

## 【会議資料】

### 大規模修繕工事における法的考察

NPO 日本住宅性能検査協会 法務室

今回の外壁タイル剥離現象の原因は

- ① 躯体コンクリートと下地モルタルとの間の界面接着力不足  
躯体コンクリート面の表面清掃不足  
躯体コンクリート面への目粗し処理等の接着力強化処置不足
- ② 下地モルタルの塗り厚過大
- ③ タイルと接着モルタルの叩き圧力不足
- ④ 下地モルタル材料の使用方法（使用法・要領通り使用していたか？）
- ⑤ 伸縮緩衝目地を適切に配置していない  
等の事象が見受けられます。

設計上のタイル工事の仕様は標準仕様書を採用していると思われます。

建築工事標準仕様書では、上記の項目等について記載しておりますので設計上のミスではなく、施工上の問題だと思われます。（木村健二一級建築士）

因って債務不履行、瑕疵担保責任ないし近時の最高裁判決で判示された不法行為責任を問うことが可能と考えます。

#### <売主に対して>

##### ■債務不履行責任

・売買契約に基づき瑕疵の無い物を給付する義務を負っているのにもかかわらず、売買時に於いて瑕疵のある不動産を引き渡した。

##### ■瑕疵担保責任（民法634条）

・仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。

#### <施工業者に対して>

■最高裁判決（通称別府マンション事件）判示された不法行為に基づく損害賠償請求。

[最高裁判所第2小法廷平成17年（受）第702号損害賠償請求事件平成19年7月6日]

（別紙参照）

### <品確法・他法令との関連について>

#### ■品確法（住宅の品質確保の促進に関する法律）

品確法では、瑕疵担保責任の特例として「構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分」と限定して定めています。故に、今回の外壁タイルの剥離については、品確法により求償を求めていくのは難しいと思われます。

■建築基準法関連法令では、外壁タイルの剥離等に関する法的基準は定めておりませんが、建築基準法違反等には該当しないと思われます。

#### ■消費者契約法

「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいいます。

消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項は、無効となります

### <挙証問題・時効について>

契約書の瑕疵担保責任の条項は、民法の瑕疵担保責任の一般原則の特則(特別規定)に該当します。特則によって担保責任を免除したり、責任範囲を限定したり、時効期間を一般原則とは別に定めたりすることができます。

もちろん、不法行為責任は、瑕疵担保責任とは別の法的原因に基づく責任であるので、瑕疵担保責任とは別個に請求することができる性質のものです。

不法行為については故意や過失を損害賠償請求する側が立証する必要があります。一方、瑕疵担保についてはその点が不要とされます。

その結果、目的物に瑕疵がある場合それが相手方のせいで瑕疵ができたことについて立証する必要が不法行為の請求ではあるわけですが、一方、瑕疵担保については不要になります。また、不法行為では賠償金を求めることはできますが、交換や修補などを求めることはできません。

このように契約関係があつて損害を受けた場合には、債務不履行と不法行為の両方が通常成立します。

なお、挙証責任では次の違いがあります。

- ・不法行為 → 債権者に債務者の故意・過失を立証する責任があります。
- ・債務不履行 → 債務者の責に帰すべき事由は、債務者に立証する責任があります。

(つまり債務者は自分に落度でないことを立証しない限り責任を免れません)

その他、損害賠償請求権の消滅時効で違いが見られます。

- ・債務不履行による損害賠償請求権 → 債権成立の時から 10 年
- ・不法行為による損害賠償請求権 → 損害及び加害者を知ってから 3 年、  
又は発生から 20 年。(また、大阪地裁平成 11 年 2 月、瑕疵担保責任の期間制限の起算点について、単にクラックを発見した時点ではなく、弁護士の助言に基づいて専門業者に相談し、見積書の交付を受けた時としています。)

## ■ 対応の方向性

通常売主に対する瑕疵担保責任を問うのがノーマルですが、瑕疵担保責任を問う場合、時効（10年）との兼ね合いがあり、この事案は不法行為責任を問うことになると思われま

### ■ 【売買の瑕疵担保責任】

売主に対する瑕疵担保責任がストレートな請求です。

素朴に考えると、不動産の売買契約に不備が含まれていた。法律的には「隠れたる瑕疵」となります。その”不備（欠陥）”が容易には発見できない部分にあった、という場合は売主に責任が生じます。修繕する（費用を負担する）のが通常です。欠陥の程度が大きくて修繕できない（費用が極端に多額になる）場合は契約自体を解除できます。

## ■ 瑕疵担保責任以外の解決策

### 【瑕疵ある建物建築→不法行為責任】

瑕疵ある建物建築を行った施工者等への不法行為に基づく損害賠償請求。

勿論、この建築施工業者に建築を注文したのは、買主（現在の居住者）ではありません。そこで、一般的な「契約責任」（瑕疵担保責任含む）については、発注者以外は請求できないこととなります。しかし「不法行為責任」（民法709条）については、前提として何らかの契約関係が必要ということはありません。そこで、直接は建築工事について関わりのない「施主から購入した者」も請求可能です。

・理論的には、建築施工業者が次のような義務を負うと考えます。

### <建築施工業者の負う義務>

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。建物に欠陥があった場合、施工業者はこの「注意義務」に違反があったということとなります。そこで、損害賠償を負担する義務が生じます。判例として〔最高裁判所第2小法廷平成17年（受）第702号損害賠償請求事件平成19年7月6日〕は実務的な意味を持つものです。

### <判例概要>

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し認

疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買い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。

(略)

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。

### ■ 賠償額の算定について

5500万～7500万ほどの2パターンで算出しました、  
現在、工事項目の詳細が解らない中での技術的考察です。  
本来は、正式受託をした上で、工事仕様書等を提出頂き、  
[ ] からヒアリング等を終えたのち、諸々の事象を勘案の上、  
それら費用を入れた賠償金額の算定を行ないたいのですが。  
現在は不確定要素が多いため、仮定のした場合の所見となっています。

### ■ 原告資格の問題

法人の登記をした管理組合は、当然訴訟当事者となります。法人の登記を経由しない管理組合は、いわゆる「権利能力なき社団」ですが、管理規約に代表者の定めがあれば（裁判所へ管理規約のコピーを提出してそのことを証明）、訴訟の当事者となることができます（民事訴訟法 29 条）。

### ■ 今後の作業

- (1) [ ] からヒヤリング
- (2) [ ] を含め方向性の確定
- (3) 最終的な査定書の提出

平成26年2月12日

<参考資料>

「月刊リフォーム 1月号」より

平成8(1996)年賃貸マンションを丸ごと買った原告が、ひび割れなどの瑕疵があることを理由に、設計・監理者と施工者を被告として、損害賠償を請求して訴訟した。まず、大分地裁の判決があり、福岡高裁判決、さらに最高裁の差し戻し判決、福岡高裁の再判決、そしてこの最高裁の差し戻し判決と続き、15年を超える長期の裁判になっている。長期に及んでいる理由には、この判決が及ぼす社会的な影響が大きいことが関係している。

7月21日の最高裁の判決（以下7.21判例）は差し戻しである。しかし、その理由が建築業界に衝撃を与えるもので「別府マンション事件」と呼ばれた。この裁判では瑕疵の定義についても争われていたが、瑕疵に関する部分の判決理由は以下のとおりである。

「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、身体また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。

さらに具体的に、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、と瑕疵を具体的に例示している。（下線部は判決理由から引用）

7.21判例によれば、外壁の剥落が生じると、設計・監理者と施工者には損害賠償責任があるが、それだけではなく、剥落する恐れのある部分を放置した場合も、その補修費を損害賠償する責任がある。

もし、剥落が生じると、設計・監理者と施工者は、その補修費、落下物による人身事故の場合の怪我の治療費、慰謝料、あるいは物損事故の場合の弁済費用など、一切の費用を損害賠償する責任がある。

また、外壁に「浮き」があれば、剥落防止の措置としての補修費を損害賠償しなければならない。

建物の所有者は、損害賠償請求にあたって、設計・監理者と施工者に過失などの不法行為があったことを立証する必要がないと解される。7.21判例は、どんな理由があろうとも、外壁の剥落は社会的に許容されないと判断した。

## タイル外壁の剥落

タイルが剥落する場合、タイルだけが剥落する場合と、下地モルタルと一緒に落下する場合があります。

タイルとモルタルが一体となって剥落する原因は、これまで長い間、下地の目荒し不足など、施工上の問題として片付けられてきた。しかし、最近では躯体と仕上げ層の温度差および湿度差で生じる、繰り返しのディファレンシャルムーブメント（相対ひずみ）による接着力の低下が主原因と考えられるようになっている。

日本建築学会大会などで発表されている複数の研究発表論文によれば、一般的な方法で張り付けたタイルは、温冷繰り返し試験で「浮き」が再現されている。張り方により差があるにしても、何千回で生じるか、あるいは何万回で生じるかの差にすぎない。つまり、一般的な方法で張ったタイルは、いつかは「浮き」が生じる。「浮き」はディファレンシャルムーブメントにより進行する性質があり、やがて剥落することがある。

7.21 判例は新たな判例となったが、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」があれば、設計・施工者の不法行為であり、損害賠償の責任を負うべきであると判断している。この瑕疵に、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、も含まれるとの判断もある。

タイル張り面の「浮き」は、放置するとやがて剥落する可能性があるとして推測することに、建築関係者に限らず誰も異論はないであろう。「浮き」は、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、に該当する。わが国ではあまり知られていないが、東京大学大学院・松村秀一教授によれば、スイスでは外壁タイル張りを法律で禁止している。モルタルで張り付けたタイルは剥落して危険と認識されているのである。

7.21 判例を分譲マンションの場合として考えると、外壁のタイルなどの「浮き」がある場合、管理組合は、これを補修する費用を販売者および設計・施工者に対し、損害賠償請求ができるかと解される。

分譲マンションの所有者である管理組合にとって、売買契約の当事者である販売者に不法行為による損害賠償責任があることは当然のこととして、契約関係のない設計・施工者に対し損害賠償請求ができるかどうか争点になるが、この裁判では所有者が契約関係のない設計・施工者に対して、不法行為による損害賠償請求ができると判断されている。

福岡高裁は2004年12月16日の判決で、設計・施工者に不法行為がある場合を「違法性が強度である場合」に限定した。しかし、上告審で最高裁は2007年7月6日の判決により「違法性が強度である場合」に限定できないとして福岡高裁に差し戻した。

「違法性が強度である場合」という表現の強度とは、構造耐力的な意味の強度ではなく、単に強いという意味であり「違法性が強い場合」といい換えることができる。

この最高裁判例によれば、違法性が強くなくても不法行為がある場合、分譲マンションの所有者である管理組合は、契約関係のない設計・施工者に対し損害賠償請求ができると解されるのである。

タイル張り仕上げのビルやマンションを私たちは大量に建設してきた。タイル張りの外壁は、適切なメンテナンスを行いながら剥落の危険がないように維持する必要があるという認識は、社会通念になっているといえる。

7.21判例は、設計・施工者には「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」がないようにする注意義務があり、これを怠る不法行為を犯さないことを要求している。さもなければ、損害賠償の責任を負うべきであると解される。

参考「別府マンション事件」最高裁判決(平成23年7月21日)

「別府マンション事件」最高裁判決(平成23年7月21日)

#### 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

上告代理人幸田正弘、同矢野間浩司の上告受理申し立て理由第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、その後に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非上告人Y1並びに建築工事を施工した非上告人Y2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、上記瑕疵の補修費用相当額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、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もの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損害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もの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、非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責任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、身体また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、外壁が剥落して行人の上へ落下したり、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・施工者に対し、当該瑕疵の補修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、補修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決には、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、主文の通り判決する。

(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)

この記事掲載準備をしているうちに、奈良氏より「最高裁から差し戻された福岡高裁が平成24年1月10日に再々判決を下した。」と連絡があった。

1.10 福岡高裁判決は、原告の3億5084万円の損害賠償請求額に対し、一部を認めて、被告に3822万円の支払いを命じた。しかし、平成15年2月24日、一審の大分地裁判決は7400万円の支払いを命じていたから、これに比べるとおおむね1/2である。

そして地元福岡市の法律事務所が次のようにホームページで速報しているようだ。

欠陥建築訴訟の福岡高裁判決—平成24年1月10日、福岡高裁第1民事部(古賀寛裁判長)は、別府マンション事件について判決を言い渡しました。別府マンション事件は、事業用のマンションを購入した所有者がマンションに床や通路のひび割れなど多くの欠陥があったことを理由に、契約関係にはない建築業者や設計者に不法行為責任を追及している訴訟です。

福岡高裁民事1部、建物の多数の欠陥のうち、床スラブのひび割れも一部、B棟片持ち梁の耐力不足、配管スリーブ貫通孔の強度不足、設備の瑕疵の一部だけを「建物の基本的な安

全性が欠ける欠陥」であり、設計者や施工業者に過失があると判断しましたが、主要な欠陥である通路や床のひび割れの欠陥性を否定し、請求額 3 億 5084 万円のうち 3822 万円だけの賠償義務を認める内容でした。1 審判決からも後退する、実質敗訴に近い内容です。

判決の内容を検討すると、片持ち梁の耐力不足とひび割れの発生位置が一部で一致しないことを理由に耐力不足全体について「建物の基本的な安全性」を損なっていることを否定したり、建築業者の個別の過失を立証できていないと判断しています。110 cmの高さが必要な外部階段の手摺りが 70cm しかないことについては、「70cm といえども一概に危険とはいえない」と判断するなど、乱暴な結論が目立ちます。

判決は冒頭で、①最高裁判決は建築基準法違反をそのまま当てはめるのではなく、基本的安全性の有無について実質的に検討するのが相当としている、②瑕疵担保ではなく不法行為を理由とする請求では、瑕疵を生じるに至った業者らの故意過失の立証が必要であり、過失については瑕疵を回避する具体的注意義務、及び、これを怠ったことについて立証がなされる必要がある、と述べていますが、今回の判決は、建築について素人の裁判官が自分勝手に「建物の基本的な安全性」を判断することの危険性や、欠陥現象の存在以上に業者の具体的な過失行為の特定を被害者に求めることの不当性を端的に示しています。

【了】