

外壁タイルの瑕疵と施工者の責任

高嶋 卓 大阪地方裁判所判事

[本稿の概要]

- 1 問題の所在 (第1)
- 2 外壁タイルの基本と諸情勢 (第2)
 - ① 工法と仕組み
 - ② 外壁タイルの浮き・剥落とは何か
 - ③ 調査方法
 - ④ 原因
 - ⑤ 施工技術・法令等の変化
- 3 平成19年最判・平成23年最判 (第3)
- 4 基本的安全性に係る注意義務違反 (第4)
 - ① 浮き・剥落と注意義務違反の考え方
 - ② 判定時点
 - ③ 判定目安
- 5 基本的安全性を損なう瑕疵 (第5)
- 6 損害論 (第6)
- 7 事例紹介 (第7)
- 8 結び (第8)

第1 はじめに

1 建物の外壁タイルに浮き・剥落が生じたなどとして、建物の所有者が施工者に対して不法行為に基づく損害金の支払を求める訴訟は、近時、建築関係訴訟の中で多くみられる事件類型の一つであり、かつ解決困難なものの一つとなっている。大阪地裁第10民事部は、建築関係訴訟及び調停事件に特化して取り扱う専門部であるところ、建築関係訴訟の新受件数は平成25年が138件、平成26年が162件、平成27年が139件、平成28年が153件であり、未済事件数は190件前後で推移しているが、外壁タイルの瑕疵に関する事件の割合は上記未済事件数のうち10件～15件(5%～8%)程度を占めている。そして、外壁タイルの剥落事故が断続的に公表されるなどして社会問題となっていることなどからすれば今後もこの種事件が減少していくものと楽観視できる状況にはない。かつては、施工者が、外壁タイル

の剥落という事象がもたらす危険性そのものを重くみて、建物所有者との間で、任意に補修に応じることなどを合意して訴訟前に紛争が解決されるということも多くあったようである。しかし、最近では、この種の訴訟事件における当事者の立場が鋭く対立しており、当事者間の任意の交渉による自主的な解決が困難となっていることをうかがわせる。建築関係訴訟においては、多くの場合に、民事調停法20条の付調停が活用されるなどして当事者間の合意による解決が図られているところではあるが、当事者間の鋭い対立を克服するために、争点に対するあるべき法的判断を示して事件を解決に導いていくことが裁判所の当然の役割として期待されており、その期待に応えていく必要がある。

2 外壁タイルの瑕疵に関する施工者の不法行為責任の成否は、最高裁平成19年7月6日第二小法廷判決(民集61巻5号1769頁。以下「平成19年最判」という。)の説示する、①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違反と②建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵のそれぞれの有無という枠組みで判断されるべき問題であるが、外壁タイルの瑕疵の問題については、主に、次に挙げる二つの要因のために、この平成19年最判の枠組みでの認定判断に困難を伴うことが多い。一点目として、外壁タイルの浮き・剥落といった現象の発生原因を解明するのが困難であることが挙げられる。建築関係訴訟における瑕疵に係る施工者の責任の成否の判断については、建物に生じている瑕疵現象等の原因となる施工上の不良を特定した上で、平成19年最判における注意義務違反や請負契約上の瑕疵の存否を解明していくというのが基本的なアプローチである。しかし、外壁タイルの瑕疵については、外壁タイルの浮き・剥落の箇所を専門家の目で観察しても、浮き・剥落の原因の特定に至らず、浮き・剥落を生じさせた施工上の不良を特定するのが困難なケースが多いという要因がある。

二点目として、外壁タイルの瑕疵については、外壁タイルの浮き・剥落といった現象の発生までに長期間が経過しているということが挙げられる。外壁タイル工事を含む建物の建築工事が完成した後5年程度で紛争に至るのは早い方で、完成後10年以上が過ぎてから紛争となる事件も相当数ある。そして、このように長期間が経過した後に生じた外壁タイルの浮き・剥落については、経年による劣化といった施工外の原因により生じたものであるとの可能性を考慮する必要が生じ、施工上の原因によるものか、施工外の原因によるものかの区別が層層困難なものになるという要因がある。なお、外壁タイルの瑕疵に関する不法行為訴訟で問題となることの多い鉄筋コンクリート造の建物の請負契約の瑕疵担保責任の除斥期間は、民法638条1項ただし書により、引渡後10年間であるが、この期間は当事者間の合意により短縮できるものと解されており、民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款27条2項では2年とされている。外壁タイルの瑕疵に関する紛争が注文者の施工者に対する請負契約の瑕疵担保責任の追及という形ではなく、不法行為責任の追及という形で顕在化することが多いのは、マンション等のような比較的大型の建物についてはその所有者と施工者が直接の契約関係にないことがあるということのほかに、外壁タイルの浮き・剥落が生じた時点では除斥期間等により施工者に対する契約上の責任を追及することができなくなっていることが多いということが背景にあると考えられる。

3 本稿は、外壁タイルの瑕疵に関する施工者の不法行為責任の成否を判断するに当たって検討すべき論点を整理し、認定判断の在り方につき検討を加えるものである。大阪地裁第10民事部は、前記のとおり、建築関係訴訟及び調停事件に特化して取り扱う専門部であり、建築関係訴訟については、付調停の手續を活用して建築の専門家である民事調停委員から専門的知見を獲得するという運用により、適切かつ迅速な事件処理を図るべく取り組み、審理内容の充実と期間の短縮を実現してきている。そのために、民事調停委員として、一級建築士及び建築を学術的に研究する大学教授から成る専門家集団（平成28年10月1日時点で

71名）を擁しているところ、平成28年9月16日、外壁タイルの瑕疵の問題について高い関心を有する20名の一級建築士である民事調停委員の参加を得て、この問題をテーマにした勉強会（以下「調停委員勉強会」という。）を開催し、意見交換を行った。調停委員勉強会では、参加者から別紙1のとおり実施したアンケートに対する回答の提出を受けた上でそれらを参考にしながら意見交換を行ったところ、アンケートに対する回答の概要は別紙2のとおりであった¹⁾。アンケートに対する回答を含め、調停委員勉強会では、本稿で試みる論点整理のために有益な意見が多数述べられたことから、それらを必要に応じて紹介する。

第2 外壁タイルの基本と諸情勢

1 工法と仕組み

外壁タイルは、建物の躯体を外気や紫外線から保護してその劣化を防止する機能を有する外装仕上材の一種である。外壁タイルの後張り工法にはモルタルを使用する湿式工法とモルタルを使用しない乾式工法がある。また、後張り工法のほかに先付け工法もある。外壁タイルの瑕疵に関する不法行為訴訟で問題となる外壁タイルの施工はいずれも湿式工法によるものであり、タイル施工の適否が争点となっている乾式工法及び先付け工法の訴訟事件は調査した限り存在しなかった。

(1) 湿式工法

ア モルタルを使用するタイル後張り工法の例としては次のものが挙げられる。

(ア) 改良圧着張り（別紙3外壁タイルの工法の番号1の図²⁾参照）

改良圧着張りは、あらかじめ施工したモルタル下地面に張付けモルタルを塗り、モルタルが乾らかいうちにタイル裏面にも同じモルタルを塗って壁又は床タイルを張り付ける工法である。

(イ) 密着張り（別紙3外壁タイルの工法の番号2の図³⁾参照）

密着張りは、張付けモルタルを下地面に塗り、モルタルが乾らかいうちにタイル張り用振動工具を用いてタイルに振動を与え、埋め込むようにタイルを張り付ける工法である。

1) 一級建築士である民事調停委員21名から別紙1のアンケートに対する回答の提出を受け、その回答の提出者のうち20名が調停委員勉強会に出席した。

2) LIXIL株式会社『タイルの知識』（LIXIL株式会社、2017年）48頁

3) LIXIL株式会社・前掲注2・49頁

(ウ) モザイクタイル張り (別紙3外壁タイルの工法の番号3の図⁴⁾ 参照)

モザイクタイル張りは、モザイクタイルを紙張りでユニット化したものを張り付ける工法であり、張付けモルタルを下地面に塗り、モルタルが軟らかいうちにユニットタイルのたたき押さえをして張り付けるというものである。

イ 一例として、モザイクタイル張りの一般的な下地へのタイルの張付けの手順をみると次のとおりである⁵⁾。

① 下地を清掃した後に、下地の乾燥の程度に応じて吸水調整を行う。

② 張付けモルタルの混練りは指定の割合で機械練りする。

③ 下地面に対する張付けモルタルの塗付けは二度塗りとし、一度目のモルタル塗りはこて圧を掛けたりごき塗りとし、合計の塗り厚は3～5mmとする。

④ 表張りユニットタイルを張り付け、はみ出した張付けモルタルにより目地部分の表張りの一部が湿るまで表張りユニットタイルのたたき押さえを十分に行う。

⑤ 張付けの際に、表張りユニットタイル間の目地調整を行う。張付け後にタイルの位置調整を行わない。

⑥ タイル張付けが終了した後、時期を見計らって表面に水湿しを行って表張りをはがす。

⑦ タイル張りが終了した後、張付けモルタルの縮まりを見計らって目地部分の清掃を行う。

(2) 乾式工法

モルタルを使用しないタイル後張り工法の代表的な例としては、有機系接着剤を使用するものがある (別紙3外壁タイルの工法の番号4の図⁶⁾ 参照)。有機系接着剤によるタイル後張り工法は、外壁使用に適した接着剤を下地面に塗り、タイルをもみ込むようにして張り付ける工法である。

(3) タイル先付けプレキャストコンクリート工法

タイル先付けプレキャストコンクリート工法は、あらかじめタイルとプレキャストコンクリートを一体とする部材を製作し、現場で鉄骨に留め付けるなどする工法である。

2 外壁タイルの浮き・剥落とは何か

湿式工法により施工された外壁タイル仕上部分は、施工方法により相違があるものの、基本的には、建物躯体のコンクリート、下地モルタル、張付けモルタル及びタイルの4層又はコンクリート直張りの場合には下地モルタル層を除く3層から構成されているものといえることができる。そして、それぞれの層は適切に施工されれば強固に接着し、容易に引きはがすことができない状態となるが、それにもかかわらず、工事完成後にそれぞれの層の接着が解かれて剥離してしまうことがある。外壁タイルの剥落は、4層構成を前提とすると、外壁タイルが建物躯体のコンクリートと下地モルタルの界面、下地モルタルと張付けモルタルの界面又は張付けモルタルとタイルの界面の接着が解かれて落下した状態をいい、外壁タイルの浮きは、上記各界面のいずれかにおける接着が解かれて剥離しているが、浮いていないタイルの下地モルタルないし張付けモルタルとのつながりで、剥落に至っていない状態をいう。外壁タイルの浮きは、補修せずに放置するとやがて剥落に至る。

3 外壁タイルの浮き・剥落の調査方法

外壁タイルの剥落は、目視により調査が可能である。他方、外壁タイルの浮きは、顕著なものはふくらみとなって現れて目視により確認できることがあるが、目視しただけでは浮いていない健全な部分との見分けがつかないことが多い。そのため、外壁タイルの浮きを調査する方法としては、打診棒を使って外壁タイルをたたくという打診調査という方法が採られることが多い。この調査方法は、打診棒で外壁タイルをたたき浮きがあるとカラカラと乾いた空洞があることによる特有の音がすることから、これを聞き分けて浮きのある部分をマーキングして特定していくというものである。外壁タイルの瑕疵に関する不法行為訴訟では、打診調査の結果として判明した浮き部を建物外観の立面図に記入したもののほか、打診調査により判明したタイル浮き部にマーキングをした状態を撮影した写真が提出されることが多い。

4) LIXIL株式会社・前掲注2・49頁

5) 日本建築学会『建築工事標準仕様書・同解説19 陶磁器質タイル張り工事』(日本建築学会, 第4版, 2012年) 113頁

6) LIXIL株式会社・前掲注2・48頁

4 外壁タイルの浮き・剥落の各種原因

(1) 湿式工法により施工された外壁タイルの浮き・剥落は、建物躯体のコンクリートと下地モルタルの界面、下地モルタルと張付けモルタルの界面及び張付けモルタルとタイルの界面における剥離により生じることが上記2のとおりであるが、上記1(1)イにあるような一般的な手順の不遵守は、これらの界面での剥離の原因となる。

外壁タイル仕上部分の各界面での剥離を生じさせる**施工上**の原因は、外壁タイル施工の各工法によって異なるところもあるが、各工法にある程度共通するものを例示すると次のとおりである。

ア 建物躯体のコンクリートと下地モルタルの界面での剥離

建物躯体のコンクリートと下地モルタルの界面での剥離を生じさせる**施工上**の原因としては次のものがあるとされている。

(ア) コンクリート表面の汚れ、型枠剥離剤の付着、平滑すぎるコンクリート表面(目荒らし等の不足)。

(イ) 吸水調整剤の材料及び使用方法の不適切。なお、吸水調整剤は、水分の吸収を調整するための材料である。コンクリートが乾燥していると下地モルタルの水分が急激にコンクリートに吸収され、下地モルタルの接着力や強度が十分に確保できなくなるという現象が生じることから吸水調整剤を使用して水分の吸収を調整する必要がある。

(ウ) 下地モルタルの塗付けの際のこて圧不足。

イ 下地モルタルと張付けモルタルの界面での剥離

下地モルタルと張付けモルタルの界面での剥離を生じさせる**施工上**の原因としては次のものがあるとされている。

(ア) 下地モルタル表面の汚れ、ほこりなどの付着、平滑すぎる下地面。

(イ) 吸水調整剤の材料及び使用方法の不適切。

(ウ) 張付けモルタルの塗付けの際のこて圧不足。

ウ 張付けモルタルとタイルの界面での剥離

張付けモルタルとタイルの界面での剥離を生じさせる**施工上**の原因としては次のものがあるとされている。

(ア) 張付けモルタルのオープンタイム(塗り置き時間)の管理の不十分。張付けモルタルは、塗りから時間が経過すると乾燥して接着力が低下するものであり、夏季施工等の気候の影響を受ける。

(イ) 張付けモルタルの塗厚不足。

(ウ) タイルのたたき押さえ不足。

(2) 上記(1)の**施工上**の原因のほかに、湿式工法により施工された外壁タイルの浮き・剥落を生じさせる**施工外**の原因としてディファレンシャルムーブメントがある。外壁タイル仕上部分は、建物躯体のコンクリート、下地モルタル、張付けモルタル及びタイルとそれぞれ温湿度膨張係数が異なる材料で構成されているところ、ディファレンシャルムーブメントは、外壁タイル仕上部分が温湿度変化を受けると各材料の温湿度膨張係数の違いによって各構成材が異なった伸縮の動きをすることをいう。外壁タイル仕上部分は、日々の外気環境変化にさらされてディファレンシャルムーブメントを長期間にわたり繰り返すと、材料間に疲労が蓄積し、材料間の界面で剥離が生じるとされている。

(3) 湿式工法により施工された外壁タイルの浮き・剥落の原因は上記(1)、(2)のとおりであるが、外壁タイルの浮き部分については、その部分のタイルを撤去するなどしなければそもそも界面での剥離の状況を目視により観察することができず、全てを撤去して調査するのは調査のためのコストがかさむだけでなく、後に補修工事を行うことを考慮した場合にタイルを撤去してしまうとタイル張替工事以外のより安価な補修方法の選択が不可能になり現実的でない。そのため、外壁タイルの浮き部分を撤去して調査する範囲は限定的なものとならざるを得ず、その限られた調査対象から外壁タイルの浮き部分全体の状況を推定できるのかという問題がある。他方、外壁タイルの剥落部分及びタイル撤去後の浮き部分については、目視により観察することができるが、これを専門家の目で観察しても原因を推認させる決定的な徴表がなく、原因を特定できない場合が相当ある。特に、訴訟段階では、外壁タイルの剥落部分をそのまま放置することができずに補修工事が行われ、剥離面を写真で確認できるとどまるという制約もある。外壁タイルの瑕疵に関する不法行為訴訟では、**施工上**の不良の有無を明らかにするために外壁タイル施工に関する記録や施工中の様子を撮影した写真が提出され、それらを検討すると仕様と異なる吸水調整剤が使用されていたり、コンクリート面や下地面が平滑であるように見受けられたりすることもあるが、それらによっても、外壁タイルの浮き・剥落の発生が、**施工上**の不良が原因であるのか、それとも**施工外**の原因であるディファレンシャルムーブメントが原因であるのかを確定し難いことが多い。

5 外壁タイルを巡る情勢の変化

(1) 施工技術の変化

調停委員勉強会で提供を受けた情報等を総合すると、施工技術の変化については次のとおり整理することができる。

モルタルによるタイル後張り工法は、昭和40年代及び昭和50年代においては、タイル職人がタイルを一枚ずつ丁寧に張り付けていく改良圧着張り等が主流であった。その後、昭和60年代においては、安価でかつ施工効率が高く、タイル職人の熟練の技術を必要としないモザイクタイル張り（モザイクタイルを紙張りでユニット化したものを張る工法）等が普及していったところ、施工効率が追求されるあまり施工精度が低下し、浮き・剥落の発生が散見されるようになっていった。そのほかに、不具合の心配の少ない密着張りなどの工法も開発されて採用されるようになっていった。これらの工法は、改良圧着張りといった古くからある工法を含め、いずれも現在でも外壁仕上げの施工方法として選択されることのあるものである。

他方、有機系接着剤による後張り工法は、樹脂系の接着剤が構成材料相互の動きの影響を受けにくいことから、モルタルによるタイル後張り工法よりも不具合の少ない技術として開発が進められ、平成元年頃以降、戸建住宅の外壁に採用されるようになり、現在では、戸建住宅の外壁タイルの施工方法としては主流となっている。ビルへの有機系接着剤による後張り工法は、この工法が戸建住宅の外壁への採用が進んでいったのと同じ頃にその採用の検討が進められ、徐々に普及が進んでいったが、現在でも、価格面での課題を抱えており、普及途上である。

また、タイル先付けプレキャストコンクリート工法は、平成元年頃以降、不具合の生じにくい工法として主として高層ビルへの採用が普及していった。

(2) 専門家の共通認識の変化

調停委員勉強会で提供を受けた情報等を総合すると、モルタルによるタイル後張り工法についての建築の専門家間の共通認識は次のとおり変化していったものと整理することができる。

モルタルによるタイル後張り工法が普及し始めた当初、外壁タイル仕上げは、マンション等のビルに高級感を演出するというデザイン面が優れているというだけでなく、耐久性が高く、清掃も容易なメンテナンスフリーな仕上げなどと言われ、

機能面でも優れたものであるというのが一般的な認識であり、経年により材料間の界面に剥離が生じるものとは認識されていなかった。

このような共通認識は、モザイクタイル張り等の普及により浮き・剥落が散見されるようになってからも直ちに大きく変化することはなかった。しかし、平成17年6月14日に東京都内のオフィスビルの斜め外壁のタイルが剥落して通行人2名が負傷するという事故が発生したところ、これを受け、国土交通省は、同月16日、全国の地方公共団体に対し、竣工後約10年以上が経過した3階建て以上の建築物の斜め外壁のタイル等の状況の調査を実施した上、その結果を報告するように通知した。そして、平成18年3月31日、それまでに地方公共団体から外壁材の落下のおそれのある建物が927件あるとの回答を受けたことを公表した。こうした重大事故の発生及び所管官庁の対応に加え、この分野の研究の進展もあって、湿式工法による外壁タイル仕上げは、適切に施工すれば経年によっても浮き・剥落が生じないというのではなく、施工上の原因がなくても経年により施工外の原因であるディファレンシャルムーブメントにより浮き・剥落が生じる可能性があるという認識が広まり、メンテナンスフリーではなく施工後の年月の経過により生じる劣化現象に対する保守点検を要するものへと認識が転換していった。

(3) 法令等及びその変化

ア 建築基準法8条2項は、建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならないと定める。

イ 上記アの建築物所有者の義務の適切な履行を確保するため、建築基準法12条1項は、安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定める建築物等の所有者は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士等にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならないものとして建築物の所有者の定期調査・報告の義務（いわゆる定期調査報告制度）を定める。そして、同法施行令16条1項は、同法12条1項所定の定期報告制度の対象となる建築物について、病院、ホテル、旅館、共同住宅に供する部分の床面積の合計が200㎡以上の建築物等がこれに当たるものと定め、同法施行規則5条2項は、同法12条1項の定める定期調査の方法等について、建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について安全上、防火上又は

衛生上支障がないことを確認するために十分なものとして行うものとし、当該調査の項目、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。なお、定期調査報告の実施間隔については、同条1項が、6月から3年の範囲内で特定行政庁が定める期間と定める。

定期調査の方法については、上記のとおり、建築基準法施行規則5条2項が、国土交通大臣が定めるところによると定めるところ、平成20年4月1日より前までは、湿式工法による外壁タイル等の劣化・損傷状況の調査につき手の届く範囲を打診により、それ以外の範囲を目視によりそれぞれ確認することなどというものであったが、同年国土交通省告示第282号（建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件。以下「告示第282号」という。）により、同年4月1日以降、次のとおり改められた。すなわち、定期調査の方法は、①手の届く範囲を打診等により確認し、それ以外の範囲を目視により確認し、異常が認められた場合には全面的な打診等により確認することに加え、②目視等により異常が認められるか否かにかかわらず、竣工、外壁改修、直近の全面的な打診による調査から10年が経過した後の最初の調査の際には全面的な打診により確認するものとされた。なお、有機系接着剤によるタイル後張り工法等の乾式工法によるタイル等については、告示第282号においても、定期調査の方法は、目視により確認すれば足りるものとされており、湿式工法によるタイル等と扱いが異なっている。

告示第282号による定期調査報告制度の変更は、湿式工法により外壁タイルが施工された建築物の所有者に対し、10年に1回全面打診調査を行うという比較的重い負担を新たに課するものであるが、この変更を正当化する事情としては、湿式工法による外壁タイル仕上げにつき浮き・剥落が経年により不可避に生じる可能性があるとの知見が一般化したという情勢の変化があったものとみるべきである。したがって、告示第282号による定期調査報告制度の変更は、外壁タイル仕上げについての専門家等の間の共通認識が、メンテナンスフリーからディファレンシャルムーブメントによる浮き・剥落が生じる可能性のあるものへと転換した時点を確認する上で重要な意味があると考えられる。

第3 平成19年最判及び平成23年最判

1 事案の概要

平成19年最判及びこれと同一事案についての第二次上告審である最高裁平成23年7月21日第一小法廷判決（裁判集民事237号293頁。以下「平成23年最判」という。）の経過は整理すると次のとおりである。

昭和63年10月19日	Aは、土木建築業を業とするY1との間で、A所有の大分県別府市所在の土地（本件土地）上に建物（本件建物）を建設する請負契約（本件請負契約）を締結。
時期不明	Aは、Y2に対し、本件建物の建築に係る設計・監理業務を委託。
平成2年2月末日	本件建物（鉄筋コンクリート造陸屋根9階建）が完成。
平成2年3月2日	Y1は、Aに対し、本件建物を引渡し。
平成2年5月23日	Aは、X1・2に対し、本件土地及び本件建物を売却。本件土地及び本件建物の各持分割合は、X1につき4分の3、X2につき4分の1。
平成5年7月2日以降	本件建物には、廊下、バルコニー、壁等のひび割れ、床スラブの鉄筋露出等の瑕疵があることが判明。
平成8年7月2日	X1・2は、大分地裁に対し、Y1・2を相手方として、本件建物に瑕疵があることなどを主張し、本件請負契約の瑕疵担保責任に基づく損害金又は不法行為に基づく損害金の連帯支払を求めて本件訴えを提起。
平成14年6月17日	本件土地及び本件建物に設定されていた抵当権が実行され、本件土地及び本件建物は競売により第

三者に売却。

平成15年2月24日 大分地裁は、X1・2がY1・2に対して不法行為に基づく損害金の連帯支払を求める請求を一部認容する旨の判決を言渡し。X1・2、Y1・2の双方はこれを不服として控訴。

平成16年12月16日 福岡高裁（第1次控訴審）は、Y1・2の控訴に基づき原判決中のY1・2敗訴部分を取り消し、X1・2の請求を棄却するとともにX1・2の控訴を棄却する旨の判決を言渡し。X1・2はこれを不服として上告受理申立て。

平成19年7月6日 最高裁（第1次上告審）は、原判決のうちX1・2の不法行為に基づく損害賠償請求に係る部分を破棄し、同部分を福岡高裁に差し戻す旨の判決を言渡し（平成19年最判）。

平成21年2月6日 福岡高裁（第2次控訴審）は、Y1・2の控訴に基づき原判決中のY1・2敗訴部分を取り消し、X1・2の請求を棄却するとともにX1・2の控訴を棄却する旨の判決を再び言渡し。

平成23年7月21日 最高裁（第2次上告審）は、原判決を破棄し、本件を福岡高裁に差し戻す旨の判決を言渡し（平成23年最判）。

平成24年1月10日 福岡高裁（第3次控訴審）は、Y1・2の控訴に基づき認容額を一部変更するも、X1・2がY1・2に対して不法行為に基づく損害金の連帯支払を求める請求を一部認容する旨の判決を言渡し（平成25年1月29日上告不受理、上告棄却により確定）。

2 平成19年最判について

(1) 第1次控訴審の判断の要旨

X1・2のY1・2に対する不法行為請求に関する控訴審の判断は、要旨、次のとおりである。

建築された建物に瑕疵があるからといって、その請負人や設計・監理者について当然に不法行為の成立が問題になるわけではなく、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ある目的物を製作した場合や、瑕疵の内容が反社会性あるいは反倫理性を帯びる場合、瑕疵の程度・内容が重大で、目的物の存在自体が社会的に危険な状態である場合等に限って、不法行為責任が成立する余地がある。しかしながら、Y1・2については、上記のように請負人や設計・監理者の不法行為責任を基礎付けるための特別の要件を充足する事情は認められない。

(2) 平成19年最判の判断内容

平成19年最判の判断内容は次のとおりである。

ア 建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等（以下、併せて「居住者等」という。）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない。このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（以下、併せて「設計・施工者等」という。）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うと解するのが相当である。そして、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建物としての基本的な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る。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。

イ 原審は、瑕疵がある建物の建築に携わった設計・施工者等に不法行為責任が成立するのは、

その違法性が強度である場合、例えば、建物の基礎や構造体にかかわる瑕疵があり、社会公共的にみて許容し難いような危険な建物になっている場合等に限られるとして、本件建物の瑕疵について、不法行為責任を問うような強度の違法性があるとはいえないとする。しかし、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、不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が強度である場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由はない。例えば、バルコニーの手すりの瑕疵であっても、これにより居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもあり得るのであり、そのような瑕疵があればその建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであって、建物の基礎や構造体に瑕疵がある場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由もない。

3 平成23年最判について

(1) 第2次控訴審の判断の要旨

平成19年最判にいう「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、Y1・2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（平成14年6月17日）までに上記瑕疵が存在していたことを必要とするが、同日までに、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。

(2) 平成23年最判の判断内容

平成23年最判の判断内容は次のとおりである。

ア 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。

イ 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。

ウ 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 平成19年最判及び平成23年最判の位置付け

平成19年最判及び平成23年最判に係る事案は、施主からの建物の譲受人と建物の施工者等という直接の契約関係のない当事者間における係争であり、直接の契約関係のある施主と施工者等との間の係争について説示したものではないが、平成19年最判及び平成23年最判は、契約責任である瑕疵担保責任の存在をもって不法行為責任の成立範囲を限定する趣旨を含まないものと解されており⁷⁾、現に、建築関係訴訟では、広く、施主と施工者等との間の紛争解決の基準としても実務上通用している。特に、施主と施工者等との間の瑕疵に係る係争では契約責任である瑕疵担保責任が除斥期間等により消滅した後においても、施主が施工者等に対して損害賠償を求めために活用される余地のある法律構成であることは前記第1の2のとおりである。

7) 高橋謙・最判解民平成19年度(下)513頁

第4 基本的な安全性に係る注意義務違反

1 平成19年最判は、第1に、設計・施工者等が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に違反したことを不法行為責任の要件とする。これを外壁タイルの浮き・剥落についてみると、外壁タイルの剥落は、これにより直ちに人身被害をもたらさなかったとしても、これを補修せずに放置すると他の健全な外壁タイル仕上げ部分を劣化させる原因となるほか、露出した建物躯体部分を外気や紫外線の影響に直接さらすことでその劣化を促進させることとなる。また、外壁タイルの浮きは、補修せずに放置するとやがて剥落に至るものであり、人身被害等をもたらすおそれのあるものである。「基本的な安全性を損なう瑕疵」の意義については後記第5で検討するとおりであり、外壁タイルの浮き・剥落は建物としての基本的な安全性を損なうものというべきであるところ、外壁タイルの浮き・剥落がある場合の施工者の注意義務違反の有無の問題について、両極にある、これを肯定する考え方と否定する考え方のそれぞれを批判的に検討した上で、この問題についての考え方や認定判断の在り方につき検討する。

2 考え方

(1) 注意義務違反を肯定する考え方

ア 外壁タイルの浮き・剥落は、建物としての基本的な安全性を損なうものであることを根拠に、施工者の注意義務違反を推認し、特段の反証がない限り、この注意義務違反を一律に肯定するという考え方がある。建築専門家の間では平成19年最判及び平成23年最判がそのような考え方を採用したものと一部に受け止められており、驚異に感じられているということである。湿式工法による外壁タイルに浮き・剥落が生じることは不可避であって建物所有者はこれを甘受すべきであるというのが社会一般の認識であるとはいえないことなどを背景とするものであり、建物の取得者、すなわち施工主及びその施工主からの譲受人の通常の期待には沿った考え方であるということができる。

イ 批判的検討

(ア) 上記アのとおり、注意義務違反を肯定する考え方は、建物の取得者の通常の期待に沿ったものといえそうではあるが、このことだけでは不法行為責任を認めるのに十分とはいえない。外壁

タイル施工の技術は、前記のとおり、長い年月をかけて改良され、現在でも、技術的改良が重ねられており、発展途上にあるといえる。湿式工法による外壁タイル仕上げについては、当初、メンテナンスフリーというのが業界の共通認識であったのが、研究により施工上の原因の有無にかかわらず浮き・剥落が生じることが徐々に解明され、これに伴って乾式工法によるタイル後張り工法やタイル先付けプレキャストコンクリート工法も段階的に採用されるようになっていったというのがおおまかな流れであることは前記のとおりである。外壁タイルの施工という発展途上の技術をその当時の一般的な認識や技術水準に従って採用した結果として生じた瑕疵について、その当時には知り得なかった後の知見によって不法行為責任の成立を認めるのは、結果責任を問うもので相当とはいえず、新たな技術の開発を萎縮させるという弊害もある。

(イ) この点については、ホルムアルデヒド含有建材を使用した建物の居住者等が、ホルムアルデヒドの影響で化学物質過敏症等に罹患したなどと主張し、建物の施工者等に対し、不法行為等に基づく損害金の支払を求める事案について判断した裁判例が参考になる。この種の訴訟では、訴訟の時点でみると、建物の居室部分の建材が法令上使用を禁止されているものであったり、使用建材が発散するホルムアルデヒドにより室内空気中の濃度につき指針値を超える計測結果があったりすることを前提として、建物の建築当時において、施工者等が遵守すべき注意義務の内容がどのようなものであったかを巡って争いが展開されることが多い。すなわち、建築基準法28条の2、同法施行令20条の5は、居室のある建物へのホルムアルデヒド含有建材の使用を制限し、第一種ホルムアルデヒド発散建築材料（夏季においてその表面積1㎡につき毎時0.12mgを超える量のホルムアルデヒドを発散させるものとして国土交通大臣が定める建築材料をいう。）については、その使用を禁止している。しかし、ホルムアルデヒド含有建材の使用制限に係る上記法令の定めは、平成14年法律第85号による建築基準法と同年政令第393号による同法施行令の各改正（いずれも平成15年7月1日施行）により追加されたものであり、それ以前には法令上の制限は存在せず、平成9年当時、第一種ホルムアルデヒド発散建築材料に該当する建材も量産されてごく一般的に使用されていた。そのため、上記各改正以前の建築建物へのホルムアルデヒド含有建材の使用について

は、法令以外の社会一般の要求水準として、施工者等としてはどの時点でどのような注意義務を負っていたというべきかが争点となる。そして、この争点については、社会一般の要求水準を基礎付ける事実として、当事者が提出する証拠等により、平成9年6月に旧厚生省の健康住宅関連基準策定専門部会の化学物質小委員会が室内空気中のホルムアルデヒドの濃度につき「30分平均で0.1 mg/m³以下」とする指針値を提案した事実や、平成12年6月に旧厚生省が上記指針値を採用した事実等が認定されるのが通常であり、これらの事実により施工者等による社会一般の要求水準の逸脱があったと評価できるかが問われることとなる。ところで、室内空気中のホルムアルデヒドの濃度が上記指針値を上回っているとしつつ、平成9年6月より前に完成した建物につき施工者の責任を否定する裁判例⁸⁾があるほか、同月から平成12年6月までの間に完成した建物につき施工者の責任を否定する裁判例⁹⁾がある。これらの裁判例において、施工者の責任の成否の判定は、建物の建築当時に、ホルムアルデヒドを一定の量を超えて発散する建材の使用は人体に対して悪影響を及ぼすおそれがある、あるいは、室内空気中のホルムアルデヒドの濃度が一定の数値を超えると人体に対して悪影響を及ぼすおそれがあるといった認識が一般的なものとして共有されていたかどうかというアプローチでなされていると考えられるが、このようなアプローチは、かつてはメンテナンスフリーという認識が一般的であったとされる、湿式工法による外壁タイルの瑕疵に関する施工者の責任の判定についても当てはまるものである。

(ウ) 以上のとおり検討したところによれば、

施工者の外壁タイルの浮き・剥落に関する注意義務違反を一律に肯定する考え方を採ることは消極的にならざるを得ない。

ところで、湿式工法による外壁タイルについて、当初、業界では、メンテナンスフリーというのが一般的な認識であったが、その後の研究進展により、施工外の原因であるディファレンシャルムーブメントにより浮き・剥落が生じることがあるという認識が広まり、メンテナンスフリーではなく施工後の時の経過による劣化現象の発生を前提とすべき仕上がりであるという認識が一般化していったことは前記のとおりである。そして、前記のとおり、このような認識の広まりを背景に、平成20年4月1日、告示第282号により、湿式工法による外壁タイルの定期調査の方法として、10年に1回、全面打診調査を実施することとなったことなどによれば、湿式工法による外壁タイルは、遅くとも同日までには施工外の原因により浮き・剥落が生じ得るものという認識が一般化したものとみることができ¹⁰⁾。

したがって、平成20年3月31日以前に施工された湿式工法による外壁タイルの浮き・剥落については、施工上の原因により生じたものと施工外の原因により生じたものとをどのように区別するのかという課題はあるものの、施工外の原因により生じたものまで施工者に注意義務違反を認めるのは相当でない。他方、同年4月1日以降に施工されたものについては、施工外の原因により浮き・剥落が生じるおそれがあるということが一般的な認識となっていたことを前提とすると、施工者としては、施工上の原因により浮き・剥落を生じさせないことはもとより、剥落すれば人の生

8) 札幌地判平14.12.27 (判例秘書)

9) 東京地判平22.5.27 (判タ1340号177頁)

10) 最判平25.7.12 (裁判集民事244号1頁) は、Aの相続人であるXらが、Aは勤務先の建物の壁面に吹き付けられた石綿(アスベスト)の粉じんを吸入したことにより悪性胸膜皮腫に罹患し、自殺したと主張して、その建物の所有者であるYに対し、民法717条ただし書の規定に基づく損害賠償を求める事案について、「土地の工作物の設置又は保存の瑕疵とは、当該工作物が通常有すべき安全性を欠いていることをいうものであるところ、吹き付け石綿を含む石綿の粉じんにばく露することによる健康被害の危険性に関する科学的な知見及び一般人の認識並びに様々な場面に応じた法令上の規制の在り方を含む行政的な対応等は時と共に変化していることに鑑みると、上告人が本件建物の所有者として民法717条1項ただし書の規定に基づく土地工作物責任を負うか否かは、人がその中で勤務する本件建物のような建築物の壁面に吹き付け石綿が露出していることをもって、当該建築物が通常有すべき安全性を欠くと評価されるようになったのはいつの時点からであるかを証拠に基づいて確定した上で、更にその時点以降にAが本件建物の壁面に吹き付けられた石綿の粉じんにばく露したことでAの悪性胸膜皮腫の発症との間に相当因果関係を認めることができるか否かなどを審理して初めて判断をすることができる」と説示する。外壁タイルの瑕疵に係る不法行為訴訟においても、湿式工法による外壁タイルについて、施工外の原因により浮き・剥落が生じ得るという認識が一般化した時点は、当事者の訴訟活動を通じて証拠等に基づいて確定する必要がある。

命・身体に危害を及ぼすおそれのある外壁タイルの施工については、施工外の原因によっても浮き・剥落の生じない工法を選択すべきであったのに、そのようにしなかったということになるから、施工外の原因により生じたものも含め全ての外壁タイルの浮き・剥落につき、施主ないしその施主からの建物の譲受人に対して注意義務違反があったというべきである。なお、施工者が施主に対して湿式工法により施工された外壁タイル仕上げのデメリットにつき説明を尽くした上で、施主において低価格であることなどを優先してあえてこれを選択したといえる事情や、施主からの建物の譲受人が湿式工法による外壁タイル仕上げのデメリットを引き受けたといえる事情がある場合には損害が否定されることになる。

(2) 注意義務違反を否定する考え方

ア 上記(1)アの考え方の対極には、平成20年3月31日以前に施工された湿式工法による外壁タイルの浮き・剥落について、その原因が施工上・施工外のいずれに属するのか、施工上の原因であるとしていずれの原因によるものであるのかが明らかでなく、外壁タイルの浮き・剥落の原因の証明がないことを理由に注意義務違反を否定する考え方がある¹¹⁾。瑕疵現象等の原因となる施工上の不良を特定しなければ施工者の注意義務違反の有無及び内容が明らかにならないという基本に忠実な考え方であるといえる。

イ 批判的検討

(ア) 上記アの考え方は、原則論としては支持できるものではあるが、外壁タイルの瑕疵に関する不法行為訴訟を付調停とするなどの方法により専門家の意見を聴取すると、外壁タイルの浮き・剥落の程度や態様によってそれが施工上の不良が原因となって生じたものと評価できるという意見にしばしば接することがあり、素人の目で見ても浮き・剥落の程度が著しく、施工外の原因によって生じたものと説明するのがためらわれるということもある。このような場合、瑕疵現象から、その原因となる施工上の不良を推認するという認定方法は否定されるべきでない¹²⁾。

(イ) この点については、建築関係訴訟で争点

となることが多い、鉄筋コンクリート造の建物のコンクリート部分に生じたひび割れが瑕疵に当たるか否かという問題についての考え方が参考になる。本稿が対象とする外壁タイルの浮き・剥落は、躯体コンクリートの動きと関連性があることは前記のとおりであるから、コンクリート構造物の施工過程とひび割れの原因等も若干詳しく紹介しつつ検討する¹³⁾。鉄筋コンクリートの構造物の施工過程は、①生コンプラントで、セメント、砂、砂利、水及び混和剤を適切な割合で混合して生コンクリートを作り、これをコンクリートミキサー車で現場に搬入する、②鉄筋工場で鉄筋を切断、折り曲げ加工してこれを現場に搬入して鉄筋工が組み立てる、③型枠大工が型枠を組む、④搬入された生コンを鉄筋の組立てが完了した型枠の中にポンプ等を使用して流し込む、⑤バイブレーターという電動工具で型枠内部のコンクリートに振動を与えると同時に、型枠の外部から木槌でたたいてコンクリートを充填する、⑥所定の期間の経過後にコンクリートの凝固を確認して型枠を撤去する、⑦コンクリートを保護して必要な期間養生するというものである。そして、これらの各施工過程に不適切なところがあるとその不適切施工がひび割れの原因となり得る。他方、コンクリートは、乾燥により収縮するものであり、不適切施工の有無にかかわらず、性質上ある程度ひび割れが生じることも避けられない。

コンクリートのひび割れは、瑕疵現象であるところ、その原因につき施工上のもののほかに施工外のものもあり、ある程度施工外の原因によって生じることも不可避であるという構図は外壁タイルの浮き・剥落とほぼ同じである。もっとも、外壁タイルの浮き・剥落とその原因の施工上・外の認定とは異なり、コンクリートのひび割れの原因の施工上・外の認定については、これまでも訴訟で繰り返し検討されてきた蓄積があり、その認定については、通常、次のとおりの方法が採られている。住宅の品質確保の促進等に関する法律74条は、国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関による紛争解決のために参考となる技術的基準を定めることができると定め、平成12年7月19

11) 前掲注9の裁判例は、建物の漏水に関し、原因が明らかでないことなどを理由に平成19年最判の枠組みでの不法行為の成立を否定する。

12) 小久保孝雄・徳岡由美子編著『リーガル・プロGRESSIV・シリーズ建築訴訟』（青林書院、初版、2015年）180頁〔齋藤毅〕以下参照。

13) 小久保ほか編・前掲注12・436頁以下参照。

日建設省告示第1653号(以下「告示第1653号」という。)は、不具合事象の発生と構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性との相関関係に関する技術的基準の一内容として、鉄筋コンクリート造住宅等の壁の構造材による仕上げにつき幅0.3mm以上0.5mm未満のひび割れがあれば構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が一定程度あるものと定める。また、日本建築学会は、耐久性という観点からみた場合の雨がかり外壁の許容ひび割れ幅は0.3mm程度という指針値を公表している¹⁴⁾。そして、コンクリートのひび割れの原因の施工上・外の認定については、実務上、このような技術的基準や指針値を参考にして、要求性能について特別な合意があるものと認められない限り、0.3mm以上のひび割れにつき施工上の不良が原因となって生じたものと推認するという方法が採られることが多い¹⁵⁾。

(ウ) 以上のとおり検討したところによれば、平成20年3月31日以前に施工された湿式工法による外壁タイルの浮き・剥落について、その原因の証明がないことを理由に、一律に、注意義務違反を否定する考え方には賛同し難い。そこで、外壁タイルの浮き・剥落についても、コンクリートのひび割れのように、現象面から施工上の原因によるものであることが推認されることがあるものとする考えになるが、その場合には、次のような現象があれば施工上の原因が推認されるのかという問題がある。コンクリートのひび割れについては告示第1653号の定める技術的基準や日本建築学会の公表する指針値を参考にして確立された基準があるので、これに従って安定的な認定が可能である。他方、外壁タイルの浮き・剥落については、どの程度あるいはどのような態様で生じた場合に施工上の原因によるものであることが推認されるのかということについて確立された基準がなく、裁判所及び裁判所に対して専門的知見を提供する専門家の主観に基づいた認定とならないようにすることができるかが課題である。

(3) 湿式工法による外壁タイルの浮き・剥落に係る施工不良の判定の目安

ア 上記(1)、(2)の各イで検討したところを整理すると、(ア)平成20年4月1日以降に施工された湿式工法による外壁タイルの浮き・剥落

については、基本的に、施工者の注意義務違反が認められ、(イ)同年3月31日以前に施工された湿式工法による外壁タイルの浮き・剥落については、施工上の不良が原因と推認されれば施工者の注意義務違反が認められるものと考えられる。

イ 上記アの(イ)につき施工上の不良がどのような場合に推認されるかを検討するため、調停委員勉強会に関して実施したアンケートに対する回答として、施工後(建物の竣工後又は外壁改修後)の期間と施工不良を推認させる外壁タイルの全施工面積に対する浮き・剥落の割合の関係について回答を得たところ、参加者からの回答の結果は別紙2の「問題4(2)【瑕疵判断の基準】」欄記載のとおりであった。参加者の回答の内容にはばらつきがあるが、同種事案の安定的な解決という観点から、これらの回答に加えて調停委員勉強会での意見交換の内容等も踏まえて検討すると、湿式工法による外壁タイルに係る施工不良の推認の目安を次のとおりとするのが相当と考えられる(文末別表参照)。

① 施工後5年以内に外壁タイルの浮き・剥落が生じた場合は施工上の不良があったものと推認される。

② 施工後5年超10年以内に発生した外壁タイルの浮き・剥落が全施工面積に対して3%以上である場合には施工上の不良があったものと推認される。

③ 施工後10年超15年以内に発生した外壁タイルの浮き・剥落が全施工面積に対して5%以上である場合には施工上の不良があったものと推認される。

④ 施工後15年超20年以内に発生した外壁タイルの浮き・剥落が全施工面積に対して10%以上である場合には施工上の不良があったものと推認される。

ウ 上記イ①～④の目安を策定するについては、専門家の関与を得た上で外壁タイルの瑕疵に係る不法行為訴訟を少なからず解決してきた実績等によるところも大きい。もっとも、外壁タイルの瑕疵の問題については、関係団体も関心を寄せており、日本建築学会近畿支部の司法支援建築会議運営委員会が行った検討では、建物の経年と必要となる修繕費をデータ化した公益社団法人ロン

14) 日本建築学会『建築工事標準仕様書・同解説5 鉄筋コンクリート工事』(日本建築学会、第14版、2015年)191頁以下参照。

15) 東京地判平20.9.10(公刊物未掲載)

グライフビル推進協会（BELCA）の「建築物のLC評価用データ集」によれば外壁タイルは、1年当たり0.5%程度修繕を要するに至るのであるから1年当たり0.5%を超える範囲を瑕疵としてはどうかという提案があったとの報告を受けている。また、調停委員勉強会では、この提案と同様の提案があったほかに、データに基づいた指摘として、社団法人高層住宅管理業協会の「長期修繕計画作成の手引き」には、タイルの浮き補修が12年で標準的に3%必要になるとの記載があり、これを参考とすることができるのではないかなどといったものもあった。これらのデータに基づく意見や指摘があることも参考にすると、外壁タイルの浮き・剥落につき施工上の不良を原因とするものと推認されるかどうかの目安は上記イ①～④に近いところに取れんしていくものと考えられる。

エ 上記イ①～④の目安については、次のとおり留意点がある。上記イ①～④では、浮き・剥落を区別していないが、剥落については、浮きと質的に異なるものと捉え、浮きよりも施工上の不良の存在を強く推認させるものと考えられる余地がある。また、外壁タイルの浮き・剥落の発生と施工不良の関係を全施工面積に対する割合でみると、例えば10㎡の5%と1000㎡の5%では自ずと意味合いが異なったものとなるなどの問題があることなども否定できない。さらに、外壁タイルの浮き・剥落の原因となった施工上の不良を特定していくという原則的な判定の方法のほか、特定の部位に集中して外壁タイルの浮き・剥落が生じている場合などには、浮き・剥落が上記イ②～④の目安の割合以上であるかどうかにかかわらず施工上の不良があったと推認するという方法も否定されるべきではない。

第5 基本的な安全性を損なう瑕疵

平成19年最判は、第2に、建築された建物に建物としての「基本的な安全性を損なう瑕疵」があることを不法行為責任の要件とする。ここで「瑕疵」という文言が使用されていることから、

建築関係訴訟では、請負契約の瑕疵担保責任の要件としての「瑕疵」概念が想起される。請負契約の瑕疵担保責任の要件としての瑕疵は、請負契約で定めた工事内容と異なる施工がされたことをいうものと解され、その判断基準は、一次的には合意内容が明確である場合にはそれにより（約定違反型）、二次的には建築基準法令のほか技術水準による（法令違反型）ことになるなどと解されている。しかし、平成19年最判にいう「基本的な安全性を損なう瑕疵」については、そもそも建物の所有者と施工者等との間に合意があることが前提となっていないから、請負契約の瑕疵担保責任の要件としての瑕疵とは根本的に異なる概念であるというべきであり、その判断基準として合意を前提とする約定違反型の基準を採用する余地はないものと考えられる。他方、法令違反型の基準については、平成19年最判にいう「瑕疵」概念の要素と捉える余地がある。もっとも、前記のとおり、建築基準法令その他の技術水準に係る違反の有無は、施工者等の注意義務違反の成否を検討する中で全て評価することができるから、これをあえて平成19年最判にいう「瑕疵」概念の要素と捉えることに特別な意義は見いだせないように思われる¹⁶⁾。民法上の「瑕疵」概念については、多義的であり、その物が本来有すべき性質や性能を有しないことという意味で用いられることもあるところ、平成19年最判にいう「基本的な安全性を損なう瑕疵」があるというためには、建築された建物が本来有すべき建物としての基本的な安全性を損なった状態にあればそれで足りるのではなかろうか。

外壁タイルの浮き・剥落については、平成23年最判が外壁の剥落による通行人への落下を例示しており、いずれは構造耐力に関わる瑕疵、人身被害等につながる危険があるから、平成19年最判にいう「基本的な安全性を損なう瑕疵」に明らかに当たるものというべきである。

16) 平成19年最判の「基本的な安全性を損なう瑕疵」が不法行為の成立要件であって注意義務違反はその根拠を説明するものにすぎないという捉え方もあり得るが、高橋・前掲注7・513頁には、同最判について、「建物建築の施工者や設計監理者が、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性、すなわち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怠った場合には、特段の事情がない限り、不法行為を構成するとするのが相当ではないかと解されよう。」とある。平成19年最判の枠組みでは、施工者等の注意義務違反は不法行為成立の主要な要件であると解するのが相当である。

第6 損害論

1 外壁タイルの浮き・剥落の補修方法

外壁タイルの剥落は、タイル部分張替工事により補修される。他方、外壁タイルの浮きは、その程度が著しい場合には剥落の場合と同様にタイル部分張替工事により補修されるが、それ以外の場合にはアンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法により補修される例が多い。アンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法は、外壁タイルの浮き部の目地にドリルで建物の躯体に到達するまで穿孔し、剥離した部分の空隙にエポキシ樹脂を注入した上でアンカーピンを挿入することで外壁タイルの剥落を防ぐ工法である。

外壁タイルの浮き・剥落の発生した箇所次第であるが、マンションの高層階の足場のない外壁面のタイルに浮き・剥落が生じていると、その補修のために足場を設置したり、ゴンドラを使用したりする必要があるなど補修工事の金額は概して大きいものとなる。平成19年最判の各要件を充足する場合、施工者は、建物所有者に対し、少なくとも補修工事費用相当の金額を損害として賠償する義務を負う。

2 不可避に生じる浮き・剥落を損害額の算定に当たって考慮することの適否

平成20年3月31日以前に施工された湿式工法による外壁タイルの全施工面積に対する浮き・剥落の割合により施工上の不良を推認する際の目安についての考え方は、前記のとおりであり、施工後10年超15年以内は5%以上の浮きがあれば施工上の不良が推認されることになるが、例えば、施工後12年の時点で10%の浮きが判明した場合、5%分の浮きについては不可避に生じる可能性があったことを理由に、損害の額から50%を控除すべきか。これを積極に解するという考え方にも共感できるところがあるが、上記の目安は、あくまでも施工者の注意義務違反の有無を認定判断するためのものであるから、損害論で考慮するのはふさわしくない。したがって、施工者に注意義務違反を認めながら、不可避に生じる可能性のあった浮きを考慮して損害額を割合的に控除するという考え方は採用すべきでない。

第7 事例の紹介

外壁タイルの瑕疵に関する不法行為訴訟は、これまでおおむね当事者間の合意により解決されて

きており、外壁タイルの浮き・剥落に関する裁判例が多くない。そこで、大阪地裁第10民事部で取り扱った外壁タイルの浮き・剥落に係る不法行為訴訟を基にした参考事例を二つ紹介する。いずれの事例についても、施工者の不法行為責任が認められるものと考えられる。

【事例1】

平成19年10月 15階建て鉄筋コンクリート造のマンション竣工。
平成24年12月 一部タイルの剥落発生。
平成25年 3月 調査を実施した上タイル補修工事を実施。
〔浮き率〕全施工面積に対して10%

【事例2】

平成11年 2月 16階建て鉄骨鉄筋コンクリート造のマンション竣工。
平成24年 5月 打診検査でタイルの浮き状況を確認。
〔浮き率〕全施工面積に対して12%
3階部分の施工面積に対して50%
5階部分の施工面積に対して40%
12階部分の施工面積に対して40%

第8 最後に

日本建築学会が発行した「建築工事標準仕様書・同解説19 陶磁器質タイル張り工事」には、2012年改定版の改定の趣旨に係る記載部分に「鉄筋コンクリート造建築物の外壁に陶磁器質タイルを張る工法は、日本独自の技術であり、「文化」といっても過言ではない。これまで、この文化の継承に多くの関係者が多大な努力を費やしてきた。」とある。本稿は、外壁タイルの瑕疵に関する施工者の不法行為責任の成否を判断するに当たって検討すべき論点を整理し、認定判断の在り方につき検討を加えたものであるが、我が国の外壁タイルに係る技術の発展を不当に萎縮させることなく、外壁タイルの浮き・剥落が生じた建物の所有者の被害の適切な回復を図り、外壁タイルの瑕疵に関する不法行為訴訟の適切な法的解決を実現していくために何らか参考になれば幸いである。

(本稿の取りまとめは、民事調停委員・一級建築士である浅野修平委員、浅野秀隆委員、朝日勝彦委員、今井俊夫委員、岡崎雅委員、岡崎芳郎委員、上村晋委員、河添佳洋子委員、桑原宏明委員、小林道雄委員、田中克之委員、谷口博信委員、津村泰夫委員、羽木みどり委員、細田賢一委員、松村和吉委員、南勝喜委員、柳原和馬委員、藪内清委員、山本勝章委員及び山本隆明委員の御協力があつて実現したものである。そして、本稿は、平成29年3月11日に開催された大阪民事実務研究会で報告した内容を基にまとめたものであるところ、本稿のうち意見にわたる部分は筆者の個人的見解であるが、上記研究会の際、諸先輩方から大変貴重な御意見、御示唆を頂戴した。また、大阪地裁第10民事部・杉浦徳宏部総括判事及び同部所属の陪席裁判官にも多くの御支援をいただいた。この場を借りて御礼申し上げたい。)

(たかしま・たかし)

(別表)

【施工上の不良の判定目安】

施工後の期間	浮き・剥落の割合
5年以内	0%以上
5年超10年以内	3%以上
10年超15年以内	5%以上
15年超20年以内	10%以上

紙1)

アンケート

外壁タイルの施工技術及び外壁タイルに関連する法令等による規制は、30年前から現在に至るまでの間に大きく変化してきたものと考えられますか。どのような変化が特に重要であったと考えられますか。

「建築に携わる者の間では、施工から10年も経てば外壁タイルに浮きやはく落が全く生じていないということはありませんというのが共通認識である」といった見方を聞くことがありますが、経年劣化による外壁タイルの浮きやはく落の発生については、建築の専門家の間では、どのような共通認識があると考えられますか。

現在の施工技術では、全く浮きやはく落の生じない外壁タイル施工を実現することは可能と考えられますか。

(湿式工法による)施工の過程に明らかな不良があるとは認められないのに外壁タイルに浮きやはく落が生じた場合において、施工者が不法行為ないし請負契約上の瑕疵担保責任を負うかどうかについては、浮きやはく落は一切許容されるべきでなく瑕疵に当たるという考え方と、浮きやはく落は不可避に発生するものであってある程度発生しても瑕疵に当たらないという考え方がありますが、いずれの考え方が相当と考えられますか。

また、後者の考え方では、施工後の期間、浮きやはく落の生じた面積の全体の施工面積に占める比率などの要素に基づいて、浮きやはく落が瑕疵に当たるか否かを判定する基準(例えば、10年で浮きの範囲が5%超える場合には瑕疵に当たるなどといった基準)を設定することは可能であると考えられますか。その基準の内容としてはどのようなものが考えられますか。

以上