

## 注目の判例

～建物の基本的な安全性～

# 建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵には、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瑕疵も含まれるとされた事例

(最高裁 平・23・7・21 裁判所ウェブサイト) 福島 直樹

建物の建築主から、当該建物を購入した買主等が、建物にはひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があると主張して、その設計・工事監理業者及び建築工事施工業者に対し、不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」には、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、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瑕疵も含まれるとされた事例

### 1 事案の概要

本件は、9階建ての共同住宅・店舗として建築された建物（以下「本件建物」という。）を、その建築主から、Aと共同で購入し、その後Aの権利義務を相続により承継した上告人が、本件建物にはひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があると主張して、その設計及び工事監理をした被上告人Y1並びに建築工事を施工した被上告人Y2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、上記瑕疵の修補費用相当額等を請求する事案である。なお、本件建物は、本件の第1審係属中に競売により第三者に売却されている（平成14年6月）。

主な事実関係は、下記のとおりである。

(1) Y1は、建築設計及び企画並びに工事監理を目的とする会社である。Y2は、土木

建築業を目的とする会社である。

- (2) Bは、昭和63年8月8日、本件土地を買い受け、同年10月19日、Y2との間で本件建物につき工事代金を3億6100万円（ただし、後に560万円が加算された。）とする建築請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結した。
- (3) Y1は、本件建物の建築について、Bから設計及び工事監理の委託を受けた。
- (4) 本件建物は平成2年2月末日に完成し、Y2は、同年3月2日、Bに対し本件建物を引き渡した。（なお、本件建物建築中にBが本件建物を売却することとなり、上告人らが購入することが決まっていた。）
- (5) 上告人らは、平成2年5月23日、Bから、本件土地を代金1億4999万1000円で、本件建物を代金4億1200万9270円で、それぞれ買い受け、その引渡しを受けた。本件土地及び本件建物の各持分割合は、X1が4分の3、X2が4分の1とされた。
- (6) 本件建物は、本件土地上に建築された鉄筋コンクリート造り陸屋根9階建ての建物であり、9階建て部分（A棟）と3階建て部分（B棟）とを接続した構造となっている。
- A棟は、1階が駐車場となっており、2階から9階までが各階6戸の賃貸用住居で、各住居にバス、トイレ、台所が設置されている。各住居の南側にはベランダがあ

り、北側には共用廊下がある。A棟西側にはエレベーターが設置されている。B棟は、1階が店舗、2階が事務所となっており、3階はやや広い賃貸用住居2戸となっている。

(7) 本件建物には、次のとおりの瑕疵がある。(本件建物に平成6年2月から居住し始めた上告人らが平成6年6月ころ、瑕疵を指摘した。)

- ア A棟北側共用廊下及び南側バルコニーの建物と平行したひび割れ
- イ A棟北側共用廊下及び南側バルコニーの建物と直交したひび割れ
- ウ A棟1階駐車場ピロティのはり及び壁のひび割れ
- エ A棟居室床スラブのひび割れ及びたわみ
- オ A棟居室内の戸境壁のひび割れ
- カ A棟外壁(廊下手すり並びに外壁北面及び南面)のひび割れ
- キ A棟屋上の塔屋ひさしの鉄筋露出
- ク B棟居室床のひび割れ
- ケ B棟居室内壁並びに外壁東面及び南面のひび割れ
- コ 鉄筋コンクリートのひび割れによる鉄筋の耐力低下
- サ B棟床スラブ(天井スラブ)の構造上の瑕疵(片持ちばりの傾斜及び鉄筋量の不足)
- シ B棟配管スリーブのはり貫通による耐力不足
- ス B棟2階事務室床スラブの鉄筋露出

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、原判決を破棄・差戻した。

(1) 第1次上告審判決にいう「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、居住者等の生命、身体又は財産に対する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。

(2) 以上の観点からすると、当該瑕疵を放置した場合に、鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こし、ひいては建物の全部又は一部の倒壊等に至る建物の構造耐力に関わる瑕疵はもとより、建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、外壁が剥落して歩行者の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険があるときや、漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるときには、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するが、建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は、これに該当しないものというべきである。

(3) そして、建物の所有者は、自らが取得した建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、第1次上告審判決にいう特段の事情がない限り、設計・施工者等に対し、当該瑕疵の修補費用相当額の損害賠償を請求することができるものと解され、上記所有者が、当該建物を第三者に売却するなどして、その所有権を失った場合であっても、その際、修補費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に

失うものではない。

### 【解説】

「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、居住者等の生命、身体又は財産に対する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して、最高裁判所が、原判決を破棄・差戻した事案である。

第1次一審は原告らの請求を一部認めたが、第1次控訴審は、建築請負の目的物である建物に瑕疵がある場合、請負人について、瑕疵担保責任の成否以外に、当然に不法行為責任が生ずるものとはいえず、その違法性が強度である場合、例えば、請負人が注文者等の権利を積極的に侵害する意図で瑕疵を生じさせたという場合や、瑕疵の内容が建物の基礎や構造躯体に関わり、それによって建物の存立自体が危ぶまれ、社会公共的にみて許容しがたいような危険な建物が建てられた場合に限って、不法行為責任が成立する余地があるとした上で、本件ではそのような強度の違法性があるとはいえないとして、原告らの請求を棄却すべきものと判断した。

第1次上告審は、建物の建築に携わる設計・施工者等は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に上記安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又

は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知らながらこれを前提として当該建物を買って受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきであって、このことは居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはないとの判断をし、第1次控訴審判決のうち同請求に関する部分を破棄し、同部分につき本件を原審に差し戻した（最高裁平成17年（受）第702号同19年7月6日第二小法廷判決・民集61巻5号1769頁。）。

これを受けた第2次控訴審である原審は、第1次上告審判決にいう「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、建物の瑕疵の中でも、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうものと解され、被上告人らの不法行為責任が発生するためには、本件建物が売却された日までに上記瑕疵が存在していたことを必要とした上、上記の日までに、本件建物の瑕疵により、居住者等の生命、身体又は財産に現実的な危険が生じていないことからすると、上記の日までに本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵が存在していたとは認められないと判断して、上告人の不法行為に基づく損害賠償請求を棄却すべきものとしたが、第2次上告審は、原審の判断は是認することができないとして、原判決を破棄・差戻した。

最高裁は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵を、「建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、外壁が剥落して通行人の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険があるときや、漏水、

有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるとき」としたが、この判断は、安全性の高い優良な建物の建築を促進するという側面がある一方で、建物の安全性を損なう瑕疵の範囲が現実的な危険性がなくても将来の危険性も含んだ広いものに及ぶことになることから、責任の所在について複雑な問題を生じさせることになるなど、不動産取引の安定性に大きな影響を与える可能性がある。今後、差戻し後の本事案の帰趨について注視していく必要がある。

なお、本誌「不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第266回）検討報告」もあわせて参照されたい。

（研究理事・調査研究部長）

## 主文

原判決を破棄する。

本件を福岡高等裁判所に差し戻す。

## 理由

上告代理人幸田雅弘、同矢野間浩司の上告受理申立て理由第2について

1 本件は、9階建ての共同住宅・店舗として建築された建物（以下「本件建物」という。）を、その建築主から、Aと共同で購入し、その後Aの権利義務を相続により承継した上告人が、本件建物にはひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があると主張して、その設計及び工事監理をした被上告人Y1並びに建築工事を施工した被上告人Y2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、上記瑕疵の修補費用相当額等を請求する事案である。なお、本件建物は、本件の第1審係属中に競売により第三者に売却されている。

2 第1次控訴審は、上記の不法行為に基づ

く損害賠償請求を棄却すべきものと判断したが、第1次上告審は、建物の建築に携わる設計・施工者等は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に上記安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買って受けたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきであって、このことは居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはないとの判断をし、第1次控訴審判決のうち同請求に関する部分を破棄し、同部分につき本件を原審に差し戻した（最高裁平成17年（受）第702号同19年7月6日第二小法廷判決・民集61巻5号1769頁。以下「第1次上告審判決」という。）。

これを受けた第2次控訴審である原審は、第1次上告審判決にいう「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、建物の瑕疵の中でも、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうものと解され、被上告人らの不法行為責任が発生するためには、本件建物が売却された日までに上記瑕疵が存在していたことを必要とした上、上記の日までに、本件建物の瑕疵により、居住者等の生命、身体又は財産に現実的な危険が生じていないことからすると、上記の日までに本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵が存在していたとは認められないと判断して、上告人の不

法行為に基づく損害賠償請求を棄却すべきものとした。

3 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 第1次上告審判決にいう「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、居住者等の生命、身体又は財産に対する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。

(2) 以上の観点からすると、当該瑕疵を放置した場合に、鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こし、ひいては建物の全部又は一部の倒壊等に至る建物の構造耐力に関わる瑕疵はもとより、建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、外壁が剥落して通行人の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険があるときや、漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるときには、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するが、建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は、これに該当しないものというべきである。

(3) そして、建物の所有者は、自らが取得した建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、第1次上告審判決にいう特段の事情がない限り、設計・施

工者等に対し、当該瑕疵の修補費用相当額の損害賠償を請求することができるものと解され、上記所有者が、当該建物を第三者に売却するなどして、その所有権を失った場合であっても、その際、修補費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失うものではない。

4 以上と異なる原審の判断には、法令の解釈を誤る違法があり、この違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。論旨は、上記の趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、上記3に説示した見地に立って、更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 金築誠志 裁判官 宮川光治 裁判官 櫻井龍子 裁判官 横田尤孝 裁判官 白木勇)