

建物としての基本的な 安全性を損なう瑕疵

代々木総合法律事務所

弁護士・新宅正雄

建物の瑕疵に対する不法行為責任に関する近時の最高裁判決について紹介します。

1 A氏はその所有する土地に建物を建築する請負契約をY2氏と締結し、その設計及び工事監理をY1氏に委託しました。A氏は、建物完成後(以下「本件建物」)、X氏に売却しました。しかし、X氏は、本件建物にひび割れや鉄筋の耐久力低下等の瑕疵があると主張して、Y1やY2に対し、不法行為による損害賠償等を請求しました。

2 これに対し、平成19年7月6日最高裁判決は、「建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物利用者や隣人、通行人等・・・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備えていなければならず、このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者・・・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うと解するのが相当である」と判示しました。

3 更に、平成23年7月27日最高裁判決は、「『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』とは、・・・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、当該建物は、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」と判示しました。

4 上記最高裁判決を前提として、平成24年1月10日福岡高等裁判所は、「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に上に落下したり、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・・・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、建物の美観や居住環境の快適さを損なうこととまる瑕疵は、これに該当しない」と判示しました。

5 従って、建物の瑕疵に対する不法行為責任を負うかどうかは、基本的な安全性の実質的な検討によって決せられることとなります。

ティーたいむ

新宿の企業・NPOの 連携・協働をめざして

12月20日、新宿NPOネットワーク協議会(36団体)などが主催して「企業・NPOそして大学の社会貢献活動における連携・協働」を考える会が新宿区内で開かれました。あるNPO法人の「バリアフリー映画」に取り組んでいる活動が報告されました。それは、「障がいのある人もない人も、年齢も関係なく、みんなで映画を楽しめたら・・・」との思いで活動を開始し、字幕制作、ガイド&字幕付きの上映活動をしているとのことでした。

新宿区内で活動しているNPOや企業の社会的貢献活動を聞き、交流し、一緒に活動できる課題があることに興味をもちました。参加して今後のNPO建築ネットの活動において、たいへん参考になりました。

(長谷川博道)

区分所有法には「理事会」という制度はありません

中野 誠 (マンション管理士)

区分所有法には法人の場合も含めて、「理事会」という制度はありません。従って、理事長という職務もありません。これらは全て、規約で決められるものなのです。

理事会制度を設けているのは、マンション標準管理規約です。その中でマンションを管理する方法として、理事会やその代表として理事長という役職を作っているのです。多くの管理組合がこの制度を真似しているのです。法人ではない管理組合の「理事」という役職はマンション標準管理規約上の名称です。マンション標準管理規約上では、理事会という制度を設けて、総会で選ばれた理事が、理事会を構成し、理事会を構成する理事の互選で理事長を選任しています。この理事長が、管理者としての役割をもつように規約で擬制されています(マンション標準管理規約第38条2項)。

理事長は理事会の代表者として理事会の決議に拘束されます。同時に、マンション標準管理規約では、理事長は区分所有法の管理者にも擬制されているために、区分所有法で定められている独自の業務を行う義務と権利をもち区分所有法の拘束も受けます。したがって、理事長は、理事会の代表としての一面と同時に、区分所有法

の管理者としての一面も持つことにもなります。

たとえば、マンション標準管理規約42条4項では、「理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集できる」とされて、さも、「理事会の決議を経て」ないと臨時総会を招集できないようになっていますが、区分所有法では、管理者(に擬制された理事長)には、臨時集会(総会)を招集する権限が法定されています(法第34条1項)。

したがって、管理者(に擬制された理事長)が臨時総会を招集するにあたり、理事会を経ることは構いませんが、理事会には、招集を拒否する決議をする権限はないと解釈できることになります。

すなわち、法定された管理者(に擬制された理事長)独自の義務と権利を理事会が否定することは出来ません。このことが、規約上の制度の理事会制度と、区分所有法の管理者制度との関係が法で定められていないことから矛盾点なのです。この点については、区分所有法を正しく理解して運用を間違えないようにしないと問題が生じることになります。

※近々建築ネットワークセンターにて出版予定「実践区分所有法(一なるほど、そうだったのか)」より抜粋

大家さんの
助け合い組合として

「家主の会」が活動を開始!!

11月29日、「家主の会交流会」が開かれました。

小規模民間賃貸住宅への公的補助がほとんどないもとで、多くの小規模家主は苦勞し、一人で悩んでいるのが現状です。

小規模家主さん同士が集まって、経営・管理、税務、法律対策など、専門家の知恵も借り、励まし合って取り組むことを目的に「家主の会」を発足しました。

■会費は、年会費3000円で、会員を募集中です。

■事務所を「建築ネット」「住まいの改善センター」の事務所に置くことにしました。

詳しくは、「建築ネット」(電話 03-5386-0608)へお問い合わせください。