

耐震偽装マンションに関わる 損害回復の方策について

(財)不動産適正取引推進機構 研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

- 1 いわゆる姉齒物件の概要
- 2 売主業者の瑕疵担保責任と不法行為責任
- 3 瑕疵担保責任等に関する判例
- 4 設計・工事・確認検査の責任
- 5 購入者→金融機関

おわりに

はじめに

2005年秋から世間を大きく騒がせたいわゆる耐震偽装の刑事事件の捜査が、2006年6月28日に終結した。しかし、多くの関係者にとってそれは決して終わりではない。一連の問題を振り返りつつ、損害回復の方策について、関連する法令・判例等を見ながら考察してみたい。

1 いわゆる姉齒物件の概要

表は、姉齒元建築士（以下「姉齒」）が他の設計事務所の下請けとして構造計算を請け負った物件中所定の強度を満たさないものの一覧である（2005年5月末の国土交通省発表）。

耐震強度を満たさないマンションは姉齒物件以外にも十数棟あるが、事件発覚以降損害回復のために法的行動（訴訟）が提起されたものは姉齒物件だけである。

表の分譲マンション32中ヒューザー（宅建免許取消し済み 以下「ヒ社」）物件が24と8割近い。うち11は $Qu/Qun < 0.5$ 未満として除却を命じられたが、ヒ社物件以外にはそうしたものはない。

表 いわゆる姉齒物件98の概要

マンション 57	分譲 32	ヒューザー	24 (うち $Qu/Qun < 0.5$ は 11、 ≥ 0.5 は 13)
		その他	8
	不明	9	
	賃貸	16	
戸建て住宅		3	
ホテル		38	

この11中9がイーホームズ（以下「イ社」指定確認検査機関の指定取消し済み）の確認であり、うち5が木村建設（倒産）の施工に係る。

ヒ社ら4者は多くのマンションと一緒に関わり、継続的關係にあった。ただ、強度不足のマンションの建設・販売を共謀したのではなかったとされる。

2 売主業者の瑕疵担保責任と不法行為責任

(1) ヒ社の事業

ヒ社は創業以降徐々に事業を拡大し、2003、2004年度の2年間の売上は120億円前後、戸数にして約250戸（業界で80位前後）程度の水準に達した。¹

業績を平均化・簡略化すれば、戸当たり販売価格が4800万円（消費税込み 以下土地代を除き同じ）のマンションを1棟25戸、10棟程度を年間で販売しているという形である。²

4800万円の販売価格についても、内訳を平均化・簡略化すれば、下の通り。³

- ① ヒ社が得る利益（480万円）と諸経費（720万円）の計は1200万円
- ② 用地関係費は1680万円
- ③ 工事関係費は1920万円
 - ア 設計・監理費用は142万円
 - イ 施工費は1776万円
 - ウ 確認検査費用は2万円

(2) ヒ社の瑕疵担保責任

売主業者としてのヒ社には瑕疵担保責任（民法570条）があり、（倒産していない限り）履行する義務がある。現に事件発覚直後、ヒ社の社長が「国等への訴訟を起こして勝訴し、得た金で物件を販売価格の106%で買い取る」とか「（手持ち資金の関係で）103%にする」という（今考えると無責任な）発言をしていたが、それでもそれは瑕疵担保責任による代金返還、慰謝料支払い等の義務の認識だけはあることの表明だった。実際には後述のように、国でなく自治体を相手に訴訟を起こし、かつ、それでも全体として瑕疵担保責任を満たすには足りない額しか請求していない。⁴

① 瑕疵担保責任追求の要件

要件は、下の通り。

- ア 買主が善意
- イ 契約の目的が達せられないこと→この場合解除可
- ウ 解除できない場合→この場合損害賠償請求のみ

Qu/Qun<0.5の物件の購入者は、特定行政庁から建築基準法第9条の使用禁止命令、さらには除却命令まで出された。

契約の目的が全く達成されないから、当然解除が出来る。今回、行政により補修対象となったQu/Qun \geq 0.5物件でも本来同じである。⁵

販売価格+引越費用（以下販売価格の返金をベースにした金額を「解除ベース」と呼ぶ）+慰謝料等が請求可能である。ただ、日本では懲罰的損害賠償請求がなく、販売価格とかけ離れた高額な慰謝料が認められることはない。

② 瑕疵担保責任等の追求の期限

今回の場合、物件は全て1998年以降の引渡しで発覚まで最長7年程度経過したことになる。このうち、2000年4月以降のものは品確法で10年間の瑕疵担保責任期間がある。

それ以前の物件でも購入者が知ってから1年以内即ち2006年秋までに請求すればよい。

瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効は10年で、それを過ぎると出来ないが、今回特段の問題はない。⁶

(3) 不法行為責任

引渡し後10年超の場合、購入者は売主業者の故意・過失による不法行為責任を問うことになる。この場合も引渡し後20年間を過ぎると訴えることは出来ない。

不法行為責任を問うた場合、瑕疵担保解除による販売価格返還よりも大きな賠償額となりうるのか。

不法行為では、基本的に、下の額の合計を

請求することになろう。

- ア 解体費（戸当たり200万円程度？）
 - イ 再建築費（2(1)③と同額と仮定するならば、1920万円）
 - ウ 引越し費用
 - エ 慰謝料
- 少なくともア+イ+ウの合計（以下「不法ベース」と呼ぶ）が、上の解除ベースより大きくなることはないと推測される。

3 瑕疵担保責任等に関する判例

(1) 新築マンション販売ケースの不在

住宅の売主業者・請負工事業者の責任については、「欠陥住宅全国ネット」の方々が精力的に追求しておられる。しかし、新築マンション販売の判決はなく戸建てのもののみである。^{7,8}

戸建て（特に木造）は引渡し直後から欠陥が解り、売主業者も1戸くらい問題物件があっても倒産しないから、裁判が比較的容易であるからだろう。⁹

(2) 新築戸建て販売のケース

上記ネットの方々が収録した「戸建て×販売」の近年の事例を見ることにする。

①京都地判2003年9月3日

木造軸組み3F住宅（代金3392万円）

4379万円の請求は売主に対し、選択的に瑕疵担保責任による解除、不法行為責任追求。修補不可能な物件と認定。

瑕疵担保による解除ではなく、不法行為による土地建物の購入代金3702万円の賠償を認容。

②東京地判2002年6月17日

鉄骨ラーメン構造3F住宅。

売主業者に対して、不法行為、債務不履行、

瑕疵担保責任について選択的主張をし、3619万円請求、またこれと連帯して、工事請負業者に対して不法行為責任に基づき3671万円の請求。

修補不可能と認定。

売主業者に瑕疵担保責任による3041万円、工事請負業者に不法行為責任による3092万円、連帯しての賠償を命令。

③京都地判2004年2月27日

木造軸組み4F住宅（違法）。

売主業者に対し、選択的に瑕疵担保責任（解除）による原状回復、不法行為責任で5932万円請求。

瑕疵担保責任による解除を認め、販売代金に当たる4319万円認容。

上の判決はいずれも瑕疵が重大なために修補不可能なケースで、購入者は不法行為責任と瑕疵担保責任を選択的（主位的請求と予備的請求）に主張しているが、除斥期間は特に問題となっていないケースである。

不法ベース<解除ベース だから、後者が主位的請求、前者が予備的請求となるのが筋であろうと本来は考えられる。

請求がそこまで体系的でないにしても、判決に関する限り②と③は分かりやすい。①は結果はともかく理由は分かりにくい。

4 設計・工事・確認検査の責任

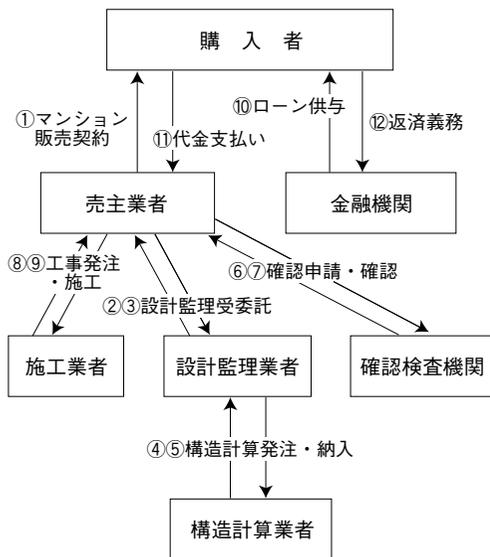
(1) 責任のある関係者

購入者対売主業者の関係だけで、損害回復が完結しなければ、それ以外の関係者にも責任追求をせざるを得なくなる。関係者を図示すると次ページの図ようになる。

損害が発生する違法な建築物は、次のいずれかのパターンにより生まれ、それぞれの関係者が責任を追求される。

- A 耐震偽装の設計→偽装のまま建築確認→その設計で工事→監理での見逃し→そのまま検査→竣工→引き渡し
- B 正常な設計→正常な建築確認→手抜き工事による違法建築→監理での見逃し→そのまま検査→竣工→引き渡し
- C 偽造の設計→偽造のまま建築確認→手抜き工事による違法が加重された建築→監理での見逃し→そのまま検査→竣工→引き渡し

図 関係者の構図



今回Bはなかったが、Aと2件のCがあった。¹⁰

上のいずれのパターンでも、売主業者には違法を見逃したという過失があり、不法行為責任を問われるが、通常は、不法ベース<解除ベースだから、購入者は瑕疵担保責任を問う。

それにより請求された売主業者は、設計・監理、工事請負等の業者の責任を追求することが出来る。注文建築の発注者が請負等の瑕疵担保責任を追求するのと全く同じである。

(2) 売主業者→設計・監理業者

購入者→売主業者の請求が、解除ベースと不法ベースのいずれであっても、売主業者から設計・監理業者等の他の者への請求の際、土地代、自分の利益・諸経費は請求できないから、不法ベース≒再建築費ベースの請求となる。

2(1)にならい、仮に販売価格が4800万円のマンションで、工事費用等も同じだとした場合、設計・監理業者の責任が次の

ア 工事費用全体の1920万円か、

イ 設計・監理分142万円か、

うちのどれとなるかが問題だが、参考となる判例はない。

(新築)戸建て×売買の判例では、代金4420万円の物件の違法工事を放置した建築士事務所に対し、245万円の不法行為による損害賠償責任を認めたものがある。¹¹

この認容額を戸建て住宅の設計・監理費用相当額と解して良く、かつマンションの場合もここから単純に類推して良いのなら、設計・監理費用をベースに請求することが可能となる。

しかし、その類推は成り立ちにくい。

今回の原因は違法な構造計算そのものであり、違法な構造計算をした④⑤の構造計算業者の責任が再建築費ベースの賠償に対して100%とすれば、元請の設計・監理業者がその故意を受け継ぎ、100%責任を負うべきではないのか。

設計・監理業者の我が国での業態、資力に鑑みると、マンション1戸分ならともかく、1棟即ち数十戸分を完全にカバーする能力はないのが普通である。これを補う意味で、建築家責任賠償保険制度があるが、普及率は低く、しかも故意には適用されない。

今回のように下請けに故意のあるケースで、元請業者が責任賠償保険を掛けていた場

合、元請には故意はなく過失に止まるとして、保険金を受け取ることができるのかについては不明である。

そもそも、設計・監理業者と建築主との契約は一応標準的な書式が使われているが、設計・監理業者の責任の取り方（損害賠償額の予約、報酬との関係での限定）について、標準化されたものはないようである。¹²

資力がもともと不十分で、責任賠償保険の適用も不安があり、そもそもの負担額、元請下請の設計・監理業者間での責任区分についても確定されたものがない、設計・監理業者相手の訴訟の成否は非常に難しいと言える。

(3) 購入者→設計・監理業者

購入者が（倒産した）売主業者に代位して損害賠償を求める場合も(2)と全く同じことが言える。(7)参照。

(4) 売主業者→工事請負業者

マンション×請負の判例はあり、参考になる。

図面通りに施工し、監理業者の建築士の監理を経たので責任はなかったとする判例は見かけず、ストレートに工事請負業者の不法行為責任が認められたものがある。¹³

(5) 購入者→工事請負業者

3(2)②のケースでは、戸建てだが、売主業者と工事請負業者との連帯債務を認めている。(7)参照。

(6) 売主業者→確認検査機関

①売主業者に対する確認検査機関の責任

確認検査機関として負う責任は、特定行政庁を長とする自治体（以下「自治体」）でも指定確認検査機関（以下「民間」）でも同じはずである。

建築確認が行政行為（裁量性のない許可）である以上、その違法には国賠請求もあり得るが、それを問うことの出来る資格とその額が問題である。

違法な確認申請を行った売主業者本人が、見逃しによって確認を取得し、後日取消しとなった場合、それまでに支出した工事費用等（の一部）を確認検査機関に請求できるのだろうか？ クリーンハンズ、禁反言といった大法理が想起されるが、より実定法的には、申請時に違法があった行政行為を後日撤回（名称としては「取消し」）する際に、そういうものを認めるべきか否かである。例えば、本来宅建免許資格のない業者が免許を得て、後日取り消されたが、それまでに支出した事務所設営費用等を免許庁に請求できるかというのに似た問題である。

これについては、国土交通省の国会答弁では当然ネガティブにとらえられているが、一方でそれと異なる判例等のあることも認められている。^{14 15}

次に、仮に責任があっても、確認手数料という極めて少額な金員（4800万円のマンションで2万円）しか取らない確認検査機関に解除ベース又は不法ベースの賠償責任があるのかという問題である。¹⁶

②ヒ社→自治体の訴訟

ヒ社は2(2)①のように瑕疵担保責任負担の原資にすると称して2006年1月30日に、物件所在地である18の自治体を相手に、総計139億円の損害賠償請求訴訟を提起した。うち84億円は解体・耐震補強費用、25億円は物件を販売できなかった損害、30億円は社会的な信用低下に伴う損害であるとしている。

破産手続きの開始後、管財人は一部の訴訟を取り下げたが、それでも14自治体、20棟、総額96億円の請求である。

この訴訟に関しては、①に加え、次の問題

がある。

ア 民間の確認で直接には自治体の建築主事が確認をしていないものでも全て自治体が被告とされており、民間の確認の違法と自治体の賠償責任との関係自体を立証する必要があること¹⁷

イ 仮に、民間に違法があり、かつ、自治体にも違法があった場合でも、民間と自治体の分担割合（又は連帯債務関係）を定立する必要があること

この訴訟の当初の提起者が、自分の責任を安易に行政に転嫁する非常に不誠実な者であることは論をまたないが、管財人も戦術上それを引き継いでいるだけで、独自の論理補強をしたとも思われぬ。¹⁸

また、別に、破産手続き開始後、管財人がイ社に対して1億円の損害賠償請求を提起しているが、これは偶々同社が同額分の責任賠償保険に加入していたことを知り、それに着眼したものであろう。こちらは、イ社の責任の本質が過失であって、保険金支払いになじみやすいことから、ヒ社以外のホテル等の分もカバーするべきもので配分には問題があるものの、それなりの可能性はある。

(7) 購入者→確認検査機関

2006年6月23日、ヒ社のマンションでQu/Qun=30%だったグランドステージ（以下「GS」）川崎大師（川崎市）の購入者が、元請の設計・監理業者、施工業者、川崎市（確認はイ社）、姉歯を被告に23戸で6億円超の損害賠償請求訴訟を提起する方針を確認した。これは不法ベースの請求であろう。

同様に、2006年7月2日、Qu/Qun=31%だったGS東向島（東京都墨田区）の購入者は、イ社と自治体の墨田区、元請の設計・監理業者、姉歯を相手に損害賠償請求する方針を確認している。こちらでは、イ社も訴えて

いるが、基本的な構図、発想は上のGS川崎大師やヒ社の訴訟と同じである。

購入者→確認検査機関の訴訟は(6)と異なり、訴える「資格」を問われることはないが、(6)①、②の問題点に関しては全く同じである。

5 購入者→金融機関

上記GS東向島の購入者は、金融機関に対しても訴訟を検討している。¹⁹

詳細は明らかでないが、元の金銭消費貸借契約が、物件に致命的な瑕疵が存在していれば金融機関に物件の所有権が移転し、購入者は債務弁済を免れるものであるという解釈を示し、プロジェクトファイナンス時のノンリコースローン類似のものであるというような主張をした上での債務不存在確認訴訟であろうか。

元の契約は明らかにノンリコースローンではないはずだが、社会的な関心、同情を集めることで、今こういう訴訟を起こしても、金融機関が直ちに期限の利益の喪失を通知してはこない、即ち、払わない意思を示しても制裁は受けまいだろう、という観測の下に行うものと見ることも出来る。²⁰

おわりに

このような事件の再発を防ぐには、売主業者に関する情報収集（その財務状況のみならず営業姿勢も）が必要なというまでもないが、それだけでは済まないこともある。

確認検査機関、というより自治体への損害賠償請求が瑕疵担保責任負担の原資だと嘯く売主業者が再び現れるとは到底思えない。そういうことを言った時点で、その業者は市場

から排除されるべきであり、実際そうなる。損害回復自体は事後的性格のものだが、それよりも性能保証のある物件を選ぶ等の予防策、自衛策が必要である。企業にもそれに呼応して、自社の体力や自主的品質確保能力とは無関係に（それがあっても）、全販売物件性能保証付きとし、それによって購入者の不安を除去しようとする動きも見られるところである。

- 1 マンション業界の最大手は年間8000戸程度供給している。全体では15～20万戸の供給で、業者数は150～200社程度の業界である。
- 2 表の除却対象11棟（309戸）は2003年2月～2004年6月に確認が取れ、概ねその1年半後に購入者に引渡された。これは年販売戸数の1.2年分に当たり、除却対象だけで1年以上の全代金返還の必要が生じたことになる。
- 3 細野透「耐震偽装」日本経済新聞社2006年2月刊等を参考に筆者が簡略化したもの。単なる目安である。
- 4 訴状を見た上で1件ごとに分析している訳ではないので不正確だが、解体の11棟だけで309戸あり、解除なら 309×4800 万円 \geq 147億円、建替えなら $309 \times (1920 + \text{解体費用}200\text{万円} + \text{仮定}) \geq 60$ 億円となる。これに加えて耐震補強する13棟分も必要である。国の行政措置による支援で購入者の負担が減るように見えても、本来国はヒ社に対してその分を請求する意向であったから、ヒ社は結局全額負担する必要があったのだが。
- 5 ヒ社以外では、シノケン（不動産販売・賃貸・管理業者）は自社物件109戸の買戻しにに応じている。
- 6 最高裁2001年11月27日判決では、引渡し後10年経つと請求権の消滅時効と判示。
- 7 その成果を「消費者のための欠陥住宅判例」（第1集～第3集 民事法研究会発行）にまとめておられる。3集で約70判例（マンションか戸建てか、販売か請負か、で4分野）ある中、「（新築）マンション×販売」のケースはゼロである。
- 8 提起中のものでは、福岡市中央区のマンション48戸と、一連の事件の過程で話題になったサムシングが構造計算した福岡県篠栗町のマンション2棟（98戸）のケースがある。前者は補修費請求、後者は建替え費用請求で、いずれも販売価格に近い額の請求である。
- 9 シックハウスで新築マンションの瑕疵担保責任が認められたケースがある。シックハウスも1戸だけの問題ではないとも思われるが、購入者家族の体質のせいも1戸だけの訴訟が提起され、解除。東京地判2005年12月5日控訴中。
- 10 木村建設の施工で、設計時56%の強度→施工後41%、設計時28%強度→15%、となったものがある。
- 11 最判2003年11月14日 ただし、本件では建築士が名前だけで何もしなかったがために欠陥建築となったもので、積極的に違法な設計をした場合のことまでは推測できない。
- 12 デューデリジェンスを行う者の場合、損害賠償はそもそもの報酬額の範囲内に限定される契約を結ぶことが普通のようなのである。
- 13 最判2002年9月24日 本誌57号p138 請負契約上の瑕疵担保責任（条文上は建替え否認）で建替え費用を認容したものである。
- 14 山口地裁岩国支部判決1967年8月16日 建築主の損害額315万円のうち、50万円は設計者から得られたとして、残りの265万円のうち100万円を特定行政庁の属する自治体（山口県）に負担させた。上訴されていない。
- 15 横浜市は2005年7月14日建築確認の際に規定違反を見逃した市職員を戒告処分にしたが、その前に建築主から求められた1500万円の是正費用請求に対し、200万円の支払いで調停が成立した。（当の建築主事と思われる）市職員の処分も極めて稀であるが、調停成立が前掲判決の線に沿ったものであるとも思われることが、不思議に感じられる。
- 16 指定確認検査機関から受ける確認も自治体の建築主事の場合と変わらず、裁量性のない許可であり、民間の場合に限り損害賠償の予定のある契約行為と構成することはできない。こうした行政行為に関し、従来建築確認に違法な確認の申請者の利益を保護し賠償まで認める国・自治体の保険的機能が付随していたがために前掲山口地裁岩国支部判決が出されたものと解することには一応の合理性があると言えなくは無いにしても、品確法によって

性能保証と保険機能（4800万円のマンションに関し2万円の確認手数料ではなくその5～6倍の性能保証料）が導入された以降は、そちらにその機能が移行し、確認からはそうした機能は完全に失われたと見るべきではないのかとも思われる。

- 17 最判2005年6月24日は、民間の確認に不服な周辺住民が当のマンション完成後に取消し訴訟→自治体を被告とする国賠訴訟への変更を認めた事例。
- 18 破産手続き開始後は、購入者の請求権は財団に属する一般債権になり、この訴訟でどう

いう結果が得られても低率の配当しかなされないのは必至であって、この訴訟がどうなっても実際のところ、購入者には殆ど関係が無い。管財人からすれば、判決による認容額が、ヒ社自身によって既に支払い済みの「印紙代+弁護士費用（着手金）」より1円でも多ければ、別に構わないということであろうか。

- 19 2006年7月3日付け日本経済新聞朝刊
- 20 2006年5月27日の欠陥住宅全国ネットの静岡市での全国大会でもこのテーマが議論されていた。提起される方々には誠に失礼だが、非常に細い道であることは確かだと思う。