

は、知事の宅造法上の責任も問われたが、違反はないとされた。また、東京地判平六・九・八は、知事が検査済証を交付しているが、知事の責任は問われなかった。

最近、知事に対する損害賠償請求事件が、増加傾向にある。本件も、知事の責任が問われたが、過失はないとされた。

(企画調査部調整第二課長)

最近の判例から

(13)

布基礎の厚さ不足と請負業者の責任

(東京高判 平一二・三・一五 判例集未登載) 石川 達郎

新築住宅の建築工事請負契約において、布基礎の厚さ不足は、不同沈下が現に生じていなくても、不同沈下等の危険を包蔵しており、建物の瑕疵であるとして、ジャッキアップ費用の支払いを請負業者に命じた事例(東京高裁平成一二年三月一五日判決 判例集未登載)。

一 事案の概要

建築主Yは、自宅(木造二階、一四二・七七㎡)新築工事について、建築業者Xと建築工事請負契約(代金二、一四九万七、三三〇

円。支払いは契約時一七五万七、三三〇円、上棟検査完了時公庫中間資金、完成検査完了後一〇日以内に残金。工期平成四年二月末まで)を締結した。

Yは、当初大手建築業者Aと二、三七九万三、〇〇〇円で建築工事請負契約を締結し、設計図書も完成していたが、Xの働きかけにより、六六万八、〇〇〇円をAに支払って解約し、本件契約を締結した。

本件契約は、坪単価四三万円とする見積書一枚のもので、設計図書等の添付はなく、図面はXがB設計事務所に依頼してAの設計図

書をもとに作成し、公庫融資を受ける予定の請負契約であった。

その後、本件契約は追加工事七五万二、一〇六円が追加され、Yは、平成三年一月一日四五六万六、九二八円を支払い、Xは、平成四年七月工事を完成して、Yに引き渡した。

Yは、平成四年一月二七日、残代金のうち六八六万八、〇〇〇円を支払ったが、残余の一、〇八一万四、五〇八円を支払わなかった。

Xは、平成六年、Yに対し残代金の支払いを求めて提訴し、Yは、平成七年、本件建物には瑕疵があるとして反訴を提起した。

第一審(浦和地裁川越支判 平九・一〇・二一 判例集未登載)は、①本件工事については、基礎以外の部分については瑕疵があり、Yは七四七万一、〇二七円の損害賠償債権を有するから、Xの残代金債権は三三三万四、四七三円であるとしたが、②基礎については、

本件工事は杜撰な方法で行われ、多少の不備はあるが、本件のような小規模な一般木造住宅工事について構造に関し法令上の具体的な規制はなく、本件契約において設計図書等が契約の内容となっていないとはいえず、また、この程度の杜撰さや不備は多々見受けられ、本件土地は地盤の耐力が期待できるほか、平成八年二月時点で不同沈下の形跡、破断、亀裂等が見られないことから現況基礎で安定しており、瑕疵があるとはいえないとした。Yが控訴した。

二 判決の要旨

控訴審（東京高判 平一二・三・一五 判例集未登載）は、次のような判断を下した。
 (1) 基礎の瑕疵については、①建築基準法上の法規制は、小規模の一般木造住宅の基礎についても適用があり、②本件契約は、公庫融資を受ける予定の請負契約で、Bの設計も、基礎底盤幅四〇〇mm、厚さ一五〇mmとされているのに、本件基礎は幅三六〇mm、厚さ七〇〜七五mmで不足しており、その形状は凸凹で、一定しておらず、③従って、地盤等に対する耐久力が低下しており、かぶり不足から鉄筋が錆びやすく、コンクリートの爆裂による沈下等の危険を包蔵して

いることからして、④本件基礎は、本件建物の瑕疵と認めるのが相当である。

(2) かつ、本件基礎の補修としてはジャッキアップの方法による必要であり、その費用として一、〇二〇万円を要する。

(3) 従って、XのYに対する瑕疵修補に代わる損害賠償債権は一、八〇七万一、〇二七円で、工事代金残債権一、〇八一万四、五〇八円と相殺すると、残額は七二五万六、五一九円である。

(4) よって、Xは、Yに対し、七二五万六、五一九円を支払え。

三 まとめ

本件は、布基礎の厚さ不足は不同沈下等の危険を包蔵しているとして、現に沈下が見られなくても、ジャッキアップ費用の支払いを請負業者に命じたもので、請負業者にとって、厳しい判決である。

なお、住宅建築請負工事について、本件と同じく基礎底盤等に瑕疵があると争われたものに、幅、厚さ一定の基礎底盤の約定があるのに、これに違反した瑕疵があるとするもの（大阪地判 昭五九・一二・二六判タ五四八―一八一）。また、基礎に流し打ちをしただけで、幅、厚さともに不足し、基礎底盤といえ

ない瑕疵があったとしたもの（神戸地判 昭六三・五・三〇判時二一九七一〇九）、基礎構造が設計図書どおりに施工されておらず、工事施工上の瑕疵があったとしたもの（札幌地判 昭六三・八・一判例集未登載）等がある。
 本件は、Xが上告している。

（調査研究部次長）