

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：令和 年 月

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示（通称事件名：裁判所の瑕疵判断基準がよくわからない気がする事件）

判 決 日	令和6年12月6日
事 件 番 号	福岡地方裁判所令和4年（ワ）第137■号
裁 判 官	加納紅実
代 理 人	越川佳代子 高井弘達

II 事案の概要

建物概要	所 在	福岡県某所		
	構 造	木造平家建 在来軸組工法	規 模	延べ床面積 300㎡超
	備 考			
入手経緯	契 約	平成 年 請負契約	引 渡	平成 年 月
	代 金	約4800万円		
	備 考			
相談(不具合現象)		小屋組羽子板ボルト留め付けナットの緩み、基礎クラック		

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)本件建物の瑕疵（概ね○）、(2)施工会社の不法行為責任（主位的請求：概ね○）、(3)施工会社の瑕疵担保責任（予備的請求1：○）、(4)施工会社の債務不履行責任（予備的請求2：△）、(5)施工会社代表者（主任技術者・現場監督）の不法行為責任（概ね○）、(6)原告の損害（概ね○）
欠 陥	<p>【原告主張】：判決が瑕疵を認定（○）、否定（×）</p> <p>(1)べた基礎立上り及びスラブのクラック【*幅0.15mm超ないし0.3mm超】：○ *「鉄筋コンクリート造建築物の収縮ひび割れ制御設計・施工指針（案）・同解説」 漏水抵抗性の許容ひび割れ：0.15mm 劣化抵抗性の許容ひび割れ（屋外）：0.3mm</p> <p>(2)小屋組</p> <p>①勾配天井範囲の火打材未施工【令46Ⅲ、構造仕様書違反】：○（構造仕様書違反）</p> <p>②小屋筋交い固定不良【令46Ⅲ、構造仕様書違反】：○（構造仕様書違反）</p> <p>③（梁なし・桁筋交いあり範囲）束つなぎ未施工【令46Ⅲ、JASS11違反】：×</p> <p>④小屋筋交い・束つなぎ未施工範囲【令46Ⅲ、*グレー本（桁行・梁間各方向4m以内）違反】：○「広範囲にわたって小屋筋交いが設置されていない・・・一般的な施工水準に満たない」</p> <p>⑤桁・梁継手緊結不良【*令47Ⅰ、構造仕様書違反】：○（構造仕様書違反） *判決は令47Ⅰを全く引用せず、単に構造仕様書違反であると認定</p> <p>⑥母屋継手緊結不良（かすがい打ち片面ないし両面とも未施工）【令47Ⅰ、JASS11違反】：×</p> <p>⑦隅木継手緊結不良【令47Ⅰ、JASS11違反】：×</p> <p>⑧垂木の継手部不連続：○「一般的な施工水準を満たさない施工」</p> <p>⑨垂木の継手位置不良【JASS11、H7建設省住指発176・住金仕様書違反】：×</p> <p>⑩小屋束上下仕口両面かすがい打ち未施工【令47Ⅰ、構造仕様書違反】：○（構造仕様書違反）</p> <p>⑪かすがい打ち部の小屋束亀裂：○「一般的な施工水準に満たない」</p> <p>⑫垂木・母屋仕口緊結不良【令47Ⅰ、構造仕様書、構造特記違反】：○（構造仕様書、構造特記違反）</p>

		<p>⑬隅木・母屋仕口緊結不良【令47 I、JASS11違反】：×</p> <p>⑭隅木・垂木仕口緊結不良【令47 I、構造仕様書違反】：○（構造仕様書違反）</p> <p>⑮小屋束断面欠損：○「一般的な施工水準を満たさない」</p> <p>(3)屋根野地板の留め付け未施工箇所【令39 I「屋根ふき材は・・・脱落しないように」、JASS12「野地板の留付けは、垂木当たりに釘・・・を2本以上打つ」違反】：○「一般的な施工水準を満たさない」</p> <p>(4)断熱材未施工（天井段差部、天井一部、間仕切壁気流止め、横架材までの充填不良、ユニットバス床下）【矩計図、JASS24等違反】：○「一般的な施工水準を満たさない」</p> <p>(4)外壁</p> <p>①換気口周り防水処置未施工【サイディングメーカー施工基準違反】：○「一般的な施工水準を満たさない」</p> <p>②入隅シーリング未施工：×（ドライジョイント工法）</p> <p>(5)換気設備（24時間換気扇未設置）：×（＊）</p> <p>＊提訴後、被告が気積計算の変更に係る軽微変更届を証拠提出した。 建築主が指定確認検査機関から入手した資料には含まれていないものであった。</p>
損害 (万円)	合 計	754万6954円【施工会社及び代表者：不法行為】/1712万8557（認容額 / 請求額） 568万8501円【施工会社：瑕疵担保責任】
	㊦代 金	-
	㊧修補費用	485万4401円（不法行為） /1115万5535円 385万9141円（瑕疵担保責任：断熱層）
	㊨転居費用	？（仮住賃料と併せての認定）/62万7000円
	㊩仮住賃料	105万3851円（不法行為） /143万1592円 86万2241円（瑕疵担保責任）
	㊪慰 謝 料	40万円（不法行為） /100万円 0円（瑕疵担保責任）
	㊫調査費用	43万4952円（不法行為） / 105万4430円 35万5869円（瑕疵担保責任）
	㊬弁護士費用	68万円（不法行為） /156万円 51万円（瑕疵担保責任）
	㊭そ の 他	補修工事見積費用 12万3750円（不法行為） /30万円 10万1250円（瑕疵担保責任）
責任 主体 法律 構成	①売 主	
	②施工業者	不法行為、瑕疵担保責任、債務不履行（基礎クラック補修費用負担合意違反）
	③建 築 士	
	④そ の 他	不法行為（施工会社代表者・主任技術者・現場監督）

Ⅳ コメント

1 瑕疵判断基準

建基法施行令47 I（告示1460号）は、筋交い端部仕口・耐力壁の柱頭柱脚仕口を除き、「構造耐力上主要な部分である継手又は仕口」の緊結方法について、部位に応じた具体的仕様を定めていない。

従来の建築訴訟実務において、JASSシリーズは標準仕様（瑕疵判断基準）に位置付けられており、JASS11（木工事）違反の施工を瑕疵であると認定した裁判例は多数ある。

しかし、本判決は、「JASS等が設計図書に添付されたり、これが適用されることが設計図書に明記されていると認めるに足りる証拠はなく、これらに従うことが本件請負契約において合意されていたと認めるに足りない」「小屋組の継手の緊結に金物を使うことに関する法令上の定めはないこと・・強度や耐久性の上で、具体的支障が生じていると認めるに足りる証拠はないことからすれば、一般的な施工水準を満たさないものともいえない」として、小屋組材の継手緊結金物未施工（JASS11違反）について、建基法施行令47Ⅰ違反その他の瑕疵であるとは認めなかった。

この点、同令47Ⅰが「ボルト締、かすがい打、込み栓打」と例示するように、存在応力を伝える緊結とは、加工した仕口・継手の単なる箆合ではなく、金物やそれに準ずる補強が原則であろう。本判決に従えば、全小屋組材の全ての継手・仕口が緊結金物未施工であったとしても、各部位について、仕口・継手の箆合のみでは応力伝達しえないことを許容応力度計算によって立証しない限り、建基法違反であると認められないことになるが、そんな馬鹿なという感想しかない。

なお、本件では、**軸組材や小屋組材の継手・仕口緊結仕様をかなり詳細に規定した構造仕様書・構造特記という設計図書**が存在したという特殊事情がある（構造仕様書には、隅木と垂木の仕口を爪付ハリケンタイにて千鳥に片面緊結という、これまで目にしたことのない規定があったりする）。

本判決が、小屋組の瑕疵①②④⑤⑧⑩～⑮の認定にあたって根拠とするのは、構造仕様書・構造特記（①②⑤⑩⑫）ないし「一般的な施工水準」（④⑧⑪⑮）であるところ、瑕疵の箇所数としては前者が圧倒的に多い。なお、瑕疵の認定にあたり、建基法令の引用があったのは①②（令46Ⅲ違反）のみであり、これらについても、直接的には構造仕様書違反が瑕疵にあたる旨の認定がなされている。

そして、本判決は、小屋組の瑕疵について、「小屋裏に存在する瑕疵の内容及び範囲等に鑑みれば・・居住者の生命、身体又は財産を危険にさらすことになる」安全性瑕疵であると認定しているのであるが、構造仕様書ないし構造特記違反（判決上、「最低の基準」である建基法違反との明確な紐づけはなされていない）が大半を占める小屋組の瑕疵が安全性瑕疵にあたるという評価について、その根拠を示していないように思われる。JASS11は、建基法の要求性能を充足する標準仕様でも「一般的な施工水準」でもないが、設計図書の指定仕様は、そうした標準仕様や一般的施工水準に該当するという評価なのだろうか（まあ、建築士法18Ⅰで、法令に適合する設計義務が定められていることからすると、そうだといえなくはないのかもしれない）。

何だかよくわからないが、仮に、構造仕様書や構造特記が存在しなかった場合にも、「JASSの適用合意はない」「小屋組の継手の緊結に金物を使うことに関する法令上の定めはない」として、継手緊結金物未施工が瑕疵ではないという認定に至ったとは、さすがに考えにくいように思われる。

なお、本判決は、小屋組についてはJASS11を瑕疵判断基準としない一方、基礎クラックの瑕疵判断基準として「ひび割れ制御設計・施工指針」（JASSと同じく、日本建築学会編の文献）を採用したり、屋根下地や断熱層の瑕疵については、JASS12やJASS24を一般的施工水準の認定に用いるなどしている。

本判決の瑕疵判断基準は結局よくわからないが、近年の裁判所の傾向として、契約書や設計図書に明記がない限り、JASSを直接的な瑕疵判断基準とすることにやや消極的（標準的な技術基準として扱わない）という印象である。従前から、住宅金融支援機構の融資住宅でない限り、「木造住宅工事仕様書」が瑕疵判断基準とされにくいという問題はあったが、それに近いものが感じられる。

2 安全性瑕疵の認定

本判決は、小屋組の瑕疵を安全性瑕疵であると認定したほか、外壁換気口周りの防水処置未施工についても同瑕疵であると認めた。小屋組の安全性瑕疵評価については、前記の通りよくわからないところもあるが、現実的危険性論に寄っていない妥当な判断であると思う。

広範な断熱層の欠損があるにもかかわらず、これについては「居住環境の快適さを損なうにとどまるもの」と認定されてしまったのは残念であった。断熱層や防湿層の欠損が安全性瑕疵であると評価すべきケースももちろんあるが、本件建物は、竣工からそれなりに年数が経過したにもかかわらず、（断熱層欠損等により、建物の通常使用で生じうる）結露やカビの痕跡が見られず、その立証ができていないのでやむを得ないところか。

3 慰謝料

「建物の基本的な安全性に関わるものを含む複数の瑕疵が認められること」「本件建物は・・・住居として使用されていること」「その他本件に顕れた一切の事情に照らし」慰謝料40万円が認められた。

こちらは、慰謝料の根拠として、安全性瑕疵の存在のほか、住宅建設瑕疵担保保証金の未供託・保険未加入、その他施工会社の不誠実対応を諸々主張していたが、それらが考慮要素になったと思われる。

以上