

行令及び公庫仕様書の基準を満たしてい  
ないから、瑕疵が存するとし、

(2)  $Y_2$ の不法行為責任については、

① 本件ブロック擁壁は、 $Y_2$ が設置して、  
盛土したものであり、宅地造成等規制法  
施行令に違反するから、 $Y_2$ は、過失によ  
って、本件コンクリート擁壁の回転移動  
を生じさせたとし、

② 本件建物の基礎及び軸組構造の瑕疵  
は、 $Y_2$ の過失によって生じさせたもので、  
兵庫県南部地震によって生じたものでは  
ないとし、

(3)  $Y_3$ の責任について、 $Y_3$ は本件建物の設計  
者及び工事監理者として届け出た以上、そ  
の業務を誠実に遂行すべき義務を負ってい  
るのに、これを怠り、本件擁壁、建物に瑕  
疵を生じさせたから、 $Y_3$ には過失があると  
し、

(4)  $Y_1$ の責任については、

① 「不動産業者は、顧客に対して土地・建  
物を販売する場合、売買契約に付随する  
義務として、その安全性について調査す  
べき義務を負っている」が、「不動産業者  
としては、特段の事情がない限り、公的  
機関による検査の実施の有無について調  
査すれば足り、これに加えて、その安全

性について独自に調査することまでは必要でない」として、

- ② Y<sub>1</sub>は、県知事及び建築主事による検査、確認がなされていることを調査した以上、Xに対し、本件土地建物を売り渡したものであるから、調査義務を尽くしているとし、

- ③ これと異なる前提に立ったXの主張は、その他の点を検討するまでもなく、理由がないとし、

(5) Xの損害については、

- ① 敷地の擁壁、建物の基礎、軸組といった主要部分にまんべんなく瑕疵が存在しており、もはや部分的な補修によっては安全性を回復することは不可能であるから、これらを取り壊した上、擁壁や建物を作り直すほかないとして、

- ② 損害額は、取壊し再築費用四、七八一万円、造園費用二五〇万円、建具補修費用一万円、雨樋補修費用一万円、調査鑑定費用七〇万円、地盤調査費用五二万円、引越し費用二〇万円、代替建物の賃料一六五万円、登記費用一三万円、慰謝料一〇〇万円、弁護士費用五五〇万円、合計六、〇〇二万円であるとし、

- ③ Y<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>に対し、各自六、〇〇二万円

であるとし、

- ③ Y<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>に対し、各自六、〇〇二万円を支払えと命じたが、Y<sub>1</sub>に対する請求を棄却した。

本件は、控訴されている。

### 三 まとめ

本件判決は、「売主業者は、公的機関による検査の実施の有無について調査すれば足り」、Y<sub>1</sub>は、調査義務を尽くしており、責任はなく、「建築住宅の販売業者が、一般消費者に対し、新築住宅として、土地付建物を販売する場合、通常有すべき品質等、性能を備えた瑕疵なき物を給付すべき義務がある」とするXの主張を、「検討するまでもなく、理由がない」と斥けている。

本件は、瑕疵担保責任期日経過後であるので、債務不履行責任等の問題とされたのであろうが、これまでは、「宅建業者が一般消費者に対し新築住宅として建物を売却する場合、明示の特約がなくとも、瑕疵なき（即ち、通常有すべき品質、性能を備えた）建物を給付すべき債務、従ってまた、給付した建物の瑕疵がある場合にはこれを修補すべき債務を負うと解するのが相当である」とする判決（神戸地判昭六一・九・三 判時一二三二八一一

八）、瑕疵なき建物を引き渡す旨の合意があるとする判決（東京高判平六・二・二四 判タ八五九―二〇三）等がある。  
なお、本件においては、建設会社だけでなく、建築士まで重い責任を問われているが、建築士まで及ぶのは珍しいであろう。

（調査研究部研究員）