

不動産取引の現場から



大谷 昭二氏

■NPO法人日本住宅性能検査協会理事長
■仲裁ADR法学会理事

現在、この衝撃的な判決の影響を受け、日本不動産仲裁機構（ADR）に同様の相談事案が持ち込まれている。東京都下A市で12年前竣工された500戸の分譲マンションのタイル浮きの原因調査と不法行為による損害賠償請求である。この最高裁判決は、マンション管理組合・ビル経営者として、当然建物管理上認識しておくべき事案である。いわゆる「別府マンション事件」とは次の様な概要である。

問題のマンションは、別府市にあり、鉄筋コンクリート9階建て（A棟）と3階建て（B棟）のマンションで平成2年2月に完成したものである。

このマンション2棟を同年5月に購入したAさんは、建物に多数のひび割れや鉄筋露出、構造上の瑕疵、バルコニー手すりのべらつき、排水管の亀裂等が生じたので、平成8年に設計監理者に対しては不法行為責任、施工業者に対しては瑕疵担保責任と不法行為責任を求めて、総額6億4000万円の損害賠償請求訴訟を大分地裁

タイルの浮き等「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」があれば、損害賠償の責任を負うべきである。(1)

<最高裁判決/ 設計事務所・施工業者にとって厳しい警鐘>

福岡高裁に移った。福岡高裁は、控訴後1年10カ月後の平成16年12月に判決を言い渡したが、内容は瑕疵補修に要する費用700万円を認めただけで、実質、Aさんの敗訴といつてもいいものだった。Aさんは出来上がった建物の購入者であり、請負契約上の発注者ではないので、瑕疵担保責任は認められない。また、不法行為責任は、瑕疵の内容が反社会性、反倫理性を帯びる場合や建物の存在が社会的に危険な状態である場合に限り認められるものであり、今回のひび割れ等の瑕疵は構造耐力上危険な状態とは認められないとして、原判決は取り消された。福岡高裁の判決は、不法行為が成立する範囲を建物の基礎や躯体等主要構造部に限定し、それが危険な状態であればならぬとしたうえで、購入者は契約の当事者ではないので原告としての資格がないと不法行為の範囲を非常に狭く解釈したものであった。当然、原告側はこれを不満として最高裁に上訴した。最高裁では平成19年7月9日、福岡高裁の判決を破棄し、逆転の判決を言い渡した。

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瑕疵があれば、その建物には基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきである。福岡高裁の判断には民法709条の解釈を誤ったものである。

4・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あるかどうかある場合は、それにより被ったAさんの損害があるか等々に審理を尽くすため、本件を福岡高裁に差し戻すこととする。（以上判決文）

品確法の瑕疵担保責任は、主要構造部と雨水が浸入する部分について、新築住宅購入者に対してのみ10年間保証されているが、不法行為責任の時効は20年、瑕疵を知ってから3年であり、しかも、契約者だけでなく、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等建物利用者に訴訟をする資格を認めている画期的な判決だ。構造耐力上主要部分でないバルコニーの手すりの瑕疵であってもこれによって生命や身体を危険にさらすものであれば不法行為が成立するとの最高裁の判決を高く評価するものである。

1・建物は、瑕疵補修に要する費用や調査費用、慰謝料、そこに居住する者、その費用を命じて動く。2・建物に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当り、契約関係に基づき、居住者等に対する関係でも、当該建物が社会的に危険な状態に陥る恐れがある場合に限り、安全性が欠けることがないよう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、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、身体または財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、これにより生じた損害について不法行為による賠償責任を負う。

3・福岡高裁では、瑕疵ある建物の建築に携わった設計・施工者等分でないバルコニーの手すりの瑕疵であっても、これによって生命や身体を危険にさらすものであれば不法行為が成立するとの最高裁の判決を高く評価するものである。

日本住宅性能検査協会 団体概要

建築を巡る紛争の予防および解決を目的とする第三者評価機関。有識者による7つの専門研究会と全国に展開する7つの支部組織、弁護士との提携による紛争解決支援センターによって構成されており、客観的な立場から公正・公平な評価を行う。調査対象はマンションやオフィスビルをはじめ、学校、各種公共施設、商業施設など多種多様。構造だけでなく、設備についても調査診断を行っており、工事費用の見積もり内容評価や、建物瑕疵問題、原状回復問題等で年間2000件の相談を受ける。

<連絡先> 〒103-0012
東京都中央区日本橋編組町1丁目11番5号 日本橋吉泉ビル2階
電話：03(5847)8235
E-mail: info@nichijuken.org