

## 最近の判例から

(13)

## 建物の瑕疵と施工者及び工事監理者の不法行為責任

(大阪高判 平一三・一一・七 判タ一〇四―二一六) 村川 隆生

新築建売住宅の購入者が、同住宅は建築基準法に違反しているとして、売主に対して瑕疵担保責任を、建築主に不法行為責任を追及するほか、建物の施工者及び工事監理者（建築士）に対し、共同不法行為に基づく損害金の支払を求めた事案において、原審は施工者及び工事監理者の不法行為責任を否定したが、控訴審は、それぞれの不法行為責任を認容し、本件建物の建替費用等の全額について賠償を認めた事例（大阪高裁 平一三・一一・七判決 変更・確定 判例タイムズ一〇四―二二六）。

## 一 事案の概要

買主Xは平成九年六月、売業者Yから、新築建売住宅（木造三階建）を代金三、一九三万円余で買受ける旨の売買契約を締結し、同年一〇月、引渡しを受けた。平成一年のS市からの「木造三階建て住宅の調査結果につ

いて」と題する通知を契機とし、調査により本件建物に重大な瑕疵があることが判明した。

Xは、Yに対して、瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除及び売買代金の返還と損害賠償を、また、建築主Y<sub>1</sub>、施工業者Y<sub>2</sub>及び工事監理者Y<sub>3</sub>（二級建築士）に対しては、共同不法行為に基づく損害賠償を求め提訴したが、原審は、Yの瑕疵担保責任とY<sub>1</sub>の不法行為責任は認容したものの、Y<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>の不法行為責任については、不法行為が成立するためには、当該行為により生命・身体・健康、所有権及びそれに準じる法律上保護に値する利益が侵害されたことが必要である。単に、契約に従った目的物の給付を受ける権利が侵害されたというのみでは、原則として不法行為が成立する余地はないとして、それぞれに対する請求を棄却した。

そこで、Xは、請求の一部を棄却した原審

の判断を不服として、本件控訴を提起した。

## 二 判決の要旨

これに対して、控訴審は次のように判断を下した。なお、本件建物には重大な欠陥が存在するとして、Yに対する瑕疵担保責任に基づく売買契約解除・売買代金返還・損害賠償及びY<sub>1</sub>に対する不法行為に基づく損害賠償については、原審の判断を引用し、Xの請求を認容している。

1 Y<sub>2</sub>の不法行為の成否について

本件瑕疵はY<sub>2</sub>の建築工事によって生じたものであるから、Y<sub>2</sub>の不法行為によってXの財産を侵害したと認めることができる。およそ建築物を建築する者は建築基準法に従って建築物を建築して、他人の生命、健康及び財産を侵害しないようにしなければならぬのであるから、これに違反して他人の財産を侵害し、損害を被らせたときには、不法行為に基づきその損害を賠償させるのが相当である。

2 Y<sub>3</sub>の不法行為の成否について

建築確認書に工事監理者として記載された建築士は、建築基準法に適合した建築物が建築されるように監理をして、他人の生命、健康及び財産が侵害されないようにし

なければならぬ。これに違反して他人の財産を侵害し、損害を被らせたときには、不法行為に基づきその損害を賠償させるのが相当である。

また、Y<sub>3</sub>は、Yと工事監理契約を締結しておらず、建築確認申請のために名義を貸したに過ぎないと主張するが、Y<sub>3</sub>の承諾に基づいて建築確認申請書に工事監理者としてY<sub>3</sub>の氏名が記載されている以上、その責任を免れることはできないと解するのが相当である。

### 3 結論

以上により、控訴審は、Y<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>に対し、不法行為に基づく損害額二、五八八万円余（建替費用二、二七三万円余、調査鑑定費用八四万円余、弁護士費用二三〇万円余）及びこれに対する遅延損害金の支払を命じた。

### 三 まとめ

本事案は、RETIQ No.49掲載の「新築木造三階建住宅の瑕疵担保責任」（大阪地裁平一一・九・二七判例タイムズ一〇五三一―三七）の控訴審である。

建築の施工者及び工事監理者に対する不法行為責任に基づく損害賠償請求に対し、原審は責任を否定したが、本控訴審では、施工者

に対して、建築物を建築するものは、建築基準法に従い、他人の生命、健康及び財産を侵害しないようにしなければならない、また、工事監理者は、建築確認申請書に添付した図面に従った建物が建築されるように監理しなければならぬとしたうえで、不法行為を認定したものである。

建売住宅において、構造上又は耐火性能上等の欠陥が認められるケースで、工事監理者として建築確認申請に名義を貸した建築士に対しても、建替費用相当額等の全額について連帯して責任を認めた事案として注目される。

（調査研究部調査役）