

# 第99号

NPO法人建築Gメンの会  
〒206-0025  
東京都多摩市永山4-2-4-108  
発行責任者：理事長大川照夫  
TEL 042-311-4110  
FAX 042-311-4125  
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp  
Homepage URL  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- コートの風 …………… 1
- 内覧会について…………… 2
- 事務局からのお知らせ…………… 4

## コートの風 (法律コラム5)

文責 弁護士 山本 孝

欠陥建築に関する最高裁判例と

して、本誌(楔)第九号では平成一九年七月六日判決(建築業者の不法行為責任・建物の基本的な安全性)を紹介した。この事件において、平成二三年七月二四日、二回目の最高裁判決が下された。この判決は、建物の基本的な安全性について平成一九年判決よりも更に詳細に判示している。

### 【建築訴訟は、未だに発展途上】

最高裁平成一九年七月六日判決により、設計・施工者等が建物の基本的な安全性に対する注意義務を怠ったために建築された建物に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、不法行為責任を負うとの判決が下された。この判決においては、

「建物の基礎や構造躯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。」と判示されていたが、建物の基本的な安全性というものを構造的なものに絞って解釈しようとする意見もあり、判決が一層具体的であることが望まれた。

平成一九年最高裁判決により差し戻しとなった福岡高裁(第二次控訴審)は、再度、被害者の請求を棄却した。その論理は、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、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いう考え方である。つまり、欠陥があっても危険が具体化しなければ瑕疵はないというのである。構造躯体に関する瑕疵なら、建物が倒れるまで具体的危険はないと判断する論理である。福岡高裁(第二次控訴審)の考え方は、全く建築の安全性を無視している独特の論理であるが、少数の裁判官にとどまるものではない。建築訴訟は、このような考え方を克服しなければならず、未だ発展途上

である。

### 【平成二三年最高裁判決】

平成二三年最高裁判決の要旨は次のとおりである。

① 「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。

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、  
③ 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、

④ 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、

⑤ 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ふべきである。

以上が新しい最高裁判決ですが、否定の基準である「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」を具体的に示していない。この基準が、不当に広がることのないよう闘っていかねばならない。



### 内覧会について

有限会社 タローズ  
代表取締役 児玉 和弘

(主にNTT社員様向けに業務)

私は平成一五年からマンションなどの内覧会立会い業務を行ってきました。

これまでの事例をいくつかご紹介したいと思います。

#### ケース1

平成一七年、マンション内覧会の三日前に駆け込みで同行の依頼がありました。この検査は私が担当しました。あいにくその日はすでに他の物件での内覧会を予定してしましたので、急遽アシスタントを同行して、午後から検査を行いました。依頼者の部屋に入ってまず感じたことは、全体的にクリーニングが雑だと言うことです。

それから機器類を用い水平精度や壁の垂直精度等を検査して、目視での施工状況の検査を実施しまし

た。全ての検査を終え、ゼネコン担当者で改善箇所の必要な指摘事項の確認をすると、床の不陸、壁のほらみ、外壁に水のシミ、外部廊下の大梁の目立つ波打ちなど、二〇か所以上になりました。

また、その指摘の内容があまりに重篤なため、私はそれとなく購入をもう一度慎重に検討しなすことをアドバイスしました。

その数日後に依頼者から連絡があり、不動産会社が誠意をもって改善してくれたので購入に踏み切ったと報告がありました。

それから八カ月後にそのマンションは、耐震偽装の渦中の物件としてテレビで大々的に報道される結果となりました(姉歯事件の物件でした)。

そのマンションは、一〇〇㎡で、都内の近隣の同一物件と比較して、㎡単価が約三〇万円程度安く販売されていました。

#### ケース2

平成一七年、北海道在住の方から新築マンションの内覧検査の依頼がありました。

その方は北海道から神奈川県に転居されると言うことで、川崎市マンションの検査依頼でした。

室内の検査では特に大きな問題はありませんでした。ただ、リビングに面した掃き出しサッシのFIXの位置が、パンフレットの図面と反対に取り付けられていました(パンフレットでは、左側FIXに対して、実際には右側FIXに取付されていきました)。

建物の外から見ると、依頼者の部屋がある列の五階までの部屋全てがパンフレットと反対にサッシが取り付けられていました。

そして当然その対象に位置する反対側の列も五階までの部屋全てがパンフレットと反対にサッシが取り付けられていました。

合計で一〇室のサッシが、左右反対に取り付けられていたことになりました。そのマンションではすでに鍵の引き渡し完了しており、ほぼ全ての方が入居済みでした。

生活に大きな支障がなく、入居者全員が気がつかなければそれでも良かったのかもしれませんが、しかし、その依頼者は、パンフレ

ット通りの掃き出し窓のFIXの位置関係がご自身のライフスタイルに合い、そのマンションを気に入った一つの要因だったのです。

結局依頼者と不動産会社協議の結果、ご自身の部屋の現在のサッシを解体して、当初の計画通りのサッシを取り付け直すことで合意されました。その他の入居者のサッシについては現在もそのままになっています。

### ケース3

昨年、横浜在住の熟年の女性の方から、主要駅から一〇分ほどの新築マンションの内覧検査の依頼がありました。内覧会当日はあいにくの雨の中での検査でした。

内覧会で部屋に入り、リビングの前で依頼者が思わず立ちすくんでしまいました。リビングの掃き出しのサッシに、フローリングから約三〇センチの立ち上がりがあったのです。さらにバルコニーはサッシより四〇センチ低くなった位置にあります。バルコニーに出るためには、三〇センチの段差を足でまたいで、さらに四〇センチ低いところに降

りなければなりません。

パンフレットには四〇センチの高低差の記載はありませんでした

結局依頼者は、このバルコニーの段差の認識の違いの為、その日一日内覧会どころではありませんでした。私が検査を実施した結果、フローリングの不陸が一〇〇分の五〜七レベルで室内全体にありました。また洋室の掃き出しサッシが、高さ二一〇mmに対して、一二mmの倒れが見つかり、その関係でその洋室のサッシを閉めても上部付近で大きな気密漏れが確認されました。

二週間後の再内覧会では、内覧会で同行した建設会社担当者は休日をとおり、別の担当者が再内覧会を行いました。前回の担当者が約束を破り休日を取ったということも依頼者の感情を逆なでする原因になり、そのマンションは結局契約を破棄することになりました。のちに水面下で、別の部屋を値引きして再契約することで、契約破棄による違約金の支払いは免れることができたご連絡がありました。

### ケース4

昨年、内覧会の二日前に急遽依頼がありました。あまりにも急な依頼の為、事情を確認しました。

今回の検査はすでに再々内覧会であることが分かりました。そしてさらに詳しく事情を聴くと、一回目の内覧会をご自身だけで臨み、その際に建設会社担当者が、善意でレーザー水平器を持ち込み、この機器の使用方法までレクチャーしてくれて検査を始めたとのことでした。

そしてその担当者が、たまたま最初にリビングの掃き出しサッシ付近の床に水平器を置いて説明をしたところ、一〇〇分の七程度の不陸がありました。

それから再内覧会までの間に、いろいろな協議を行ったようですが、問題のリビングの不陸の対処方法を巡って双方の意見の一致を得なかつたのです。双方がわだかまりを持ったままの再内覧会で、再度同一の場所で計測しなすと、やはり同様の結果が出てしまいました。

それから再々内覧会までにさらに双方で協議を重ねても、どうしても合意点に達しないままに、再々内覧会の二日前になり、急遽私のとこ

ろに検査の立ち会いを依頼したとことでした。部屋に入ると歩くこともはばかれるほどに精度を高められた部屋でした。そして依頼者が張ったであろう付箋だけがどこどこに残っていて、それだけで不動産会社と依頼者との意見のすれ違いが見て取れるほどでした。

案の定、問題点となっている床部分以外は全く問題なく、むしろ他の物件と比較しても相当に精度を高められた仕上がりでした。

私は依頼者と売主側との仲裁役となり、何とか双方の不信が払しょくされるべく説得をしました。

それから三日後、不動産会社が入りビル部分のフローリングの張替に合意した旨の連絡を受けました。

### 内覧会を通じて

内覧会の検査を行って今年で九年になります。今までに四五〇件ほどの検査を行いました。

九年前と大きく変わったことがあります。それは建設会社と不動産会社の対応の変化です。

九年前の、依頼者と不動産会社と建設会社の関係は、現在と全く逆の

立場でした。購入者のその姿はまる  
で不動産会社に自由に操られる素  
人と言ったところですよ。

しかしあまりに不自然な関係が  
いつまでも続くはずはなく、自然発  
生的に登場した内覧会立ち会い業  
務が、年を追うごとに増えていき、  
現在ではマンションを購入したら  
プロに検査を依頼するのがポピュ  
ラーにさえなつてきて、建設会社の  
対応も「検査ありき」で内覧会が行  
われることもごく自然にふるまわ  
れるようになりました。

私は今の姿がもっと厳格なもの  
になれば、内覧会立会い検査の業務  
の必要性もなくなり、この検査業務  
から退くつもりであります。

しかしながらいまだ工事現場の  
施工不備、不備の隠蔽なども無くな  
らず、むしろ九年前と比較すると、  
その隠蔽のしかたも巧妙になり、契  
約者が利益を損なう現状に何ら変  
化は見られません。特に木造一戸建  
での取り巻く環境は、九年前のそれ  
とほとんど変化が見られません。

これほど多くの優秀なプロ集団  
があるのに、その力がフルに発揮で  
きていない現状に歯がゆささえ感

じます。どうか諸先生方がもっとご  
活躍されて、一人でも多くの不動産  
購入者の強い味方となつていただ  
くことを望んでやみません。

事務局からのお知らせ

イベントのご案内

横浜地区・建築無料相談会

▽日時 11年9月3日(土)

13時30分～17時00分

▽場所 みなとみらい21

クリーンセンター4階

(横浜市市民活動支援センター内)

▽交通 JR・市営地下鉄「桜木町

駅」徒歩7分・みなとみらい線「み

なとみらい駅」徒歩7分

▽入場 無料

▽主催・予約連絡先

建築Gメンの会 横浜グループ

<http://www.kenchiku-gmen.org>

Tel: 045・681・1881

(10時～18時)

□事務局夏期休暇のお知らせ

11年8月11日～11年8月16日

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依  
頼いただいた方へアンケートのご  
協力をお願いしています。ご回答を  
頂いた中から一部をご紹介します。

二年間放置した木構造体の処理

構造体の交換で処理

ご依頼の方からのご回答

大変お世話になりました。助言、報告書を頂き、  
無事中間検査を受け合格証を頂く  
ことが出来たのもGメンのお陰と  
思っております。本当はお世話にな  
るのは良くないことなのでしょう  
がまた何かございましたらお力を  
お借りできればと思います。(神奈  
川県在住の方から)

戸建住宅の建物調査

ご依頼の方からのご回答

住宅に関する知識が豊富で説明  
が丁寧。消費者の立場をよく理解し  
て頂いている(千葉県在住の方か  
ら)

編集後記

今回は内覧会業務の方に執  
筆頂きました。

「本当にこのような事があるの？」  
と言いたくなるような事例をあげ  
てもらいました。一般の購入者が一  
く二時間程度の内覧会で、キズ・汚  
れのチェックはできませんが、プロで  
ないと分からない不具合はなか  
か発見できません。入居後に不具合  
が発覚しても二年間程度は対応し  
てもらえませんが数年経過するとな  
かなか迅速な対応がありません。施  
工者側のミスがあったとしても、時  
間経過を理由に無償対処してもら  
えないのが現状です。入居後の手直  
し工事はストレスになりますので  
トラブル回避のためにも数万円の  
費用がかかりますが、やはり執筆者  
のようなプロとか建築Gメンの会  
や、建築関係者のご親戚、ご友人の  
方へ内覧会立会いを依頼されるこ  
とを推奨します。

(N・K)

