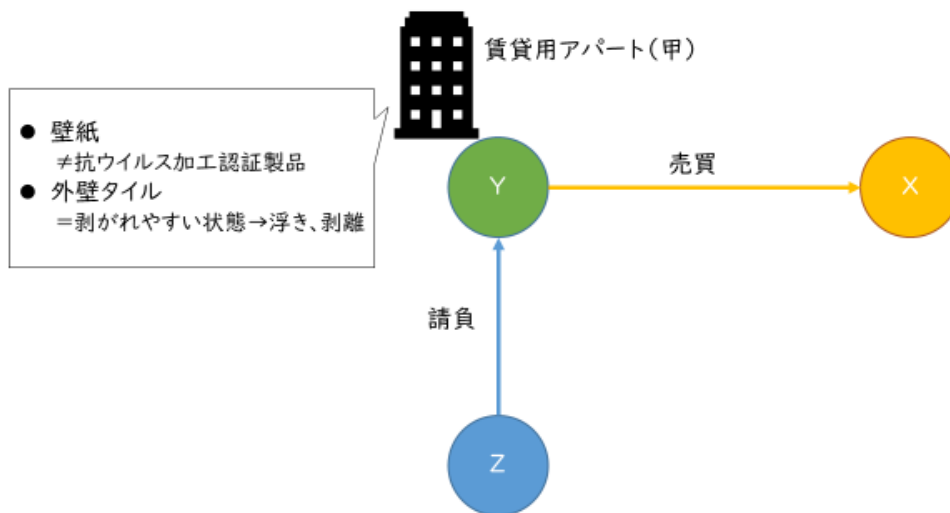


事実関係図



ステップアップについて

1. 問題の所在

ステップアップでは、設問と同じ事例において、Xが、売買契約の相手方であるYではなく、甲を建築したZに対して、どのような請求ができるかが問われている。XとZは契約関係にないから、Xは契約に基づく請求をすることはできない(YZ間には請負契約があるところ、Yの請負契約上の注文者の地位がXに移転したと構成するなら別であるが、このような構成は難しいだろう)。したがって、XはZに対し、不法行為による損害賠償請求(709条)をすることになるだろう。

そこで問題となるのは、Zは、甲を建築するにあたり、契約関係にない第三者との関係でも、欠陥のない建物を建築する義務を負うのかである。

2. 建物施工者の第三者に対する義務

この問題について、最高裁は、建物の建築に携わる設計者、施工者および工事監理者(設計・施工者等)は、建物の建築にあたり、契約関係にない建物利用者や隣人、通行人(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した(最判平成19・7・6民集61巻5号1769頁)。その理由は、建物は、居住者など様々な者によって利用されるとともに、建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、居住者等の生命、身体または財産を危険にさらすことがないような安全性(建物としての基本的な安全性)を備えていなければならないことに求められている。これによれば、建物の設計・施工者等が上記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、設計・施工者等は、原則として、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。

3. 「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」

設問において、甲には、①甲の居室の壁紙が抗ウイルス加工認証製品ではないという瑕疵、および②甲の外壁について「目荒らし」の処理が行われておらず、タイルが通常よりも剥がれやすい状態であるという瑕疵がある。上記判例の立場を前提として、XがZに対してこれらの修補費用相当額の損害賠償を請求するためには、これらが「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当する必要がある。

「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」の意義について、判例は、「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」としている（最判平 23・7・21 判タ 1357 号 81 頁）。

甲の瑕疵についてみると、甲の居室の壁紙は JIS 規格を満たすもので、安全性に問題はない。そうすると、上記①については、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすものとはいえ、単なる契約不適合にすぎない。これに対し、甲の外壁タイルが剥離すると通行人の上に落下し、その生命や身体を危険にさらす可能性があるから、上記②は「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」にあたるといえよう。

以上からすると、XはZに対し、不法行為に基づき、甲の外壁の補修工事費用相当額（600 万円）の賠償を請求することができる。