

平成21年3月12日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成19年(行ウ)第2号 固定資産評価審査決定取消請求事件

口頭弁論終結日 平成21年1月29日

判 決

栃木県日光市所野1541番地285

選 定 当 事 者

原 告 籠 宮 益 樹

(選定者は別紙1選定者目録記載のとおり)

栃木県日光市今市本町1番地

被 告 日 光 市

上記代表者兼裁決行政庁 日光市固定資産評価審査委員会

上記委員会代表者委員長 川 村 太 一

上記訴訟代理人弁護士 栃 木 悟

主 文

- 1 原告(選定当事者)の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告(選定当事者)の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

日光市固定資産評価審査委員会が、原告(選定当事者)及び選定者[REDACTED]に対し、平成18年8月10日付けでした別紙2物件目録記載の建物に係る平成18年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出に対する決定を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、原告(選定当事者。以下単に「原告」という。)及び選定者が、同人らが所有する建物の平成18年度固定資産税の課税標準として日光市長が決定し固定資産課税台帳に登録した価格を不服として、日光市固定資産評価審査

委員会（以下「審査委員会」という。）に対し審査の申出をしたところ、審査委員会がこれを棄却する決定をしたため、原告が被告に対し、上記決定の取消しを求めた事案である。

1 前提となる事実（証拠を摘示しない事実は、争いがないか、弁論の全趣旨により容易に認められる。）

(1) 原告及び選定者は、別紙2物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の所有者であり、本件家屋に係る固定資産税の納税義務者である。

本件家屋は、スウェーデンハウス株式会社（以下「スウェーデンハウス」という。）により築造され、平成3年6月8日に原告及び選定者に引き渡された。

(2) 別件訴訟（乙10の1・2）

原告及び選定者は、平成13年9月、スウェーデンハウスに対し、本件家屋の施工の瑕疵に関連して損害賠償等を求める訴訟を東京地方裁判所に提起した。同裁判所は、平成15年3月26日、原告及び選定者の請求を一部認容する判決を言い渡した（以下「別件地裁判決」という。）。

原告及び選定者は、同判決敗訴部分につき東京高等裁判所に控訴を提起したところ、同裁判所は、同年8月27日、控訴を棄却する判決を言い渡した（以下「別件高裁判決」という。）。

(3) 日光市長は、本件家屋について、平成18年度の固定資産税の課税標準価格を363万3292円（以下「本件評価額」という。）と決定し、固定資産課税台帳に登録した。

(4) 原告及び選定者は、平成18年7月13日、上記登録価格を不服として、審査委員会に対して審査の申出をしたところ、審査委員会は、同年8月10日付けで上記審査申出を棄却する旨の決定（以下「本件審査決定」という。）をし、同決定書は、同月12日、原告及び選定者に郵送された。

(5) 原告及び選定者は、平成19年2月7日、本件審査決定を不服として、本

件訴訟を提起した。

2 固定資産評価基準（甲5，乙1）

市町村長は，地方税法（平成18年法律第53号による改正前のもの。以下「法」という。）403条1項により，法388条1項に定める固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）によって固定資産の価格を決定しなければならないところ，評価基準によれば，家屋の固定資産の評価方法は，要旨以下のとおり定められている。

(1) 通則等（第2章第1節一，二）

家屋の評価は，木造家屋及び木造家屋以外の非木造家屋の区分に従い，各個の家屋について評点数を付設し，当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法による。

各個の家屋の評点数は，当該家屋の再建築費評点数を基礎とし，これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設する。

以上を算式で示すと以下のとおりである。

$$\text{（評価額）} = \text{（再建築費評点数）} \times \text{（損耗の状況による減点補正率）} \times \text{（床面積）} \times \text{（評点1点当たりの価額）}$$

(2) 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法（第2章第2節四）

在来分の木造家屋に係る再建築費評点数は，次の算式によって求めるものとする。

$$\text{（再建築費評点数）} = \text{（基準年度の前年度における再建築費評点数）} \times \text{（再建築費評点補正率）}$$

ただし，当該市町村に所在する在来分の木造家屋に法349条2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合には，部分別による再建築費評点数の算出（以下「部分別評価方式」という。），又は比準による再建築費評点数の算出によって再建築費評点数を求めることができる。

3 争点

本件における争点は、(1)本件家屋の評価額の算定に当たり部分別評価方式を用いるべきであったか、(2)本件審査決定の手續に瑕疵があるかの2点である。

原告は、争点(1)に関連して、本件家屋の評価額の算定に当たり、損耗の状況による減点補正率（前記2(1)）として、損耗の程度に応ずる減点補正率（評価基準第2章第2節一、五。損耗減点補正率）を用いなかったことの違法をも主張するかどうかにつき、平成19年8月20日の第3回弁論準備手續において主張しない旨述べ、平成20年10月23日の第2回口頭弁論において当裁判所から同趣旨の釈明を求められたのに対しても、同年12月4日の第3回口頭弁論において主張しない旨述べており、損耗減点補正率を用いるべきであったかどうかは争点となっていない。

4 争点に関する当事者の主張

(1) 争点(1)（本件家屋の評価額の算定に当たり部分別評価方式を用いるべきであったか）について

（原告の主張）

ア 本件家屋は、欠陥施工という人為的原因による著しい損傷を受けており、被告の主張する「風水害、震災、雪害、火災その他の自然的現象又は人為的原因によって家屋が著しく損傷を受け又は破壊されている状態」に該当する。よって、本件家屋における施工の瑕疵及びこれに起因する損壊は、法349条2項1号の「地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」に該当し、部分別評価方式により部分別の再評価を行い、適正な減額を行うべきである。

本件家屋の評価額の算定では、「施工の程度」（甲8参照）について標準あるいは程度を良いとする補正がされているが、新築の7年後に施工の瑕疵やそれに起因する損壊が明らかになったのであるから、「施工の程度」が標準より良いはずはなく、本来の再建築費評点数が「木造部分別評点調

査表」(甲5資料1)に示された評点数を下回るのは明らかである。

イ 本件家屋は別紙3瑕疵一覧表(原告主張)欄記載のとおり著しい損傷を受け、価値が大幅に低下している。

別件地裁判決は、本件家屋に瑕疵がある事実を認定して、スウェーデンハウスに対し、原告及び選定者に対する慰謝料110万円及び補修代金等6万2610円の損害賠償を命じている。別件高裁判決も、上記別件地裁判決について、交渉費用の一部である書留郵便代相当額610円の損害賠償請求を容認した部分を失当としたほかは、相当として認めている。

スウェーデンハウスも、平成15年4月15日に、原告及び選定者に対して別件地裁判決に従った賠償金を支払っているのであり、それにもかかわらず本件家屋が欠陥施工されたものであることを否定するスウェーデンハウスの回答は上記判決に照らして信用できない。

(被告の主張)

ア 法349条2項1号の「特別の事情」とは、家屋にあつては、「改築、損壊、増築、大規模な附帯設備の更新又は除去等当該家屋の価値に大幅の増減をきたした場合」をいう。そして、損壊とは、風水害、震災、雪害、火災、その他の自然的現象又は人為的原因によって家屋が著しく損傷を受け又は破壊されている状態をいう。

審査委員会は、本件家屋の現地調査を行い上記基準に照らして検討したところ、本件家屋の瑕疵は上記「特別の事情」に該当しないと判断した。

よって、本件家屋について部分別評価方式を用いなかったことに違法はない。

イ 原告主張の瑕疵についての被告の主張は別紙3瑕疵主張一覧表(被告の主張)欄記載のとおりであり、いずれについても瑕疵が存在しないかあるいは評価に影響しない。

また、原告は、別件訴訟において二十数項目の施工の手抜き、欠陥等が

あると主張したが、別件地裁判決は以下の2点について欠陥工事による損害賠償を命じたにすぎない。なお、下記①の工費費用は、原告が本件家屋引渡しの7年後である平成10年に現に行った補修工事についての費用である。

①本件家屋北西部分の瓦にずれがあり、雨漏り等が発生し屋根の再施工をする必要があり、その工事費用は6万1000円である。

②外壁パイプスペースが寸足らずに施工され、ネズミらしきものがかじるなどの被害が発生し、補修する必要があり、その工事費用は1000円である。

原告は、スウェーデンハウスが本件家屋の欠陥住宅性を認めたと主張するが、スウェーデンハウスは、紛争解決のために原告に対して修理や建替えを提案したにすぎず、本件家屋が欠陥住宅であることを認めてはいない。

(2) 本件審査決定の手續に瑕疵があるか

(原告の主張)

ア 実地調査では調査内容を記録することが必要であるにもかかわらず、審査委員会は、本件家屋の実地調査において現場の写真撮影を十分に行わないまま不十分な資料により判断を行った。

原告は、本件家屋内外を案内する中で欠陥施工箇所の説明を行ったが、審査委員会は7箇所のみ調査を行い、原告が指示した箇所のうち15箇所を除外し、屋根の雨漏り、基礎の破壊、外壁の落下、漏電出火等、家屋の構造耐力等の機能にかかわる損壊について、写真で判断できるとして、実地調査の対象に含めなかった。

被告は、写真を見ただけで基準に該当しないと判断できれば実地調査の必要性はないと主張するが、提出された写真の真偽は実地調査をしなければ明らかでないし、状況を正確に把握するためには実地調査が不可欠である。

以上のとおり、審査委員会の現地調査は、本件家屋の実態を正確に現したのではなく、固定資産の適正かつ公正な評価の決定を妨げるものである。

イ 審査委員会は、スウェーデンハウスへ照会を行うに当たり、その回答事項が審理に大きく影響する重要な資料であるにもかかわらず、回答期限を明示することを怠り、回答の到着が本件審査決定に間に合わず、回答を資料として調査しなかった。

上記回答には別件訴訟の判決写しが添付されており、審査委員会は、これらを精査すれば、本件家屋が欠陥施工されて損壊が存在していることなどを知ることができ、「特別の事情」に該当しないとす本件審査決定は行われなかった可能性がある。

(被告の主張)

本件審査決定の手續に瑕疵はない。

審査委員会は、現地調査において、すべての欠陥や瑕疵を調査する必要はなく、上記(1)(被告の主張)欄ア記載の基準に該当する欠陥等が存在するかどうかを調査すればよく、写真を見ただけでこれらの基準に該当しないと判断できる場合には、現地調査の必要性はない。

第3 争点に対する判断

1 前記前提となる事実、証拠(甲1の1・2, 2ないし6, 8ないし14, 19, 20, 28の1・2, 29ないし33, 51, 乙1ないし9, 10の1・2, 11ないし14, 15の1~45, 被告代表者審査委員会代表者川村太一)及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 原告及び選定者は、本件家屋の築造をスウェーデンハウスに依頼し、平成3年6月8日にその引渡しを受けた後、本件家屋に施工の瑕疵があるなどとしてスウェーデンハウスに対して補修を要求した。スウェーデンハウスは本件家屋の一部を補修したが、その後も補修等に関する両者の交渉は続き、平

成11年10月ころには、スウェーデンハウスが本件家屋代金を原告に返還し、原告が本件家屋を他社の施工により建て替える方向で話が進んだ。しかし、その後両者は合意に至らず、平成12年10月には、スウェーデンハウスが原告及び原告の妻に対して民事調停の申立てをし、平成13年9月には、原告及び選定者がスウェーデンハウスに対して、本件家屋の補修費用や慰謝料等の損害賠償を求める別件訴訟を提起するに至った。

原告は、別件訴訟において、本件家屋の施工の瑕疵として別紙3瑕疵一覧表1ないし5、7及び13記載の事項等を主張したところ、東京地方裁判所は、平成15年3月26日、原告及び選定者の請求を、原告につき103万1610円及び遅延損害金、選定者につき13万1000円及び遅延損害金の限度で認容する判決を言い渡し、同判決理由中で概要以下①ないし④のとおり判示した（別件地裁判決）。

- ①原告及び選定者が本件家屋に入居後まもなくして、本件家屋に、天窓から雨が降る、歩行時に床に異音が発生したなどの施工欠陥が発見された。
- ②原告及び選定者が上記施工欠陥について補修を求めたところ、スウェーデンハウスは、歩行時に異音が発生したという点を除いて補修を行ったことについて、原告とスウェーデンハウスとの間には争いがない。
- ③スウェーデンハウスの欠陥工事により、本件家屋北西部分の瓦にずれが生じて雨漏り等が発生し、屋根の再施工をする必要があり、その工事費用は6万1000円であること及び外壁パイプスペースが寸足らずに施工され、ネズミらしきものがかじるなどの被害が発生し、外壁パイプスペースを補修する必要があり、その工事費用は1000円であることについて、原告とスウェーデンハウスとの間には争いがない。
- ④損害

原告 補修費用相当額3万1000円、慰謝料100万円、書留郵便代相当額610円（及び遅延損害金）

選定者 補修費用相当額 3 万 1 0 0 0 円，慰謝料 1 0 万円（及び遅延損害金）

スウェーデンハウスは，平成 1 5 年 4 月 1 5 日，原告及び選定者に対して，別件地裁判決で認容された金員を支払った。

原告及び選定者は，別件地裁判決敗訴部分について控訴を提起したところ，東京高等裁判所は，同年 8 月 2 7 日，控訴を棄却する判決を言い渡した（別件高裁判決）。その後，スウェーデンハウスと原告とは補修の実施等について交渉したが，本件審査決定時点で，スウェーデンハウスによる本件家屋の補修は行われないうままであった。

- (2) 本件家屋については，平成 4 年 1 月 1 日を価格調査基準日として再建築費評点数が設定され，その後平成 6 年度の第 1 回目の評価替えを初めとして 3 年ごとの評価替えを経て，平成 1 8 年度の評価替えが行われた。

平成 1 8 年度の評価替えにおける再建築費評点数の算出は，前記第 2 の 2 (2)記載の評価基準における原則どおり，基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じる方法により行われ，部分別評価方式は用いられなかった。

日光市長は，平成 1 8 年度の固定資産税の課税標準価格を 3 6 3 万 3 2 9 2 円と決定して固定資産課税台帳に登録し，平成 1 8 年 5 月 1 5 日付けで原告及び選定者へその旨通知した。

- (3) 原告及び選定者は，平成 1 8 年 7 月 1 3 日，上記登録価格を不服として，審査委員会に対して審査の申出をし，審査申出書，本件家屋の写真及びスウェーデンハウスとの間でやり取りした書面等を提出した。

審査委員会は，同月 1 8 日付けで日光市長から弁明書の提出を受け，同月 2 7 日付けで原告及び選定者から反論書，本件家屋の写真及び屋根の調査等に関する領収書等の提出を受け，日光市長に対し，再弁明書を同年 8 月 7 日までに提出するよう促した。

審査委員会は、同月3日に1回目の委員会を開催し、審査申出、弁明及び反論の内容や本件評価額の評価計算等を確認し、部分別評価方式により再建築費を算定するべきか、損耗の状況による減点補正率として損耗減点補正率を適用するべきかについて審査を行うこととした。また、審査委員会は、原告から提出された、スウェーデンハウスが原告及び原告の妻宛に本件家屋の建替え等を提案する旨記載された平成11年10月29日付けの文書（以下「本件提案文書」という。甲11）につき、その趣旨等について議論した。

(4) 審査委員会は、平成18年8月4日、固定資産評価補助員と共に本件家屋の実地調査を行い、原告の指示に基づいて、本件家屋の屋根、外壁、柱及び天井等各箇所を見分し、①屋根の棟瓦4本中3本の一部にずれが生じていること、②南側基礎の換気口付近に約9cmの長さの細かいクラックがあること、③1階のデッキが壁面に直付けされており支柱が独立基礎に付設されていること、④玄関とポーチとの境目の目地部分に約3mmのずれが生じていること、⑤北側外壁のパイプケースの覆いが地面に達していないこと、⑥1階ホール天井、1階リビング内壁、2階ホール天井及び2階ダイニングキッチン天井のクロスに筋が現れていること、⑦和室の床下点検口が密封状に施工されて空気を遮断していること、⑧1階リビング床の一部が歩行するとミシと音が出ること、⑨1階キッチンカウンターの不具合、⑩2階書斎ドアの開閉がややきついこと、⑪2階外壁で生じる音が寒暖差に伴うものであること、⑫2階バルコニーが壁面に直付けされていることなどを確認した。また、⑬脱衣室天井の内クロスにしみがあることを確認した。審査委員会は、実地調査で見分した箇所の一部について、写真を撮影した。

審査委員会は、原告及び選定者が提出した写真（乙8）のうち、床下に湿気防止の砂がまかれていないといった点（乙8写真25、27～32）、屋根裏内に釘が多数打たれているという点（同50）、1階リビングに不要なテレビコンセントが施工されているという点（同52）及び洗面所のコーキ

ングが手抜きされているという点（同55）については、写真及び説明の書面（乙7）自体から、著しい損傷又は破壊された状態にも、損壊に匹敵するような重大な欠陥にも該当せず、実地調査の対象に含める必要はないものと判断した。

- (5) 審査委員会は、実地調査終了後、同日中に2回目の委員会を開催して、本件家屋が著しい損傷を受けあるいは破壊された状態といえるかどうかについて議論し、上記①ないし⑫の不具合は、経年変化によって通常生じる程度のもので容易に補修することができるか又は設計図と異なるものの構造耐力等の機能に影響を及ぼすものではないという理由から、いずれも著しい損傷を受け又は破壊された状態には該当しないと判断した。

また、審査委員会は、損耗減点補正率を適用すべきかどうかという視点から、構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分等に欠陥があるかどうかについても検討したが、上記⑬のしみは風呂の熱気や湿気によって生じたものであって雨漏りによるものではないと判断したほか、上記①ないし⑫記載の不具合についても、構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分等の欠陥には該当しないと判断した。

審査委員会は、本件提案文書の趣旨についても再度議論し、スウェーデンハウスが欠陥の存在を確認したのではなく修繕要請に対する回答的なものであると判断したが、スウェーデンハウスに対して、本件提案文書の信憑性及び原告申出中の欠陥施工住宅の認否について照会を行うこととした。その際、審査委員会は、照会に対する回答の期限を定めなかった。

その後、審査委員会は、欠陥住宅の評価方法について栃木県へ照会し、同月10日までに回答を得た。

- (6) 審査委員会は、同月10日に3回目の委員会を開催し、欠陥住宅の評価方法についての栃木県の回答及び実地調査における調査結果を確認した上で、本件家屋に存在する不具合の状況についての判断が上記(5)のとおりであるこ

とを確認した。審査委員会は、本件家屋の評価額の算定に際して部分別評価方式あるいは損耗減点補正率を用いる必要があったとはいえ、本件評価額の算定に誤りはないと判断し、審査申出を棄却する旨の決定をし、決定書は翌11日に原告及び選定者並びに日光市長へ送達された。

スウェーデンハウスは、本件審査決定後の同月21日付けで、上記(5)の照会に対し、本件家屋の建替合意は成立していないこと、本件家屋は補修を要する箇所はあるが欠陥住宅ではないことなどを記載し、別件地裁判決及び別件高裁判決の写しを添付した回答書(乙11)をもって回答した。

2 争点(1)(本件家屋の評価額の算定に当たり部分別評価方式を用いるべきであったか)について

(1) 評価基準は、在来分の木造家屋の再建築費評点数の算定について、原則の算定方法として、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じる方法(以下「再建築費評点数の原則的な算定方法」という。)を定めるとともに、法349条2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でない認められる場合には、部分別評価方式等によることができると定めている。法同条2項1号には「地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」が掲げられているところ、これは、家屋については「改築、損壊、増築、大規模な附帯設備の更新又は除去等当該家屋の価値に大幅の増減をきたした場合」をいい、損壊とは、風水害、震災、雪害、火災、その他の自然的現象又は人為的原因によって家屋が著しく損傷を受け又は破壊されている状態をいうものと解される。

そうすると、再建築費評点数の原則的な算定方法によることが適当でないと認められる場合とは、当該家屋につき、人為的原因等によって家屋が著しく損傷を受け又は破壊されて家屋の価値に大幅の増減をきたし、その結果、再建築費評点数の原則的な算定方法を用いて算定された価格では当該不動産の適正な時価を示しているものということができず、上記価格を課税標準と

しての不動産の価格とすることが適当でなくなった場合をいうものである。

(2) これを本件についてみると、前記1(1)、(4)及び(5)に認定の事実によれば、本件家屋には本件審査決定時において様々な不具合が存在したものであるが、これらの不具合は、家屋の評価を低下させ得る事情ではあるものの、個々としても総体としてみても、家屋の著しい損傷あるいは破壊に該当するほどの重大な不具合に該当するものとは到底いえない。

原告は、本件家屋の上記不具合が構造耐力等の機能に影響を及ぼすものであり本件家屋の価値を大幅に減じているなどと主張するが、該当箇所等の写真（甲7の1・2、17の1～3、18の1・2、21、22の1～3、23の1・2、24の1～5、25の1～3、27の1～4、37の1・2、38ないし43、50）及び欠陥住宅に関する新聞記事（甲19）等を提出するのみであり、これらの証拠によっても上記原告の主張を認めるには足りず、他に上記不具合により本件家屋の価値に大幅の減少が生じたことを認めるに足りる証拠はない。

以上によれば、本件家屋が著しく損傷を受け又は破壊されて家屋の価値に大幅の減少をきたしたものとはいえず、本件評価額を課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなったものとはいえないから、再建築費評点数の算定に当たり、原則の算定方法によることが適当でないとは認められない。

したがって、審査委員会が本件家屋の評価額の算定に当たり部分別評価方式を用いなかったことに違法はなく、この点に関する原告の主張には理由がない。

3 争点(2)（本件審査決定の手續に瑕疵があるか）について

(1) 固定資産課税台帳の登録事項に不服がある納税者は各市町村に設置された固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができ（法432条1項）、審査の申出を受けた同委員会は直ちにその必要と認める調査その他事実審査

を行い、申出を受けた日から30日以内に審査の決定をしなければならない（法433条1項）とされており、固定資産評価審査手続は、中立の立場にある固定資産評価審査委員会に固定資産の評価額の適否に関する簡易迅速な審査を行わせ、これによって固定資産の評価の客観的合理性を担保し、納税者の権利を保護するとともに、固定資産税の適正な賦課を期すことを目的とする行政救済手続であると解される。そして、固定資産評価審査委員会の行う調査、事実審査等の手続における瑕疵が処分の取消事由となるかどうかは、上記固定資産評価審査制度の趣旨に照らして、上記瑕疵が審査決定を違法として取り消さなければならないほどのものであるか否かを判断して決すべきである。

以上に照らして、本件審査決定の手続に同決定を取り消すべき瑕疵があるかどうかについて検討する。

- (2) 原告は、審査委員会が実地調査において原告の指示した箇所すべてを調査せず、調査時の写真撮影も十分に行わなかったとしてこれらが本件審査決定の違法事由に当たると主張する。しかし、本件全証拠によっても、審査委員会が調査対象から除外した箇所が著しい損傷又は破壊された状態に該当するものとは認められず、審査委員会において、原告の提出した写真を見てこれらの箇所が上記状態に該当しないと判断し、調査対象から除外した点が手続的瑕疵に当たるとはいえない。また、実地調査における調査箇所をすべて写真に撮影して記録化するべきであるとはいえないことはもとより、前記1(5)に認定のとおり、審査委員会は平成18年8月4日の実地調査後同日中に委員会を開催し、実地調査における見分内容に基づき本件家屋の状態について議論し、見解をまとめているのであり、実地調査の調査箇所を撮影した写真がなくとも支障なく結論について議論し得る状況であったといえるから、審査委員会がすべての調査箇所を写真撮影しなかった点が、手続的瑕疵に当たるとはいえない。

次に、原告は、スウェーデンハウスへの照会に際して回答期限を明示しなかったことも、本件審査決定の違法事由に当たると主張するところ、審査委員会が、決定の法定期限を約1週間後に控えた状態で照会をするに当たり期限を定めなかったことは適切ではなかったというべきである。しかし、スウェーデンハウスの回答の内容は、本件家屋は補修を要する箇所はあるが欠陥住宅ではないというものにすぎないし、上記回答に添付されていた別件訴訟の各判決の内容も、本件審査申出に関連する事項としては、原告及び選定者とスウェーデンハウスとの間で本件建物に補修を要する箇所があること等について争いがないことを理由中で認定したものにとどまり、仮に本件審査決定前に到着していても、前記2に判示したところに照らしていずれもその結論に影響するものであったとはいえないから、審査委員会が上記期限の明示をしなかったという点は、本件審査決定の手続を違法とするほどの手続的瑕疵に当たるとはいえない。

その他、本件全証拠によっても、前記1(3)ないし(6)に認定の本件審査決定の手続に、本件審査決定を取り消さなければならないほどの瑕疵があることをうかがわせる事実は認められない。したがって、本件審査決定の手続にこれを取り消すべき手続的瑕疵があるとの原告の上記主張も理由がない。

4 結語

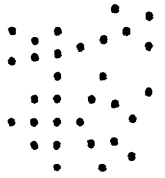
以上によれば、原告の請求は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

宇都宮地方裁判所第一民事部

裁判長裁判官 今 泉 秀 和

裁判官 原 道 子

裁判官 田 端 理 恵 子

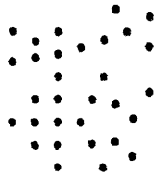


別紙 1

選 定 者 目 録

栃木県日光市

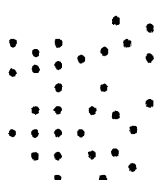
選 定 者



別紙 2

物 件 目 録

| | |
|-------|--|
| 所 在 | 日光市所野 1 5 4 1 番地 2 8 5 |
| 家屋番号 | 1 5 4 1 番 2 8 5 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| 床 面 積 | 1 階 6 7 . 5 5 m ² 2 階 6 7 . 5 5 m ² |



別紙 3

瑕疵主張一覧表

1 屋根

(原告の主張)

屋根にはカラーモルタルを使うべきところを土が使用されていたため、雨漏りが発生し、原告及び選定者は屋根の再施工を余儀なくされた。すなわち、本件家屋の屋根は雨漏り防止の機能を失っており、家屋の価値に大幅な減少をきたしている。屋根は重要構造物であるから、これらの損傷は構造耐力等機能に影響を及ぼすものである。実地調査後も、しみやカビが目に見えるようになり、再度屋根が雨漏りしていたことがわかった。

(被告の主張)

棟瓦の施工に粘土を使用するのは通常であり、それ自体は欠陥工事ではない。

瓦のずれは、野鳥が瓦の中にもぐり込んで巣を作ったり、雪が降って凍ると浮き上がったりするなどして生じるものであり、7年ないし10年でメンテナンスが必要である。現に原告は、本件家屋の引渡から7年後の平成10年8月31日に、屋根瓦のずれを補修する工事を6万1000円かけて行っている。実地調査時には4本のうち3本の棟瓦の一部が少しずれていたにすぎないところ、本件の審査申出は上記メンテナンスから約8年が経過してされたものであり、不足している粘土を足して瓦のずれを戻し、針金で止めるなどのメンテナンスをすれば補修できるものであった。

また、瓦のずれを原因とする雨漏りはなかった。

以上により、本件家屋の屋根の瓦のずれは、家屋の価値に大幅な減少をきたしたり、耐用年数に大きな影響を及ぼすものではないと判断した。

2 南側基礎

(原告の主張)

基礎コンクリートの亀裂は建築当初の欠陥施工によるものであり、通常家屋にみられる経年変化ではない。平成19年12月には、基礎と建物のずれや、さらなる基礎の亀裂が見えるようになった。また、異物混入、破壊、変質がみられる。

これらが構造耐力等機能に影響を及ぼす可能性は否定できず、現に、家屋の振動が発生している。

(被告の主張)

換気口付近に長さ約9cmの細いクラックが認められたが、これは温度差や収縮により発生したもので経年変化である。クラックの数、程度から、家屋の価値に大幅な減少をきたすものではないと判断した。

3 1階のデッキ

(原告の主張)

デッキ支柱とデッキ土台の接続は数本の釘のみによるものであり、土台は全体にわたって深く亀裂してずり下がっており、デッキ支柱は重要構造物であるのに独立基礎に付設されている。よって、デッキ支柱は構造耐力の機能を失っており、家屋の価値を大幅に減じている。

(被告の主張)

図面上柱で支えるべきところが壁面に直付けされていたが、壁面直付けは工法の1つである。デッキ支柱が独立基礎(アンカボルト)に付設されているところ、数人がデッキ上に乗っても特段不都合を感じる状態ではなかった。

4 玄関ポーチ

(原告の主張)

玄関とポーチとの境目の目地にずれがあり、亀裂から雑草が生えてタイル床を覆うようになっている。亀裂、沈下は、引渡後ひと冬越えて発生したものであり、経年によるものではない。ポーチ屋根は重要構造物の外壁に直付けされ、これをポーチの支柱が支えているのであり、ポーチの沈下は支柱、屋根及び外壁にも影響し、構造耐力等機能に影響を及ぼす可能性は否定できない。当該外壁では、現

に、ポーチ沈下と時を同じくして異常音が発生している。家屋の価値を大幅に減じている。

(被告の主張)

玄関とポーチとの境目の目地部分に3mm程のずれが生じていたが、経年による沈下であり、よほど注意しなければ気がつかないものである。

5 北側外壁のパイプスペース

(原告の主張)

設計図書を偽る施工がされており、1階天井へネズミらしきものの侵入を許し、そのかじりや排泄物などにより、梁や電気配線などが被害を被っているおそれがあるから、構造耐力等の機能及び漏電出火に影響を及ぼす可能性は否定できない。現に本件家屋では振動が発生している。

建物の振動は、構造体が原因であることが容易に考えられるところ、本件家屋は、2階での歩行や椅子等の移動時、デッキ階段昇降時、重量車等の玄関前道路通過時に、1階天井吊り下げ照明器具等の振動が、屋内階段昇降時に階段室吊り下げ照明器具の振動が確認されている。また、ヘリコプターの接近、通過によっても振動する。振動は増大しているところ、スウェーデンハウスは耐震強度計算等の資料の提出に応じておらず、本件家屋は耐震偽装されている可能性もある。

(被告の主張)

2階トイレ洗面浴室からの配水管収納用ケースが地面に接続するまでは覆っていないところ、これは点検、交換補修用のスペースである。

6 1階ホール天井、1階リビング内壁、2階ホール天井、2階ダイニングキッチン天井

(原告の主張)

内側に亀裂が発生しているところ、本件家屋同様のパネル工法で築年数にもたいた差がない通常家屋では、本件家屋と同じ亀裂は全くみられない。亀裂の原因として、構造耐力等機能の低下、構造体の歪みによる可能性があるところ、被

告は亀裂を過小評価している。現に本件家屋では振動が発生している。

(被告の主張)

クロスに一筋の線が現れているところ、経年による下地の収縮に伴うものである。

7 床下

(原告の主張)

カビ発生は仕様書に偽る欠陥施工によるものであり、床下は既にカビを防ぐ機能を失っている。本件家屋の土台は木材であるから、基礎土台、構造耐力に影響を及ぼす可能性は否定できない。現に本件家屋では振動が発生している。

(被告の主張)

カビが発生していたところ、タタミ下地材が厚さ2cm合板、5mmボードにて密封状に施工され、空気を遮断している。

8 1階リビング床

(原告の主張)

床鳴りは本件家屋引渡時から発生しており、経年による収縮に伴うものではない。床鳴りは構造耐力等の機能にかかわる場合がある。

(被告の主張)

一部歩行するとミシと音が出るところ、経年による収縮に伴うものである。

9 1階キッチンカウンター

(原告の主張)

カウンターは当初L字接続部に不具合があり、本件家屋引渡直後に取替え工事をしたが、この工事で継ぎ目に亀裂が発生した。

(被告の主張)

L字カウンターの継ぎ目に筋があるが、経年に伴うものである。

10 外壁

(原告の主張)

メキシ石にずれが生じて落下しそうであり、既に外壁の機能を失い、家屋の価値を大幅に減じている。構造耐力等に影響を及ぼしている可能性は否定できない。

(被告の主張)

メキシ石が落下しそうということはない。

1 1 2階書斎ドア

(原告の主張)

上記ドアは特別仕様の防音ドアであるところ、開閉が困難であり、防音の施工欠陥である。

(被告の主張)

ややきついが閉まるのであり、微調整で足りる。

1 2 2階外壁

(原告の主張)

本件家屋引渡の翌年から異常音が発生している。上記4の玄関ポーチの亀裂、沈下と併せてみれば、欠陥施工による構造耐力等機能の低下に影響されている可能性は否定できない。

(被告の主張)

寒暖差に伴う音がするものであり、部材の性質から当然現れるものである。

1 3 2階バルコニー

(原告の主張)

設計上必要とされた支柱がなく、外壁が浸水の損傷を受けており、これが構造耐力等機能に影響を及ぼす可能性は否定できない。現に本件家屋は振動している。

(被告の主張)

図面上柱で支えるべきところが壁面に直付けされていたが、壁面直付けは工法の1つである。

以上

これは正本である。

平成21年3月12日

宇都宮地方裁判所第1民事部

裁判所書記官 黒瀬 宣輝

