

訴 状

平成27年2月25日

東京地方裁判所民事部 御 中

原告訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

〒196-0024 東京都 [REDACTED]
原 告 [REDACTED]
理 事 [REDACTED]
〒104-0061 東京都中央区銀座六丁目 [REDACTED]
[REDACTED] 法律事務所 (送達場所)
電 話 [REDACTED]
F A X [REDACTED]
上記訴訟代理人弁護士
〒105-8507 東京都港区芝 [REDACTED]
被 告 株式会社 [REDACTED]
代表者代表取締役 [REDACTED]

損害賠償請求事件

訴訟物の価額 1億6505万7476円
ちょう用印紙額 51万8000円

第1 請求の趣旨

- 1 被告は、原告に対し、金1億6505万7476円及びこれに対する平成14年4月1日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- 3 仮執行宣言

第2 請求の原因

1 当事者等

- (1) [REDACTED]
[REDACTED]は、被告が建築した [REDACTED]
[REDACTED] 所在の鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建の大規模マンションで、別紙「敷地配置図・1階平面図」のとおり、 [REDACTED]
[REDACTED]に分かれ、さらに [REDACTED]は東西の2棟に分かれ、
[REDACTED]は南北に2棟に分かれ、合計5棟が廊下で繋がり、 [REDACTED]を構成している。以下、上記 [REDACTED]を併せて「 [REDACTED]」という。
[REDACTED]の一棟の建物の表示及び区分所有者は、別紙「区分所有者一覧表」記載のとおりである。

(2) 原告

原告は、 [REDACTED]の建物並びにその敷地及び附属施設の管理を目的及び業務としている管理組合法人で、建物の区分所有等に関する法律第47条6項により、共用部分について生じた損害賠償金の請求及び受領について区分所有者を代理し、同第47条8項により上記損害賠償金請求に関し、集会の決議により区分所有者のた

めに原告となることができる。

平成27年2月22日に開催された[]住民集会にて、原告が区分所有者のために本訴訟を提起することについて承認する旨の決議がなされている。

尚、「[]管理規約」により、[]の外壁等共用部分の管理について原告の責任と負担において行うことになっており、管理に要する経費に充てるため、[]の区分所有者より共用部分の共有持分に応じて算出された管理費及び修繕積立金の納入を受けている。

(3) 被告

被告は、[]を建築した建設業等を営む株式会社である。

2 本件の概要

(不法行為に基づく損害賠償請求)

被告は、[]の建築に際し、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があるにも拘らずそれを怠り、外壁タイルに剥離・浮きが生じるような施工をしたとの過失が存在し、上記過失により[]に後記5記載の瑕疵が生じさせたもので、共用部分である外壁について共有持分を有する[]の区分所有者に対し、外壁タイルの剥離・浮きの補修費等の損害について不法行為による賠償義務を負っている。それで、原告が管理組合法人として、集会の決議を得て、区分所有者のために被告に対し損害賠償請求をするものである。

3 一般論としての施工者の不法行為に基づく損害賠償義務

建物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っており、施工者がこの義務を怠ったために、建築され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り、それにより居住者等の生命、身体または財産が侵害された場合には、施工者は、不法行為の成立を主張するもの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って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補修費用相当額等の損害について不法行為による賠償義務を負うことになる（最高裁平成23年7月21日判決、別府マンション事件第2次上告審判決）。

4 []の建築

被告は、[]の建築を、[]より請け負い、平成14年3月に[]を建築完成させた。

5 瑕疵の存在

(1) 剥離・浮き等の存在

① []は、前記のとおり、被告が建築工事を請負い、平成14年3月に完成した建物であるが、建物診断を依頼した[]の平成23年9月10日の報告により、[]の共用部分である外壁に張られたタイルに剥離・浮き等が存在することがわかり、その後の[]の外壁タイル打診検査等の結果により、[]の上記報告を遥かに超える外壁タイルに剥離・浮きが生じていることが判明した。

② 上記タイルの剥離・浮きの箇所は、甲第2号証の補修施工図記載のとおりで、後記(2)②記載のとおり[]が補修工事をしたが、その補修をしたタイルの枚数は甲第2号証のタイル劣化状況集計表記載のとおりであり、剥離・浮きが生じた上記補修工事をした外壁タイルの建物全体の外壁タイルに対する割合は、[]で14.41%、[]で2.99%、[]で3.48%である。

③ 尚、近時判明した事実であるが、[]が実施した外壁タイル等のタイル補修方法は下記のとおりで、タイル補修数量を低減するために、「H1500 mm以下のタ

イル補修は、「極力、張替えを避ける」ことを考慮して施工されたもので、特に各階の床から1.5mまでの部分に剥離・浮きが生じた外壁タイルについて極めて不十分な補修しかなされておらず（甲第14号証）、現在も[]には多数の外壁タイルの剥離・浮き等が存在する。

記

施工範囲： バルコニー面、共用廊下面、外壁タイル

補修判定： 打診棒による打診、触診

	劣化状況	補修内容
補修箇所：	タイルひび割れ	→ 新規タイル張替
	タイル欠損	→ 新規タイル張替
	タイル浮き（陶片浮き）	→ 新規タイル張替
	タイル浮き（下地浮き）	→ エポキシ樹脂注入
	目地欠損	→ モルタル詰め

原告は、[]より甲14号証の書類を受領する前に外壁タイルに剥離・浮きが存在することを危惧し、NPO日本住宅性能検査協会に外壁タイルのサンプルリング打診検査を依頼した。一級建築士木村健二が平成27年2月6日にサンプルリングとして12階部分・8階部分・5階部分を打診棒にて打診検査をし、その打音変化によって外壁タイルの剥離状況を確認したところ、外壁タイルの補修が完了してから1年6ヶ月しか経過していないにも拘らず、相当数の外壁タイル剥離現象が存在することが判明した。特に床面から1.5mの部分におけるタイル剥離が多く、この剥離は、[]の1.5m以下の部分のタイル補修については極力張替えを避けるとの上記補修方法により十分な補修がなされていないことによるものと考えられる

(2) 判明経緯

① 原告は、[]に依頼して[]について建物診断を実施したところ、平成23年9月10日にTRCより[]建物調査・診断報告書（甲第11号証）が提出され、他の要修理箇所とともに、[]の共用部分である外壁に張られたタイルに剥離・浮き等が存在する旨の報告を受け、初めて[]の外壁タイルに剥離・浮きが生じていることを知るに至った。その際[]より報告を受けた変状目視調査による外壁等におけるタイルのひび割れ・欠損・浮きの内容は、上記[]の[]建物調査・診断報告書13頁下段の表記載のとおりであった。

② 原告は、平成24年7月27日に[]に対し、外壁タイル補修工事を含めた大規模修繕工事を依頼し（甲第3号証）、平成24年8月より大規模修繕工事が開始された。

③ 平成24年9月26日に[]より、[]のうち[]の共用部分の外壁についてタイルの剥離・浮きが多い旨の報告があり、その後、[]において、[]について、外壁タイル打診検査等をした結果では、外壁のタイルの剥離・浮きはTRCの前記診断報告よりも大幅に多く、特に[]の外壁タイルに剥離・浮きが極端に多いことが判明し、平成25年6月2日に戸田建設に対し、新たに判明した外壁タイルの剥離・浮きについて追加で補修工事を依頼した（甲第4号証）。

(3) 本件外壁タイルの剥離・浮きは、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当

① 外壁タイルが剥落して居住者・通行人の上に落下し、人身被害・財産被害に繋がる危険（現実的危険に限らず、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体または財産に対する危険が現実化することになる場合を含む）があるときは、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当する（前記最高裁平成23年7月21日判決）。