

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

日本不動産仲裁機構 渡した。
(ADR)で調停中の昭二氏
■瑕疵担保責任 (民法6
島市マンション外壁タイ
ル剥離事案(日11年2月・仕事
の目的に瑕疵
あるとき
は、注文者
は、請負人
に對し、相
面接着力不足
躯体コンクリート面
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
府マニシ
ン事件)判
示された不
法行為に基
づく損害賠
償請求。
これら施工不良によ
り、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
能と考えられる。この機
会に次の法律が当事者に
とり、どのような性質の
もので、どのような意義
を持つと考えられるのか
等、考察してみる。

- ▲売主に対して▼
- 債務不履行責任
- ・売買契約に基づき瑕疵

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、の責任を負うべきである。(2)

<最高裁判決/ 設計事務所・施工業者にとって厳しい警鐘>

の無い物分と限定して定めてい
を給付する。故に、今回の外壁タ
イルの剥離については、
る義務を
負っている
るにも
ていくのは難しいと思わ
かかわ
れる。
■建築基準法関連法令で
ず、売買
時に於いては、外壁タイルの剥離等
て瑕疵の
ある不動
産を引き
反等には
該当しな
いと思
われる。

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る。
一方、瑕疵担保について
はその結果、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、一方、
瑕疵担保については不要
になる。また、不法行為
では賠償金を求めること
はできるが、交換や修補
などを求めることはでき
ない。このように契約関
連の瑕疵担保と不法行為
の係があって損害を受けた
場合は、債務不履行と
民法の瑕
疵担保責
任の一般
な原則の
違いがあ
る。特別
・不法行
為・債権
者故意・
過失を立
証する責
任がある。
特別・債
務不履行
・債務者
の責に帰
すべき事
由は、債
権者に立
証する責
任がある。
その他、
損害賠償
請求の消
滅時効で
違いが
見られる。
限定した
・債務不
履行によ
る損害
賠償請求
権・債権
成立の
期間を一
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
者を知つ
てから3
年
・又、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
法的原因
の点に
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
いる。)
通常通常
売主に対
する
瑕疵担保
責任を問
うのが
ノーマル
だ。瑕疵
担保責任
を問う場
合、この
事案は、
時効(10
年)との
兼ね合い
があり、
不法行為
責任を問
うことな
ると思
われる。

【売主の瑕疵担保責任】
売主に対する瑕疵担保責任が
ストレー
トな請求
だ。
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
瑕疵」と
なる。
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
じる。修
繕する(費
用を負担
する)のが
通常。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
る。
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
施工業者
等への不
法行為
極めて重
要な判例
である。

は、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
いる。)
通常通常
売主に対
する
瑕疵担保
責任を問
うのが
ノーマル
だ。瑕疵
担保責任
を問う場
合、この
事案は、
時効(10
年)との
兼ね合い
があり、
不法行為
責任を問
うことな
ると思
われる。

【売主の瑕疵担保責任】
売主に対する瑕疵担保責任が
ストレー
トな請求
だ。
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
瑕疵」と
なる。
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
じる。修
繕する(費
用を負担
する)のが
通常。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
る。
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
施工業者
等への不
法行為
極めて重
要な判例
である。

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
法的原因
の点に
て、単に
クラック
を発見し
た時点で
は、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、
法的原
因の点
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
る。)
通常
通常
売主
に対
する
瑕疵
担保
責任
を問
うの
がノ
ーマ
ルだ
。瑕
疵担
保責
任を
問う
場合
、こ
の事
案は
、時
効(1
0年)
との
兼ね
合い
があ
り、
不法
行為
責任
を問
うこ
とに
なると
思わ
れる。

【売主の瑕疵担保責任】
売主に対する瑕疵担保責任が
ストレー
トな請求
だ。
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
瑕疵」と
なる。
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
じる。修
繕する(費
用を負担
する)のが
通常。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
る。
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
施工業者
等への不
法行為
極めて重
要な判例
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、工事費用の見積りも内容評価や、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堀留町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