©岩永敦之＆大阪企業法務研究会 2018

第 358 回月例会・報告概要
開催日：2018 年 2 月 17 日（土曜日）　10：00～
報告者：岩永　敦之（エア・ウォーター株式会社）
テーマ：建築資材の瑕疵についての法的責任と損害賠償の範囲
報告者コメント：製品の品質不良や品質偽装が起こると、当該不良等の被害者への損害賠償が問題となるが、適切な補償を行わなければ、被害者から損害賠償請求を受ける可能性がある。また、補償する企業間で合意なきまま補償を行えば、企業間での補償分担について訴訟に発展することもある。品質不良等の内容は様々であり、かつ、同じ品質不良であっても被害者によって損害の種類は異なるものの、建築資材の瑕疵において最も被害をこうむると考えられる共同住宅物件を取り上げ、適切な補償について、裁判例をもとに検討したい。

報告概要：
１．はじめに

２．建築資材の瑕疵から生じるさまざまな問題
（１）瑕疵による問題
・建築基準法 37 条違反→完了検査を受けることができない
・建築資材メーカーが建築物の施工状況まで把握できていない。
（２）被害者
・建築資材メーカー　⇒売買⇒　ゼネコン　⇒請負⇒　施主　⇒売買⇒　区分所有者
（３）是正方法
・改修工事の実施
→代品を納入できるか？　建築基準法上の承認の可否
→共同住宅の場合は区分所有権法による区分所有者の決議が必要
区分所有法 17 条の「変更」にあたるか
→事実上の問題として、改修工事の実施可能な施工者の選定
・建築基準法 12 条 5 号報告の提出

３．建築資材に起因する責任
（１）瑕疵担保責任・完全履行請求
・建築資材メーカーとゼネコンとの関係　→（不特定物）売買契約上の瑕疵担保責任
・ゼネコンと施主との関係
→建築請負契約上の瑕疵担保責任。「民間（旧四会）連合協定の工事請負契約約款」が使用されていることが多い。
・施主と区分所有権者　→不動産売買、住宅品確法
（２）刑事責任
・不正競争防止法（虚偽表示）
（３）精神的損害

©岩永敦之＆大阪企業法務研究会 2018

４．福岡高裁平成 18・3・9 判決、福岡地裁小倉支部平成 16・5・17 判決の検討

（１）事案の概要

・マンションの購入者の一部（原告）と分譲業者（被告）との争い

・外壁タイルの剥離が発生　→施工業者による補修工事の実施（１年４ヶ月間）

・被告は、外泊費等の支援、空気清浄機の無償貸与、乾燥機の設置などを実施するも、原告らはこれらを使用していない。

・管理組合と被告の間は補償問題について和解が成立

・原告らは、精神的苦痛に対する慰謝料、交換価値の下落による財産的損害、弁護士費用などを求めて提訴

（２）第一審小倉支部（判タ 1223・213）による判断

・民法 570 条の瑕疵担保責任はある

・精神的苦痛は予見できない特別損害であるとして、賠償義務を否定

・交換価値が下落したものと認定できる証拠はなく、賠償義務を否定

（３）控訴審福岡高裁（判タ 1223・205）による判断

・補修工事と精神的苦痛との間に因果関係がある。補修工事に基づく生活被害については、施工瑕疵に基づく損害に通常含まれるとして、賠償義務を肯定。

・竣工後間もなくの購入であったこと、入居後１～2 年の大規模補修工事であったこと、外壁タイルは高級感などが重視されていたものであるところ、完全な意味での回復ではなかったことなどから、交換価値の下落を認め、賠償義務を肯定。

５．検討

・施主（販売業者）が負うべき損害賠償（額）は建築資材メーカーの責任なのか

・施主は補修工事によって発生する精神的苦痛と価値下落の損害を賠償する必要がある危険性がある。

以　　上