

2024年（令和6年）9月29日

マンション管理セミナー

第4部「マンショントラブルの解決法」

弁護士 風呂橋 誠

第1 はじめに

1, 自己紹介

2, マンションとは？

3, マンショントラブルとは？

第2 トラブル事例と解決法

1, 外壁タイルの剥離・落下

【事例】

うちのマンションは13年目なので、大規模修繕を計画しています。コンサルをお願いした建築士さんから、「外壁タイルの浮きが激しく、落ちそうなところがある。部分的に検査したところ、20パーセント以上の浮き率となっている階もあった。」と報告がありました。

管理組合としては、どのように対応すべきでしょうか？

築5年でタイルが剥落した場合はどうですか？

2, 漏水トラブル

【事例】

築15年目のマンションで、707室の風呂のお湯を流したところ、607号室の天井から大量の汚水が室内に落ちてきました。707号室の排水管は、床下コンクリートスラブと階下にある607号室の天井板との間の空間に配された排水管の枝管を通じて本管につながっており、その枝管には、707号室の台所、洗面所、風呂から出る汚水が流れ、それ以外の部屋の汚水は流れていない状態です。

調査の結果、本管につながる直前の枝管の接続部がはずれ、そこから汚水が階下に漏れたことがわかりました。

この場合、管理組合としては、どのように対応すべきでしょうか？

3, 騒音トラブル

【事例】

私は、マンションの601号ですが、コロナ以降、在宅リモートワークが多くなりました。その頃から、真上の701号室から、朝から夜遅くまで、室内を走り回ったり、飛び跳ねたりするような大きな音が気になり始めました。

2, 3か月くらいは我慢していたのですが、徐々に上の音が気になって眠れなくなり、病院で自律神経失調症と診断されました。

どうすれば良いのでしょうか？

4, 役員の不当行為・名誉毀損

【事例】

前理事長が大規模修繕の際に、管理会社を急に変更し、施工会社の選定においても不透明な決定をしていました。私は、監事として、理事会でこの点を指摘しましたが、前理事長は納得できるような説明をしませんでした。そこで、私は、前理事長が業者から利益を得るなど不当行為をしている疑いがある、と発言し、その発言が記載された議事録を全戸に配布しました。

すると、理事長から私に対し、名誉毀損だとして、刑事告訴や民事訴訟を起こすと言われました。

どうすれば良いのでしょうか？

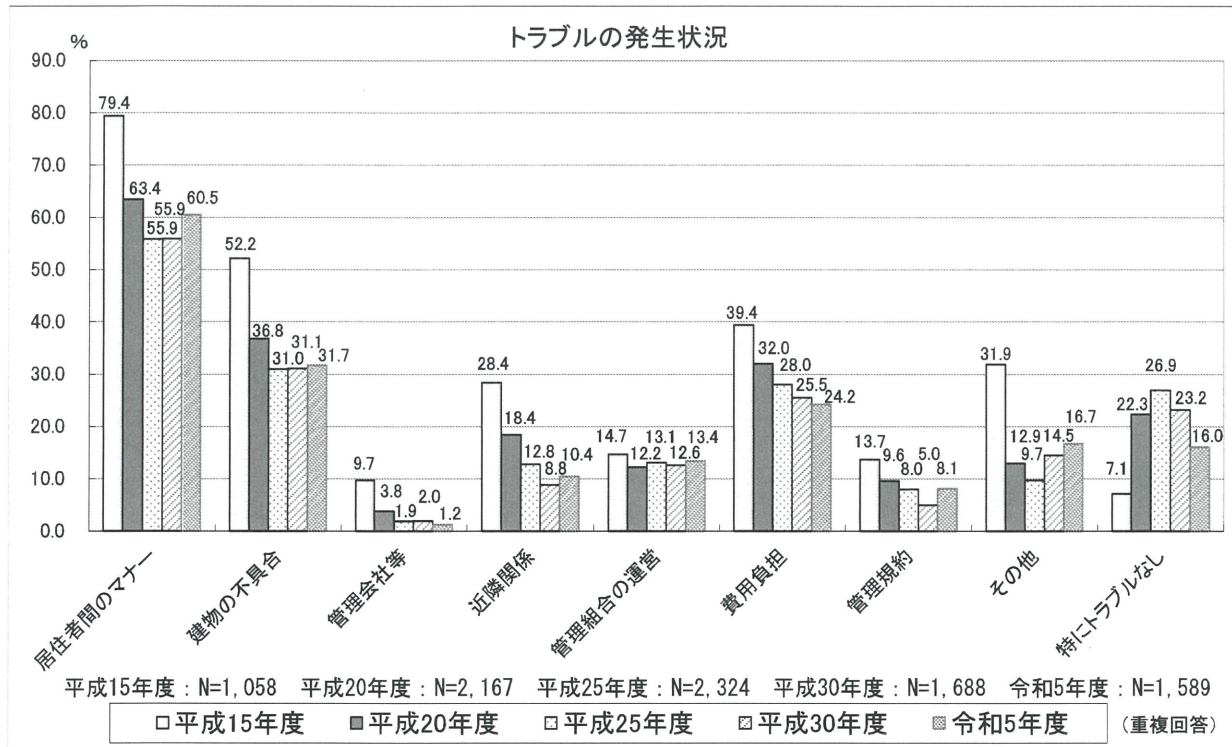
第3 まとめ

- 1, マンショントラブルの原因
- 2, 初期対応が重要
- 3, 紛争解決のための道具は使い方次第
- 4, 予防が大事
- 5, 練馬の理論

国土交通省 令和5年度マンション総合調査(令和6年6月21日発表)より抜粋

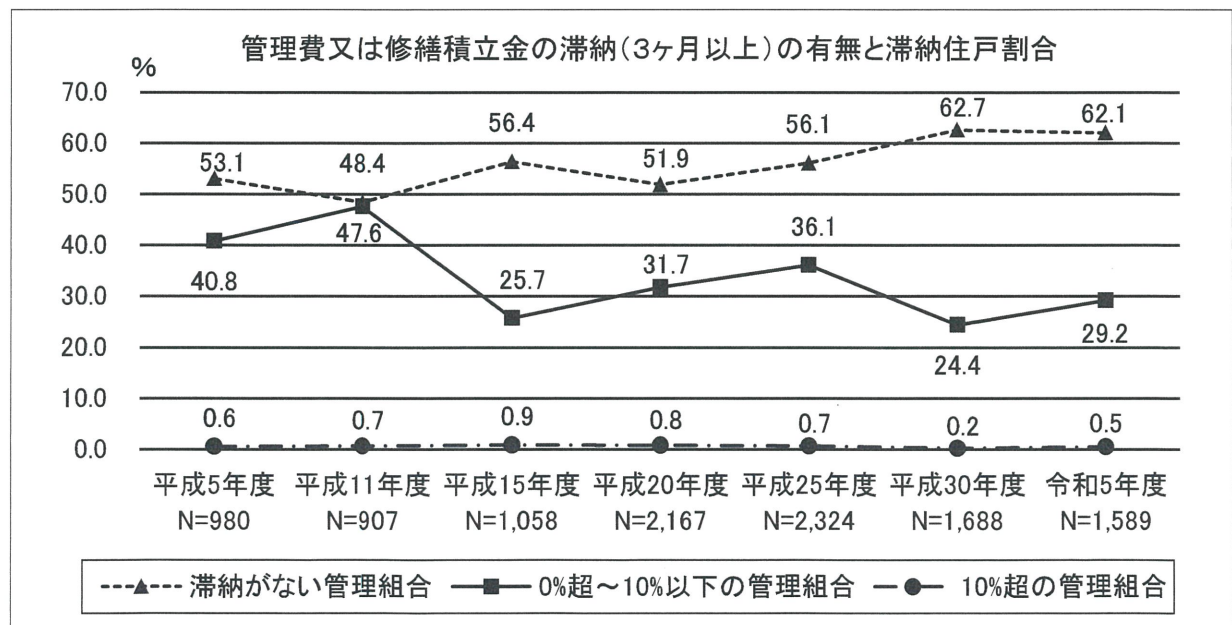
(6)トラブルの発生状況〔管45①〕

平成30年度と令和5年度を比較すると、特にトラブルがないマンションは16.0%に減少しており何らかのトラブルを抱えているマンションが増えている。発生したトラブルについては、居住者間のマナーをめぐるトラブルが60.5%と最も多く、次いで建物の不具合に係るトラブルが31.7%、費用負担に係るトラブルが24.2%となっている。



(7)管理費又は修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)の有無と滞納住戸割合〔管31①〕

平成30年度と令和5年度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は増加しており、滞納が発生していないマンションは62.1%となっている。



45② トラブルの発生状況（内訳）（重複回答）（その1）

（上段：回答数、下段：％）

		合計	特に トラブルは発生していない	居住者間の行為、マナー								建物の不具合							委託管理業務の不十分な実施	管理業者
				違法駐車	違法駐輪	ペット飼育	生活音	バルコニーの使用 方法	共用廊下等への私物の 放置	高額な維持費用を要する 共用部 分の利用	すでに 行われて いる民泊に 関する トラブル	専有 部分の修繕等	雨漏り	水漏れ	外壁落下	その他施工不良	アフターサービスに 関するもの	瑕疵担保責任に 関するもの		
全体		1,589	255	289	154	226	693	189	221	10	2	82	170	320	50	51	35	13	19	
			16.0	18.2	9.7	14.2	43.6	11.9	13.9	0.6	0.1	5.2	10.7	20.1	3.1	3.2	2.2	0.8	1.2	
完成年次別	昭和49年以前	91	11	21	19	16	30	14	18	1	1	23	27	42	7	5	2	1	1	
			12.1	23.1	20.9	17.6	33.0	15.4	19.8	1.1	1.1	25.3	29.7	46.2	7.7	5.5	2.2	1.1	1.1	
	～昭和54年	91	7	24	11	21	31	13	11	-	-	12	13	36	5	7	-	-	-	
			7.7	26.4	12.1	23.1	34.1	14.3	12.1	-	-	13.2	14.3	39.6	5.5	7.7	-	-	-	
	～昭和59年	126	14	29	20	20	50	9	21	-	-	7	12	39	1	3	3	1	2	
			11.1	23.0	15.9	15.9	39.7	7.1	16.7	-	-	5.6	9.5	31.0	0.8	2.4	2.4	0.8	1.6	
	～平成元年	101	17	14	5	16	52	10	14	-	-	5	12	30	5	3	1	-	4	
			16.8	13.9	5.0	15.8	51.5	9.9	13.9	-	-	5.0	11.9	29.7	5.0	3.0	1.0	-	4.0	
	～平成6年	156	27	27	9	33	76	16	17	-	-	9	21	36	7	3	1	-	1	
			17.3	17.3	5.8	21.2	48.7	10.3	10.9	-	-	5.8	13.5	23.1	4.5	1.9	0.6	-	0.6	
	～平成11年	224	35	43	21	36	100	22	20	-	-	6	32	50	6	4	-	-	2	
			15.6	19.2	9.4	16.1	44.6	9.8	8.9	-	-	2.7	14.3	22.3	2.7	1.8	-	-	0.9	
	～平成16年	214	45	29	14	21	75	22	29	1	-	4	17	34	5	5	2	3	4	
			21.0	13.6	6.5	9.8	35.0	10.3	13.6	0.5	-	1.9	7.9	15.9	2.3	2.3	0.9	1.4	1.9	
～平成21年	252	39	39	18	27	106	34	35	3	1	7	13	24	8	8	4	3	3		
		15.5	15.5	7.1	10.7	42.1	13.5	13.9	1.2	0.4	2.8	5.2	9.5	3.2	3.2	1.6	1.2	1.2		
～平成26年	110	18	19	11	13	56	14	19	1	-	4	8	6	3	3	2	1	-		
		16.4	17.3	10.0	11.8	50.9	12.7	17.3	0.9	-	3.6	7.3	5.5	2.7	2.7	1.8	0.9	-		
～令和元年	99	19	16	14	11	52	12	20	2	-	2	4	5	1	6	10	2	2		
		19.2	16.2	14.1	11.1	52.5	12.1	20.2	2.0	-	2.0	4.0	5.1	1.0	6.1	10.1	2.0	2.0		
令和2年以降	68	14	22	8	8	39	15	12	1	-	-	3	2	-	1	9	1	-		
		20.6	32.4	11.8	11.8	57.4	22.1	17.6	1.5	-	-	4.4	2.9	-	1.5	13.2	1.5	-		
不明	57	9	6	4	4	26	8	5	1	-	3	8	16	2	3	1	1	-		
		15.8	10.5	7.0	7.0	45.6	14.0	8.8	1.8	-	5.3	14.0	28.1	3.5	5.3	1.8	1.8	-		
総戸数規模別	20戸以下	85	27	4	1	6	12	3	5	-	-	3	9	10	2	4	2	-	-	
			31.8	4.7	1.2	7.1	14.1	3.5	5.9	-	-	3.5	10.6	11.8	2.4	4.7	2.4	-	-	
	21～30戸	187	42	14	11	15	56	9	17	-	-	7	22	29	4	2	1	1	2	
			22.5	7.5	5.9	8.0	29.9	4.8	9.1	-	-	3.7	11.8	15.5	2.1	1.1	0.5	0.5	1.1	
	31～50戸	364	72	46	26	36	137	26	36	1	-	12	34	54	13	12	4	4	9	
			19.8	12.6	7.1	9.9	37.6	7.1	9.9	0.3	-	3.3	9.3	14.8	3.6	3.3	1.1	1.1	2.5	
	51～75戸	358	59	49	30	47	150	46	43	1	-	13	32	61	12	7	5	1	4	
			16.5	13.7	8.4	13.1	41.9	12.8	12.0	0.3	-	3.6	8.9	17.0	3.4	2.0	1.4	0.3	1.1	
	76～100戸	170	24	50	21	20	83	18	24	-	-	9	22	33	6	6	5	2	3	
			14.1	29.4	12.4	11.8	48.8	10.6	14.1	-	-	5.3	12.9	19.4	3.5	3.5	2.9	1.2	1.8	
	101～150戸	161	17	33	18	34	98	28	26	-	-	15	17	48	3	8	4	1	-	
			10.6	20.5	11.2	21.1	60.9	17.4	16.1	-	-	9.3	10.6	29.8	1.9	5.0	2.5	0.6	-	
	151～200戸	67	5	15	8	10	35	10	10	1	1	5	7	18	4	3	1	-	1	
			7.5	22.4	11.9	14.9	52.2	14.9	14.9	1.5	1.5	7.5	10.4	26.9	6.0	4.5	1.5	-	1.5	
201～300戸	69	2	26	9	16	44	15	17	1	-	3	8	25	2	4	6	-	-		
		2.9	37.7	13.0	23.2	63.8	21.7	24.6	1.4	-	4.3	11.6	36.2	2.9	5.8	8.7	-	-		
301～500戸	57	2	29	17	20	35	14	21	-	-	8	9	23	3	1	3	1	-		
		3.5	50.9	29.8	35.1	61.4	24.6	36.8	-	-	14.0	15.8	40.4	5.3	1.8	5.3	1.8	-		
501戸以上	35	-	17	10	19	26	15	17	5	1	6	7	11	1	3	4	2	-		
		-	48.6	28.6	54.3	74.3	42.9	48.6	14.3	2.9	17.1	20.0	31.4	2.9	8.6	11.4	5.7	-		
不明	36	5	6	3	3	17	5	5	1	-	1	3	8	-	1	-	1	-		
		13.9	16.7	8.3	8.3	47.2	13.9	13.9	2.8	-	2.8	8.3	22.2	-	2.8	-	2.8	-		

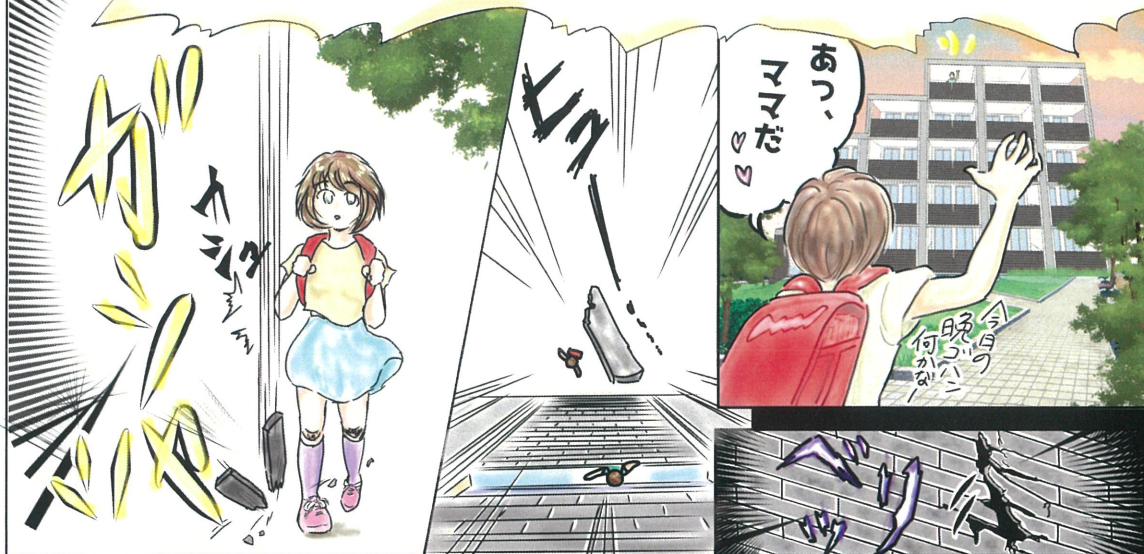
45② トラブルの発生状況（内訳）（重複回答）（その4）

（上段：回答数、下段：％）

		近隣関係				管理組合の運営			費用負担		管理規約		その他							不明
		日照権	電波障害	騒音・異臭	自治会	役員の不当行為		役員又は専門委員の人材不足	管理費等の滞納	管理費等の不足	議決権の設定方法	駐車場使用方法に関するトラブル	防災対策	防犯対策	プライバシー	個人情報保護法に関するトラブル	高齢者・認知症の方への対応	居住目的以外での使用に関するトラブル		
全体		3 0.2	20 1.3	131 8.2	22 1.4	5 0.3	28 1.8	190 12.0	321 20.2	96 6.0	8 0.5	123 7.7	48 3.0	57 3.6	12 0.8	14 0.9	186 11.7	9 0.6	154 9.7	
完成年次別	昭和49年以前	-	1 1.1	10 11.0	-	1 1.1	4 4.4	33 36.3	34 37.4	11 12.1	1 1.1	6 6.6	5 5.5	5 5.5	2 2.2	3 3.3	33 36.3	2 2.2	6 6.6	
	～昭和54年	2 2.2	2 2.2	12 13.2	1 1.1	-	-	21 23.1	30 33.0	8 8.8	1 1.1	8 8.8	1 1.1	8 8.8	-	2 2.2	25 27.5	1 1.1	7 7.7	
	～昭和59年	1 0.8	4 3.2	12 9.5	2 1.6	2 1.6	7 5.6	30 23.8	39 31.0	14 11.1	1 0.8	12 9.5	5 4.0	7 5.6	1 0.8	1 0.8	29 23.0	-	16 12.7	
	～平成元年	-	1 1.0	12 11.9	2 2.0	1 1.0	4 4.0	18 17.8	23 22.8	6 5.9	-	5 5.0	6 5.9	2 2.0	-	1 1.0	19 18.8	2 2.0	6 5.9	
	～平成6年	-	6 3.8	16 10.3	3 1.9	-	3 1.9	22 14.1	44 28.2	11 7.1	1 0.6	10 6.4	5 3.2	7 4.5	2 1.3	2 1.3	21 13.5	-	9 5.8	
	～平成11年	-	1 0.4	17 7.6	3 1.3	-	2 0.9	22 9.8	35 15.6	10 4.5	-	21 9.4	5 2.2	3 1.3	2 0.9	1 0.4	21 9.4	-	21 9.4	
	～平成16年	-	-	11 5.1	6 2.8	1 0.5	3 1.4	18 8.4	31 14.5	10 4.7	1 0.5	20 9.3	4 1.9	7 3.3	4 1.9	2 0.9	17 7.9	1 0.5	17 7.9	
	～平成21年	-	2 0.8	18 7.1	2 0.8	-	3 1.2	13 5.2	50 19.8	15 6.0	2 0.8	22 8.7	6 2.4	5 2.0	1 0.4	1 0.4	9 3.6	2 0.8	31 12.3	
	～平成26年	-	1 0.9	10 9.1	3 2.7	-	2 1.8	5 4.5	14 12.7	5 4.5	1 0.9	8 7.3	5 4.5	3 2.7	-	1 0.9	2 1.8	1 0.9	15 13.6	
	～令和元年	-	-	5 5.1	-	-	-	4 4.0	7 7.1	-	-	7 7.1	3 3.0	6 6.1	-	-	4 4.0	-	12 12.1	
	令和2年以降	-	-	3 4.4	-	-	-	1 1.5	6 8.8	-	-	4 5.9	2 2.9	-	-	-	-	-	6 8.8	
	不明	-	2 3.5	5 8.8	-	-	-	3 5.3	8 14.0	6 10.5	-	-	1 1.8	4 7.0	-	-	6 10.5	-	8 14.0	
	総戸数規模別	20戸以下	-	1 1.2	2 2.4	2 2.4	-	1 1.2	4 4.7	9 10.6	8 9.4	-	6 7.1	-	4 4.7	1 1.2	-	4 4.7	-	17 20.0
		21～30戸	2 1.1	2 1.1	9 4.8	2 1.1	-	2 1.1	24 12.8	22 11.8	18 9.6	-	9 4.8	3 1.6	7 3.7	2 1.1	1 0.5	16 8.6	1 0.5	19 10.2
31～50戸		-	3 0.8	28 7.7	7 1.9	-	3 0.8	36 9.9	53 14.6	19 5.2	3 0.8	27 7.4	12 3.3	14 3.8	3 0.8	1 0.3	32 8.8	2 0.5	33 9.1	
51～75戸		-	3 0.8	30 8.4	3 0.8	-	6 1.7	36 10.1	61 17.0	19 5.3	1 0.3	18 5.0	9 2.5	10 2.8	1 0.3	2 0.6	33 9.2	-	37 10.3	
76～100戸		-	2 1.2	12 7.1	1 0.6	-	1 0.6	15 8.8	42 24.7	8 4.7	1 0.6	15 8.8	4 2.4	2 1.2	3 1.8	1 0.6	16 9.4	1 0.6	13 7.6	
101～150戸		-	6 3.7	15 9.3	3 1.9	-	5 3.1	25 15.5	40 24.8	9 5.6	-	19 11.8	7 4.3	7 4.3	-	4 2.5	27 16.8	1 0.6	10 6.2	
151～200戸		-	-	7 10.4	2 3.0	4 6.0	2 3.0	9 13.4	23 34.3	4 6.0	1 1.5	9 13.4	3 4.5	2 3.0	-	1 1.5	12 17.9	3 4.5	6 9.0	
201～300戸		-	-	12 17.4	1 1.4	-	3 4.3	14 20.3	24 34.8	3 4.3	1 1.4	5 7.2	2 2.9	4 5.8	-	1 1.4	16 23.2	1 1.4	4 5.8	
301～500戸		-	1 1.8	10 17.5	1 1.8	1 1.8	3 5.3	18 31.6	27 47.4	6 10.5	-	7 12.3	3 5.3	4 7.0	-	-	16 28.1	-	5 8.8	
501戸以上		1 2.9	1 2.9	5 14.3	-	-	2 5.7	8 22.9	15 42.9	1 2.9	1 2.9	6 17.1	2 5.7	2 5.7	2 5.7	3 8.6	12 34.3	-	4 11.4	
不明		-	1 2.8	1 2.8	-	-	-	1 2.8	5 13.9	1 2.8	-	2 5.6	3 8.3	1 2.8	-	-	2 5.6	-	6 16.7	

えっ、理事長(管理者)は訴訟を起こせない!?

ある日、所有しているマンションの外壁タイルが落下



マンション共用部分に瑕疵があったのだ



住民(区分所有者)に代って理事長(＝管理者)が損害賠償請求訴訟を起こそうとする



最初にマンションを買った人が、そのマンションを次の人に売却し、完全に手放した後でも、現在の区分所有者ではなく今はどこに行ってしまったか分からない元の区分所有者に損害賠償請求権があり続けるのだという

しかし

東京地裁



過去の判例

理事長はそもそも原告として訴える事もできませんよ

えー!?!

外国人で海外に帰ったらしい。捜すの不可能...

私らがここまで調べなめかんものなの!?

元の売主が住民票登録してないから、どこに行ったか分からない

やっと捜し当てた元の区分所有者に損害賠償請求権の譲渡(債権譲渡)をお願いするも...

意味わからんそんな怖いものに印など押せるやー詐欺師のやー! 詐欺師のやー! 詐欺師のやー!

結局、元の区分所有者が債権譲渡を拒否

損害賠償請求の訴訟は門前払いになった

えっ、現区分所有者ではなく、元の区分所有者がお金をもらえる?!おかしくない!?

法改正の答申案発表!!

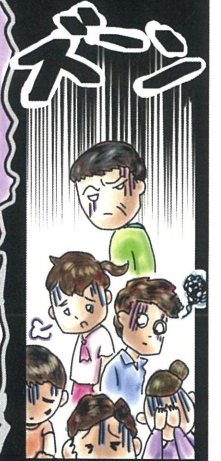
管理者は元区分所有者を代理して訴訟できる!!

わかった!わかった!
法律変えまひょか

※法律変えるための協議会

法制審※

マンションの共用部分である
外壁タイルの瑕疵を更に自費
で修理するなんて理不尽



元区分所有者
その賠償金は
わしの金やな
その200万円
頂戴っ♡
信者、パチンコ
信者た

別段の意思表示

そんな、ややこしいの
関わりたくないわあ
訴訟なんか
やめといてエ〜
おばちゃん、わいわ〜

訴訟ができません

なんでこんな
法改正案になったの!?

改正になっへんやん!

そんな馬鹿な...!!
マンションの共用部分
の瑕疵や欠陥が直せない
じゃないか!!



元の区分所有者が
別段の意思表示を
示した場合は、その
限りではない

ただし



あいまいみーまいん

現区分所有者は補修
するためのお金を
100%取得でき
ないの!?

不足する補修費
を自腹切らな
あかんのか!?

法制審は「管理者
が単独で売主と買主
らを代理して裁判が
出来る」ようにした
上でそこに、別途、
売主に「別段の意思
表示をする」機会を
付け足しておけば、
売主の権利にも配慮
した上で、東京地裁
のような判決を防止
することが出来るよ
ねと考えたんです。



理由は「契約に基づ
く損害賠償請求権は
各契約当事者に分割
して帰属する」とか、
「損害賠償請求権は
分割債権だ」との考
えを前提に法改正の
答申案を作ったから
なんです

そのろ

現所有者が100%の補修ができるように!!



ここも矛盾の原因!

でも、いた!



法制審は元の売主がまさか「私に損害金を出させよ」とか、「管理者が裁判するのはイヤだ」とか、「私は権利放棄しない!」等、通常はそんなことを言い出す売主はいるはずないと考えたんです

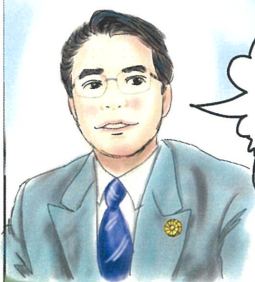


マンション共用部分に欠陥がある場合、現在の所有者全員が皆んなで統一的・団体的に対処する必要があります。管理者は業者に補修を求めることができるのに、補修に応じない業者に裁判を起こす場面で管理者が単独で原告になれないというのはおかしくありませんか



私たちはマンション共用部分の問題は、現所有者の皆んなが統一して団体的に対処する問題だと考えています

欠陥住宅被害全国連絡協議会
(略称・欠陥住宅全国ネット)



また、元の区分所有者に賠償金が支払われるなら現所有者は100%の補修が出来なくなります。マンションを転売した段階で元の区分所有者は損害賠償請求権等の権利を買主に承継させるという意味でマンションを売買していると解釈するのが当事者双方の合理的な意思解釈だ・・・と私たちは主張しています。

うん! うん!



だから私たちは、損害賠償請求権は元の区分所有者から買主に、当然、承継されると考え、現区分所有者に賠償金が入る仕組みになる【区分所有法の改正】を提案しています

【参考判例－別府マンション事件－】

最高裁平成19年7月6日，平成23年7月21日

別府マンション事件とは，賃貸用マンション（9階建てのA棟と3階建てのB棟を連結させた建物――以下本件建物と略す）を居住・賃貸目的で買受けた買主X1 X2親子が，直接契約関係のない当該建物の建築施工業者等に対する不法行為責任等を追及した事案

1審・大分地判2003（平15）・2・248）は，原告らが主張する本件建物の瑕疵（壁の亀裂やバルコニーの手すりにぐらつき，雨漏りなど）を認め，瑕疵修補相当額等の損害として約7400万円の請求を認容した9）。これに対して，2審の福岡高裁2004（平16）・12・16判タ1180・209は，建物の瑕疵をめぐる建築請負人の責任は請負契約で処理されるべきであり，建築請負人が契約関係にない建物買主等の第三者に不法行為責任を負うのは，違法性の程度が著しい場合に限られるとして，本件では違法性の程度は著しくないとして原告の請求を棄却した。

↓

最高裁平成19年7月6日判決は，以下のように述べている。

「建物は，そこに居住する者，そこで働く者，そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに，当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから，建物は，これらの建物利用者や隣人，通行人等（以下，併せて「居住者等」という。）の生命，身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない，このような安全性は，建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると，建物の建築に携わる設計者，施工者及び工事監理者（以下，併せて「設計・施工者等」という。）は，建物の建築に当たり，契約関係にない居住者等に対する関係でも，当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして，設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり，それにより居住者等の生命，身体又は財産が侵害された場合には，設計・施工者等は，不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買受けていたなど特段の事情がない限り，これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。」

↓

差戻審 福岡高裁判決

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、建物の瑕疵の中でも、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうものと解され、被上告人らの不法行為責任が発生するためには、本件建物が売却された日までに上記瑕疵が存在していたことを必要とするとした上、上記の日までに、本件建物の瑕疵により、居住者等の生命、身体又は財産に現実的な危険が生じていないことからすると、上記の日までに本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵が存在していたとは認められないと判断して、上告人の不法行為に基づく損害賠償請求を棄却すべきものとした。

A棟外階段の手すりの高さを施工段階で低くし、同手すりの高さが1.1m未満となったことは、施工の瑕疵に当たるといふべきである。しかし、手すりの高さが1.1m未満であるから直ちに落下の危険性があるとするのは早計であり、高さ0.71m以上は確保されており、そこを通行する居住者等の通常使用による落下の危険性があるものとは認め難い上、現実には事故も起きていないのであるから、これが建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するものとは認められない。

↓

最高裁平成23年7月21日判決

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」について、同事件の再上告審であるは、「居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である。」と判示している。

当該瑕疵を放置した場合に、鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こし、ひいては建物の全部又は一部の倒壊等に至る建物の構造耐力に関わる瑕疵はもとより、建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、外壁が剥落して通行人の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険があるときや、漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が

損なわれる危険があるときには、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するが、建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は、これに該当しないものというべきである。



再度の差戻審（福岡高裁）

上記最高裁の判示によれば、法規の規準をそのまま当てはめるのではなく、基本的な安全性の有無について実質的に検討するのが相当である。

本件における一審原告の請求は、瑕疵担保ではなく不法行為を理由とする請求であるから、瑕疵のほか、これを生じるに至った一審被告らの故意過失についても立証が必要であり、過失については、損害の原因である瑕疵を回避するための具体的注意義務及びこれを怠ったことについて立証がなされる必要がある。



構造上の瑕疵や居室のバルコニー手すりのぐらつきなどについては、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵と認め、過失もありとした。

他方、以下のように、請求を棄却した箇所もあった。

- ・ A棟北側共用廊下及び南側バルコニーの建物と平行したひび割れ平行ひび割れについて、これが建物の基本的な安全性を損なっているものとは直ちには認められず、また仮にそのような事実があるとしても上端筋の下がり原因であるとは断定できず、他に平行ひび割れの原因となる一審被告らの故意過失を認めるに足る証拠はないから、平行ひび割れについての補修費用の請求は理由がない。

- ・ A棟外階段の手すりの高さは、設計図では1.1mとされているところ、施工段階で段部の手すりの高さは0.85m前後に低く施工されており、一部には手すりの高さが0.71mとなっていること、A棟屋上には手すりが設置されていないことが認められる。建築基準法施行令126条1項では、「屋上広場又は2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1メートル以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。」と規定されている。同規定は、不特定多数の者に対する安全を確保するための規定であるから、不特定多数の者の出入りが予定されていない本件建物の屋上（N鑑定）は、同規定にいう「屋上広場」には該当しないものと解すべきであるが、本件建物の外階段は、1階から9階の各開放廊下とつながっており、各階の居住者その他不特定多数の者の往

来が予定されている上、踊り場はバルコニー状に張り出していることが認められ、その安全性確保の観点からバルコニー同様に手すりの高さを規制する必要性のある場所に当たるので、同規定にいう「2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するもの」に該当するというべきである。したがって、A棟外階段の手すりの高さを施工段階で低くし、同手すりの高さが1.1m未満となったことは、施工の瑕疵に当たるというべきである。

しかし、手すりの高さが1.1m未満であるから直ちに落下の危険性があるとするのは早計であり、高さ0.71m以上は確保されており、そこを通行する居住者等の通常使用による落下の危険性があるものとは認め難い上、現実には事故も起きていないのであるから、これが建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するものとは認められない。

(結論)

一審被告（設計監理者）について973万7710円

一審被告ら（施工者・設計監理者）について2848万8751円