

紛争事例を法律と建築技術の両面から検討、解説!

改訂版

# 住宅建築トラブル 相談ハンドブック

編集 岡田 修一(弁護士)・高橋 謙治(弁護士)・山内 容(弁護士)  
上床 竜司(弁護士)・増沢 幸尋(一級建築士)・米田 耕司(一級建築士)  
執筆 99建築問題研究会



A5判・総頁518頁  
定価 5,060円 (本体 4,600円)  
送料 460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>  
E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)

- ◆「契約」や「欠陥」の類型別に整理した上で、紛争事例の問題点と責任の所在を解説し、関連する諸問題にもふれています。
- ◆外壁タイルの落下や液状化現象など、近年問題となっている紛争事例も取り上げています。
- ◆令和2年4月施行の民法(債権法分野)改正の内容を盛り込んだ最新版です。

## 掲載内容

### はじめに

- 第1 住宅紛争の流れ
- 第2 民法改正の住宅建築紛争への影響

### 第1章 総論

- 第1 住まい作りの流れ
  - 1 工事請負契約書
  - 2 建売住宅購入の注意点
  - 3 建築条件付き土地売買の注意点
  - 4 工事監理契約
  - 5 設計監理契約
  - 6 建築確認申請
  - 7 増改築の建築確認申請
- 第2 欠陥
  - 8 欠陥を生みやすい生産システム上の問題
- 第3 工法
  - 9 工法のいろいろ
- 第4 性能
  - 10 建物の性能
  - 11 建築構成部位の技術的性能
  - 12 建物の性能に関する基準

### 第2章 契約類型別のトラブル

- 第1 請負契約
  - 13 請負代金の決定
  - 14 反対運動による着工の遅れ
  - 15 建物の完成時期と完成建物の所有権の帰属
  - 16 請負人の担保責任
  - 17 契約内容不適合責任(担保責任)の判断基準
  - 18 建築工事途中の契約内容不適合の判明
  - 19 建築基準法に違反する工事請負契約の効力
  - 20 損害賠償の範囲
  - 21 完成建物の解除の可否
  - 22 追加・変更工事のトラブル
  - 23 請負人の担保責任の存続期間
  - 24 品確法と担保責任
  - 25 設計者に対する責任追及
  - 26 工事監理者に対する責任追及(名義貸し)
  - 27 請負契約と不法行為責任

- 第2 売買契約
  - 28 売主に対する責任追及
  - 29 不動産仲介業者に対する責任追及
  - 30 中古住宅の売主に対する責任追及
- 第3 リフォーム契約
  - 31 リフォーム施工業者に対する責任追及
  - 32 リフォーム詐欺

### 第3章 欠陥類型別のトラブル

- 第1 雨漏り
  - 33 こう配屋根からの雨漏り
  - 34 マンションの雨漏り
  - 35 陸屋根からの雨漏り
  - 36 建具からの雨漏り
  - 37 外壁からの雨漏り
- 第2 ひび割れ
  - 38 基礎コンクリートのひび割れ
  - 39 仕上げ材のひび割れ
- 第3 外壁タイルの浮き・剥落
  - 40 マンションの外壁タイル落下
- 第4 音
  - 41 上階の足音が響く中古マンション(上下階のトラブル(固体伝搬音))
  - 42 ピアノの音が響くマンション(隣戸とのトラブル(空気伝搬音・固体伝搬音複合型))
  - 43 流水音および換気システム稼働時の騒音(固体伝搬音)
  - 44 家の前の道路を通る車の音(交通騒音(空気伝搬音))
  - 45 用途地域と冷暖房室外機の騒音
- 第5 揺れ・振動
  - 46 大型車の通行、風等による建物の振動
- 第6 軋み
  - 47 床鳴り等の軋み
  - 48 建具の軋み
- 第7 結露
  - 49 開口部の結露
  - 50 木造住宅の結露
  - 51 断熱工法と結露
  - 52 鉄骨造住宅の結露、熱橋結露
  - 53 配管・トップライトの結露
- 第8 水漏れ
  - 54 配管の腐食による水漏れ事故
- 第9 排水
  - 55 排水口からの悪臭
  - 56 排水管の逆流

- 第10 換気
  - 57 給排気の不具合
- 第11 化学物質
  - 58 シックハウス
- 第12 地盤沈下・傾斜
  - 59 基礎構造の種類
  - 60 建物の傾斜の測定方法と傾斜の修補方法
  - 61 液状化現象
- 第13 接合部
  - 62 接合金物
  - 63 金物の施工不良、大臣認定工法
- 第14 その他
  - 64 柱の割れ
  - 65 構造計算
  - 66 耐震強度
  - 67 かぶり厚、筋かいの位置
  - 68 制震・免震・耐震

### 第4章 建築法規の概要

- 69 建築基準法および建築基準関係規定の概要
- 70 敷地の後退
- 71 容積率
- 72 道路斜線
- 73 住宅性能表示制度

### 第5章 私道・近隣トラブル

- 74 隣地のマンション建設工事の騒音・振動
- 75 境界線ぎりぎりの建物に対する対応
- 76 目隠しの設置要求
- 77 隣地使用権・導管設置権
- 78 排水トラブル
- 79 日照・通風トラブル
- 80 眺望トラブル

### 第6章 建築紛争処理

- 81 紛争解決手段
- 82 建設工事紛争審査会
- 83 指定住宅紛争処理機関
- 84 住宅性能評価
- 85 弁護士会の仲裁
- 86 建築関係訴訟

### 事項索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

新日本法規出版株式会社

本社 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番  
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目4番地の2  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地  
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
(2020.10) 51000851

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版

公式 Facebook ページ  
法律出版社ならではの情報を発信



# 組見本 (A5判縮小)

はじめに

11

## 第2 民法改正の住宅建築紛争への影響

民法（債権関係）の改正を内容とする「民法の一部を改正する法律」（以下、本稿では「改正民法」といい、改正前の法文は「旧民法」と表記します。）は、平成29年6月2日に公布され、令和2年4月1日に施行されることが決まっています。

改正された内容は多岐に渡りますが、本稿では住宅建築紛争に影響が大きいと予想される改正内容についてその概要を解説します。

### 1 売買契約に関する改正

消費者が建売住宅や分譲マンションを取得する場合、売買契約が締結されることとなります。売買契約に関する改正事項のうち、住宅建築紛争に影響が予想される改正として以下のような事項が挙げられます。

#### (1) 担保責任における法定責任説から契約責任説への変更

旧民法における法定責任担保責任は契約責任であるという一方、改正民法では、それに伴って建物種類、（契約内容

12

はじめに

#### 【実務における影響】

上記改正に関しては、実務上影響はそれほど大きくはないと予想されます。

建物売買においては、契約上明示で合意された事項でなくとも、建築基準関連法令に従った建物であること、一般的な建築水準に従って建てられた建物であることが契約の前提となっていることが多く、そのような場合には、当該前提に反する建物は契約内容不適合と判断されますので、必ずしも当事者の明示の合意のみが判断基準になるものではないといえます。

また、旧民法下においても、「瑕疵」を当事者の合意をベースに判断することが裁判所などの紛争処理機関における基本的な考え方になっていたといえ、従来の「瑕疵」に関する判断基準は、契約内容不適合の判断についてもほぼそのまま適用されると予想されます。

#### (2) 買主の追完請求権

##### （改正民法562条）

1 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものではないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができる。

旧民法では、売買の目的物に「瑕疵」があった場合に、買主が売主に対して追完（修補、交換など）を請求する権利を条文上は認めていませんでした。

## 27 請負契約と不法行為責任

### 相談内容

私は、12年前に自宅を購入しましたが、数か月前からバルコニーの手すりがぐらついて危険な状態です。専門家に調べてもらったところ、手すりの脚柱部アンカー取付部のコンクリートのかぶり厚さが不足したことが原因のようです。自宅の売主はすでに倒産していますが、施工会社はまだ事業を続けています。施工会社に修補費用を請求することはできないでしょうか。

### 回答

1 契約関係のない施工会社に対して修補費用相当額を請求できるか

建物に瑕疵があった場合、通常考えられるのは、契約の相手方に契約責任を追及することです。請負契約の場合は、施工者・設計監理者（以下「施工者等」といいます。）に対して、売買契約の場合は売主に対して担保責任を追及することができます。

ところが、担保期間の経過や、契約の相手方の倒産等により、契約の相手方に対して契約責任を追及できない場合があります。

また、建物を売買によって取得した当事者でも、売主よりも施工者等に対して責任追及を求める意識が強い場合もあり、事実上施工者等が交渉の相手方となっている場合も珍しくありません。

そこで、契約関係のない施工者等に対して、不法行為責任を追及することができないかが問題となります。

平23(ワ)2542・平23(ワ)17170)、タイルの剥離が発生した事案（東京地判平27・3・17（平24(ワ)33975・平24(ワ)36129））等で不法行為責任を認めたものがあります。他方で、床鳴りについて不法行為責任を否定したものがあります（東京地判平25・7・19（平23(ワ)19467））。

### 3 ご相談に対する回答

ご相談的事案では、売主が倒産しており、買主の追完請求権（改正民法562・566）や損害賠償請求権の消滅時効期間も経過していますので（改正民法166①二）、売主に対する責任追及は困難です。しかし、施工会社は事業を続けているということですので、不法行為責任を追及する余地があります。手すりのぐらつきは、建物利用者が落下し人身被害につながる危険がありますから、基本的な安全性を損なう瑕疵に該当する可能性が高いでしょう。

不法行為責任追及の期間制限について、民法は、損害及び加害者を知った時から3年、不法行為時から20年であり、いずれも時効であると規定しています（改正民法724）。生命・身体への侵害による損害賠償請求権については、損害及び加害者を知った時から5年であるとして時効期間を延長しています（改正民法724の2）。

256

第3章 欠陥類型別のトラブル

## 第3 外壁タイルの浮き・剥落

### 40 マンションの外壁タイル落下

#### 相談内容

私が区分所有しているマンション（鉄筋コンクリート造。築15年）の外壁タイル数枚が、ある日突然落下しました。幸い、怪我人などは出ませんでした。一歩間違えれば大惨事になるところでした。誰かに責任追及をすることはできますか。

#### 回答

##### 1 外壁タイル落下の代表的な原因

(1) マンションの外壁タイルの張付け工法として代表的なのは、モルタルによってタイルを張り付ける湿式工法であり、以下ではご質問のマンションにおいて湿式工法が取られているという前提で説明します（その他、モルタルを使用せず、接着剤等でタイルを張り付ける乾式工法

外壁タイル上の問題があります。経年劣化によるものや、張付け面であ

260

第3章 欠陥類型別のトラブル

は責任追及の可能性はあります。

#### アドバイス

タイル落下が起きた場合、現状落下が起きていない箇所についても危険な浮き・剥がれが発生している可能性は十分にあります。当該問題を放置して再度別箇所から落下が発生して怪我人等が出た場合には、マンション所有者側が民法717条の法的責任を追及される可能性も否定できませんので、早急に落下危険性の検査（打診検査など）、落下危険性が認められるタイル撤去、防護ネットの設置などの安全対策を検討する必要があります。売主・施工者に対しても危険なタイル全ての張替え費用の賠償を検討していくことにならうかと思われます（ただし、危険性の程度の評価については後日、争いになる可能性はあります）。

また、法的責任追及において、落下したタイル、剥落が生じた外壁面は、証拠として極めて重要であり、タイルを捨てることは避け、また（美観上の問題とのからみで難しい判断になりますが）、できれば問題解決までタイルが剥がれた後の外壁面も保存できると望ましいです。

#### 【参考となる判例】

- 最高裁平成19年7月6日判決（判時1984・34）
- 最高裁平成23年7月21日判決（判時2129・36）
- 東京地裁平成27年3月17日判決（平24(ワ)33975・平24(ワ)36129）