



ホーム
Home

弁護士紹介
Lawyerintro

事務所概要
Officeintro

相談・依頼
Acceptlawyer

顧問弁護士
Advicelawyer

アクセス
Access

平田元秀blog
Hirata blog

裁判例watching

HOME / 平田元秀blog / 裁判例watching / 「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」（最判平成23年7月21日）

メニュー

• 弁護士の小話 (32)

• 過去のニュース (8)

• 平和 (12)

• 裁判例watching
(35)

• 消費者問題 (19)

• 司法のあり方 (11)

• 刑事弁護・刑事裁判
(12)

• 民事弁護・民事裁判
(8)

• 労働問題 (3)

• 法律改正Topics (2)

• その他 (2)

検索

📅 2012年3月19日

裁判例watching

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」 (最判平成23年7月21日)

最高裁判所第1小法廷判決／平成21年（受）第1019号

平成23年7月21日判決

判例タイムズ1357号81頁

【要旨】

最高裁平成17年（受）第702号同19年7月6日第二小法廷判決のいう

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」

とは、

居住者等の生命，身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を損なう瑕疵をいい，当該瑕疵が，居住者等の生命，身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず，

当該瑕疵の性質に鑑み，

これを放置するといずれは居住者等の生命，身体又は財産を危険にさらすことになる認められる場合には，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。

お問い合わせ

市民法律だより



初めて相談される方へ
**土曜法律相談
実施中**
土曜日の午前中
(午前9時30分～12時)

- 本件は、9階建ての共同住宅・店舗として建築された建物（「本件建物」）を、その建築主から購入等した上告人が、本件建物にはひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があると主張して、その設計及び工事監理をした被上告人Y1並びに建築工事を施工した被上告人Y2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、上記瑕疵の修補費用相当額等を請求する事案である。

なお、本件建物は、本件の第1審係属中に競売により第三者に売却されている。

- **第1次控訴審**は、上記の不法行為に基づく損害賠償請求を棄却すべきものと判断したが、**第1次上告審**は、建物の建築に携わる設計・施工者等は、建物の建築に当たり、**契約関係にない居住者等に対する関係でも**、当該建物に建物としての**基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務**を負い、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に上記安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記**瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買受けていたなど特段の事情がない限り**、これによって生じた損害について**不法行為による賠償責任を負う**というべきであって、このことは**居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない**との判断をし、第1次控訴審判決のうち同請求に関する部分を破棄し、同部分につき本件を原審に差し戻した（最高裁平成17年（受）第702号同19年7月6日第二小法廷判決・民集61巻5号1769頁。以下「第1次上告審判決」という。）。

これを受けた**第2次控訴審である原審**は、第1次上告審判決にいう「**建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵**」とは、建物の瑕疵の中でも、居住者等の生命、身体又は財産に対する**現実的な危険性を生じさせる瑕疵**をいうものと解され、被上告人らの不法行為責任が発生するためには、**本件建物が売却された日までに上記瑕疵が存在していたことを必要とする**とした上、上記の日までに、本件建物の瑕疵により、居住者等の生命、身体又は財産に現実的な危険が生じていないことからすると、上記の日までに本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵が存在していたとは認められないと判断して、上告人の不法行為に基づく損害賠償請求を棄却すべきものとした。

- しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。
（1） 第1次上告審判決にいう「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する**現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを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**と解するのが相当である。

（2） 以上の観点からすると、当該瑕疵を放置した場合に、鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こし、ひいては建物の全部又は一部の倒壊等に至る建物の構造耐力に

関わる瑕疵はもとより、

建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、

外壁が剥落して通行人の上に落下したり、

開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害

につながる危険があるときや、

漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるときに

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が、建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は、これに該当しないものというべきである。

(3) そして、建物の所有者は、自らが取得した建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、第1次上告審判決にいう特段の事情がない限り、設計・施工者等に対し、当該瑕疵の修補費用相当額の損害賠償を請求することができるものと解され、上記所有者が、当該建物を第三者に売却するなどして、その所有権を失った場合であっても、その際、修補費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失うものではない。

- 以上と異なる原審の判断には、法令の解釈を誤る違法があり、この違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。論旨は、上記の趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、上記3に説示した見地に立って、更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 金築誠志 裁判官 宮川光治 裁判官 櫻井龍子 裁判官 横田尤孝 裁判官 白木 勇)

カテゴリー

[裁判例watching](#)、[消費者問題](#)

お知らせ



NO IMAGE AVAILABLE

前の記事

マラソンに挑戦

2012年3月3日

次の記事

「中国共産党（支配者たちの秘密の世界）」を読了しました。

2012年3月26日



NO IMAGE AVAILABLE

弁護士の小話



〒670-0952 姫路市南条10-4

TEL : 079-282-0430

FAX : 079-282-0433

お気軽にお問い合わせください。

✉ お問い合わせ ➡

メールでのお問い合わせはこちら



[google map で見る](#)