

最近の判例から (15)－施工業者の不法行為責任－

マンション新築工事の外壁及び玄関庇への石材取付工事について建築業者の不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平29・3・31 判例タイムズ1441-134) 金子 寛司

マンション管理組合の管理者が、当該マンションの外壁及び正面玄関庇に取り付けられた石材について、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があると主張して、施工した建築業者に対し、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、建築業者には建物としての基本的な安全性が欠けることのないように配慮すべき注意義務違反があるとして、請求の一部が認められた事例（東京地裁 平成29年3月31日判決 一部認容 控訴 判例タイムズ1441号134頁）

1 事案の概要

本件建物は、鉄筋コンクリート造、地上5階地下1階建ての共同住宅であり、X（原告）は、本件建物の区分所有者らによって組織される管理組合の管理者である。

土木建築の設計施工請負等を業とする株式会社Y（被告）は、平成14年5月末までに本件建物を竣工させた上、施主であるA社に引き渡し、A社は本件建物の区分所有権を、各購入者らに順次引き渡した。

本件建物の外壁に設置された窓の上部及び下部には重量約1～16キログラムの石材（本件外壁石材）がそれぞれ取り付けられており、当該石材が剥落した場合に直接落下する場所までの高さが1階分の階高以上になるものもあった。

また、本件建物の正面玄関部分には、外壁に接するように設置された鉄骨に石材が取り付けられた庇（本件庇）が施工され、その上

方部分には、重量約2～7キログラムと推認される、大小少なくとも72枚の石材（本件庇石材）が取り付けられていた。

なお、本件庇石材は、平成25年6月ないし9月頃、管理組合により補修のために撤去され、平成24年6月には、本件建物南側外壁の窓に取り付けられた石材の一部が剥落し、その直下にある部屋のドライエリアに落下する事故が発生した。

Xは、本件外壁石材及び本件庇石材について、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があると主張して、Yに対し、本件建物の区分所有者らの有する不法行為による損害賠償請求権に基づき、補修工事費用として4555万円余及び同補修工事に関する見積書作成費用として30万円余の合計4586万円余並びにこれに対する遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 施工者には、本件外壁石材の剥落・落下を防止するための十分な措置を講じるべき義務（剥落等防止措置義務）があるというべきである。

本件外壁石材のような外壁材を1階分の階高以上の高低差をもって通行人の上に落下し得るような場所の躯体に取り付ける場合、その施工が、一般的合理的施工方法に則していないときには、原則として、剥落等防止措置

義務の違反があるということが出来るものの、施工者の側で、自ら行った施工が、一般的合理的施工方法とは異なるものの、剥落・落下の防止に関して、一般的合理的施工方法と同等又はそれ以上の効用を有することを主張・立証した場合には、居住者等の生命又は身体を危険にさらすことがないように配慮すべき注意義務の違反があると認めることはできないというべきである。

本件外壁石材の取付けに関しては、少なくとも、①石材の下にこれと隣接して取り付けられた他の石材等が石材の自重を支える場合のほかは、引金物、受金物、ファスナー等の金物のみによって石材の荷重を支えること、②石材とコンクリート躯体との間に雨水等が滞留する事態を避けるように施工することが、本件建物の建築工事が施工された平成14年5月頃における一般的合理的施工方法に該当すると認められるところ、本件外壁石材の施工内容は、上記の施工方法に則することなく施工されたものと認められ、上記の施工方法と同等又はそれ以上の効用を有すると認めることもできない。

以上によれば、Yは、一般的合理的施工方法に則した施工を行わなかった限度で、建物としての基本的な安全性を欠くことのないよう配慮すべき注意義務を怠ったものであって、そのために、本件建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるということができ、かつ、区分所有者らにおいて、この瑕疵の存在を知りながらこれを前提として本件建物の区分所有権を買い受けていたなどの特段の事情も認められないから、Yは、この瑕疵によって損害を被った区分所有者らに対し、不法行為に基づき、損害賠償責任を負うことになる。

(2) Yは、本件庇石材の設置工事についても、一般的合理的施工方法に則した施工を行わな

かったものと認められ、その施工内容が、一般的合理的施工方法と同等又はそれ以上の効用を有すると認めるに足る客観的かつ的確な証拠も提出されていない。

以上によれば、Yには、本件庇石材の施工についても、剥落等防止措置義務の違反があったと認められる。

(3) 本件外壁石材及び本件庇の補修に要する費用相当額は、諸経費及び消費税相当額を含めて620万円余であると認められ、見積書作成費用については、Yの不法行為責任と相当因果関係のある損害とは認められない。よって、Xの請求は、620万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本件では、建物に設置された石材の設置工事が、居住者等の生命又は身体に対する高度の危険性を内在する工事であると認定され、施工業者の不法行為責任が認められた。

管理組合側は、施工業者のほか、施主である売主に対しても建物の瑕疵修補等を求めたが、同事案は調停が成立している。

本件では、最一判平23・7・21 (RETIO84-101) も引用し、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを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場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である」との判断が示されており、施工業者に限らず、売主等としても参考にすべき事例といえる。

(調査研究部次長)

最近の判例から (16)－固定資産税の評価－

土地の固定資産の登録価格決定にあたり、容積利用権の譲渡事実は減価要因として考慮すべきであるとした事例

(東京地判 平29・9・14 判例タイムズ1448-164) 中戸 康文

特例容積率適用地区内の容積利用権を譲渡した土地所有者が、土地課税台帳の登録価格を不服とした審査申出が棄却されたことから、当該審査決定の取消しを求めた事案において、容積利用権譲渡による減価要因を考慮していない価格は固定資産評価基準によって決定された価格とはいえないとして、その請求を認容した事例（東京地裁 平成29年9月14日判決 認容 控訴 判例タイムズ1448号164頁）

1 事案の概要

平成14年5月、Y（行政庁）は、昭和35年からX（法人）が所有する本件土地（容積率1300％）を含むP地区約116.7haを、特例容積率適用地区に指定した。

平成20年12月、Yは建築基準法57条の2第3項に基づき、本件土地の特例容積率の限度を1140.2％に、本件隣接地の特例容積率の限度を1507.6％に、それぞれ指定した。

平成21年6月、XはAとの間で、容積利用権譲渡及び地役権設定契約書（本件契約）を取り交わした。

＜本件契約の概要＞

- ・ Xは、Aに対し、本件土地から本件隣接地に移転される未利用容積に係る容積利用権（本件土地の容積率159.8％相当）を、代金199億円余にて譲渡する。
- ・ Aの容積利用権の存続期間は永久とする。
- ・ Xは、Aに対し、本件土地を承役地とし、本件隣接地を要役地とする建物建築制限地

役権を設定する。

平成24年3月、Yは平成24年度の本件土地の固定資産の価格を、本件容積率限度指定を減価要因とせず決定し、土地課税台帳に本件登録価格を登録した。

同年7月、Xは、裁決行政庁に対して、本件価格決定を不服として審査申出をしたが、執行行政庁は、平成26年10月、審査申出を棄却する旨の決定をした。

Xは、特例容積率の限度の指定を減価要因として考慮していない本件価格は、固定資産評価基準によって決定された価格とはいえないとして、Yに対し本件審査決定の取消しを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたもの（登録価格）とし、その価格とは適正な時価をいうと定めているところ、適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。

したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。

また、当該登録価格が、①当該土地に適用

される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、②これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき、その登録価格の決定は違法となるということが出来る（最二判 平25・7・12 民集67-6-1255）。

Xが主張する、本件土地に係る価格の決定に当たり、本件容積率限度指定がされた事実を減価要因として評価基準において考慮すべきかであるが、特例容積率の限度の指定は、土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁の審査の上でされるものであって、このような仕組みに照らせば、当該指定は単なる私人間の合意による土地利用の制限であるということとはできず、公法上の土地利用の制限という性質を有するといふべきである。

次に、特例容積率の限度の指定の法的効果についてみるに、この指定は特例容積率適用地区内の2以上の敷地を対象とするものであり、同指定が特定行政庁により取り消されない限りは、当該土地上の建築物が滅失するなどした場合でも指定の効果は存続し、指定された特例容積率の限度を超える建物を建築することはできないものと解される。また、特例容積率の限度の指定の法的効果は、指定の対象となった敷地の譲受人に対しても及ぶものと解される。

このような特例容積率の限度の指定の性質や法的効果に鑑みれば、基準容積率を下回る特例容積率の限度の指定がされた土地については、当該指定の効果が存続する限り、当該指定がされていない場合と比較して客観的な

交換価値がその制限の程度に応じて一定程度減少することは明らかであるといえる。

以上によれば、本件土地の価格の決定に当たっては本件容積率限度指定がされたことを評価基準において考慮することが合理的であり、本件土地に係る市街地宅地評価法に基づく評価の過程でそのような指定がされた事実を適切に考慮すべきものといえる。

本件価格決定においては、本件容積率限度指定がされたことが何ら考慮されていないから、本件登録価格は、評価基準の定める評価方法によって決定されたものということとはできない。そして、本件登録価格が評価基準の定める評価方法によって決定される価格を上回ることも明らかであるから、本件価格決定は違法というべきである。

3 まとめ

一般的に高度商業地域における土地の価格は、その土地の有する収益力によって形成されるところ、土地に係る容積率はその収益力に重要な影響を及ぼすものであることから、「容積率限度指定がされた事実を減価要因として考慮すべき」とした本件判断は、土地の収益力と租税負担のバランスの観点からすれば納得のいくものと思われる。（一方、容積利用権を譲り受けた土地について、その事実を増加要因として評価されたとしても不公平感は感じられないであろう。）

本件は控訴されているが、特例容積率の限度が指定された場合の土地課税台帳の登録価格の評価について判断された事例は珍しく、その先例として控訴審の判断が待たれるところである。