

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：)

調停成立日	令和6年9月6日
事件番号	福岡地裁令和4年(ワ)第■■■号(本訴)、令和5年(ワ)第■■■号(反訴)、令和4年(ノ)第■■■号(付調停)、令和6年(ワ)第■■■号(名義貸し建築士追加提訴)
裁判官	上田洋幸、樺山倫尚、中山詩穂
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	RC造■■■■階建	規模	延べ床面積■■■㎡超
	備考			
契約	契約	20■■■年	引渡	工事途中の契約解除
	代金	争いあり(約■■■円～■■■円)		
	備考			
相談(不具合現象)	・コンクリート打設不良、壁のやり ・契約金額の争い			

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)	出来形の給付利益(△) →施工不良の範囲、相当補修方法・費用、続行工事の可否、出来高金額その他	
欠陥	・出来形全般のコンクリート打設不良(ジャンカ・空洞・コールドジョイント)、壁の室内側断面欠損(一部やり・防湿シート食い込み)、各階打ち継ぎ部不陸 ・断熱層厚さ不足(室内側せき板破損に伴うコンクリートはらみ出しによる)	
損害 (万円)	合計	4950万円 / 6408万3641円 (和解額 / 請求額)
	④代金	■■■円 / ■■■円 (既払額)
	⑧修補費用	0円 / ■■■万9361円 (出来形撤去費用)
	⑨転居費用	/
	⑩仮住賃料	0円 / ■■■円/年 (土地明渡までの損害金)
	⑪慰謝料	0円 / 200万円
	⑫調査鑑定費	0円 / 163万8280円
	⑬弁護士費用	0円 / 291万6000円
⑭その他	■■■円 (土地買い取り) + 300万円 (解決金) / 0円	
責任 主体 法律 構成	①売主	
	②施工業者	不法行為、債務不履行
	③建築士	不法行為
	④その他	不法行為(施工会社代表者・監理技術者)

IV コメント

1 事案の概要・訴訟経過

*室内側のコンクリート型枠を、内装下地として残置する方式の工事（**■■■■**）であった。躯体工事完了後、出来形の室外側コンクリート露出面に多数のジャンカやその補修痕が分布していたが、施工会社は、室内側型枠の撤去による全面調査を拒絶した。契約金額の認識不一致もあって工事は中断し、後日の協議で契約解除に至った（債務不履行解除、合意解除のいずれかは争いあり）。

*施工会社から出来高を請求された後、出来形の瑕疵調査を経て、給付利益がないこと（下記①～③）を主張し提訴した。調停成立直前、※の主張を補充した。

①現状補修の評価：ジャンカ補修に使用された普通モルタルは、人力のテストハンマー打撃によって容易に除去できる程度の強度や接着力であり（後記2）、防水性も低い。不具合箇所の表面に塗布されたのみであり、躯体内部にはジャンカや空洞が残されている。

②続行工事が不可能

・大規模補修（構造耐力上主要な部分及び雨水浸入防止部分の原状を大幅に変更するもの）を経た出来形は、瑕疵担保責任保険の現場検査に合格できない（続行工事業者が保険契約を承継できない）可能性が高い。

・保険承継が可能であっても、保険金限度額の関係上、不具合が完全除去されていないおそれのある出来形について、続行工事を請け負う業者は見つからない。

③出来形を利用した完成建物に新築性がない

・相当補修（躯体両面のコンクリート表層を超高圧洗浄により数mm削って不良箇所を露出させ、密実なコンクリートの位置まで研り取り→エポキシ樹脂モルタル充填）をしても、躯体深部の打設不良は残存する。

・コンクリート打放し風の仕上げ補修では、実際の打放しと完全に遜色のない外観とはできない。経年劣化も生じ、定期的に高額なメンテナンス費用を要する。

※**■■■■**（**■■■■**）。将来、新築物件の通常経年減価による売却ができない。

※既施工部分・続行工事部分のいずれに起因するか判然としない不具合が生じる可能性がある。保険承継の可否によらず、続行工事業者の完全免責を前提としなければ、出来形を利用して建物を完成できない（新築住宅建築主としての法的地位が得られない）。

*被告は当初、「ジャンカはごくわずかしかない」と主張していたが、こちらが、調査で撮影した躯体露出面の全写真データを提出するとその点はおとなしくなった。代わりに、「室内側コンクリートの状態が不明であるから、立証責任を負う原告が費用負担して型枠・せき板を撤去すべき」だと主張してきた（立証責任を、立証する義務か何かと勘違いしている）。断固拒絶し、型枠撤去範囲も含めて揉めたあげく、裁判所の釈明処分決定により、現地調停期日前に、被告の費用負担で室内側せき板と裏面の防湿シートを全面撤去する（とりあえず枠材は残す）こととなった。

***■■■■**、室外側見え掛かりのコールドジョイントは、出来形全周に連続していることが明らかになった。せき板撤去後、コールドジョイントは室内側に貫通しており、屋内に漏水していることも発覚した。

*現地調停期日後、裁判所より、原告主張の補修方法（費用約7000万円）が相当であり、被

告に反論を求める旨の「調停所見」が出された。被告は、不具合箇所特定にあたり、躯体の高圧洗浄ではなく打診検査を前提とする800万円台の補修見積を提出してきたが、検査の妥当性、補修数量・単価設定いずれも根拠がないものであった。

*裁判所から、工事代金既払額返還+被告会社による土地買い取りの調停案が出された。こちらは、加えて解決金500万円を要求したが、被告は調停案の受諾すら渋っていた。そこで原告の主張を補充し、名義貸し建築士にも別訴提起した（それ以前に、本訴について訴訟告知していたが参加してこなかった）。被告はこれが堪えたらしく、調停案ならば呑むと言ってきたが、こちらは解決金ゼロでは受諾できないと主張し、解決金は300万円とする調停を成立させた。

2 主張・立証上の工夫

(1) 躯体全般に及ぶコンクリート打設不良の立証

ア. 調査方法

前記の通り、躯体室外側のジャンカ等はほとんどがモルタルで補修されており、室内側は型枠・せき板に被覆されていた。室外側のモルタル埋めは相当補修にあたらぬ、室内側にもジャンカ等が存在するという立証のため、（調査をお願いした木津田建築士のご手配により）レントゲン調査の見積を取得したところ、抜き取り調査箇所のみでも約450万円という高額であった（調査費用見積総額は約600万円に上った）。

レントゲン調査は断念し、①設定した抜き取り調査箇所について、室外側は補修モルタルの研り（人力によるテストハンマー打撃）、室内側はせき板部分撤去+表層コンクリート研り（電動ハンマー使用）によってジャンカ等を顕出し（室内側は、型枠内側の防湿シート食い込みによる躯体断面欠損も発覚した）、②室内側のコンクリート露出面全体を写真撮影するという全4日間の調査を実施した。

不具合が出来形全体に及んでいるという主張として、①室外側のコンクリート露出面は、抜き取り調査箇所と同様に補修痕や未補修の打設不良箇所が多数存在すること、②ジャンカ・空洞の好発部位である型枠部材（スペーサー、セパレーター）や配筋周り、断面欠損発生箇所である防湿シート継ぎ目は、いずれも躯体内部に一定間隔で存在すること、③これら不具合は、基本的に工法（ の建材特性やそれに由来するコンクリート締固め不足、浮き型枠工法によるパラペット施工）に起因することを指摘した。

イ. 調査結果の提示

調査報告書には、（立面図に設定した座標位置特定のうえで）躯体露出面全箇所の写真を添付していただいたが、膨大な数であり1写真あたりの掲載スペースを大きくできないこと、紙面に印刷した写真鮮明度の問題から、打設不良の詳細が伝わりにくいところがあった。

被告から、「ジャンカはごくわずか」だと主張された後、USBに全写真データを整理して格納し、準文書として提出した（証拠説明書別紙参照）。

(2) 名義貸し建築士の所在調査

建築確認申請上、設計監理者は施工会社併設事務所の一級建築士とされているが、諸事情から、勤務実態のない名義貸し建築士であることが明らかであった。

訴訟告知や別訴提訴にあたり、確認申請書記載の氏名・登録番号を基に、日本建築士会連

合会に本籍地や住所を照会したが、届出がないとの回答であった（7万番台という登録番号からすると一級建築士の登録を受けた時期は昭和40年代であり、登録審査が相当緩かったと思われる）。

しかし、直近の定期講習受講機関が判明したため、そちらに受講申込時の住所を照会し、受講者データを入手することができた。昭和■年生であり、本件工事期間中は80歳近くの人物であった。

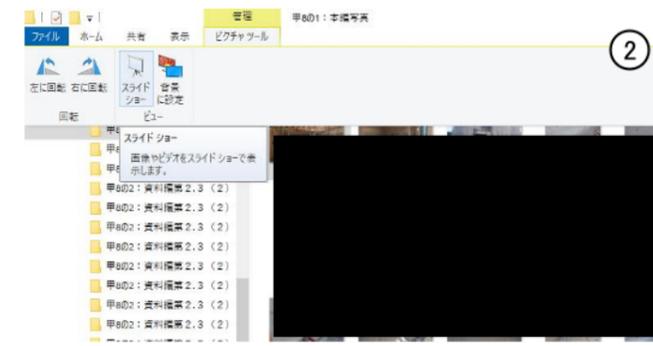
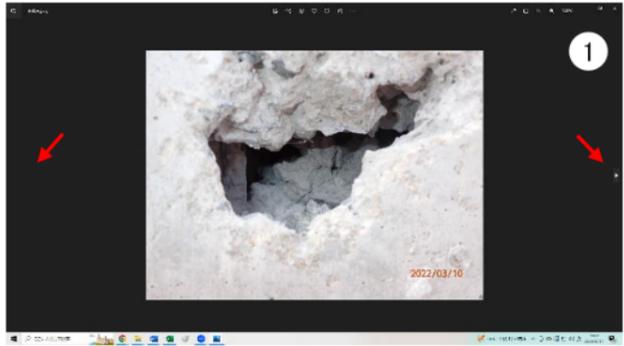
3 所感

本件出来形は、（合理的な調査日数・費用で）躯体全面の写真撮影ができるギリギリの規模であったと思う。より大規模な建物の躯体全体に及ぶコンクリート打設不良などはどのように立証したらよいのだろうか。

本件は、小規模工務店が実力に見合わない（施工管理の限界を超える）物件を手掛けた事例であり、さらに大規模な建物でこうした施工不良があるケースでは、消費者側が厳密な立証などしなくてもデベやゼネコンが善処するのかもしれないが・・・。

以上

甲59内フォルダ	写真 ファイル数	備考（フォルダ1内の写真）
<ul style="list-style-type: none"> ▼ 甲59 (USBメモリ) ▼ 1 : 鑑定書等掲載写真 	38	* 鑑定書本編、資料編(甲8の1、同2)、鑑定書補足・訂正書(甲58)掲載写真のデータファイルを、下層フォルダ内にフォルダ名の通り格納している。
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の1 : 本編写真 	278	* 各写真の撮影場所・日付・撮影者は該当書証を参照されたい。
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.1～2 写真001～309 (抜き取り調査箇所の図示写真はなし) 	136	* 甲8の2各フォルダ内の写真は、甲58「第3」による訂正を反映している。
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ア (ア) 西 X 1 立面 写真001～136 (93～102頁) 	93	* 鑑定書作成にあたり、原写真をリサイズ(縮小)している。そのためだと思われるが、PC(Windows)のフォトアプリでファイルを開く場合、環境によっては、ウィンドウ内の左右(下図①)をクリックして表示写真を切り替える際に、画像が一瞬拡大して縮小する現象が生じることがある。
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ア (イ) 西 X 2 立面 写真001～093 (104～109頁) 	228	⇒アプリのウィンドウサイズを画像サイズより小さくすれば、上記現象は生じない(表示写真の切り替えがスムーズにできる)。
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ア (ウ) 南 Y 1 立面 写真001～227 (111～123頁) 	149	ただし、写真を大きく(PC全画面等)で表示したい場合、ウィンドウサイズ及び画像サイズの双方を拡大操作する手間がある。
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ア (エ) 東 X 5 立面 写真001～149 (124～126、128～133頁) 	264	⇒ピクチャツール(スライドショー)を使用すれば(下図②)、PC全画面表示の状態でも、表示写真をクリックで切り替えることができる。
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ア (オ) 北 Y 4 立面 写真001～354 (134～141、143～150頁) 	24	ただし、閲覧中の写真ファイル名は表示されない。
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ア (カ) 北 Y 3 立面 写真001～024 (152～153頁) 	134	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (ア) 南 Y 3 立面 写真001～134 (155～162頁) 	62	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (イ) 北 Y 2 (X 3 - 5) 立面 写真001～062 (164～168頁) 	1	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (ウ) 北 Y 2 (X 3) 立面 写真001 (170頁) 	18	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (エ) 南 Y 2 立面 写真001～018 (172頁) 	24	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (オ) 東 X 3 (Y 1 - 2) 立面 写真001～024 (173～174頁) 	47	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (カ) 東 X 3 (Y 2 - 3) 立面 写真001～047 (176～179頁) 	27	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (キ) 東 X 3 + 立面 写真001～027 (181～182頁) 	5	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (ク) 北 Y 1 手すり 写真001～005 (184頁) 	12	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (ケ) 東 X 3 天井 写真001～012 (186頁) 	20	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (コ) ██████████ 写真001～020 (188～189頁) 	98	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) イ (サ) パラペット 写真001～099 (191～196頁) 	28	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ウ (ア) 南 Y 2 写真001～028 (198～199頁) 	8	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ウ (イ) 西 X 5 写真001～008 (201頁) 	39	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ウ (ウ) 北 Y 1 写真001～039 (203～205頁) 	10	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ウ (エ) 東 X 1 写真001～010 (207頁) 	12	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ウ (オ) 南 Y 3 写真001～012 (209頁) 	13	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ウ (カ) 西 X 3 写真001～013 (211頁) 	6	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ウ (キ) 北 Y 2 写真001～006 (213頁) 	98	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第2.3 (2) ウ (ク) 天井 写真001～098 (215～220頁) 	16	
<ul style="list-style-type: none"> 甲8の2 : 資料編第3 写真310～325 (221～223頁) 	28	
<ul style="list-style-type: none"> 甲58 : 鑑定書補足・訂正書掲載写真 		



甲59内フォルダ		備考 (フォルダ2内の写真)
2 : 原告ら代理人撮影写真	写真 ファイル数	* 原告ら代理人が撮影した写真を、下層フォルダ内にフォルダ名の通り格納している。
ア : 予備調査写真		* 各写真の撮影場所・日付は、上層・下層フォルダを併せて参照されたい。
①	47	* 写真のリサイズはしていない(フォトアプリのウィンドウサイズをPC全画面まで拡大した状態で、写真の切り替えが可能である)。
②	15	* フォルダ「ア」内の写真(月の予備調査時に撮影)は、調査着手前の躯体露出面の原状等を写したものである。 (ただし、ごく部分的に、予備調査段階において躯体をテストハンマーで研った箇所が写っている)
③	9	* フォルダ「イ>(ア)」ないし「イ>(イ)」内の写真(同年3月の本調査時以降に撮影)各撮影箇所は、それぞれ、フォルダ「イ」直下のPDFファイル(下図①)を参照されたい。
④	1	
⑤	12	
⑥	8	
⑦	19	* フォルダ「イ>(イ)」内の各写真は、下図②のルートで、外壁を上部(屋上パラペット)から下部(1階)にかけて順に撮影したものである。 ただし、1階外壁の地上約1.5m以下の部分(足場未設置でも現地を確認可能)は撮影していない。
⑧	12	
⑨	8	
⑩	11	
⑪	6	
⑫	5	
⑬	4	
⑭	3	
⑮	6	
⑯	19	
⑰	20	
⑱	31	
⑲	8	
⑳	11	
㉔外周外壁3		
イ : 本調査 (後) 写真		
(ア) 抜き取り調査箇所 (一部)		
(1) 北面パラペット	136	
(2) 西面外壁 (南側)	71	
(3) 南面外壁	104	
(4) 西面外壁	31	
(5) 屋内	26	
(イ) 躯体露出面 (1F 中段より上部)		
(1) パラペット	215	
(2) パラペット下	96	
(3)	112	
(4)	69	
(5)	130	
(6)	110	
(7)	138	
(8)	130	
(9)	99	
(10)	92	

