

## 最近の判例から (11)

# 建物に重大な瑕疵があり、建替え費用 相当額の損害賠償請求が認容された事例

(前橋地判 平16・1・23 ホームページ下級裁主要判決情報) 武藤 勇夫

建物等の建築工事の注文者が、工事の請負人に対して、建築された建物には重大な瑕疵があるとして、請負人の瑕疵担保責任又は債務不履行責任に基づき、①建物の解体、再建築に要する費用相当額の賠償又は、②建物の瑕疵の修補に要する費用相当額の賠償を求めた事案において、請負人の瑕疵担保責任に基づき、①の賠償請求の一部を認容した事例(前橋地裁 平成16年1月23日判決 控訴控訴棄却 ホームページ最高裁判所一各地の裁判所一主要判決速報一下級裁主要判決情報 登載)

## 1 事案の概要

注文者Xは、平成4年1月22日、建築会社Yとの間で本件建物の建築請負契約(請負代金:4,300万円(消費税を除く。))及び本件建物の暖房設備工事請負契約(請負代金870万円(消費税を除く。))を同時に締結した。

Xは、Yに対し、平成4年1月31日、本件請負契約締結時に支払うべき2,900万円を支払い、同年7月7日、残金の一部2,000万円を支払った。本件工事は、着工後に若干の内容変更が生じ、工事代金が増減(減少金額92万円余、増加金額926万円余)された。

Yは、Xに対し、平成4年8月中旬ころ、本件建物が完成した旨連絡し、Xは、8月19日、Yの代表者Zに対し、引渡しにおける依頼事項をまとめた書面「最終願事項」を交付し、完成とするためには記載した点全てに対

応してほしいと伝え、Zは、これを承諾した。

Xは、Yに対し、平成4年8月20日、請負工事残代金の全額である1,204万円余を支払い、平成4年8月ころ、Yから本件建物の引渡しを受けた。

平成9年7月末ころ、強い雨のため、本件建物の2階天井裏から雨漏りが生じ、建物1階天井部分のボードが水を含んで広範囲にわたりはがれ落ちたため、Xは、平成11年8月、Yを相手方として、県の建築工事紛争審査会に対し、建物の補修、最終配管系統図等の書面の引渡し及び慰謝料の支払等を内容とする調停を申し立てた。調停による話合いの場が6回設けられたが、X・Y間の提案に大きな隔たりがあり、調停手続は打ち切られた。

このため、Xは、平成12年10月、Yに対し、本件建物の修補に要する費用2,812万円余等の支払を求めて提訴し、その後、準備書面によって、建物の修補に要する費用67万円余及び建物の解体、再建築に要する費用6,184万円余の支払を請求した。

## 2 判決の要旨

これに対し裁判所は、以下のとおり判断し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件建物には、①排水溝及び排水栓が建物の内部に設置されていること、②外壁のタイルの浮き、はく離、クラック等があること、③2階中央部分の床と1階事務所の床にたわみがみられること等について瑕疵

が認められ、全体にわたって極めて多数の欠陥箇所がある上、主要な構造部分について安全性及び耐久性に重大な影響を及ぼす欠陥が存したため、個々の補修では根本的な欠陥を除去できず、全面的に改修する必要があり、建て替えるほかない。建て替えに要する費用相当額は、XがYに支払った6,184万円余を下回らないと推認できる。

建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額を損害としてその賠償を請求することができる（最高裁平成14年9月24日判決）から、Xは、Yに対し、本件建物の建て替えに要する費用相当額6,184万円余の損害を賠償請求できる。

- (2) 本件建物建築請負契約に係る契約書添付の「アフターサービス規準適用上の留意事項」と題する書面に記載されたアフターサービス期間は、①半年ないし2年に限定されていて、木造建物である本件建物の瑕疵修補請求権の法定の除斥期間である5年（民法638条1項）を大幅に下回ること、②期間を経過した場合に瑕疵修補請求ができなくなるとの明記がないこと、③「アフターサービス」が何をさすのかが明確でないこと等にかんがみると、上記期間が瑕疵修補期間を定めたものとは認められない。
- (3) Xは、Yに対し、①排水桝等の排水設備及び②外壁に関する瑕疵については、法定の除斥期間内に修補請求をしたが、③2階中央部分（車庫の天井部分）の床及び1階事務所の床に関する瑕疵については修補請求をしたとは認められない。ただし、①及び②の瑕疵は、本件建物の引渡し当時に存在したもので、民法638条2項の毀損に当たり、毀損の時より1年内（除斥期間）の

修補請求が必要である。②の瑕疵については除斥期間内に修補請求をしなかった。①の瑕疵は、本件建物の雨漏りの主要な原因であり、平成7年1月ころの修補請求の対象に含んでいると見られるから、民法638条の除斥期間を徒過していない。

- (4) 本件建物を建て替えざるを得ない状態になった主要な原因が雨漏りであり、雨漏りの主要な原因が排水桝等の排水設備に関する瑕疵だから、建て替えざるを得ない状態になった損害との間には相当因果関係があり、本件建物の建て替えに要する費用相当額6,184万円余の賠償を請求できる。そして、Xが雨漏り状態を修繕しようとせず放置したことも損害拡大の要因であるから、損害の負担は過失相殺を行うのが相当で、請求しうる損害賠償金は、Xの損害の3割を減じた金額4,329万円余が相当である。

### 3 まとめ

本判決は、建物に重大な瑕疵があり建て替えざるを得ない場合、建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償を請求できると認定した最高裁平成14年9月24日判決（本書No.57 138頁で紹介した。）を適用した上で、注文者が瑕疵の状態を放置したことも損害を拡大したとして過失相殺を認定した。また、建物の部分毎の多様な瑕疵について、個別に判断し、請負契約に係る民法638条1項（除斥期間5年）、同638条2項（除斥期間1年）を具体的に適用認定するとともに、請負契約に係る「アフターサービス期間半年ないし2年間」の効力についても、5年の除斥期間を大幅に下回るものであるとし、瑕疵修補期間と定めたものとは認められないと判断した。実務上参考になる事例である。

（調査研究部調査役）