

最高裁で新判断、欠陥住宅の救済幅が拡大

住宅の違法性に加え、安全性を重視

平成19年7月6日、欠陥住宅の被害に関して、最高裁は画期的な判断を示しました。これまで、住宅に欠陥が見つかったとしても、設計者や施工者を相手に損害賠償を請求することは非常に難しいものでした。それは、損害賠償責任を問える欠陥住宅の定義が、構造に欠陥があるような違法性が強い場合と限定していたからです。しかも、時効が1年か2年、最長でも10年という、消費者にとっては非常にハードルの高いものだったのです。

このたびの判決で画期的なことは、欠陥住宅の被害について、これまでの瑕疵担保責任・債務不履行責任・品確法ではなく、民法の不法行為責任を問うことができるという判断が示されたことです。さらに、違法性が強くなくても、基本的な安全性を欠けば賠償責任が生じるという判断が示されたことです。

この裁判では、建物の安全性を損なうような欠陥については、バルコニーの手すりがぐらついて居住者が転落する危険があるような場合も含まれるという判断を示しました。また、隣に住む人、近くを通った人たちでも欠陥住宅によって身体や財産が侵害された場合は、設計者や施工者に不法行為責任に基づく損害賠償を求められることも明確にしました。

不法行為責任を負う相手は、請負人・売り主・建設会社・設計者になります。建売の場合は、売り主だけでなく、買主と直接契約関係にない施工者や設計者にも責任が及びます。しかも、時効が20年になります。

これまでの不法行為の定義は「建物の基礎や構造に欠陥があり、社会公共的にみて許容できないほど危険な強度の違法性がある場合の損害」でした。最高裁が示した新しい定義は「建物としての基本的な安全性を損なう欠陥で生じた損害」です。天と地の違いです。しかも、不法行為責任の場合、弁護士費用や調査費用についても請求できることになります。

編集後記

このところ、私たち建築士は講習会つづきです。姉齒事件に端を発した建築基準法の大改正が6月20日に施行されたためです。省略できることがほとんどなくなり、設計時の業務量が大幅に増えました。同じ時期に最高裁で画期的な判決が下され、建築業界は今激震に襲われています。生産者保護から消費者保護という、大きな転換期を迎えた観があります。



企業組合 ハウスドクターやまがた

本部 〒990-0832 山形市城西町3-7-33 TEL 023-647-6527 FAX 023-647-6528
ホームページ <http://house-doctor.jp> メールアドレス yama@house-doctor.jp