

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：令和3年10月16日大阪大会

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示 (通称事件名：耐震補強じゃない？事件)

判決日	令和3年3月19日
事件番号	福岡地方裁判所平成31年(ワ)第 号
裁判官	古市 文孝
代理人	越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所在	熊本県		
	構造	木造2階建(伝統構法)	規模	延べ床面積約270㎡
	備考			
契約	契約	平成29年2月	引渡	平成29年12月
	代金	約2000万円(追加工事含む)		
	備考	熊本地震で損壊した建物の耐震補強工事		
相談(不具合現象)	耐震補強壁の施工が仕様書通りでない			

III 主張と判決(和解)の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①瑕疵(○) ②損害・因果関係(○) ③不当利得・受益者の悪意(○) ④追加工事に関する原告の不当利得・被告(商人)の報酬請求権(×)			
欠陥	①準耐力壁施工不良 下地組：上部開口寸法、受け材端部未接合、端部柱未施工、土塗り壁未解体、胴縁仕様、合板外周部受け材未施工、受け材断面不足、受け材留め付け金具違い・留め付け方法・間隔不良等 合板：合板の種類違い、合板留め付け金具違い、留め付け方法・間隔不良・めりこみ等 ③剛床仕様違反 合板種類違い、留め付け不良(金具違い・間隔不良・めり込み・根太への打ち外し等) ③その他(土壁未解体、建具廃棄等)			
損害 (万円)	合計	1387万1418円/1939万6304円 (認容額 / 請求額)		
	④代金	/		
	⑤修補費用	1041万7121円/1445万3235円		
	⑥転居費用	49万8960円/50万8200円		
	⑦仮住賃料	67万3000円/67万5000円		
	⑧慰謝料	50万円/100万円		
	⑨調査鑑定費	35万円/78万2956円		
	⑩弁護士費用	124万円/171万7000円		
	⑪その他	19万2337円/23万5913円(不当利得)		
責任 主体 法律 構成	①売主			
	②施工業者	瑕疵担保責任、不法行為責任、不当利得		
	③建築士			
	④その他			

IV コメント

1 事案の概要

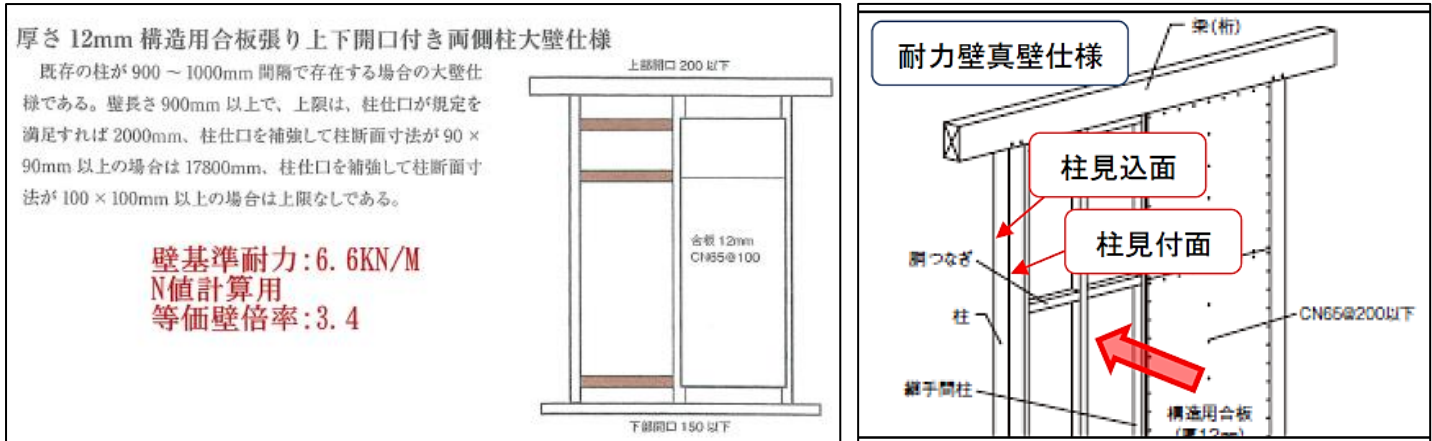
原告家族は、熊本地震で損壊した自宅(伝統構法)の耐震補強を計画したところ、被告から「補助金が受けられる耐震補強(精密診断法による上部構造評点1.0以上)をするのなら、家じゅうが壁だらけになる」と説明され、「避難時間を確保できる評点0.7の耐震補強(耐震補強壁は大

壁仕様の準耐力壁)」を採用することにした。

(1) 壁の補強仕様違反

準耐力壁とは、上下開口付きの耐震補強壁である（床～天井間を合板補強する仕様であり、土台～床間・天井～上部横架材間が開口となるが、壁高の80%以上の範囲について補強を要する）。被告作成の「準耐力壁仕様図」には、日本合板工業組合連合会編「合板耐力壁マニュアル」から転載した準耐力壁の仕様図・壁基準耐力の記載がある。

準耐力壁に施工する合板は、柱の見込面に設置した受け材や柱梁に留め付けるところ、原状壁（土塗壁）の軸組見込面に受け材を設置するには、土塗を落として軸組スケルトンにしなければならない。かかる土壁撤去工事は、明示的に契約（見積）に含まれている。



ところが、土塗は解体されず、合板は、柱見付面に数十cm間隔で設置された胴縁に張られている。合板は胴縁部分にしか留められないため、留め付け間隔は準耐力壁仕様とは全く違い（胴縁仕様耐震補強壁の壁基準耐力はかなり低い）、金具も所定釘ではない。

さらに、構造用合板ではなく、コンクリート型枠用合板や普通合板が張られていた（前者は第1種ホルムアルデヒド発散建築材料であり、シックハウス関係でもNG）。その他、下地組・合板留め付け方法等が全般的にでたらめである。



(2) 床の補強仕様違反？

原告家族は、床補強方法については被告から具体的な説明を受けていないが、「評点0.7」の耐震補強（耐震補強計算が成立する設計）とするには、床倍率1.0以上の剛床とする必要がある。

床は構造用合板が張られていたが、所定釘（N50）ではないビス使用・留付間隔過大・めりこみ・打ち外しなど、剛床仕様に全く合致しない施工であった。

2 主張・立証上の工夫

さすがに瑕疵については争わないだろうと思い請求書を送ったが、「耐震補強の合意はない」というほぼゼロ回答であった（提訴前に、相手方の費用負担と手配により合板解体調査が行われており、相手方建築士が「合板耐力壁マニュアル」違反の施工を列挙して「誠実に事に当たる」旨の誓約書を差し入れたにもかかわらず）。

提訴後も同じような対応で、「準耐力壁仕様図」を原告に渡した事実を長らく否定したり（同仕様図含む設計図書綴りに、被告スタッフが原告との打ち合わせ当日に書き込んだメモがあるこ

とを指摘したのち、ようやく認めた)、「耐震補強工事をするのなら設計契約と重要事項説明が必要になるが、それらは存在しないからそのような工事契約はない」「本件建物の耐震補強なら精密診断が必要になるが一般診断しかしていない」等主張したり、「準耐力壁」や「耐震補強」に関する独自の定義にこだわったり、その内容も変遷させたりと、とにかくやりにくかった。

なお、工事請負契約書には、「建物の構造躯体において補修・補正を行います。建物の構造上の強度を保証するものではありません。・・瑕疵担保責任の範囲は構造躯体の強度不足を原因とする建物の瑕疵を含まないものとします」という特約があり、被告は同特約が「耐震補強」合意の不存在を裏付けるものだと主張していた。

原告は、同特約を、評点1.0は保証されない(設計者の説明通り0.7止まり)という説明だと理解していた。準耐力壁仕様図記載の耐震補強壁の施工及び、少なくとも一般診断法を前提とする評点0.7の耐震補強合意があったことにつき、打ち合わせ経過や記録、数回にわたる不具合協議の録音反訳(「0.7にする」という複数回の設計者発言がある)などを引用して主張した。

被告主張の設計契約や重説の不存在、精密診断法の不実施については、「素人であるこちらの知ったことではない。被告がやるべきことをやっていないから契約はないという立論は、所定手続の必要性が当事者双方の共通認識であること、もしくは被告の無謬性が前提となるが、それら前提を欠く」という旨を主張した。

3. 判決

*床補強方法の合意について

耐震補強壁の仕様(準耐力壁仕様図記載)合意については問題なく認められるだろうと思っていたが、補強方法の具体的説明がない床の仕様合意については、大きな争点である「評点0.7の耐震補強計算が成立する耐震補強合意の有無」の認定がカギであると思っていた。

判決は、契約締結に至るまでの事実関係を別紙形式で細かに認定しているが、結局、「評点0.7の工事(設計)」の合意は認めなかった。

しかし、床の補強仕様合意については「原告引用証拠及び弁論の全趣旨のほか、別紙3の認定事実を踏まえると、本件契約では、一般診断法の床仕様Iで施工する合意があったと認めるのが相当であり、具体的には原告主張の施工方法とする合意があったと推認するのが相当」だと判示し、こちらの主張する瑕疵を認めてくれた。

「別紙3の認定事実」のどれが「一般診断法の床仕様Iで施工する合意」に結びつくのか、正直なところ私にはわかっていない。

*誤廃棄建具の再設置費用

被告は、誤廃棄した建具の新設工事を原告に有償で発注させていた。既払代金の不当利得返還請求(契約の公序良俗・信義則違反による無効を主張)について、「(被告が)既存障子の誤廃棄について明確に説明したか否かが定かでない」「この点を全額原告に負担させた追加変更契約は、取引上の信義則に違反するものであり、無効」と判断した。

*慰謝料が認められて嬉しい

*係属係が当たりだった

この紙面で表現できないほど争点が細かくややこしく、被告も相当にクセがあり非常に苦労した事件だったが、裁判官が優秀な方だったのが本当に幸いだった(裁判所が頼りなかったらと思うとぞっとする事件だった。争点整理の的確さは感動のレベルだった)。

判決に納得いかないポイントがないわけではないが、面倒な事件の審理を計画的に進め、異動前に判決を書いてくださった裁判官には大変感謝している(被告に控訴されるかと思っただが、一審で確定した)。

以上