

## ケース6 地震によって漏水が生じた場合の損害保険の適用



震度5強の地震が発生し、私の所有するマンションA号室の電気温水器の排水管に亀裂が生じ、漏れ出した水が階下のB号室にまで及ぶ漏水事故が発生してしまい、B号室の所有者から漏水事故の補修に要した費用等を請求されています。保険契約には、個人賠償責任総合補償特約が付されていますが、保険契約の約款には、地震によって生じた損害に対しては保険金を支払わない旨の条項（地震免責条項）が設けられています。私は、保険会社に対して、B号室の所有者から請求されている漏水事故の補修に要した費用を請求できるのでしょうか。

（参考裁判例：東京高判平24・3・19判時2147・118）



地震免責条項において、単に「地震」とのみ規定されている場合には、強度、規模等により「地震」を限定的に解釈することは難しいので、地震免責条項の適用により、保険会社に対する請求は認められないと考えられます。

### 解説

#### 1 本ケースの問題点

本ケースの保険契約の地震免責条項に関し、文言どおりの解釈をすれば地震に限定がない以上、震度5強程度の地震であっても地震免責条項にいう「地震」に該当することになります。一方で、「地震」につ

いて強度や規模によって限定的な解釈をした場合には、震度5強程度の地震では、地震免責条項にいう「地震」には該当しないという可能性もあります。

そこで、本ケースでは、本ケースの保険契約の地震免責条項にいう「地震」の定義が問題となります。

## 2 東京高裁平成24年3月19日判決

この点について、参考となる裁判例として、東京高裁平成24年3月19日判決（判時2147・118）が挙げられます。

### (1) 事案の概要

東日本大震災の発生により、マンション6階居室（区分所有者：Y<sub>1</sub>）の配水管に亀裂が生じ、漏れ出した水が階下の居室（居住者・区分所有者：X）にまで及ぶ水漏れ事故が発生しました（なお、当該マンションにおける最大震度は5強です。）。

Y<sub>1</sub>は損害保険会社Y<sub>2</sub>との間で、建物（居室）を目的とする保険契約を締結していました（以下「本件保険契約」といいます。）。本件保険契約には、個人賠償責任総合補償特約が付されており、その約款には、地震によって生じた損害に対しては保険金を支払わない旨の条項（地震免責条項）が設けられていました。なお、この条項は、Y<sub>2</sub>が保険金を支払わない場合につき、「地震もしくは噴火またはこれらによる津波」と規定しています。

このような事実関係の下に、Xは、①Y<sub>1</sub>に対し、土地の工作物の設置・保存に瑕疵があったと主張して、民法717条1項に基づき損害賠償請求を、②Y<sub>2</sub>に対し、Y<sub>1</sub>の損害賠償責任につき本件保険契約に基づき保険金の支払義務を負うと主張して、保険金請求をしました。

### (2) 裁判所の判断（第1審）（地震免責条項部分）

地震免責条項にいう「地震」とは、「社会一般ないし当該保険契約の契約者において通常想定される危険の範囲を超えて大規模な損害が一度に発生し、保険契約者の拠出した保険料による危険の分散負担が困

難となるような巨大な地震」に限定されるとされました。

(3) 裁判所の判断（控訴審）（地震免責条項部分）

【判示部分】「本件保険契約の個人賠償責任総合補償特約の約款（丙1）は、控訴人が保険金を支払わない場合につき、「地震もしくは噴火またはこれらによる津波」と規定しており、免責の対象となる地震の意義ないし範囲等につき何ら限定を付していない。

また、地震は、我が国を含む地球上で頻繁に起こる自然現象（地殻又はマントル内に自然に起こる急激な変動及びこれによって生ずる地殻の弾性波により地面が動揺する現象。広辞苑〔第6版〕参照）であり、社会通念上「地震」の語の意義は明確であって、保険事故の原因となった現象が地震であるかどうかにつき紛れが生じることはないと考えられる。

したがって、上記約款の文言上、「地震」の語をその強度、規模等によって限定的に解釈することはできず、地震と相当因果関係のある損害であれば地震免責条項の対象になると解するのが相当である。」

### 3 まとめ

上記の裁判例では、第1審と控訴審で、「地震」の解釈が異なります。すなわち、第1審においては、免責対象となる地震を限定的に解釈しているのに対し、控訴審においては、免責対象となる地震について、何らの限定的な解釈をしていません。

この裁判例（控訴審）を前提とすると、地震免責条項にいう「地震」については、強度や規模等により限定がなされないこととなりますので、本ケースの震度5強程度の地震であっても保険契約の地震免責条項の適用があることとなります。したがって、地震免責条項の適用がある以上、本ケースでは、保険会社に対して、保険契約に基づいて請求をすることは難しいでしょう。

## ◆設計者・監理者の責任



設計し、又は工事を監理した建物について、漏水が生じた場合に、設計者・監理者がそれぞれ負うべき法的責任の内容・期間、法的責任を負う相手方等を教えてください。



設計者は、設計図書及び設計者としての指示等に漏水の原因が存することに関し、また、監理者は、監理業務を怠ったことによって漏水が生じたことに関し、建築主に対する債務不履行責任（又は瑕疵担保責任。設計契約の法的性質の考え方により、設計者の責任は異なります。）を負う可能性があります。

また、漏水による被害の内容・程度によっては、建物の利用者等、直接の契約関係にない第三者に対しても、不法行為責任を負う可能性があります。

### 解説

#### 1 概説

設計者・監理者の責任については、大きく分けて、設計及び監理についての業務委託契約（以下「設計契約」、「監理契約」といいます。）の相手方である建築主に対する契約上の責任である債務不履行責任（瑕疵担保責任）と、契約に基づかない責任である不法行為責任があります。

建物に漏水のないことは、建物の最も基本的な性能の一つであること（構造耐力と雨水の浸入について特に長期の瑕疵担保期間を定める

品確法94条、95条参照)から、いずれの責任に関しても、漏水のないように設計し監理すべきことは、設計者・監理者の法的義務ということができます。ただし、設計契約の法的性質を「請負」と解する場合を除き、設計者・監理者の責任は過失を要件とする過失責任であり、その漏水の発生について善管注意義務を尽くしたといえる場合には、責任を負いません。

また、漏水が生じた建物を実際に施工したのは施工者であることから、設計者・監理者が責任を負うのは、自らの義務違反が原因となって漏水が生じたという関係があること、すなわち、因果関係が必要です。

## 2 設計者の契約責任（債務不履行責任・瑕疵担保責任）

### (1) 設計契約の性質論

設計者の契約上の責任を検討する前提として、設計契約が民法上のどの契約類型に当たるか（契約の法的性質）という点が意識される必要があります。すなわち、設計契約の考え方としては、主に「準委任」、「請負」という二つの考え方がありますので、以下では、この点について解説します。

通常、設計図書や、設計者としての指示等、設計者の業務及び業務成果物（以下「設計図書等」といいます。）に漏水の原因が存するなど、設計上の瑕疵が存する場合の設計者の責任については、設計契約書（約款）に規定されており、この契約内容に従って処理されます。そのため、この場合において、契約の性質が問題となることは、実務上、少ないと思われます。しかし、設計契約書（約款）に明記されていないなど、民法の適用による解決が必要となった場合、契約の性質の解釈が問題となります。

学説では、建築士という専門的知識・能力によって建築主の要望（設

計)を具体化するという裁量的事務に関する準委任契約とする考え方(準委任説、大森文彦『新・建築家の法律学入門』39頁(大成出版社、2012)ほか)と、設計図書の完成引渡しを目的とする請負契約とする考え方(請負説、松本克美ほか編『専門訴訟講座② 建築訴訟』56頁(民事法研究会、第2版、2013)ほか)と大きく二つに分かれています。

他方で、紛争案件に関する裁判例をみると、委任を前提として判断していると思われるもの、請負を前提としていると思われるものなど、事案によって区々です。そのため、上記のように諸説あるところですが、現実の紛争案件では、設計契約の法的性質は、契約(約款)の具体的内容等に応じ、契約当事者の意図を分析した上で、「準委任」、「請負」のいずれの「合意」に当たるかという観点から決定することになると考えられます。他方で、後述する監理契約については、準委任契約とみるのが一般的です。

## (2) 設計瑕疵

前述のとおり、建物に漏水がないことは、建物の最も基本的な性能の一つであることから、設計契約上も、建物に漏水が生じないよう設計すべきことは合意されていたとみるべきでしょう。

したがって、設計図書等に漏水の原因となる不適切性(設計契約の法的性質論にかかわらず、一般に「設計瑕疵」と呼ばれています。)が認められる場合、設計者に義務違反(善管注意義務違反=債務不履行)があり(準委任説)、又は、設計成果物に「瑕疵」がある(請負説)という評価となります。

雨漏りに関する設計瑕疵の例としては、防水層・建具廻りの納まり、下地材・防水材料の選定ミス、排水計画不良、地下水への対応不足等が考えられます。

なお、設計業務は、その成果物である設計図書の完成によって完了し、監理や工事とは独立して法的評価を受け得るものであるため、理

論上は、現実に完成した建物に瑕疵がなくても、設計図書等において設計瑕疵が存在すれば、設計者の責任は成立します。もっとも、完成した建物に瑕疵がない場合には、建築主の「損害」が観念し難いため、具体的な損害賠償債務等として、設計者の責任が顕在化することはほとんどないと考えられます。

### (3) 設計者の過失

#### ア 設計契約を準委任契約と解する場合

漏水に関する設計者の責任とは、建物に漏水が生じることがないよう設計しなければならないこと（債務の本旨）に関する善管注意義務違反です。仮に、設計に客観的な瑕疵があったとしても、求められる水準での注意義務を尽くしていたのであれば責任を負いません（この点が請負説とは異なります。）。

もっとも、設計業務は、建築士の資格者でなければ行うことができず（建士3～3の3）、設計業務の適正化に関しては建築士法で様々な規定がなされていますので（定期講習の受講を含む知識及び技能の維持向上義務、建築士事務所制度等）、建築士である設計者に対しては、契約上も、専門家としてふさわしい水準の業務の遂行が期待されていると考えられます。

したがって、義務違反（債務不履行）の判断基準となる注意義務の水準もそれに見合ったものとなり、自らの業務遂行が、その水準に達していることを明らかにできない場合、注意義務違反があるとの判断を受け得るということになります。

#### イ 設計契約を請負契約と解する場合

漏水に関する設計者の責任とは、設計瑕疵そのものについての瑕疵担保責任です。設計図書等の内容に瑕疵があれば、過失の有無にかかわらず、設計者は責任を免れることができません（この点が準委任説とは異なります。）。

**ケース29** 原因が不明な漏水

仲介業者を介して、マンションを買い受けたのですが、実は漏水が生じていたため、大規模修繕を行わなければならない可能性があり、このことを売主と仲介業者が認識していたにもかかわらず、過去に雨漏りや水漏れがあったがいずれも修理済みであり、大規模修繕の予定はない旨の虚偽の説明を受けました。しかし、現在、漏水の原因が特定できない状況にあります。この場合、売主と仲介業者に責任はないのでしょうか。

(参考裁判例：東京地判平19・5・29（平17（ワ）15525）)



漏水の原因が特定できないことにより、売買契約締結当時、建物に漏水を生じさせるおそれのある瑕疵が存在していたと認めることができない場合には、瑕疵担保責任を追及することはできません。もっとも、調査義務や説明義務が果たされていなかったとして、不法行為責任等を追及することができる可能性があります。

**解 説****1 問題の所在**

売主に対して、瑕疵担保責任を追及するためには当然の前提として、買主が購入した建物に瑕疵が存在することが必要となります。そして、この場合、責任を追及する側である買主に瑕疵の存在を立証する責任があります。

買主は、瑕疵の立証として、売買契約目的物が通常有すべき性能を

欠くことを立証しなければならないこととなります。

この点、請負契約上の瑕疵担保責任の場合には、『瑕疵』の立証として、漏水・雨漏りが生じたという欠陥現象と、漏水の原因である欠陥原因をも発注者において立証しなければなりません(松本克美ほか編『専門訴訟講座② 建築訴訟』442頁(民事法研究会、第2版、2013))。

これは、請負契約上の瑕疵担保責任においては、漏水(損害)の発生が、請負人の施工(仕事完成債務)の問題に起因するものであることを特定しなければならないことに由来するものと考えられますが、売買契約上の瑕疵担保責任の場合には、上記のとおり、売買契約目的物が通常有すべき性能を欠くことが立証の対象であり、建物の施工方法に問題があることが立証の対象となるものではありません。

そして、買い受けた建物に漏水が生じるといった場合には、それ自体、「売買契約目的物が通常有すべき性能を欠くこと」(=瑕疵)に該当すると主張する余地があるため、売買契約上の瑕疵担保責任の追及に当たっては、漏水原因を特定するまでの必要があるのか、という点が問題となり得ます。

## 2 東京地裁平成19年5月29日判決

この点に関連し、本ケースと類似の裁判例として、東京地裁平成19年5月29日判決(平17(ワ)15525)があります。

### (1) 事案の概要

買主が、仲介業者を介して、マンションを買い受けたところ、上階のルーフバルコニーや外壁等から雨水が浸入することにより、天井から室内に漏水を生じさせるおそれのある瑕疵があるとして、売主に対して、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した事案です。また、この事案において、買主は、建物の各階で漏水事故が多発するといった問題があり、大規模修繕を行わなければならない可能性があったにも

かわらず、これを認識していた売主及び仲介業者から、過去に雨漏りや水漏れがあったがいずれも修理済みである旨及び大規模修繕の予定はない旨虚偽の説明を受けたとして、売主及び仲介業者に対して、不法行為及び債務不履行責任に基づく損害賠償を請求しました。

この事案は、買主が依頼した一級建築士による建物診断においても複数の漏水原因が挙げられており（ルーフドレイン廻りの泥の堆積による排水性能の低下、外壁タイルの経年劣化による目地よりの雨水浸入、建具ないしは建具廻りのシーリング目地からの浸水、エアコンスリーブ等の漏水等）、専門家によっても漏水原因を特定することができなかったこと、マンションの経年劣化が相当進行していることや、記録的な豪雨が発生しているなどの不可抗力的な事情も漏水原因として考えられるという状況にあるものでした。

## (2) 裁判所の判断

### ア 瑕疵担保責任

上記裁判例は、過去の雨漏りの際に行った防水工事において、施工業者は漏水原因を特定できず、その後生じた漏水は建物の経年劣化や、台風によって生じた豪雨により不可抗力的に生じたものとも考えられるといった事情に加え、買主の主張する「雨漏りの箇所や原因が必ずしも具体的に特定されているとはいえない」こと、買主側の建築士意見においても、「雨漏りの箇所は具体的に特定されておらず、同意見で漏水の原因として述べる場所は、結局、推定、推量の域を出ないもの」であること等を考慮し、「本件建物に、雨漏りを生じさせる構造上の欠陥というべき瑕疵があったとまで認めることは困難である」と判断しました。

上記のとおり、売買契約上の瑕疵担保責任は、請負人の瑕疵担保責任と異なり、施工不良を主張立証しなければならないものではないことから、その追及に当たり、必ず漏水原因の明確な特定を要するのか、