

新聞新讀

2007年(平成19年)7月7日 土曜日

欠陥住宅 施工業者も責任

最高裁判決 安全性欠ければ賠償

欠陥住宅の購入者が、売
り主ではなく施工業者に
直接、損害賠償を求めるこ
とができるかが争われ
た訴訟の上告審判決が6
日、最高裁第2小法廷であ
った。今井功裁判長は「建
物の基礎や構造にかかわる
ような重大な欠陥でなく
も、施工業者が賠償責任を
負う場合がある」との初判
断を示し、購入者側の請求
を棄却した。審判決を破
棄。欠陥の程度を審理し直
させるため、福岡高裁に差
し戻した。

者が転落する危険があるよ
うな場合も含まれる」と範
囲を広げ、建物の基礎や構
造などの重大な欠陥に限ら
ないとの基準を示した。

建設会社と設計事務所が計
約7400万円の支払いを
命じたが、2審は「欠陥は
建物が倒壊するような危険
なものでない」と請求を棄
却していた。〈解説37面〉

別府市の9階建て新築ビル
を購入した親子。
判決によると、親子は
990年、売り主の男性か
ら約5億6200万円で土
地と建物を購入。賃貸マン
ションとして利用し、親子
も94年から入居したが、「建
物に亀裂や水漏れ、バルコ
ニーの手すりのぐらつきが
ある」などとして、建設会
社に建て替えを求めた。し
かし、拒否されたため、建
設会社と設計事務所を補修
費用など計5億2500万
円の支払いを求めた。

今井裁判長はまず、「設
計者や施工業者は、契約関
係のない居住者に対して
も、建物の安全性を配慮す
る義務がある」とし、「建
物の基本的な安全性を損な
うような欠陥がある場合は
賠償責任を負う」と述べた。
建物に関する安全性を損なう
欠陥については、「バルコニー
の手すりがぐらつきで居住

欠陥住宅の売り主は購入
者に対し賠償義務を負う
が、売り主から建設を請け
負った施工業者の賠償責任
については、重大な欠陥が
ある場合だけに限って認め
る裁判例が多かった。購入
者側の救済範囲を広げたこ
の日の判決は、大きな影響
を与えそうだ。

訴えていたのは、大分県
の大手りがぐらつきで居住

欠陥住宅 施工業者も賠償義務

「安全」に重い責任

解説

欠陥住宅を巡る
訴訟で、最高裁は
6日、建物の安全について
は、購入者に対し施工した
建設業者も賠償責任を負う
とする初判断を示した。

耐震強度偽装事件でも問
題になったように、建物に
欠陥が見つかったとしても売り主
が倒産するなどして補修費
を負担できないようなケ
ースでは、購入者は泣き寝
入り

入りを強いられることが多
かった。建て売り住宅や分
譲マンションの建設業者
は、売り主の不動産会社な
どと建設の請負契約をして
いるだけで、購入者とは直
接の契約関係はないため、
損害賠償が認められにくか
ったからだ。
だが、この日の判決は、
たとえ直接の契約関係はな
くても、建設業者には賠償

義務があることを明確に認
め、賠償責任が生じる欠陥
の程度についても大幅にハ
ードルを下げた。判決はバ
ルコニーの手すりの欠陥を
例示したが、今後は、シッ
クハウスやひどい雨漏りな
どにも賠償責任が認められ
る可能性がある。

「住宅リフォーム・紛争
処理支援センター」（東京
都千代田区）には昨年度、
築3年未満の新築住宅で、
雨漏りやひび割れなど計2
95件の不具合の相談が寄
せられたという。欠陥住宅

被害全国連絡協議会事務局
長の河合敏男弁護士は「安
全」として考え方が広がった。
実務に与える影響は非常に
大きい」と、判決を高く評
価した。売り主については
2000年4月に施行され
た住宅品質確保促進法によ
り、新築住宅の重大な欠陥
を10年間、無償で補修す
る義務が負わされるようにな
った。判決は、設計者や建
設業者にも、住宅の安全に
対し重い責任を突きつけた
といえる。

（小林篤子、本文記事一面）