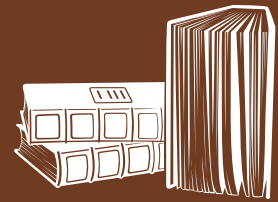




暮らしの判例

国民生活センター 消費者判例情報評価委員会



消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します。

障害者に対応した注文住宅建築で、 瑕疵を認め住宅メーカーに損害賠償義務を認めた事例

Xら夫婦が、重度の障害者でいわゆる植物状態であった子A(本件建物完成前に死去)のために、車いすを利用して生活できるバリアフリーの自宅建物を新築するべく、Yと自宅建物の設計及び建築を内容とする工事請負契約を締結した。しかしYが適切な設計・施工を怠ったため、Aが車いすを利用して生活するのに適しない建物になったとして、Yに債務不履行若しくは瑕疵担保責任又は不法行為に基づく損害賠償を請求したところ、修補費用および慰謝料が認容された事案。

【令和2年4月1日施行の民法改正前の事案】

(東京地方裁判所令和4年3月22日判決、LEX/DB)

原告：X1、X2（障害者Aの
両親「Xら」とする）
被告：Y（不動産業者）

事案の概要

【本件は令和2年4月1日施行の改正前の民法が適用される事案である。ここではこの改正前の条文を改正前民法と表記する】

X1・X2夫婦の子A(当時10歳代)は、2008年発生の交通事故により頭部外傷後遺症(びまん性脳挫傷)、遷延性意識障害の後遺症を負って寝たきりの状態(いわゆる植物状態)となり、その生活に全介助を要する状態であった。Aは事故で受傷して以来病院に入院していた。

Xらは2014年頃、入院中のAを自宅で介護したいと考え、Aを連れて帰ることができる自宅建物の建築を企画した。Xらは同年8月に土地を購入して他社と設計・建築請負契約を締結したが、その設計ではAの大型車いすが玄関から居室に転回して移動できない等の不備があり、結局契約を解除した。

他方Xらは2014年12月のYのモデルハウス訪問、複数回の打ち合わせの後、2015年3月下旬、Aを注文者として(X1が後見人として契約)、YがXらの自宅建物の設計・建築を行う旨の

工事請負契約(以下、本件契約)を締結した(同年6月にX1を注文者に追加する変更契約締結)。

XらからYに、本件建物の建築を企画した理由はAを自宅で介護するためであったことのほかに、この建物に関し次の事項が伝えられたと認定されている。Aには移動入浴車の来訪を受けて入浴を実施する必要がある、そのためAを大型の車いすに乗せてXらが移動入浴車まで移動させる必要があった。それには敷地内に自動車2台以上の駐車スペースを確保して、建物から駐車場までの通路となる、病院と同程度の緩やかなスロープを敷地内に設置する必要がある、そのために建物1階の基礎の高さを低くする必要があった。またAは車いす移動の際、数cmの段差でも衝撃により痰が上がり咳き込むなどするため、建物1階の床面を完全に平坦にする必要があった。さらに他会社作成の上がり框がない図面等を交付して、Aが主に利用するのは図面上の1階の玄関、LDK及び洋室相当部分で、これら図面も参考にした設計・見積りを希望したとされる。

Yは同年6月中旬に建築に着手した。しかし



7月中旬の上棟式の際、Xらは玄関部分に上がり框が設けられ段差があることに気づき、すぐにYに強く抗議し、段差を解消するよう申し入れた。Yは、上がり框の設置は説明済みであるとしつつ、XY間で善後策が協議された。Yは上がり框につき床面のかさ上げなどの工事を行ったが、玄関の段差は残った。11月上旬に本件建物は完成し、引き渡されたが、Aは引渡し前の10月中旬に死亡した。その後Xらは本件建物に入居し居住している。

この建物には、玄関に3段・計26mmの段差が、玄関、玄関ホール、リビング、洋室(介護室)の間にそれぞれ4～5mmの段差があった。また一般的な基礎の高さであったため、緩やかなスロープを実現すると、敷地内に自動車1台分の駐車場しか確保できない状態であった。ただし本件契約は外構工事は含まず、スロープは工事対象外である。

そこでXらはYに対し、債務不履行若しくは瑕疵担保責任又は不法行為(保護義務違反)に基づく損害賠償請求を求め提訴した。請求内容は、修繕は不可能として建替費用とその付帯費用、予備的に修補費用、及び慰謝料である。

理由

一般に、注文住宅においては、施主の意向に沿って間取りや設備等が決定されるのであるが、その選択の幅が広いうえに、検討を要する専門的・技術的な事項も多いため、施主が住宅の建築に関する十分な知識・経験を有さない場合には、施主の側から要望事項を具体的に特定して的確に指示することが容易ではない。そのため、注文住宅の設計・施工を受注した住宅メーカーは、施主の希望をよく聴き取り、その希望に沿って、技術的に可能で合目的な建築をするために施主に対する助言を行いつつ、施主の希望を具体化して、設計・施工に反映させるべき義務を負うと解すべきであり、とりわけ施主が住宅に

関する十分な知識・経験を備えていない場合には、信義則上、住宅メーカーには、より丁寧な希望の聴取と助言を行うことが求められるものと解される。

本件契約は、注文住宅としてYが受注したものであったところ、Xらは、住宅の建築について十分な知識・経験を有するものではなかった。そしてXらが、本件建物の建築に当たり、車いすでしか移動することのできない亡Aが居住するために、段差のない、いわゆる「完全なバリアフリー」の建物を建ててほしいという希望を有しており、少なくとも亡Aが利用する本件建物の1階部分(玄関ドア周りを含む)に段差は設けないことや、移動入浴車を利用する予定であることから緩やかなスロープを設けつつ、駐車場は少なくとも自動車2台分を確保することを、Xらの希望としてY担当者に伝えていたことは明らかというべきである。このようなXらの希望内容を整理すると、Xらは、Yに対し、①建物の基礎の高さを低くすること(亡Aの車いすの通路となる緩やかなスロープの設置を可能とすること)、②上がり框を設けないこと、③建物内の部屋と部屋との間に段差を設けないこと、④建物の玄関に段差を設けないことを具体化した建物の設計及び施工を依頼していたものと解するのが相当である。

そして、Yは、Xらの上記希望を認識しており、段差のない、いわゆる「完全なバリアフリー」の建物の設計・施工を求められていることを認識したうえで、本件契約を締結したものと認めるのが相当であり、そうすると、Yは、注文住宅を受注した住宅メーカーとして、本件契約上、Xらの上記希望に沿って、技術的に可能で合目的な建築をするために施主に対する助言を行いつつ、施主の希望を具体化して、設計・施工に反映させるべき義務を負っており、その具体的内容として、本件各要望を具体化した設計・施工をすべき義務を負っていたものと認めるのが相当で



ある。

以上のように述べて、玄関に上がり框を設け、部屋の間に段差があり、またスロープの具体的な内容を確認せず通常の注文住宅と同様の一般的な基礎の高さで建物を設計したため、Xらの希望した緩やかなスロープを実現すると敷地内に自動車2台分の駐車場を確保できなかったため、本件契約内容に適合しないとして瑕疵を認めた。損害賠償として建物の修補費用とAの慰謝料を認めた。

解説

1 注文住宅の設計・施工を受注した住宅メーカーの義務

本判決で注目すべき点は、注文住宅の設計・施行を受注した住宅メーカーの義務内容である。

障害者が利用する建物の場合はもちろんだが、注文住宅建築の際の一般論としても、住宅建築の知識・経験の乏しい施主たる消費者が、建物への自らの要望を、その建物に反映させることは難しい。よって本判決が住宅メーカーの義務として「施主の希望をよく聴き取り、その希望に沿って、技術的に可能で合目的な建築をするために施主に対する助言を行いつつ、施主の希望を具体化して、設計・施工に反映させるべき義務を負う」としたことは、注文住宅全般に通じる内容であり、大いに肯定できる。

本判決はこの義務とXらが伝えた内容に基づいて、YがXらの希望を知り、段差のないいわゆる「完全なバリアフリー」の建物の設計・施工を求められていると認識したうえで本件契約を締結したと認めた。そして本件建物について、「本件契約の内容に適合しないという瑕疵が存するもの」とした。妥当な判断である。

本件は障害者が居住するための、その障害に対応できる建物の建築をめぐる事案ではあるが、注文住宅一般にも通じ得る住宅メーカーの義務を認定しており、その意義は大きい。

なお本判決は損害賠償を認めたが、その根拠は明らかではない。住宅メーカーの義務を根拠に契約内容を定め、それに適合しないことから瑕疵を認めた論旨からすると、瑕疵担保責任(改正前民法634、635条)と一応推測されるが、断定はできない。

2 損害について

①Aの死亡について

本件では建物引渡し前にAが死亡したため、Aには居住の機会はなかった。実際に居住しているのはその両親のXらだけで、Xらの居住に問題は生じていない。そのため完全なバリアフリー等は引渡時には必要はなかったとして、Yは修補費用の賠償義務はないとしている。しかし判決は、完全なバリアフリー等は本件建物を訪問する車いす利用者や、将来高齢になったXらも利用できるものでもあるとして、修補の必要性は失われなかったとした。妥当な結論である。想定された障害者の利用がなくとも、そして通常より高度なバリアフリーであっても、契約で想定された品質・内容の実現を求められることは、履行を引き受けた請負人の義務であり、賠償義務がないとはいえない。

②財産的損害

本件では主的に建替費用とその付帯費用が請求されている。本判決は建築請負契約における建物の瑕疵を理由とした建替費用賠償につき、一般論として、改正前民法635条ただし書きをめぐる**参考判例①**を引用し、建物に重大な瑕疵があるため建て替えざるを得ない場合には、建物収去は社会経済的に大きな損失をもたらさないもので認められるとした。しかし本件建物は通常の住宅としては居住の用に供せる程度の品質性能を備えており、建物収去は社会経済的に大きな損失をもたらすとして建替費用の賠償を認めなかった。一方予備的請求である修繕費用については、室内の段差及び玄関ドアの段差の修補費用をXら提示の他業者の見積書をベース



に算定し、400万円弱を認定した。Xらが問題なく居住していて通常の住宅としての品質は備えており、かつ段差の修補が可能なので、**参考判例①**と照らしても、建替費用ではなく修補費用を認めたのは妥当な結論といえよう。

本判決は財産的損害としてほかに、Xらが駐車場スペース2台分を希望していたが1台分しか確保できなくなったことに対し、1台分の駐車場代相当額の賠償を認めている。

③慰謝料

財産的損害は、これが賠償されれば精神的損害も^{てんば}填補されるのが原則である。不法行為に基づく損害賠償の場合であれば慰謝料請求も容認できようが、契約責任の^{まれ}追及の場面で慰謝料請求が認められることは稀である。

本判決もこれを原則とし、建物に瑕疵があっても補修工事の実施により財産的な被害は回復され、補修工事の実施のみでは償われない多大な精神的苦痛を被ったと認められる特段の事情がない限り、建物の瑕疵に基づく慰謝料を認めることは相当でないとしているが、特段の事由がある場合に慰謝料請求の^{みち}途を認めている。そしていわゆる「完全なバリアフリー」の建物として設計・施工がされず、Aの生前に建物に入居できなかったこと、建物を修補しても自動車1台分の駐車場を敷地外に確保しなければならず、また車いすで本件建物へ出入りするには著しく長大なスロープを用いなければならないという不利益が残存するとして、Aは多大な精神的苦痛を被ったとした。さらにこの精神的苦痛は、Yの担当者らがXらの要望に誠実に対応しようとせず、対応が著しく不適切であったことからより多大なものとなったと認め、Aの精神的苦痛は財産損害の賠償では償い切れずとして50万円の慰謝料を認容した。判決は、この慰謝料請求権は本件建物がAの居住のために建築されたという実質的経緯から注文者のうちもっぱらAに帰属し、死亡によりXらに相続されたものと

解している。他方Xらの固有の慰謝料は認められなかった。

前述のとおり、本判決の損害賠償責任の根拠は瑕疵担保責任と推測される。そうすると建築請負契約上の建物の瑕疵を理由とする損害賠償請求でありながら慰謝料を認めたこととなる。極めて異例であり、他の事案にも普遍的に当てはめることには疑問がある。財産的損害に関する契約責任に基づく慰謝料請求は、事案ごとに慎重に検討する必要があると考える。

3 参考判例

住宅建築やリフォームに際しバリアフリーや車いす利用にかかわる瑕疵の有無を争った近時の判決には、これらを瑕疵の1つとして主張する事案が多く、障害者対応のみを争点とした事案は少ないようである。**参考判例②**と**③**は建築請負契約でそれぞれ地下駐車場の通路幅が車いすの通行できないものであったこと、車いすが通れないドアがあることを、瑕疵の1つとして主張しているが、いずれもその点については瑕疵を認めなかった。**参考判例④**は住宅リフォームでフローリングからユニットバスまでのバリアフリーが実現していないと、瑕疵の1つとして主張されたが、これも認められていない。こうしてみると本件は障害者Aの生活に必要な事項のみを瑕疵として争い、かつ認容された点で、数少ない事例と評価でき、この点でも参考になろう。

参考判例

- ①最高裁判所平成14年9月24日第三小法廷判決
（『集民』207号289ページ）
- ②東京地方裁判所平成26年5月23日判決
（LEX/DB）
- ③東京地方裁判所平成29年12月8日判決
（LEX/DB）
- ④東京地方裁判所令和4年1月28日判決
（LEX/DB）