

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6月11日
事件番号	福岡地裁令和5年(ワ)第 号
裁判官	樺山 倫尚
代理人	越川 佳代子

II 事案の概要

建物概要	所在	福岡県		
	構造	補強C B造擁壁	規模	全長約60m
	備考	当初C B 5段積→2～3段増し積み		
契約	契約	20 年	引渡	20 年
	代金	約420万円(整地等含む)		
	備考			
相談(不具合現象)	擁壁の転倒・損壊			

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安全性瑕疵該当性 ②住宅新築工事に伴い、土地造成(擁壁築造含む)の業者を手配した工務店(担当者)の責任		
欠陥	【擁壁の構造安全性欠如】 ◆補強C B塀の技術基準違反 ①当初築造段階 ・鉄筋かぎ掛け未施工(建築基準法施行令62条の8⑥) ・C B壁面の地中埋め込み・底版配筋かぶり厚不足(同令71 I、79 I等) ②増し積み後：上記①+縦筋継手、上端筋未施工、縦筋不連続、控え壁高さ不足、基礎丈不足(同令62条の6 II、62条の8③～⑦) ◆補強C B造擁壁の技術基準(建築確認運用基準)違反 ①当初築造段階：擁壁上部の余盛、控え壁長さ不足、底版厚さ不足、水抜き穴設置不足 ②増し積み後：上記①+土留め高制限違反、C B厚さ不足		
損害 (万円)	合計	600万円 / 1042万1000円 (和解額 / 請求額)	
	④代金	/	
	⑤修補費用	/ 862万2460円 (C B造擁壁撤去・練積造擁壁新築・フェンス撤去再築)	
	⑥転居費用	/	
	⑦仮住賃料	/	
	⑧慰謝料	/	
	⑨調査鑑定費	/	
	⑩弁護士費用	/ 94万5000円	
⑪その他	/ 85万3540円 (擁壁崩壊事故時の土嚢設置・撤去費用)		
責任主体	①売主		
法律構成	②施工業者	不法行為	
	③建築士		
	④その他	工務店(使用者責任、瑕疵担保責任)、工務店担当者(不法行為)	

IV コメント

1 事案の概要

依頼者は、土地造成工事と住宅新築工事を工務店に依頼したつもりであったが、工務店担当者は、両工事を自社で請けるかのような言辞を弄しつつ（依頼者談）、土地造成工事については依頼者と自社名義の契約書を取り交わさず、個人的な知り合いの外構業者に施工をさせた（同工事完了後、依頼者に対し、施工業者に工事代金を直接支払うよう指示している）。土地造成に係る擁壁の構造（CB 5段積み）は工務店担当者が決定しているところ、同担当者は依頼者に対し、擁壁の高さは地表より低いため、住宅新築後にCB 2段を増し積みしてフェンスを設置するよう指示していた。住宅完成後、依頼者が外構工事を依頼した業者（擁壁を築造した業者ではない）が、擁壁にCBを2～3段増し積みしてフェンスを設置している。

本件擁壁は、当初築造段階から安全な構造ではなかったうえ（背面土圧が作用しないCB塀の技術基準にすら反している、特定行政庁が例外的に安全なものとして取り扱うCB造擁壁の構造に適合しない）、工務店担当者によって予め計画されていたCB増し積みのため、危険が増大したといえる。

依頼者が住宅に入居した数年後、擁壁の大部分（壁長の8割程度に相当する中央部の約45m範囲）が基礎部から転倒し、CBの亀裂を伴ってはらみ出す事故が生じた。

工務店及び担当者、擁壁施工業者を提訴したところ、擁壁施工業者の訴訟告知により、下請業者が訴訟参加した。

2 主張・立証上の工夫

・相談・受任の段階では、すでに間知ブロック擁壁への築造替え済みであった。その施工会社が、CB造擁壁の解体工事写真を多く提供してくださり、立証資料として非常に役立った。解体ガラの現物も見せていただき、基礎底版かぶり厚などを直接測定できた。

・工務店との関係では、担当者の使用者責任のほか、予備的に（表見代理の成立を前提とする）瑕疵担保責任も追及していたが、土地造成工事については契約書もなく、契約成立の外観を主張するのも苦しいところであった。工務店及び担当者からは、「造成工事は契約していないから不法行為も成立しない」というよくわからない主張を繰り返され、（そうした主張の誘発につながったのかは何とも言えないが）へたに表見代理の主張などしない方が良かったかもしれない。

3 所感

従前の裁判体は、解決金（600万円）の被告ら・補助参加人各自負担額につき、①工務店及び担当者が連帯して60万円、②擁壁施工業者が360万円、③下請業者が180万円とする和解案を提示していた。被告ら等の内部調整により、①は120万円（内部的には担当者が全額負担させられていそうである）、②は300万円、③は180万円とする和解が成立した。

工務店担当者が土地造成の全体的な絵を描き、技術のない業者に安い工事（擁壁築造のほか、既設小屋の撤去・整地等含む）をさせていたことからすると、①の負担額がもう少し大きくても良かったのではないかと感じるところである。

工務店担当者としても悪気はなかった（施主のために造成費用を抑えようという面があった）はずであるが、依頼者は、「安かろう悪かろう」な擁壁を希望していたわけではない。

工務店担当者（二級建築士の資格持ちであるが営業専従のようである）は、「CB造擁壁

は5段積みまでOK」という生半可な知識を基に諸々計画したものと思われる。「生兵法は大怪我の元」という諺を彷彿とさせる事件であった。

以上



(a)当初築造部 ①CB地上高=GL+CB4.5枚(本件土地2)or5枚(本件土地1)≒GL+0.9~1m ②土留め高≒①(ただし余盛状態)			(a)当初築造部+(b)増し積み部 ①CB地上高=GL+CB7枚(本件土地1)or7.5枚(本件土地2)≒GL+1.4m~1.5m ②土留め高≒①-CB約1.5枚(本件土地1)or約1枚(本件土地2)≒GL+1.1m~1.3m			
違反基準	施工状況(特に断りのない限り、擁壁西側部分の指摘)	甲10写真No	違反基準	施工状況(特に断りのない限り、擁壁西側部分の指摘)	甲10写真No	
			・ 建基法施行令62の6Ⅱ 補強CB造の塀の縦筋はCBの空洞部内で継いでではない	* 躯体の一体性欠如 一体のCB塀として一本ものの縦筋が施工されていない →(a)部の縦筋は(b)部まで立ち上げられていない(※1)	31~39	
			・ 建基法施行令62の8③ 壁頂及び基礎には横に、壁の端部及び隅角部には縦に、それぞれ径9mm以上の鉄筋を配置する	* 上端筋未施工 【本件土地2】 (b)部最上段CBは横筋用ではない(※2)	58、59	
			・ 建基法施行令62の8④ 壁内には、径9mm以上以上の鉄筋を縦横に80cm以下の間隔で配置する	* 躯体の一体性欠如 個々のCBを一体の構造物とするための規定であり、縦横の各配筋位置は連続性を要するところ、上記(※1)のみならず、(a)(b)各部の縦筋は、継手による連続性すらない(※3) 【本件土地1】 ・(a)部の縦筋位置に(b)部の縦筋は施工されていない ・(a)部の縦筋位置とは異なる位置に(b)部の縦筋が施工されているのかは不明 ・(a)(b)各部の接合は短小アンカー差し込み 【本件土地2】 ・(b)部の配筋状況不明 ・(a)(b)各部の金物による接合はなされていない	31~39	
			・ 建基法施行令62の8⑤(高さ1.2m超塀) 長さ3.4m以下ごとに・控壁で基礎の部分において壁面から高さの5分の1以上突出したものを設ける ・ 壁構造関係設計規準(甲12) 控え壁の高さは、塀の高さより45cm以上下げてはならない	* 控え壁高さ不足 控え壁天端 【本件土地1】壁頂—60cm(CB3枚) 【本件土地2】壁頂—80cm(CB4枚)	18~22	
補強CB塀 基準違反	・ 建基法施行令62の8⑥ 第3号及び第4号の規定により配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋にあっては壁頂及び基礎の横筋に、横筋にあってはこれらの縦筋に、それぞれかぎ掛けして定着する	* 鉄筋かぎ掛け未施工 ・上端筋に対する縦筋かぎ掛け未施工 ・擁壁南側部分は、西端部の縦筋に対して横筋(2本)のかぎ掛け定着がなされていない(そもそも、同所の縦筋が未施工であるように思われる)	31、33、 48、 50、51	同左	* 鉄筋かぎ掛け未施工 【本件土地1】 ・(b)部最上段CBは横筋用だが、上記(※1)(※3)のため、壁全面として縦筋の上端筋に対するかぎ掛けはなされていない 【本件土地2】 ・上記(※1)~(※3) ・擁壁南側部分は、西端部の縦筋に対して横筋(CB増し積み部の1本)のかぎ掛け定着がなされていない	31~39、 48、49、 58、59
	・ JASS7(甲11)、壁構造関係設計規準(甲12)等 補強CB塀には壁体と一体となったRC造(またはRM造)の基礎を設ける	* 基礎施工不良/CB壁面の地中埋め込み 根入範囲(地中部)は、約1~1.5枚分のCB(≒20~30cm高)とその下部のRC造構造物である。 →地中のCBは、基礎に用いることが許されるRM造用ユニット(H15国交省告示第463号「第四」)ではなく(地上部と同じ単なる建築用CBである)、構造耐力ないし耐久性に問題がある(※4)	24~30、 55~57	同左+	* 基礎施工不良 ・左記(※4)(※5):RC造部分の基礎丈(底版高さ)は10cmしかない ・控え壁は基礎がない(捨てコン付着のみ)	24~30、 53~56
	・ 建基法施行令71Ⅰ この節の規定は、鉄筋コンクリート造の建築物又は鉄筋コンクリート造と・その他の構造とを併用する建築物の鉄筋コンクリート造の構造部分に適用する ・ 建基法施行令79Ⅰ 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは・直接土に接する壁・又は布基礎の立上り部分にあっては4cm以上、基礎(布基礎の立上り部分を除く。)にあっては捨コンクリートの部分を除いて6cm以上としなければならない	* 基礎施工不良/底版配筋のかぶり厚さ不足 RC造底版の厚さは8~10cmしかなく、概ねの箇所、鉄筋(D10ないしD13)のコンクリートかぶり厚は3cm程度しかない。 →躯体厚さの関係上、表面の両側起点ないし片側起点のかぶり厚が不足する(※5)		・ 建基法施行令62の8⑦(高さ1.2m超塀) 基礎の丈は35cm以上とし、根入れの深さは30cm以上とする		
擁壁基準違反	・ 擁壁・背面土上部 余盛禁止	* 擁壁上部の余盛 約10cm(本件土地1)~約40cm(本件土地2)の余盛	5~8、 18~22	・ 土留め高 1m以下	* 土留め高1m超 【本件土地1】GL+約1.1m 【本件土地2】GL+約1.3m(西側)	5~22
* 塀基準との 重複項目は省略				・ CB種類 C種厚さ150mm以上	* CB厚さ不足 【本件土地1】 (b)部CB厚120mm	15~19、 36
* 高さ1mまでCB 土留めを認める 久留米市(H26.5 時点)ないし太宰 府市(H23.6時点) の運用基準 (甲18、甲19)	・ 控え壁 CB積み3枚以上の場合、横2枚積みで控え壁を設ける	* 控え壁長さ不足 控え壁はCB横1枚	6~8、 18~22、 53、54	同左		
	・ 底版厚 150mm以上	* 底版厚さ不足 100mm以下	24~30、 55~57	同左		
	・ 水抜き穴 径75mm(1個)@3㎡ないし径50mm(1個)@2㎡ ・ 透水性材設置	* 水抜き穴設置不足 【本件土地1】φ50mm@3.2㎡ 【本件土地2】φ50mm@2.88㎡ * 透水性材透水性材未施工	40~45、 60	同左	* 水抜き穴設置不足 【本件土地1】φ50mm@3.52㎡ 【本件土地2】(西側)φ50mm@4.16㎡(南側)未設置@3㎡超 * 透水性材透水性材未施工	40~47、 60

