

相談者(Aさん) 私は今年からX町の建設課長を務めています。町営住宅の欠陥が問題になっており、相談に伺いました。

弁護士 おたくの町の町営住宅は、どのような建物なのですか。

Aさん 昨年、運動公園の隣接地に町営住宅二〇戸を新築したのですが、いずれも木造二階建ての一軒家です。

弁護士 欠陥というのは具体的にどのような状況なのですか。

Aさん 住宅が完成したのは去年の八月だったのですが、秋の台風の際に七軒で雨漏りが発生したのです。早速施工業者の株式会社A工務店と設計事務所を調査してもらったのですが、原因が判りませんでした。A工務店によれば、台風の風雨が何十年に一度という特殊な状況だったので、その後は心配いらぬという話でしたのです。ところが、今年の梅雨時にまたもや雨漏りが発生したのです。今回は八軒で、その中には去年雨漏りした家も五軒含まれています。

弁護士 雨漏りする箇所は共通しているのですか。

Aさん ほぼ共通しているのです。二階北側にある洋間の窓や天井付近が一番ひどい状態です。今回も昨年同様調査をさせたのですが、その結果屋根の防水施工に問題があったこと

は多岐に渡っており、細かな部分で建物の安全性に関わらないものについては、瑕疵判断の基準とはならない場合もあり得ます。

Aさん 例えば外壁のクラックは、瑕疵と言えるのでしょうか。

弁護士 コンクリートを使用した建物の場合、ある程度の収縮は避けがたい為、経年的に発生するクラックは瑕疵ではないと判断されることも多いと思います。もともと構造に関わるようなクラックや、程度が大きく美観を大幅に損ねる場合などは、瑕疵にあたりと判断される場合もあると思います。

Aさん 建築基準法のお話が出ましたが、最近構造計算の偽造問題が大きく報道されました。構造的に建築基準法に違反し、震度五程度の地震で崩壊する危険性のある建物が現実

に建築されるのですね。弁護士 テレビや新聞で大きく報道されている問題ですね。建物において安全性は最も重要な要素だと思います。構造計算書を偽造するなどというのはもつてのほかです。建築確認の民間委託という問題も含めて、安全な建物の行政上のチェック体制を見直す必要があると思います。

Aさん 建築基準法に違反し、震度五程度の地震で崩壊するような建物の場合、注文主は請負人に建て替え費用を請求することができますか。

法律に強くなる!

連載【まちづくりの法律相談】

第17回

# 欠陥のあった町営住宅

が判りました。雨漏りのした洋間は寝室にしてベッドを置いたり、家具を置いたりしている家が多かったのですが、雨漏りで使用できなくなり、町でその損害を賠償したのです。



るのでしょうか。

弁護士 先程お話ししたとおり、建物に瑕疵がある場合、損害賠償を請求することができますが、建て替え費用まで請求できるか否かについては、裁判例でも判断が分かっていました。しかしながら、最高裁判所は平成一四年九月二四日の判決において、次のように述べ、請求できるとい判断を示したのです。「建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替へざるを得ない場合には、当該建物を収去しても社会的に大きな損失をもたらすものではなく、又建て替えに要する費用を請負人に負担させても請負人にとって過酷であるとは解されない。」

Aさん 今回の雨漏りについても、建物自体を建て替えてもらうことは出来ないのでしょうか。

しての責任を負う必要があります。従って雨漏りによる家具損傷の損害を町が賠償したの

は、正しい対応でしたね。Aさん 社会的に欠陥住宅の問題がクローズアップされていますが、町が当事者になるとは思ってもみませんでした。町としては今後A工務店に対して住宅の補修と損害賠償を求めていく予定なのですが、どのような点に注意すれば良いのでしょうか。

弁護士 建築された建物に瑕疵があるときは、注文主は請負人に対して瑕疵の修補を請求することが出来ます。また損害賠償を請求することも出来ることになっています。

Aさん 建物に瑕疵があるとはどのようなことで、それを判定する基準は何なのでしょう。弁護士 瑕疵とは完成された工事が予め合意された内容通りのものではなく、使用価値や交換価値を減少させる場合、あるいは当事者が特に要求した点をその通り施工しない等、契約内容にてらして不完全な状態のことを言います。今回の雨漏りなどは、瑕疵の典型的な一つです。瑕疵の存否を判断する基準としては、設計図書、工事代金、社会通念などがあると考えられています。社会通念の中には、建築基準法も含まれています。建築基準法は公益の見地から建築に関する最低基準を定めたものだからです。もともと建築基準法の規定

弁護士 雨漏りは原因が判明すれば修補することが可能ですので、建て替へざるを得ない重大な瑕疵とは言えません。雨漏り自体はA工務店に修補を要求するか、あるいは別な建築業者に修補してもらって、その工事代金を損害賠償としてA工務店に請求することになります。また町が賃借人に対して賠償した家具等の損傷分についても、A工務店に損害賠償することが出来ます。

Aさん 雨漏りの補修はかなり大がかりになりそう、工事期間中賃借人には仮住まいを提供することになりそうなのですが、そういった費用もA工務店に請求できますか。

弁護士 A工務店の工事の瑕疵と相当因果関係のある損害ですので、請求できると思います。Aさん 瑕疵に基づく修補請求や損害賠償は期間的な制限があると聞いたのですが、いかがですか。

弁護士 民法六三八条一項で木造建物の場合には五年、鉄筋コンクリート建物の場合は一〇年と定められています。

◎執筆 佐藤 裕一 (さとう ゆういち)  
阿部・佐藤協同法律事務所 弁護士  
東北大学法科大学院教授 宮城県人事委員会委員