

## 建物の設計者等が負う不法行為責任

先日、マンションを買い受けた居住者が、マンションの瑕疵について設計及び工事監理をした建築士と施工業者に対し損害賠償請求できるというような最高裁判決がなされたとの報道がありました。

売主の瑕疵担保責任と比べて、どのような点が問題になるのでしょうか。

お尋ねの最高裁判決は平成23年7月21日の判決と考えられますが、この判決のポイントは以下のとおりです。

### 1. 居住者等に対する設計、施工者等の不法行為責任

建物に欠陥がある場合、建物の購入者は、その欠陥が通常人には発見できないような「隠れた瑕疵」に該当するものであれば、売主に対して、瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除や補修費用相当額の賠償を請求することができますが（民法570条、566条1項）、売主が無資力であったり、買主が瑕疵担保責任の請求期限を徒過してしまった等の事情により、売主に対して瑕疵担保責任を追求できない、または追求しても実効性がない場合があります。

また、付近の通行人や隣人が建物の欠陥（たとえば壁の剥落や、有毒ガスの発生等）により損害を被った場合、当該通行人や隣人は、建物について何ら契約関係を有していないため、施工業者等に対して契約上の責任に基づく損害賠償を請求することはできません。

このように、建物の欠陥によって生じた損害について契約上の責任を認めるだけでは当該建物の居住者、隣人、通行人等（以下「居住者等」といいます）の十分な救済が得られない場合があり、建物の設計者、施工者及び工事監理者（以下、「設計、施工者等」といいます）に対して、不法行為に基づく損害賠償責任（民法709条）を認めることができるかが問題となります。

### 2. 最高裁平成19年7月6日判決

最高裁平成19年7月6日判決は、マンション購入者が、廊下、床、壁のひび割れ、はりの傾斜、鉄筋量の不足等の不具合を理由に、同マンションの設計、施工者等に対

し、不法行為に基づき補修費用、営業損害などの賠償を求めた事案について、「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、施工者及び工事管理者は、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」と判示し、設計、施工者等が、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことのないよう建物の安全性に配慮すべき注意義務を負うものとししました。

そして、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」によって生命、身体又は財産が侵害された居住者等は、特段の事情がない限り、設計、施工者等に対して不法行為に基づく損害賠償（たとえば、補修費用相当額の賠償）を求めることができることを認めました。

不法行為責任は、被害者と加害者との間に契約関係を必要としないものであり、どんな些細な欠陥から生じる損害についてでも、設計、施工者等が賠償義務を負うこととなると、被害及び被害者の範囲が無限定に拡大することにもなりうるため、どのような欠陥が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」となるのかが、さらに問題となりますが、上記最高裁判決は、どのような欠陥が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」となるかについて明確な判断を示しませんでした。

### 3. 福岡高裁平成21年2月6日判決

上記最高裁判決の差戻審である福岡高裁平成21年2月6日判決は、「『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る」と判示し、本件では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、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」は認められないとし、設計、施工者等の責任を認めませんでした。

### 4. 最高裁平成23年7月21日判決

上記差戻審判決は上告され、再度最高裁の判断を受けることとなりました。上告審である最高裁平成23年7月21日判決は、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」について、「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倒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」と判示し、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の範囲を原審福岡高裁よりも広く認めました。

上記最高裁の判断によっても、設計、施工者等が居住者等に対して建物の欠陥から生じる損害の全てについて、不法行為責任を負うものではなく、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような欠陥とまではいえないものについては、設計、施工者等に対して、不法行為による損害賠償請求は認められないものと解されます。