

＝消費生活相談員のための判例紹介＝

欠陥住宅被害事件

注文住宅の雨漏りについて、施工業者とその代表者に損害賠償責任が認められた事例
名古屋地方裁判所令和2年2月10日判決 平成29年（ワ）第4533号

弁護士 黒柳 良子（愛知県弁護士会）

欠陥住宅被害について

多くの人にとって、住宅は一生に一度の大きな買い物です。しかし、やっとの思いで建てた夢のマイホームが、雨漏りだらけの欠陥住宅だった場合、施主やその家族の苦悩は計り知れません。

本稿では、欠陥住宅被害の責任の所在と救済の在り方について考える一つの参考事例として、本判決を紹介させていただきたいと思います。

事案の概要

- 1 本件の依頼者であるXは、妻子と暮らす一家の大黒柱です。平成18年に、実家の隣に自宅を新築することにし、Y1社に施工を依頼しました。Y1社は、建物の解体をメインの業務とする会社でしたが、両親がその代表者Y2と面識があったこともあり、Y1に頼むことにしたのです。
- 2 建物が完成し、快適な新生活が始まると思ったのも束の間、引渡しから約2年後の平成20年には、家中から雨漏りが発生するようになりました。その後も、X邸では大雨の度に家中に雨漏りが生じ、ペット用シート等を使っての対応を迫られることとなります。旅行にも行けず、せっかく休みに出掛けても雨が降ると帰宅しなければならない。新築したときには予想もしなかった事態に、家族関係までギクシャクしてしまう始末です。
- 3 平成24年頃にはY1が外壁のコーキング工事を行ったこともありましたが、一向に雨漏りは納まりませんでした。そこで、Xはやむを得ず、自腹を切って雨漏りの原因を調査し、補修工事を行うことにしました。
調査及び補修工事に際しては、X邸の設計・監理を行った建築士Zが専門家と業者を紹介してくれました。しかしこの建築士Z、実は建築確認申請書の監理者として名を連ねたものの、実際には監理を行わない所謂「名義貸し」建築士で、罪の意識もあってか、Xの調査に協力したのです。
- 4 平成27年10月、平成28年5月、平成29年3月の3度に分けて、外壁をめくっての調査を行ったところ、①すべての窓廻りと配管貫通部において防水テ-

プの施工がされていないこと、②全体的に防水紙の重ね代が足りていないこと等が判明しました。

また並行して補修工事を行ったところ、無事雨漏りは止まりましたが、ここまでの調査及び補修工事にかかった費用は800万円に及びました。

- 5 その後、平成29年5月に、Xが弁護士事務所に相談に来たときには、引渡しからすでに10年以上、雨漏りが発生してから8年以上が経過していました。
- 6 その後、名義貸し建築士Zとの間では、「Zが解決金100万円を支払う」という内容での示談が成立しましたが、Yらとは折り合いがつかず、平成29年10月、Y1に不法行為責任（民法709条）、Y2に会社の代表取締役としての責任（民法709条、会社法429条1項）を追及する損害賠償請求訴訟を提起しました。

主な争点

- 1 瑕疵の有無
- (1) 裁判では、まず、雨漏りが「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵」に当たるかが争点となりました。
当方は、防水紙メーカーの施工マニュアルにおいて、窓枠や配管貫通部には、防水テープを施工することが前提とされていること、複数の防水紙を継ぎ足して使用する場合、防水紙の重ね代は90mm以上にしなければならないとされていること等を指摘し、本件雨漏りが瑕疵に当たると主張しました。
- (2) これに対し、Yらは、雨漏りの原因は、①アンテナ設置工事による屋根の穴、②エアコン設置工事による壁の穴、③経年劣化によるシーリングの切れ、④経年劣化によるジョイントの開きにより、台風等の大雨により繰り返し大量の水が壁の内部を伝わって、防水テープが剥がれたり防水シートが十分に機能を果たせなくなったことにあると反論してきました。

しかし、一般に、建物の防水は、外壁材や屋根材などの一次防水と、その下に施工されている防水シートや防水テープなどの二次防水とで構成されています。Yらが、本件建物における雨漏りの

原因として指摘している上記①ないし④は、いずれも、一次防水の問題です。

他方、二次防水とは、その名のとおりに、一次防水がなんらかの理由で機能しなくなった場合に備えて、二次的に防水の役割を果たすものです。つまり、建物の経年劣化により外壁材がひび割れたり、サッシと外壁材との間に隙間が生じたり、シーリングが劣化することなどによって、外壁材の内側に水分が浸入することがありますが、こういった場合に、水分が室内に浸入するのを防ぐ働きをするのが二次防水です。

- (3) 当方が、一次防水と二次防水の機能について説明した上で、Yらの主張が的外れであることを指摘したところ、裁判所は、「本件雨漏り、すなわち、漏水は、構造材等を腐食させるなどして建物の耐久性に悪影響を及ぼし、また、家財等を汚損するなどして建物の居住者等の財産を損なう危険があるものといえるから、本件瑕疵は、建物としての基本的安全性を損なう瑕疵であると認められる」と判断しました。

2 損害論

- (1) Xは、この裁判で、雨漏りによる損害として、調査・補修工事費用800万円、慰謝料200万円、弁護士費用80万円の合計1080万円を主張していましたが、前記のとおり、既に建築士Zから解決金100万円の支払を受けていましたので、判決では、この100万円については、損益相殺（不法行為により発生した損害に関連して利益を得ている場合にこれを損害賠償額から控除すること）がなされることが予想されました。
- (2) しかし、結果として、裁判所は、慰謝料請求を認めなかったものの、損益相殺について「Xは、慰謝料が支払われることを前提にZから支払われた解決金を損害から控除して本件の請求をしているものと解されるから、損害の算定に当たっては、Zから支払われた解決金については控除しないこととするのが相当である」と判断し、調査・補修工事費用及び弁護士費用として計880万円の請求を認めました。

3 消滅時効

- (1) ところで、不法行為による損害賠償請求権は、「損害及び加害者を知ったとき」から3年で消滅時効にかかります。Yらからは、遅くともXがYらに雨漏りの修繕を求めるようになった平成25年5月の時点で、損害及び加害者を知っていたとして、この消滅時効の主張がなされました。
- (2) これに対し、当方は、「民法七二四条にいう『加害者ヲ知りタル時』とは、同条で時効の起算点に関する特則を設けた趣旨に鑑みれば、加害者に対

する賠償請求が事実上可能な状況のもとに、その可能な程度にこれを知った時を意味する」とする最判昭和48年11月16日（民集27-10-1374）等を引用した上で、①本件のように防水テープの施工不良により雨漏りが生じたというケースでいうならば、雨漏りは瑕疵現象であってそれ自体は「瑕疵」でなく、この現象を引き起こしたそもそもの原因である防水テープの施工不良が「瑕疵」として直接的な要証事実となること、②瑕疵現象の存在によって直ちに具体的な瑕疵原因が特定するというケースであれば格別、瑕疵現象が発生していても、瑕疵原因が判明していない段階では、具体的な損害の発生や加害者を認識し得ず賠償請求をすることは事実上不可能であるから、施主が具体的な瑕疵の存在を現実に認識したといえるためには、具体的な瑕疵原因の存在を現実に認識したことが必要であること、を主張しました。

- (3) その結果、裁判所は、前掲最判昭和48年11月16日を引用した上で、「本件については、Xが、本件瑕疵を具体的に認識しなければ、Yらに対して損害賠償請求をすることは不可能というべきであるから、Yらに対する損害賠償請求権の消滅時効は、Xが本件瑕疵を具体的に認識した時点、すなわち、外壁を撤去して調査が行われたことにより本件瑕疵が具体的に明らかになった平成28年5月19日より進行すると認めるのが相当である」と判断しました。

判決言い渡し後の経過

判決言い渡し後、Yらから控訴がなされました。

そこで、当方からYら（代理人）に対し、仮執行（判決確定前に、判決に基づいて仮の強制執行をすること）の申立をする予定であると予告したところ、Yらから和解の申し出がありました。

話合いの結果、原審判決言い渡しから2か月足らずで、遅延損害金を含めた1400万円での和解が成立し、Yらが控訴を取り下げたため、判決が確定しました。

雑感

以上のとおり、本件では、施工業者Yらと監理建築士Zから無事損害の賠償を受けることができました。建物の引き渡しから約14年、雨漏り発生から約12年経っての解決でした。

欠陥住宅紛争を解決するには、施主の苦悩に寄り添いながら、建物の不具合が法律上の瑕疵にあたることを、一つ一つ丁寧に主張立証していくほかないような気がします。本判決で、裁判所が損益相殺を行わず、実質的に慰謝料の一部の回収が実現したことが、こういった積み重ねの結果と言えれば何よりです。