

## 最近の判例から (2) – 建物瑕疵と不法行為責任 –

# 建売住宅の基礎等の瑕疵について、販売会社の瑕疵担保責任、販売会社及び仲介会社代表者の不法行為責任が認容された事例

(大阪高判 平25・3・27 判時2286-50) 村川 隆生

建売住宅を購入した買主が、建物には建替えを必要とする重大な瑕疵があるなどとして、販売会社に対しては、瑕疵担保責任等に基づき、販売会社及び仲介会社の代表者に対しては、不法行為責任等に基づき損害賠償を求めた事案において、原判決を変更し、販売会社の瑕疵担保責任、不法行為責任とともに、代表者らの不法行為責任を認容した事例（大阪高裁 平成25年3月27日判決 一部変更 確定判例時報2286号50頁）

## 1 事案の概要

X（買主 一審原告）は、平成9年1月、a社の仲介により、Y1（販売会社 一審被告）の販売する建売住宅の売買契約を締結し、同年5月、検査済証取得後、引渡しを受けた。

入居から1、2年経った頃から廊下、和室、玄関などで床鳴り等が発生し、建物にさまざまな不具合が出てきた。Y1はその都度補修等の対応をしたが、平成17年8月、Xは、一級建築士に依頼し建物調査を行い、調査結果に基づいて、補修するには建替え以上の費用を要するとして、売買代金相当額の支払を書面により求めた。Y1がこれに応じなかったことから、Xは、当該住宅には補修不能な施工上の瑕疵があるとして、Y1に対しては、瑕疵担保責任、債務不履行責任又は不法行為責任に基づき（選択的併合）、a社の代表取締役Y2（一審被告）及びY1の代表取締役Y3（一審被告）に対しては、取締役責任又は不法行為責任に基づく損害賠償（選択的併

合）として、1,981万円余の支払を求めて提訴した。\* a社も提訴したが、和解している。

原審は、Y1に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償1,731万円余を認めたが、Y2及びY3に対する請求は棄却した。X及びY1はこれを不服として、それぞれ控訴した。

なお、Y1らは、控訴審第1回口頭弁論において、債務不履行責任、瑕疵担保責任及び不法行為責任について消滅時効を援用した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、一審原告の請求の一部を認容した。

### (1) ベタ基礎の瑕疵について

20年コア抜き調査において、その3か所においては基礎底盤の厚さ（底盤の上端から地業までの最短距離）が約50mmから約70mmであったこと及び配置された鉄筋が10mm径の異形鉄筋であったことがいずれも認められる。本件建物の基礎の底盤のコンクリートの厚さの施工状況は、他の場所でも同様であると推認でき、底盤の厚さ及び鉄筋の太さが本件設計図書が予定している厚さ及び太さに満たないことは、いずれも瑕疵に該当する。

本件建物のべた基礎においては、鉄筋が10mm径であったのであるから、鉄筋の交差を考慮すると建築基準法が要求する底盤の厚さは少なくとも100mmであったことが認められ、上記認定の本件建物の底盤の厚さは、単に約定に反するだけではなく、建築基準法が要求する通常有すべき基本的安全性を欠く

ものであると認められる。

(2) Y 1 の責任について

一審被告会社は、前記認定の本件建物の瑕疵について、売主として瑕疵担保責任を負う。

また、本件建物の工事施工者及び監理者として、実効性のある監理監督を行っていないという重大な過失があり、不法行為責任を負うというべきである。

(3) Y 3 の責任について

一審被告 Y 3 には、一審被告会社の代表取締役として、その業務執行について少なくとも重大な過失があったとすることができるし、上記事実によれば、一審被告 Y 3 の行為は、一審原告との関係で民法709条の一般不法行為にも当たるものと判断される。認定のとおり、一審被告会社のオーナーは一審被告 Y 2 であって、一審被告 Y 3 は一審被告会社の株式を有しておらず、一審被告 Y 2 の指示に従って業務執行をしていたことが認められるが、このことにより、一審被告 Y 3 がその責任を免れることはできない。

(4) Y 2 の責任について

認定事実によれば、一審被告 Y 2 は、本件売買契約当時 a 社の代表取締役であったばかりでなく、a 社を中心とした一審被告会社を含む企業グループのオーナーとして、同グループが行う本件土地を含む開発分譲事業全体を統括していたものと推認される。

一審被告 Y 2 には、a 社を中心とした企業グループのオーナーとして又同社の代表取締役として、その業務執行について少なくとも重大な過失があったとことができ、一審原告との関係で民法709条の一般不法行為責任を負う（一審被告 Y 3 と共同不法行為の関係になる。）ものと判断される。

(5) 消滅時効の完成等について

認定事実によれば、一審原告は、平成17年の一審原告調査までは本件建物の基本的安全

性に関する重大な瑕疵があることを認識しておらず、同調査によって、基礎部分の重大な瑕疵を認識したものであり、その後、平成19年6月27日には一審原告は本訴を提起しているので、一審被告らに対する不法行為責任についてはいずれも消滅時効は完成していない。

一審被告らの主張する債務不履行についての10年の消滅時効（この主張の中に瑕疵担保責任及び取締役責任を含む趣旨であると解する余地があるとしても）については、時効期間10年間を超えてはいるがわずか一月余りに過ぎないことなどを総合考慮すると、一審被告らの時効援用は権利の濫用又は信義則違反であって許されないというべきである。

### 3 まとめ

本件では、販売会社及び仲介会社の代表取締役の不法行為責任を認容しているが、仲介会社の代表取締役 Y 2 については、仲介会社を中心とする企業グループのオーナーであり、分譲会社のオーナー（実質的支配者）であることを認定し、業務執行について重大な過失があるとして共同不法行為責任を認容している。建物の瑕疵責任について、販売会社のみならず、販売会社及び仲介会社の代表取締役の不法行為責任が争われ、認められた事例として、実務の参考になる。

なお、事案の内容とは関係ないが、本件販売会社の実質的支配者は仲介会社の代表取締役であると認定しているところ、犯罪収益移転防止法の取引時確認（本人確認等）において、顧客が法人の場合、実質的支配者がいるときには、その者の本人特定事項の確認が必要であることに注意する。

（調査研究部上席主任研究員）