

最近の判例から (13)－建築現場での自殺事故－

建築現場での現場所長の自殺により生じた心理的嫌悪感は、請負契約に基づく仕事の目的物の瑕疵にあたり、工務店は建物の減価につき損害賠償義務を負うとした事例

(東京地裁 平24・11・6 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

建築工事残代金の支払請求を受けた工事の発注者が、建築を請け負った工務店の現場所長が建物建築中に工事現場において自殺したことにより損害を被ったとして、請負残代金支払義務と損害賠償請求権とを対当額で相殺するとして争った事案において、本件事故による工務店の瑕疵担保責任を認め、建物について30%の減価が生じているとした事例（東京地裁 平成24年11月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年4月、Y（被告）は、X（原告 a 工務店）と請負代金4500万円で建物請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結した。ところが、本件建物建築中の平成22年3月、Xの現場所長であったAが、本件工事現場の足場にひもをかけて縊死した（以下「本件事故」という。）。平成22年6月、本件建物は完成し、Yに引渡された。

XはYに対し、追加工事費を含む請負残代金1995万円余の支払を求めて提訴した。

これに対し、Yは、本件事故により、本件建物は事故物件として取引されることになり、本件事故により需要が減少したことによる経済的不利益は、本件建物のみならず本件土地についても生じるとしたうえで、Xは本件土地・建物の評価額8000万円の30%の減価と同額の請負契約の瑕疵担保責任に基づく損

害賠償責任を負い、さらに、Xは使用者責任に基づき、Yの精神的苦痛に対する慰謝料200万円の損害賠償義務を負うと主張した。YはXに対し、平成23年2月の第1回弁論準備手続期日において、Yの請負代金支払義務と上記損害賠償請求権とを対当額で相殺する旨の意思を表示した。

なお、平成23年8月、a 工務店は破産手続開始決定を受け、破産管財人（原告 a 工務店訴訟承継人）が選任された。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

(1) 建物の請負契約においては、注文者と請負人との間では、請負人の行為により、完成した建物において注文者が住み心地の良さを欠くと感じるような心理的に嫌悪すべき事由を発生させないことが、たとえ明示されていなくても契約の内容とされているものと解される。Aは、隣地居住者から工事についてクレームを受け、自殺をする現場として本件建物を選んだ上に、クレームを出す隣地居住者が居住する住宅側に向かって自殺していたことが認められ、これらの事情からすれば、Aは、隣地居住者からのクレームによりストレスを募らせ、それに抗議する趣旨で自殺を決意したものと推認することができる。

被告が、本件事故により生じた心理的嫌悪

感により、本件建物に居住することに強い抵抗を感じているとしても無理はないものと認められる。そうすると、本件事故は、被告が本件建物の住み心地の良さを欠くと感じるような心理的に嫌悪すべき事由といえる。

(2) 本件事故により生じた心理的嫌悪感は、本件請負契約に基づく仕事の目的物の瑕疵にあたり、a工務店は、被告に対し、本件事故により本件建物などに減価が生じたと認められる場合には、当該減価額に相当する金額について、瑕疵修補に代わる損害賠償義務を負う。本件事故の態様からして、本件事故により、通常一般人も本件建物における住み心地の良さを欠くと感じることには合理的理由があるというべきであり、少なくとも、本件建物については、本件事故による減価が生じるものと認められる。本件建物には30%程度の減価が生じたものというべきである。

(3) 本件土地についても本件事故による減価を認めるかどうかは、さらに検討を要する。

本件土地上から本件建物が滅失するに至った場合を考えると自殺である本件事故が発生した本件建物の敷地である本件土地について、本件建物の有無にかかわらず、本件事故を理由とする減価が生じるとまでいうことはできない。確かに、一般的には建物とその敷地が経済的に一体のものとして取引の対象とされるのは事実である。しかしながら、本件建物が滅失すれば、それ以降は、被告において、本件事故による減価の影響を受けない本件土地を引き続き所有し続けることができる。被告の心情はともかく、本件建物に加えて、本件土地についてまで減価を認めるのは、実質的にも相当とは考えられない。

(4) 本件建物がもともと自己使用目的であることを考慮すれば、評価額としては本件土地建物併せて8000万円が相当であることが認められる。そして、本件土地の積算価格と本件

建物の積算価格で案分した4435万円が、平成23年2月2日時点における本件事故を考慮しない本件建物の価格であると認められる。そうすると、本件事故による本件建物の減価額は1330万円余（＝4435万円×30％）となる。また、Aの行為により被告に損害が生じたのであれば、a工務店も、これについて使用者責任を負うものと解される。本件建物の交換価値の下落分の賠償とは別に、被告自身の精神的苦痛に対する慰謝料を認容すべきであり、その額は100万円が相当である。

よって、原告の請求は、既払金控除後の請負代金額から、被告に対する損害賠償額を相殺した残額512万円余の支払を求める限度で理由があるから認容する。

3 まとめ

本件は、請負契約における建築中の建築現場での自殺事故により生じた心理的嫌悪感は、請負契約に基づく仕事の目的物の瑕疵にあたるとして、建物の減価を認めたものである。ここで、本件建物の所有者が本件土地建物を売却する場合には、取引に関与する宅建業者（媒介業者）は、当該物件は建築途中の自殺事故により生じた心理的嫌悪感のある瑕疵物件であり、当該自殺事故の事実は「買主の取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」にあたると考えられることから、重要事項としての説明事項になることに注意が必要である。

（調査研究部上席主任研究員）