

第2章 建築物の瑕疵とその法的責任

第1 瑕疵担保責任

1 瑕疵の概念

(1) 意義

建築請負契約における瑕疵とは、契約により完成を求められた対象物の性状が合意内容に適合しないことであり、これに基づいて建築物の使用価値又は交換価値の減少という結果が生じるので、その回復が修補又は損害賠償によって図られることになる。ここでいう瑕疵は、修補請求権又は損害賠償請求権という法律効果が生ずるための法律要件であり、建築技術上の欠陥ないし不具合そのものではない。そこで、瑕疵該当性は、契約における建築物の性状に関する合意内容を確定した上で、前記のような欠陥ないし不具合を呈する「現在の状態」が、契約により定められた「あるべき状態」に合致しているか否か、合致していない場合、前記の法律効果を生じさせるに足りる実質を有するものであるか否かという価値判断を伴う問題であり、最終的には裁判官が法的な見地から決すべき事柄である。瑕疵が単なる事実概念ではなく、規範的概念といわれるゆえんである。

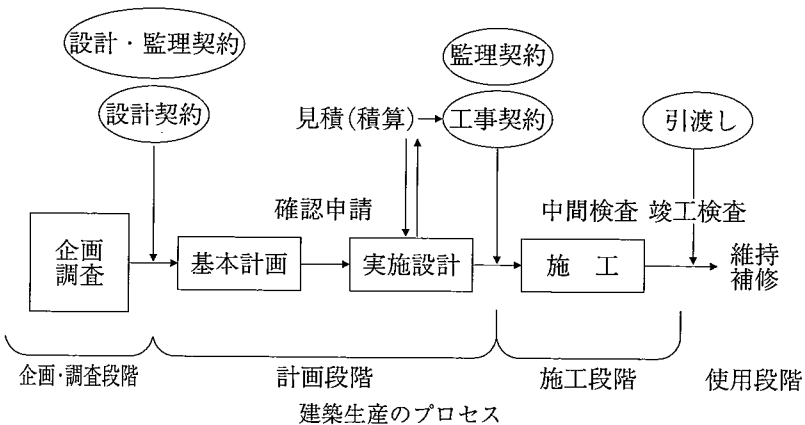
具体的には、まず、建築物が契約（その内容は契約書・設計図書、見積書等によって具体的に確定される。）により明示的に合意された内容と合致しない場合があり、例えば、合意された材料とは異なるより安価な材料を使用しているとか、合意された設計とは異なる寸法により工事がされているような事例がこれに当たる。次に、建築物が建築基準法等の諸法令の定める基準に合致しない場合があり、建築物が法令で定められた構造耐力を有しないと、建築物が法令で定められた耐火構造にな

第1章 建築関係訴訟の特質

第1 建築関係訴訟の審理の特質

1 建築の特質

建築の過程は、一般的に、注文者が建築計画を建て、設計者が注文者の建てた建築計画に基づき設計し、次いで、施工段階では、請負人が設計図書に基づき建築工事を施工するとともに、工事監理者が工事が設計図書のとおり実施されているかどうかの確認を行うという過程を辿る。さらに、建物の品質を確保する目的で、公的機関が建築生産の過程の事前、中間及び事後に、建築確認制度や検査制度を通して関与している。したがって、建築生産の過程は、設計段階と施工段階において、注文者と多くの専門家が作業をそれぞれ分担して建物を生産する過程であり、注文者を中心に、設計者、請負人及び監理者など、多数の者が建物の完成に向けて関与する。そして、注文者は、多くの場合、建築に関する専門的知識のない素人であるが、その他の関与者は、それぞれの段階における専門家であるという点に特色がある。



(日本建築学会編『建築紛争ハンドブック』4頁(丸善、2003))

るし、最悪の場合には地盤沈下を原因とすることもないわけではない。そして、それぞれの原因に応じた修補方法があるから、注文者は、床の不陸とその原因を主張する必要がある。もっとも、注文者側は、欠陥現象を指摘できても、欠陥原因を指摘できないことがあり、このような場合には、立証責任にとらわれずに、専門家である請負人側に欠陥原因を説明させる運用も必要である。

次に、「現状」を瑕疵と主張するためには、現状が「あるべき状態」になっていないことを主張するとともに、「あるべき状態の根拠」を主張する必要がある。雨漏りのような場合には、特段の事情（例えば、リフォーム工事で、請負人が雨漏りの原因となった部位を施工していないような場合）のない限り、欠陥現象及び欠陥原因（現状）が明らかになれば、施工不良と推定することは可能である。しかし、床の不陸の場合は、施工上の許容誤差があるから、床に傾斜があり、請負人がこれを施工しているというだけでは、不陸の程度によっては、瑕疵に当たらない場合がある。したがって、このような場合には、欠陥現象及び欠陥原因を主張しただけでは、瑕疵を主張したことにはならず、施工誤差に関する日本建築学会の基準などを参考にして、施工上の許容誤差を超えることを主張、立証しなければならない。

(2) 瑕疵一覧表

瑕疵主張型の場合、審理対象となる瑕疵が多数であることが多いので、争点整理は、弁論手続又は弁論準備手続において、瑕疵一覧表を作成することにより行うが、東京地裁建築事件集中部で用いられている瑕疵一覧表（資料編No.7）に基づいて、その記載方法を説明する。

ア 瑕疵一覧表作成の目的

瑕疵一覧表とは、瑕疵の主張とこれに対する反論を対比して、一覧できるように表形式にして整理したものである。瑕疵を特定するためには、欠陥現象と欠陥原因を主張し、それがあるべき状態にないこと及び