
 最近の判例から (12) – 建物の基本的な安全性 –

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当し、かつ、施工業者等に故意過失が認められる瑕疵を認定した事例

(福岡高判 平24・1・10 ウエストロージャパン) 東 真生

建築主から建物を購入した買主等が、建物にはひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があると主張して、設計・工事監理業者及び建築工事施工業者に対し、不法行為に基づく損害賠償として、瑕疵の修補費用相当額等を請求する事案において、第2次上告審で「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」には、放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる瑕疵も含まれるとされ、更に審理する必要があるとして差し戻された第3次控訴審において、当該瑕疵であると認められ、かつ、施工業者等に故意過失が認められるものについて、賠償責任を認め、第一審判決を変更して損害を減額認定した事例（第3次控訴審：福岡高裁平成24年1月10日判決、第2次上告審：最高裁平成23年7月21日判決、第2次控訴審：福岡高裁平成21年2月6日判決、第1次上告審：最高裁平成19年7月6日判決、第1次控訴審：福岡高裁平成16年12月16日判決、第一審：大分地裁平成15年2月24日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件は、9階建ての共同住宅・店舗として、建築された建物（本件建物）を、その建築主から、Aと共同で購入し、その後にAの権利義務を相続により承継した原告ら（買主・元所有者）が、本件建物にはひび割れや鉄筋の

耐力低下等の瑕疵があると主張して、その設計・工事監理をした被告Y1並びに建築工事を施工した被告Y2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、上記瑕疵の修補費用相当額等を請求する事案である。なお、本件建物は、本件の第一審係属中に競売により第三者に売却されている（平成14年6月）。

第一審は原告らの請求を一部認容したが（損害賠償額等算定額：約7393万円等）、その後、控訴審、上告審などの経過がある。

第2次上告審は、

- ① 「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」（「本件瑕疵」）とは、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる瑕疵も含まれる、
- ② 「本件瑕疵」には、建物の倒壊等に至る構造耐力に関わる瑕疵はもとより、外壁、開口部、ベランダ、階段等や漏水・有害物質発生等に係る瑕疵も該当するが、美観や居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は該当しない、
- ③ 建物所有者が、当該建物を第三者に売却するなどして、その所有権を失った場合であっても、その際、修補費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失うもの

ではない、と判示し、これらの見地に立って更に審理を尽くさせるため高裁に差し戻した。

2 判決の要旨

裁判所は、第2次上告審の判断の拘束力を受けて（民事訴訟法325条3項）、改めて、第一審のうちの不法行為責任に関する各控訴人の控訴について判断した。したがって、審理の対象は、施工業者等が不法行為責任を負う場合があることを前提として、本件建物に「本件瑕疵」があるか否か、ある場合にはそれにより一審原告ら（買主・元所有者）の被った損害があるか等一審被告ら（Y1、Y2）の不法行為責任の有無についてである。

(1) 不法行為責任の内容

一審原告は、不法行為責任の成立について、建築基準法等の規制・基準の内容が建物の財産性の最低基準を形成しており、これに反した建物の建築については不法行為となる旨主張するが、第2次上告審の判示によれば、法規の規準をそのまま当てはめるのではなく、基本的な安全性の有無について実質的に検討するのが相当である。

(2) 本件建物の瑕疵及び一審被告らの責任

- ① 本件における一審原告の請求は、瑕疵担保ではなく不法行為を理由とする請求であるから、瑕疵のほか、これを生じるに至った一審被告らの故意過失についても立証が必要であり、過失については、損害の原因である瑕疵を回避するための具体的注意義務及びこれを怠ったことについて立証が必要がある。
- ② 「本件瑕疵」に該当し、かつ、一審被告ら（Y1：設計・工事監理業者、Y2：建築工事施工業者）に故意過失があると認められる瑕疵は次のとおり。これらをもとに、損害賠償額等を算定（Y1に約973万円等、

Y1・Y2に連帯して約2848万円等）。

- 903号室及び906号室の床スラブのひび割れ（Y1・Y2とも故意過失）
 - B棟床スラブの（天井スラブ）の構造上の瑕疵（Y1に故意過失）
 - B棟配管スリーブの梁貫通による耐力不足（Y1に故意過失）
 - A棟各居室のバルコニー手すりのぐらつき（Y1・Y2とも故意過失）
 - B棟2階事務所床の鉄筋露出（Y1・Y2とも故意過失）
 - 屋内立配管に漏れがあること、パイプスペース内の配管が垂直でないこと及び立配管接続部の隙間（Y1・Y2とも故意過失）
 - A棟廊下各階の自動火災報知器の錆等（Y1・Y2とも故意過失）
- (3) 本件建物競売後の損害賠償請求の可否
第2次上告審が判示するとおり。

3 まとめ

本件は、第2次上告審が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」について判示し、その具体的な考え方について高裁に審理をさせていた判決である。

どのような瑕疵が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」にあたるのか、また、施工業者等における故意過失があるか否かの認定等について詳細に判示されており、将来の危険性も含む瑕疵の範囲やその責任の所在等の長期にわたる責任追及を取り巻く課題はあるものの、実務上参考になる事例であり、不動産取引における説明責任等の観点からも重要と考えられる。

なお、RETIO84号には、第2次上告審に関して、不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第266回）における検討報告（86ページ～）、注目の判例：第2次上告審の解説（101ページ～）を掲載しているので、参考とされたい。