

第 349 回月例会・報告概要

開催日：2017 年 2 月 18 日（土曜日） 10：00～

報告者：池田 佳史（弁護士、栄光綜合法律事務所）

テーマ：建造物の瑕疵についての施工者・設計者の法的責任

報告者コメント：建物、橋、プラントその他の建造物が建築された後に瑕疵が発見される場合があるが、契約書や約款で瑕疵担保責任の期間を短縮、制限することがあり、また、そうでなくとも民法 638 条 1 項により最長引き渡し後 10 年間しか瑕疵担保責任の追及はできない。しかし、これらの期間が経過した後に瑕疵が発見されることもめずらしくなく、その場合に不法行為として民法 724 条により行為のときから 20 年間請求できないかが問題となる。これについて、一定の場合に不法行為として請求を認めた最高裁判例（同一事案につき平成 19 年 7 月 6 日（第一上告審）、平成 23 年 7 月 21 日（第二次上告審）があり、それについて分析及び射程距離の検討をしたい。

報告概要：

はじめに

- ・瑕疵担保期間経過後の瑕疵の発見のケースは少なくない
- ・最判平成 19 年 7 月 6 日（民集 61 卷 5 号 1769 頁。福岡高裁へ差戻し）、同 23 年 7 月 21 日（判時 2129 号 36 頁。福岡高裁へ再度の差戻し）
- ・最終的な結論⇒一部認容

1 判決の経過

2 請求の趣旨および判決主文

3 判決内容

(1) 第 1 審（大分地判平成 15・2・24）

- ・建築請負についても瑕疵担保と不法行為は請求権競合する場合がある。
- ・建築物が注文主（売主）から第三者（買主）に売り渡された後に瑕疵を原因として損害が発生した場合は、瑕疵があることを前提として売り渡されたときを除き、買主に対する施工業者等の不法行為に基づく損害賠償債務と売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償債務とは不真正連帯債務の関係に立つ。
- ・不法行為責任は発生した損害の公平な分担を図る制度であって、契約の目的とは無関係であるから、設計で決められた安全率の強度に達しない施工をして瑕疵にあたったとしても、建物の耐久性に支障がない程度の強度であったなら、被害者において補強をすることを余儀なくされるとはいえないので、不法行為上の損害は発生しない。

(2) 控訴審（福岡高判平成 16・12・16）

- ・請負の目的物に瑕疵がある場合に損害賠償債務を負うか否かの問題に不法行為責任の追及を持ち込むことは、請負人らに故意過失が必要であるからといって、民法が瑕疵担保責任の存続期間について契約法理に見合った様々な規定をおいた趣

旨を没却して、請負人らの責任が無限定に広がり、また、相手方の範囲も無限定となって、請負人らは著しく不安定な地位におかれることとなる。

- ・建築請負においては不法行為が成立するのは、積極的な侵害の意図がある等限られた場合である。結局は、建物の不具合が基礎や構造躯体に関するものか、またそれによって建物が社会公共的にみて許容しがたいような危険な建物になっているか否かが検討されるべきである。

(3) 上告審（最判平成19・7・6）

- ・建物の建築に携わる設計者、施工者、工事監理者は、契約関係に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。
- ・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、原則として不法行為が成立する。

(4) 差戻し審（福岡高判平成21・2・6）

- ・不法行為責任の成立のために必要な、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、身体または財産に対する現実的な危険を生じさせるものをいう。

(5) 第二次上告審（最判23・7・21）

- ・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、身体または財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が生命等に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、これを放置するといずれは危険が現実化することになる場合も該当する。

4 具体的あてはめ

- (1) 共用廊下およびバルコニーの建物と並行したひび割れ
- (2) 居室床スラブのひび割れおよび床スラブのたわみ
- (3) その他

5 原告は対象建物を譲渡しており、その譲渡代金について瑕疵が与えた影響が証拠上不明であることについて

6 建築請負人等の工事には瑕疵がなく販売した部材に瑕疵がある場合、所有等の所有者は部材販売者に同様の責任を問うるか

おわりに

以 上