

# 欠陥住宅事件報告

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：2024年11月17日

報告者：越川 佳代子

## I 事件の表示 (通称事件名：)

和解成立日	令和6年1月19日
事件番号	福岡地裁令和4年(ワ)第 号
裁判官	林 雅子
代理人	越川 佳代子

## II 事案の概要

建物概要	所在	九州のどこか		
	構造	木造 階建	規模	延べ床面積 m <sup>2</sup> 超
	備考	児童福祉施設の新築工事		
契約	契約	20 年	引渡	20 年
	代金	約9600万円 (建物・外部工事代金、設計監理料)		
	備考			
相談(不具合現象)	外壁サイディングの土間埋め込み、契約工事の未施工			

## 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 (減工事扱いされた未施工工事の瑕疵性含む)、②相当補修方法・費用、③不当利得 (追加費用合意)、④引渡遅滞に係る契約約款の有効性	
欠陥	◆建物周り外構の仕様・高さ違い ・基礎・外壁の外構等埋め込み ⇒床下浸水口の作出及び漏水、基礎パッキング工法違反、漏水・結露・カビ、外壁通気構法違反 (給気口閉塞)、外装材耐久性低下・汚損、サッシ開閉不良 ・水切り設置箇所、外装材施工範囲の誤り ・隣地との危険な高低差等 ◆外壁 ・水切り下端 (底面) 埋め込み ・通気構法違反 (パラペット・下屋軒部排気口閉塞) ・防水紙一部未施工 ・防火構造違反 (屋内防火被覆材未施工) ◆その他、屋内設備・外部設備の瑕疵多数、複数の未施工工事	
損害 (万円)	合計	2500万円 / 3186万6199円 (和解額 / 請求額)
	④代金	/
	⑤修補費用	/ 1983万4103円
	③転居費用	/
	①仮住賃料	/
	⑥慰謝料	/
	⑦調査鑑定費	/ 205万3000円 (調査費用) + 47万6960円 (補修工事立案・見積費用)
	⑧弁護士費用	/ 223万6000円
⑨その他	/ 328万円 (不当利得) + 398万6136円 (引渡遅滞損害金)	
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、不当利得、債務不履行
	③建築士	
	④その他	

## IV コメント

### 1 事案の概要

児童福祉施設の新築工事に多数の瑕疵が認められた事案である。とりわけ「なぜこうなった」感があるのは、建物の基礎や土台が地中・土間に埋まっている（外壁サイディングも土間に埋まっている箇所や、木造軸組の地上部に基礎巾木風のモルタル塗りがなされ、その上部に水切り設置・サイディング張りされている箇所がある）など、地面・外構と建物の取り合い高さがでたらめな点である。

当初の契約工事内容であるのに、着工後、施工会社の一存で減工事や追加扱いとされた工事も複数あった（減工事扱いの工事項目は未施工のまま引き渡された関係上、本件建物の外回りは、児童にとって非常に危険な状態となっていた）。本件建物新築工事や以後の施設運営は、費用の大半が助成金で賄われることもあり（ただし、新築工事に係る助成金額は、着工前に決定済みであり増額されることはない）、施工会社は、建築主からずると契約外費用を引き出すことを目論んだようである。

### 2 主張・立証上の工夫

訴訟の比較的早い段階で付調停となった。瑕疵論や補修方法の争点整理にもそれなりの期間を要したが、未施工工事（減工事扱い）の瑕疵性や追加費用問題、完成引渡遅れに関する争点がさらにやっかいだった。

減工事や追加費用に関し、被告は、契約後の作成日付である複数の見積書を提出し、原告の承認があった旨を主張してきた。こちらは、それら見積書の受領を否認するのみでなく、被告が主張する見積内容の変遷が非常に複雑かつ不合理であること（契約後に何ら仕様変更のない工事項目につき、数百万単位の増額がなされている等）を詳細に指摘し、原告が承諾するはずがない旨反論した。

引渡遅れに係る損害として、こちらは、施設運営開始が遅れたことによる運営費助成金の逸失利益を主張していた。被告は、竣工期日に工事は完成していたとして、工事契約約款の違約金規定（契約工期内に工事を完成させることができず、かつ、契約の目的物を引渡日に引き渡すことができない場合、遅延日数1日について工事価格から工事済部分に対する工事価格相当額を控除した額の2,500分の1に相当する額の遅延損害金を支払う）は損害賠償の予定（民法420条1項）であるから、原告主張に係る損害賠償義務は負わないと反論した。

上記違約金規定は、旧四会連合協定工事請負契約約款の古い規定をそのまま引用したものである。こちらが、「出来高が0%であろうが100%であろうが、引渡未了である以上は建物の使用収益ができない」「違約金規定は公序良俗に反し無効である」旨主張したところ、被告は、「この点についての議論は、これまでも積み重ねられてきたものである」として、**1998年発行の約款逐条解説**（「残工事が僅かな場合に請負者に過大な損害金を負担させるのは酷であるから、引渡遅れの違約金算定に当たり、出来高控除方式が採用された」旨の解説がある）を提出してきたので笑ってしまった。こちらは、平成23年5月改訂版以降、旧四会連合協定約款の違約金規定は（出来高控除方式が不合理であることから）請負代金方式に改められていることを主張立証した。

### 3. 所感

提訴段階では、細かい瑕疵論や相当補修方法の主張をまとめるのにもそれなりに苦勞したが、引渡遅れの損害額を算定する（複数年度の助成要領書を解読し、在籍児童数や職員数を基に、竣工期日に引渡がなされていた場合に得られたはずの運営費助成金を計算する）のが、地味に非常に面倒であった。

先述の通り、本件は減工事や追加費用の争点で苦勞したこともあり、以後、単に瑕疵だけを取り上げればよい建築関係訴訟は比較的楽に感じられるようになったのがメリットだと思いたい。

以上