

## は し が き

私たち欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）は、阪神・淡路大震災を契機に、欠陥住宅被害の予防と救済を目的として1996年12月に結成され、20年が経過しました。この間、全国ネットでは、年2回の大会を開催し、110番活動等による時々の欠陥住宅被害実態の把握、原因の検討、裁判例や法理論の研究などの活動を熱心に行ってきました。『消費者のための欠陥住宅判例』は、このような活動を行ってきた全国ネットの会員が獲得してきた判例の集積であり、私たちの努力の結実ともいえるものです。本書は、その第7集であり、2012年5月の第6集以来、4年ぶりの発行となります。

この間、第6集発刊当時は係争中であった、いわゆる「別府マンション事件」が確定し、今後は同事件で最高裁判所が判示した「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の具体的判断が問題になるところ、本書ではこの点についての多数の裁判例も掲載することができました。

第6集発刊時に問題提起していた地盤被害については、その後も2014年の広島市の土砂崩れ被害、2016年の熊本・大分での震災などでも地盤被害が発生しており、地盤の安全性確保がますます重要になってきています。本書においても地盤に関連する重要判例を掲載していますが、今後とも地盤被害の救済のために裁判例を積み重ねていきたいと考えています。

さらに、この間の住宅の安全性に関する出来事としては、昨年（2015年）に発覚した大手メーカーによる免震ゴムデータ偽装事件、杭打ちデータ改ざん事件があります。これらは、日本の建築システムに起因する問題を含むもので、全国ネットとしては、今後、立法、行政、および司法における対応を注視しながら活動をしていく所存です。

裁判例は、単に裁判所の判断ではありません。個々の事件ごとに被害者がおられ、各被害者と弁護士の地道で熱心な活動の結晶です。全国ネットは、この貴重な結晶を積み重ねることで欠陥住宅被害がなくなり、誰もが安全な住宅に居住できる社会が実現するために今後も活動を続けていきます。本書

はしがき

がその一助になることを願ってやみません。

2016年5月吉日

欠陥住宅被害全国連絡協議会

代表幹事 伊 藤 學

(一級建築士)

事務局長 平 泉 憲 一

(弁護士)



## 6-1

### 京都地裁平成 24 年 7 月 20 日判決

〔平成 18 年(ワ)第 2708 号損害賠償請求事件〕

〔裁判官〕 瀧華聡之、奥野寿則、堀田喜公衣  
〔原告代理人〕 神崎哲

## 6-2

### 大阪高裁平成 26 年 1 月 17 日判決

〔平成 24 年(ネ)第 2545 号損害賠償請求控訴事件ほか〕

〔裁判官〕 田中澄夫、辻本利雄、金地香枝  
〔被控訴人・附帯控訴人代理人〕 神崎哲

#### 【建物プロフィール】

木造スレート葺 3 階建ての戸建て住宅（在来軸組工法）

#### 【入手経緯】

平成 10 年 5 月 設計事務所と設計・監理契約（代金 50 万円）

平成 10 年 6 月 建設業者と新築請負契約（代金 2450 万円）

#### 【法律構成】

設計事務所（法人）⇒ 債務不履行、不法行為

監理建築士 ⇒ 債務不履行、不法行為

施工業者（法人）⇒ 請負人の瑕疵担保責任、不法行為

施工業者の代表者 ⇒ 旧商法 266 条ノ 3（会社法 429 条 1 項）

#### 【期間制限】

請負人の瑕疵担保責任について引渡日から 1 年の除斥期間

#### 【原判決の結論】

認容額：3760 万 9885 円／請求額：4186 万 6900 円

施工業者について瑕疵担保責任・不法行為、施工業者の代表者の責任、設計事務所と監理建築士について債務不履行・不法行為を認めた。

#### 【控訴審判決の結論】

認容額：3910万9885円／請求額：4186万6900円

原判決の結論を基本的に維持しつつ、慰謝料につき100万円、弁護士費用につき50万円を増額した。ただし、いずれも契約責任を認定し、不法行為には触れなかった。

### 【認定された欠陥】

- ①基礎コンクリートかぶり厚さ不足、②1階ガレージ部のベタ基礎未施工、③基礎開口部の補強未施工、④地中梁の配筋不良等

### 【コメント】

1 本件提訴時には、2階床の傾斜の原因が特定できず、壁量不足、接合部の緊結不良、未乾燥材の使用、雨水浸入等の欠陥により補修費用等1700万円余を請求していた。審理中に基礎コア抜き調査等を経て、約1年後に建替費用等請求に拡張した経緯がある。

2 原審裁判所の要求により付調停となったが、調停委員の調停案は440万円だったため、調停委員説得のために追加調査を行ったものの、241万円の増額にとどまった。そこで、調停を打ち切り、裁判所鑑定を申請した結果、建替相当との鑑定結果になり、これに依拠した判決が出た（日経アーキテクチュア999号71頁～73頁に掲載されている）。

3 鑑定後、施工業者側から、あと施工アンカーにより補修可能ゆえ建替不要との反論が出され、①平成18年告示第314号により平成13年告示第1024号が改正され、既存建築物の補強・改修目的であと施工アンカーを使用できる、②平成18年5月8日付け国住指第501号「あと施工アンカー・連続繊維補強設計・施工指針」は、木造住宅に不適用ゆえ長期耐力補強に用いてもよい等という主張が展開されたが、原判決、控訴審判決ともに明確にこれを排除した。

特に控訴審判決は、「耐震補強という地震力等の短期荷重に対する耐力不足を補う目的で行われ、長期荷重に対する補強を想定したものではないあと施工アンカー工法による補強工事は、本件建物の基礎の修補方法としては適切なものであるということとはできない」と判断した。

4 過失相殺、居住利益控除等の反論もあったが、すべて排除された。

### 6-1 京都地裁平成 24 年 7 月 20 日判決

[平成 18 年(ワ)第 2708 号損害賠償請求事件]

基礎の構造欠陥により沈下が生じた新築住宅について、あと施工アンカー等により補修可能との反論を排除して、施工業者および設計・監理者に建替費用等のほか慰謝料、弁護士費用についても損害賠償責任を認めた事例。

平成 24 年 7 月 20 日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官  
平成 18 年(ワ)第 2708 号 損害賠償請求事件  
口頭弁論終結日 平成 24 年 4 月 27 日

#### 判 決

京都府向日市○○○○○○○○○○

原 告 X

同訴訟代理人弁護士 神 崎 哲

京都市右京区○○○○○○○○○○

被 告 株式会社カミツグ

同代表者代表取締役 Y<sub>1</sub>

京都市上京区○○○○○○○○○○

被 告 Y<sub>1</sub>

京都府城陽市○○○○○○○○○○

被 告 Y<sub>2</sub>

上記 3 名訴訟代理人弁護士 益 川 教 雄

同 佐々木 真一郎

京都市上京区○○○○○○○○○○

被 告 株式会社カミゾノ工務店

同代表者代表取締役 Y<sub>3</sub>

同所

被 告 Y<sub>3</sub>

上記兩名訴訟代理人弁護士 村 井 豊 明

上記兩名訴訟復代理人弁護士 日 野 田 彰 子

京都市山科区○○○○○○○○○○

被告株式会社カミゾノ 株式会社 中野組

工務店補助参加人 同代表者代表取締役 A

同訴訟代理人弁護士 彦 惣 弘

## 主 文

- 1 被告株式会社カミッグ、被告 Y<sub>2</sub>、被告株式会社カミゾノ工務店及び被告 Y<sub>3</sub> は、原告に対し、連帯して 3760 万 9885 円及びうち 1732 万 8900 円に対する平成 18 年 11 月 10 日から、うち 2028 万 0985 円に対する平成 19 年 8 月 23 日からいずれも支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、原告、被告株式会社カミッグ、被告 Y<sub>2</sub>、被告株式会社カミゾノ工務店及び被告 Y<sub>3</sub> に生じた費用の 10 分の 1 と被告 Y<sub>1</sub> に生じた費用を原告の負担とし、原告、被告株式会社カミッグ、被告 Y<sub>2</sub>、被告株式会社カミゾノ工務店及び被告 Y<sub>3</sub> に生じたその余の費用を被告株式会社カミッグ、被告 Y<sub>2</sub>、被告株式会社カミゾノ工務店及び被告 Y<sub>3</sub> の各負担とする。
- 4 この判決は、第 1 項に限り、仮に執行することができる。

## 事実及び理由

### 第 1 請求

被告らは、原告に対し、連帯して 4186 万 6900 円及びうち 1732 万 8900 円に対する平成 18 年 11 月 10 日から、うち 2453 万 8000 円に対する平成 19 年 8 月 23 日からいずれも支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払え。

### 第 2 事案の概要

本件は、原告が、被告らとの間で締結した設計・監理契約又は請負契約の対象である建物等に瑕疵があったとして、設計監理者である被告株式会社カミッグ（以下「被告カミッグ」という。）及び同被告の担当者であった被告 Y<sub>2</sub>（以下「被告 Y<sub>2</sub>」という。）に対して設計・監理契約上の債務不履行及び不法行為に基づき、被告カミッグの代表取締役である被告 Y<sub>1</sub>（以下「被告 Y<sub>1</sub>」という。）に対して取締役の第三者に対する責任に基づき、請負人である被告株式会社カミゾノ工務店（以下「被告カミゾノ」という。）に対して請負契約上の瑕疵担保責任及び不法行為に基づき、被告カミゾノの代表取締役である被告 Y<sub>3</sub>（以下「被告 Y<sub>3</sub>」という。）に対して取締役の第三者に対する責任に基づき、それぞれ、上記建物の補修工事費用相当額等の損害の賠償及び訴状送達の日又は訴えの変更申立書送達の日各翌日から支払済みまで民法所定の遅延損害金の支払を求める事案である。

### 1 前提事実（争いのない事実及び弁論の全趣旨によって認められる事実）

#### (1) 当事者等

ア 被告カミッグは、建築物の設計・施工等を業とする株式会社であり、平成 12 年 12 月 1 日、株式会社マツダ住建（以下「マツダ住建」という。）を合併した。

## ① 木造戸建て住宅に関する裁判例一覧表

(消費者のための欠陥住宅判例[第1集]～[第7集])

番号	判決年月日	入手経緯	公庫融資	入手時期	相手方	法律構成	認定された欠陥			
							地盤・擁壁	基礎	構造	その他
1	長崎地裁 H1.3.1 1集・250p	請負	不明	昭和55年	請負人	瑕疵担保			①土台のずれ ②通し柱不足、ずれ ③筋かい(壁量)不足 ④火打梁不足 他	
2	横浜地裁 H9.7.16 1集・48p	売買	あり	平成5年	売主	瑕疵担保 (解除)	地盤の不等沈下			
3	神戸地裁 H9.8.26 1集・38p	売買	不明	平成5年	売主 建設業者	瑕疵担保			①筋かい緊結(令45Ⅲ、 47Ⅰ、公庫)	
4	神戸地裁 明石支部 H9.10.20 1集・24p	請負	あり	平成3年	建設業者	瑕疵担保			①筋かい緊結(令45Ⅲ、 公庫) ②2階床の梁の欠陥	あり
5	熊本地裁 H10.1.29 1集・228p	請負	あり	平成2年	請負人	瑕疵担保			①筋かいの不足・切断 ②火打材の不足 ③通し柱の不足・欠き 取り ④構造耐力上必要な軸 組の不足 ⑤重要部分の緊結不足 ⑥柱の著しい傾き	
6	熊本地裁 H10.3.25 1集・204p	請負	不明	平成6年	請負人	瑕疵担保			①火打梁の欠落 ②羽子板ボルトの欠落	多数
7	京都地裁 H10.6.16 1集・192p	請負	不明	平成6年	請負人	不法行為		①基礎幅不足 ②かぶり厚不足 ③根入れ不足	耐震精密診断により 「倒壊の危険がある」と の判定	
8	大阪地裁 H10.7.29 1集・4p	売買	あり	平成元年 2月	建設業者 建築士	不法行為 損害賠償	擁壁	底盤厚み不足	①緊結不足(令47、公 庫) ②筋かい欠落(令46、 公庫)	
9	千葉地裁 一宮支部 H11.7.16 1集・98p	売買		平成3年 4月23日	売主 施工業者 が補助参 加	瑕疵担保 (解除) 不法行為	擁壁下部に 横穴が空い ている		木材の選択の誤り、木 材の耐腐食加工の不 備、木材の組立方の誤 り、施工の不備等によ る雨漏り 土台と基礎とをつなぐ アンカーボルトが正し い位置に施工されてい ない	



※法 = 建築基準法、令 = 建築基準法施行令

ポイント			備考
瑕疵論	責任論	損害論	
<p>・建物倒壊の危険を示すような客観的計測結果が何ら提示されなくとも、構造上の安全性は人の身体生命の安全にかかわるという意味において本質的かつ第一義的な要請であるから、たとえ当面雨露を防ぐに支障がなく住もうと思えば住めたとしても、瑕疵がある。</p>	<p>・注文者の指図の抗弁につき、ただ施工が要求・承諾したからというだけで免責されない」と排斥</p>		
<p>・不適切な盛土工事が不等沈下の原因と認定 ・業者の補修工事は「場当たりの対処」と批判</p>	<p>・補修はほとんど不可能であり、目的を達することができないため、解除できる旨判示</p>		
<p>・筋かいの釘2本による接合を瑕疵と認定 ・公庫仕様書を「一般的には、木造建物を建築する場合、公庫仕様に基づいて精度を確保するという手法がとられている」と瑕疵判断基準として採用</p>		<p>・取壊建替費用○</p>	
<p>・筋かいの釘3本による接合を瑕疵と認定 ・阪神・淡路大震災でも倒壊していないとの反論を排斥</p>	<p>・「売り建て」に請負を適用</p>	<p>・取壊建替費用○</p>	
<p>・住宅金融公庫の検査に合格しているから瑕疵は存在しないとの反論を排斥</p>	<p>・紛争途中の示談書の効力の及ぶ範囲を合理的に制限</p>	<p>・手直し補修工事で足りるとの業者の反論につき、「仮に金属等によって物理的に補強をし、計算上必要な構造耐力を確保することが全く不可能ではないとしても」、なお解体再築の必要がある場合を認め、排斥</p>	
<p>・瑕疵の定義を「設計図書と異なる施工、建築基準法令・公庫基準・建築学会の技術基準を具備しない場合」とした。</p>			
	<p>・施工が建築工事に関与していることは損害額を減額する理由となるとの反論を排斥</p>		<p>11 (大阪高裁 H11.9.30) の原審</p>
<p>・公庫仕様書を当然に瑕疵判断基準としている。 ・中間検査・完了検査に合格しているとの反論を明確に排斥</p>	<p>・名義貸し建築士の責任○</p>	<p>・取壊建替費用○</p>	
<p>左記瑕疵を認定</p>	<p>瑕疵担保による解除は否定 不法行為につき、被告は、住宅の建築、販売の専門業者であり、建物を販売する際には、その建物が、設計、材料、工法等からみて十分な耐久性を有すること等を確認したうえで販売する注意義務があるにもかかわらず、これを怠ったとして不法行為責任を負うとした。</p>	<p>建物代金○ 建物および擁壁の取壊し・再築費用○ 水道新設費用、登記費用等× 再築期間中の住居費用・家具等保管料・動物保管料× カーテン脱着料× 植木の移転復旧費用× 引越費用× 欠陥調査補修見積料× 慰謝料× 弁護士費用○</p>	<p>丸太を組み合わせて作ったログハウス</p>

10	神戸地裁 H11.7.30 1集・130p	中古 売買	不明	平成10年	①売主 ②売主側 仲介業者側 ③買主側 仲介業者	①瑕疵担 保 ②不法行 為(否定) ③債務不 履行(否 定)				天井裏に コウモリ による汚染
11	大阪高裁 H11.9.30 1集・192p	請負	不明	平成6年	請負人	不法行為				
12	福岡地裁 H11.10.20 1集・174p	請負	あり	平成6年	請負人	不法行為	地盤状況に対応 していない基礎			
13	大阪高裁 H11.12.16 1集・104p	中古 売買	不明	平成7年	①売主 ②仲介業 者	①瑕疵担 保 ②債務不 履行			・耐力壁の多数欠落	・軒高制 限 ・防火
14	京都地裁 H12.2.3 2集・332p	請負	不明	平成5年	①請負人 ②①の担 当取締役 ③①の代 表取締役	①②不法 行為 ③取締役 責任(旧 商法266 ノ3)	構 造 計 算 の 結 果、基礎構造の 安定性が欠如し ている	構 造 計 算 の 結 果、地震 構 造 強 度 が 著 し く 不 足		防火性能
15	東京高裁 H12.3.15 1集・164p	請負	あり	平成4年	請負人	瑕疵担保	かぶり厚	①小屋組 ②2階床組 等		あり
16	大阪地裁 H12.9.27 2集・4p	売買	不明	平成9年	①売主 ②売主代 表者	①瑕疵担 保(解除) ②不法行 為	布基礎のはつり	①軸組長さの不足 ②軸組配置の釣り合い 不良 ③筋かいおよび火打梁 の緊結不良		
17	京都地裁 H12.11.22 2集・314p	請負	不明	平成5年	①請負人 ②①の代 表取締役	①瑕疵担 保 ②取締役 責任(旧 商法266 ノ3)	基礎幅・根入れ の不足	①軸組長さの不足 ②筋かい緊結不良 ③軸組配置の釣り合い 不良 ④床面の水平剛性の欠 如 ⑤火打土台の欠如 ⑥柱と基礎の緊結欠如		防火性能
18	長崎地裁 大村支部 H12.12.22 2集・294p	請負	なし	平成8年	①請負人 ②①の代 表者 ③①の従 業員(建 築士)	①瑕疵担 保 ②③不法 行為	①確認図書どお りの地中梁なし ②基礎梁の断面 欠損と主筋の切 断 ③重要部分に布 基礎の不施工 ④柱の基礎の欠 落	①耐力壁の耐力不足、 釣り合い不良 ②構造部分の緊結不良 ③小屋筋かいたわみ ④小屋束の材寸不足 ⑤垂木継手配置不良 ⑥材木の材質不良(割 れ、節等) ⑦根がらみの未施工	施工不良 箇所あり	

① 木造戸建て住宅に関する裁判例一覧表

<p>・住居は「休息や団樂など人間らしい生活を送るための基本となる場としてその側面があり、かつ、それが住居用建物の価値の重要な部分を占めている」ことを理由に、「建物としてのグレードや価格に応じた程度に快適に(清潔さ、美観など)起居することができるということもその備えるべき性状として考慮すべきである」として、生物の棲息自体が建物としての瑕疵となりうると瑕疵判断基準を示した。</p>	<p>・仲介業者の責任は否定</p>	<p>・補修費用○ ・慰謝料× ・弁護士費用○</p>	
<p>・阪神・淡路大震災でも倒壊や損壊がないとの反論を排斥</p>			<p>7(京都地裁 H10.6.16)の控訴審</p>
	<p>・造成作業をしていない請負業者にも「地盤調査義務」や「地盤に対応した基礎を措置する義務」がある。 ・造成業者の言を信じただけでは免責されない。</p>		
<p>・売買契約時の説明内容等に照らし、売買契約上予定されていた品質、性能を具備しているか否かを瑕疵判断基準としている。 ・屋根裏は階に算入されず3階建てであるとの主張を排斥して、4階建てであるとされ、軒高制限(法21①)違反と認定された。</p>	<p>・原審を変更して、仲介業者の債務不履行を認めた。</p>	<p>・損害額の証明がないとして請求を棄却した原審を変更して、民法248適用などにより損害額を認定。 ・建物建築費用を上回る損害は生じ得ないとする売主らの主張を排斥</p>	
	<p>・施主の落ち度(建築確認がとられていないことを施主が知り得た)による過失相殺の主張を排斥</p>	<p>・取壊建替費用○</p>	
<p>・原審において、一般に木造住宅建築においては、小規模な業者の施工によるものが多く、公庫仕様書がそのとおり守られていると言いが難い、との認識を示し、鑑定人も必ずしも補修の必要は認められないとしたため、基礎の欠陥は認定されなかったが、高裁では基礎の欠陥も認定された。</p>			
	<p>・解除○</p>	<p>・取壊建替費用○</p>	<p>24(大阪高裁 H13.11.7)の原審</p>
<p>・「技術基準」(法令・告示の解説書「3階建て木造住宅の構造設計と防火設計の手引き」[建築物の構造規定-建築基準法施行令第3章の解説と運用]等)を瑕疵判断基準として採用のうえ、突付け・釘打ちによる筋かい端部の接合方法等につき瑕疵と認定</p>		<p>・解体再築の必要性を認めつつも、再築費用を損害として認めず。 ・居住利益控除論を採用 ・慰謝料請求も否定</p>	
<p>・公庫融資利用のない物件についても、公庫仕様書を瑕疵判断基準に採用(諸事情および公庫基準が法令では示されていない部分の実質的規範として運用されていること等から公庫基準による旨の合意があったとの理由づけ)</p>		<p>・取壊建替費用○</p>	

## 消費者のための欠陥住宅判例 [第7集]

---

平成28年6月5日 第1刷発行

定価 本体5,400円+税

編 者 欠陥住宅被害全国連絡協議会

発 行 株式会社 民事法研究会

印 刷 株式会社 太平印刷社

---

発 行 所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿3-7-16

〔営業〕 TEL03(5798)7257 FAX03(5798)7258

〔編集〕 TEL03(5798)7277 FAX03(5798)7278

<http://www.minjiho.com/> [info@minjiho.com](mailto:info@minjiho.com)

---

落丁・乱丁はおとりかえします。ISBN978-4-86556-090-9 C2032 Y5400E  
カバーデザイン 袴田峯男