

「欠陥住宅の法的問題」

—— 一括請負契約を中心として ——

M1365329 真野博美

・欠陥住宅問題の現状

欠陥住宅問題はマイホーム時代の到来とともに社会問題として日常語に登場した。近年では阪神・淡路大震災、及び社会的に個人消費者の権利意識が高まってきたことにより、欠陥住宅問題が著しく増加した。1995年1月17日兵庫県南部に発生した阪神・淡路大震災は、死者約6400人、全壊・半壊家屋約16万戸という甚大な被害をもたらした。警察発表では、死者の89%は倒壊家屋の下敷きになり圧死したとされている。

・欠陥住宅の問題点

欠陥住宅には、設計・施工・監理の一括請負による建築の三権分立の崩壊、監理建築士の「名義貸し」の横行、施工の多重下請け構造、行政法による規制の甘さ、罰則規定の適用及び取締措置の不十分、従来の法律の不備、裁判所による建築業者有利の法解釈等、様々な問題点がある。

・論文の目的

本論文では注文住宅を対象に、これまでの一括請負契約の法的な問題を明らかにし、欠陥住宅の解決と予防のために効果的な住宅建築の提案を行っていく。

・欠陥とは—「欠陥」と「瑕疵」の法的概念

現行法の中では唯一製造物責任法が欠陥を定義しているが、この法律における「製造物」の中には土地や住宅などの不動産は含まれていない。製造物責任法から不動産が外されているのは、不動産の欠陥事故が動産と同一の基準で処理できるかどうかという問題があるからである。製造物責任法は欠陥商品から生じた瑕疵の結果損害についての責任を問題とする。民法の瑕疵担保責任上の瑕疵は、契約を前提としている。それゆえ、動産の製造物と、住宅など不動産の欠陥を同一の概念で捉えることは難しく、製造物責任法上の欠陥と民法上の瑕疵には法的概念に違いがある。「欠陥住宅」の欠陥とは、製造物責任法とは無関係に使われており、民法上の瑕疵に相当するので、本論文では、両者の意味に相違はないものとして扱う。

・欠陥の分類

欠陥を住宅建築の役割別に分類すると、設計上の欠陥、施工上の欠陥、監理上の欠陥が考えられる。

さらに欠陥は、客観的な欠陥と主観的な欠陥に分類

される。

・一括請負契約とは

一括請負契約とは、住宅の設計・施工・監理を同一の業者が請負う契約をいう。一括請負契約は法律上禁止されていない。しかし、現行の建築基準法や建築士法の理念とは大きく矛盾する。また、設計・監理は準委任契約であるとする考えが有力である。設計者及び監理者とは設計・監理業務委託契約、施工者とは建築工事請負契約を別々に締結するのが妥当である。

・一括請負による注文住宅に欠陥がある場合の注文者の取り得る法的手段

民法は履行が完全にされなかった場合や欠陥がある場合の規定を債務不履行、瑕疵担保、不法行為という形で設けている。一括請負契約によって、建築された住宅に欠陥が生じた場合、まず当事者間の契約内容を明確にすることが求められる。一括請負契約には、設計・施工・監理という3つの異なる性格の業務が含まれている。請負人が下請負人に施工を請負わせたり、従業員である建築士に設計と工事監理をさせた場合、通常、請負人はこれらの使用人に対して使用者責任を負うと考えられる。設計とは、建築士の責任において設計図書を作成することであり、設計上の欠陥は設計を担当した設計者が責任を負う。工事監理上の欠陥は、工事監理建築士に工事が設計図通りに安全に施工されたかどうか監視する義務があり、確認申請書に監理者として記名押印した建築士が負う。ところが、設計者及び工事監理者が請負人の従業員、もしくは従属する建築士事務所の建築士である場合には、請負人が使用者として責任を負うことになる。このように、一括請負契約の請負人が建築業者である場合に、施工者である請負人が設計や監理上の欠陥に対して責任を負うのであれば、建築の三権分立は立前でしかない。

・結論

住宅の欠陥を予防するためには、建築の三権分立を確立することが重要と考える。したがって、一括請負契約は禁止する。具体的には、建築士法を改正し、建築会社が建築士事務所を併設することを禁止する。

さらに、被害者の救済を適切に行うために民法を改正し、請負においても重大な欠陥がある場合には契約解除を認めることを提案する。