

外壁タイルのはく離3%以上なら「不法行為責任」も

外壁タイルの剥離は、経年劣化なのか瑕疵なのか。

マンション売買契約で外壁タイルの保証期間は2年とアフターサービス基準に記載されており、2年を経過したマンションは瑕疵担保責任が問えません。では5年を経過したマンションで外壁タイルの剥離が発見されたら保証してもらえないのでしょうか。

この問題は、建物のLC（ライフサイクル）評価が決める要素となります。LC評価では、5年で3%以内の剥離なら施工は適正で法的責任は問えませんが、3%以上なら「不法行為責任」が問えることとなります。

設計者、工事監理者、施工業者の第三者責任（不法行為責任）は、平成19年7月6日の最高裁の判決で認められ、設計監理者の責任がクローズアップされてきました。さらに平成23年7月21日の最高裁判決では、「放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当する」とし、現在においてリーディングケースになっています。

自らたずさわった分譲マンションの外壁タイル剥離事件を例に挙げ、そのケースでは、施工会社が伸縮目地を入れ忘れたのが剥離の原因でしたが、施工会社がすでに倒産していたため、売主と設計事務所が責任を追及されました

裁判所は、伸縮目地が設計仕様書に記載されており、これを怠ったとして設計事務所に設計監理の注意義務違反を認める判決を下しました。

このケースでは、民法による売買と請負に関する瑕疵担保責任。宅建業法による瑕疵担保の任意規定が問題になりましたが、任意規定は民法より優先します。

裁判所では、伸縮目地は標準仕様書（JASS19）および設計仕様書にも定めがあるため、「明らかに配慮すべき注意義務を怠った」とし、設計・監理を担当した設計事務所の責任を認めました。売主については、最高裁の判断が売主にも及ぶのかという議論はありましたが、売主の法的責任には触れず、道義的観点から解決金の支払いを求め、売主も受諾しました。

（九鬼正光弁護士）