弁護士法人
'13.2.26
オルビス

平成２５年２月２６日判決言渡　同日原本交付　裁判所書記官

平成２２年（ワ）第１３６号　請負代金請求事件（甲事件）

平成２３年（ワ）第１９２６号　損害賠償請求事件（乙事件）

口頭弁論終結日　平成２５年１月２４日

判　　決

大阪市浪速区難波中３丁目５番１９号

甲事件原告兼乙事件被告　南海辰村建設株式会社

（以下，単に「原告」という。）

同代表者代表取締役　[redacted]

同訴訟代理人弁護士　[redacted]

同　[redacted]

滋賀県大津市皇子が丘２丁目９番１２号

甲事件被告兼乙事件原告　株式会社大覚

（以下，単に「被告大覚」という。）

同代表者代表取締役　山下よし子

同訴訟代理人弁護士　裏　薫

同　成末奈穂

同　梁　桂亨

[redacted]

乙事件被告　[redacted]

[redacted]

乙事件被告　[redacted]

[redacted]

乙事件被告　[redacted]

[redacted]

乙事件被告　[redacted]

[redacted]

乙　事　件　被　告　[redacted]

大阪市中央区難波５丁目１番６０号

乙　事　件　被　告　南海電気鉄道株式会社

（以下「乙事件被告南海電鉄」という。）

同代表者代表取締役　[redacted]

上記６名訴訟代理人弁護士　[redacted]

同　[redacted]

[redacted]

乙　事　件　被　告　[redacted]

[redacted]

乙　事　件　被　告　[redacted]

主　　文

１　被告大覚は，原告に対し，１５億０４４５万１７８１円及びこれに対する平成２３年２月２３日から支払済みまで１日当たり１万分の４の割合による金員を支払え。

２　原告のその余の請求及び被告大覚の請求をいずれも棄却する。

３　訴訟費用は，原告と被告大覚との間においては，原告に生じた費用の５０分の４９を被告大覚の負担とし，被告大覚に生じた費用の４００分の１を原告の負担とし，その余は各自の負担とし，被告大覚と原告を除く乙事件被告らとの間においては，全部被告大覚の負担とする。

４　この判決は，第１項に限り，仮に執行することができる。

事　実　及　び　理　由

第１　請求

１　甲事件

(1)　被告大覚は，原告に対し，１１億７１８０万円及びこれに対する平成２２

年１月１日から支払済みまで１日当たり１万分の４の割合による金員を支払え。

(2)　被告大覚は，原告に対し，３億９０６０万円及びこれに対する平成２２年３月１日から支払済みまで１日当たり１万分の４の割合による金員を支払え。

(3)　被告大覚は，原告に対し，１９０５万円及びこれに対する平成２２年１月１日から支払済みまで１日当たり１万分の４の割合による金員を支払え。

２　乙事件

原告及びその余の乙事件被告らは，被告大覚に対し，連帯して３７億９１１４万２０２５円及びこれに対する平成２１年１１月１４日から支払済みまで年５分の割合による金員を支払え。

第２　事案の概要

本件は，

(1)　被告大覚から共同住宅（鉄筋コンクリート造陸屋根１４階建の共同住宅。建物の名称「大津京ステーションプレイス」。以下「本件建物」という。）の建築を請け負った建築業者である原告が，同請負契約に基づく工事は完成したとして，被告大覚に対し，同請負契約に基づき，残代金１５億８１４５万円及びこれに対する各弁済期の後から支払済みまで約定の１日当たり１万分の４の割合による遅延損害金の支払を求めた事案（甲事件）と，

(2)　被告大覚が，本件建物には多数の瑕疵が存在するなどとして，①　原告に対しては瑕疵担保責任又は不法行為に基づき，②　原告の取締役であった乙事件被告[redacted]，同[redacted]及び同[redacted]に対しては会社法４２９条１項に基づき，③　原告の従業員であった乙事件被告[redacted]及び[redacted]に対しては不法行為に基づき，④　乙事件被告[redacted]及び同[redacted]に対しては，本件建物を設計した株式会社ヒロプランニング（以下「ヒロプランニング」という。）の従業員であったとして，不法行為に基づき，⑤　原告の親会社である乙事件被告南海電鉄に対しては，同被告は原告の保証人である，又は

原告の不法行為を幇助し若しくは債務不履行に加功したとして，保証契約又は不法行為に基づき，損害賠償金３７億９１１４万２０２５円（建替費用相当額３０億７７８５万２２９２円を含む。）及びこれに対する平成２１年１１月１４日から支払済みまで民法所定の年５分の割合による遅延損害金の連帯支払を求めた事案（乙事件）とから成る。

1　当事者間に争いのない事実，当裁判所に顕著な事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実

(1)　当事者

ア　原告は，建築工事の請負等を業とする株式会社である。

イ　被告大覚は，主として大津市内で不動産の売買，分譲，仲介，管理及び賃貸等を行う株式会社である。

ウ　乙事件被告[redacted]は，平成１５年６月から平成２１年６月までの間，原告の取締役兼代表取締役を務めていた。

乙事件被告[redacted]は，平成１９年６月から平成２１年６月までの間，原告の取締役建築本部長を務めていた。

乙事件被告[redacted]は，平成１６年６月以降原告の取締役を務めており，同月から平成２１年５月まで建築本部副本部長を，同年６月以降建築本部長を務めている。

エ　乙事件被告[redacted]は，原告の従業員であり，本件建物の新築工事の現場代理人であった。

オ　乙事件被告[redacted]は，原告の従業員である。

カ　乙事件被告[redacted]及び同[redacted]は，本件建物を設計したヒロプランニングの元従業員である。

キ　乙事件被告南海電鉄は，鉄道事業等を行う株式会社であり，原告の発行済株式総数の約６０％の株式を保有する親会社である。

(2)ア　原告は，平成２０年６月６日，被告大覚から，本件建物の新築工事を次

の約定で請け負った（甲１，２。以下「本件請負契約」という。）。

工　　期	平成２０年４月１８日から平成２１年１０月３１日まで	
引渡期日	平成２１年１０月３１日	
代　　金	１９億５３００万円（消費税を含む。）	
支払方法	平成２０年６月６日	１億９５３０万円
	上棟翌月末日	１億９５３０万円
	完成引渡し翌月末日	１１億７１８０万円
	完成引渡し３か月後の月末日	３億９０６０万円
遅延損害金	１日当たり１万分の４	

イ　原告は，平成２１年１０月から同年１１月にかけて，被告大覚から，本件請負契約に係る追加変更工事（別紙「追加変更工事一覧」）を代金８２４万円で，オプション工事（別紙「顧客依頼オプション工事」及び「施主依頼オプション工事」）を代金１０８１万円（竣工引渡後支払）で請け負った（弁論の全趣旨）。

(3)　被告大覚は，原告に対し，本件請負契約に基づく代金債務の弁済として，平成２０年６月６日及び同年９月３０日にいずれも１億９５３０万円ずつを支払った（弁論の全趣旨）。

(4)　被告大覚は，平成２１年１０月１３日及び同月１４日，本件建物の施主検査を実施した（弁論の全趣旨）。

(5)　本件建物についての完了検査は平成２１年１０月２２日に実施され，検査済証は同月２３日に交付された（甲４）。

(6)ア　被告大覚は，平成２１年１０月２６日，本件建物について表示登記手続をした（甲５から７まで（枝番を含む。），弁論の全趣旨）。

イ　原告は，平成２１年１１月１３日，被告大覚に対し，本件建物の全戸１０８戸分の鍵を提供したが，被告大覚は，そのうち売却済みの５８戸分の鍵のみを受領し，その余の鍵の受領を拒絶した（弁論の全趣旨）。

ウ　被告大覚は，平成２１年１１月１５日，本件建物の１４０９号室を売却したとして，原告に対し，その鍵の引渡しを求め，原告はこれに応じた（弁論の全趣旨）。

(7)　被告大覚は，平成２３年２月２２日送達の訴状において，原告に対し，被告大覚の原告に対する本件請負契約に関する瑕疵担保責任又は不法行為に基づく損害賠償請求権をもって，原告の甲事件に係る本訴請求債権とその対当額において相殺するとの意思表示をした（当裁判所に顕著）。

２　争点

(1)　本件建物の瑕疵の有無

（被告大覚の主張）

ア　本件建物には，別紙「瑕疵一覧表」（以下「瑕疵一覧表」という。）の各項目について，「あるべき状態と根拠」欄中「施主側（被告）」欄記載の状態であるべきところ「現状」欄中「施主側（被告）」欄記載の状態であるという瑕疵がある。

イ　瑕疵一覧表番号１（屋根スラブの荷重）について

(ｱ)　本件請負契約における契約図面のうち構造図では，屋根スラブの厚さは２００㎜で一定とされており，本件建物の確認申請書添付の構造計算書でも同様である。しかるに，本件請負契約における契約図面のうち意匠図では，屋根スラブを増し打ちすることが記載されている。

本件建物の屋根スラブは，コンクリートが合計２５４．１３６ｔ増し打ちされている。

この増し打ち重量を前提に，確認申請時の構造計算の解析条件によって構造再計算をすると，一次設計において，柱の曲げ耐力・軸耐力が１か所，せん断耐力が１３か所，片持ち梁の曲げ耐力が２か所不足する。また，二次設計において，Ｘ方向の１階から１４階までの保有水平耐力が不足する。

(イ)　本件建物については，屋根スラブのほかに次の３点について確認申請時の構造計算の際には考慮されなかったコンクリートの増し打ち（合計１０２．９４ｔ）がある。

①　３階から１４階までの開放廊下の床スラブの増し打ち

②　３階から１４階までのバルコニーの梁の増し打ち

③　３階から１４階までのＡ通り②，③，④及び⑦の柱の増し打ち

この増し打ち重量を前提に，甲１３８号証の構造計算の解析条件によって構造再計算をすると，二次設計において，Ｘ方向の１階から９階までの保有水平耐力が不足する。

（原告並びに乙事件被告[redacted]及び同[redacted]を除く乙事件被告ら（以下「原告ほか６名」と総称する。）の主張）

ア　（被告大覚の主張）アにおいて被告大覚が瑕疵の内容として主張する事実やそれが瑕疵に該当するか否かについての具体的主張は，瑕疵一覧表の「現状」及び「あるべき状態と根拠」の各欄中「施工者側（原告）」欄記載のとおりである。

イ　瑕疵一覧表番号１（屋根スラブの荷重）について

原告（担当者[redacted]）は，ヒロプランニング（乙事件被告[redacted]）から，屋根勾配は必要であるから本件請負契約における契約図面のうち意匠図のとおり屋根スラブを増し打ちするという指示を受けた。そこで，原告は，平成２１年６月１２日の施主同席打合せにおいて，屋根スラブの増し打ちに関する１４階躯体図を提出し，被告大覚（[redacted]）の承認を得た。原告は，その後，ヒロプランニング（乙事件被告[redacted]）からスラブ厚を薄くするとの指示を受け，これに従った変更図面を電子メールで送信するとともに，「重量的にはＯＫなのでしょうか？」と確認した。乙事件被告[redacted]は，原告に対し，電話で「ＯＫ」との返事をした。

そこで，原告は，同月２６日の施主同席定例打合せにおいて，１４階躯

体図差換え分を提出し，被告大覚（[redacted]）の承認を得た。

本件建物の屋根スラブのコンクリート増し打ち数量は，躯体図から計算すると９９．５立方メートル，コンクリート打込結果表から計算すると１０３．５立方メートルとなり，コンクリートの比重を２．４とすると，その重量は２４０ｔである。

この増し打ち重量を前提に構造再計算をすると，構造耐力上問題はない。

（乙事件被告[redacted]及び同[redacted]の主張）

争う。

(2)　本件建物の瑕疵による損害額

（被告大覚の主張）

ア　建替費用相当額　　３０億７７８５万２２９２円

本件建物の瑕疵は重大かつ修補が困難であり，本件建物を建て替えざるを得ないので，建替費用相当額（本件建物の解体撤去費用１１億０５８０万２２９２円及び建物建築費用１９億７２０５万円）が損害として認められる。

仮に本件建物の瑕疵を修補することになると，既存の躯体を解体撤去するのにウォータージェット工法を採用せざるを得ず，その費用だけで４７億３９８０万６５２２円を要する。また，本件建物の瑕疵の修補費用は，現場管理費・共通仮設費用・一般管理費等を除いても，１１億７０００万円を要する。これらの事情からすると，本件建物の瑕疵を個別に修補するよりも本件建物を建て替える方が経済的合理性を有する。したがって，建替費用相当額の損害賠償請求が認められるべきである。

イ　逸失利益　　３７億１０６５万０４８３円

(ｱ)　本件建物の売却利益　　８億５８６２万６４８３円

被告大覚は，本件建物を計１０８戸の区分所有建物（分譲マンション）として売却することを計画していた。しかし，本件建物に重大な瑕

疵があることから，売却済みの５８戸のうち既に２７戸は合意解除により売買代金等を返金済みであり，その余の住戸についてもいずれすべて合意解除せざるを得ない状況にある。

本件建物に瑕疵がなければ，全区分所有建物を予定価格で売却することが可能であったので，その得べかりし利益は８億５８６２万６４８３円に上る。

(イ) マンション事業計画の頓挫による逸失利益

２８億５２０２万４０００円

被告大覚は，京都市山科区においてマンション「プライムアール京都山科」の，大津市山上町においてマンション「山上町マンション」の建築をそれぞれ計画していた。しかし，本件建物に重大な瑕疵があることが明らかになり，被告大覚には「瑕疵あるマンションを販売した業者」という評価やイメージが付与されるに至った。したがって，被告大覚が新規にマンション分譲販売事業を行っても買い手がつかないことは明らかであり，上記事業計画はいずれも頓挫した。

本件建物に瑕疵がなければ，上記事業計画を進め，マンションを建築・分譲販売して，「プライムアール京都山科」について１億７１１６万７０００円の，「山上町マンション」について２６億８０８５万７０００００円の利益を得ることができた。

ウ 調査費用 ６８４６万７８７５円

被告大覚は，平成２１年１２月１日付けで，株式会社アルファー建設（以下「アルファー建設」という。）に対し，本件建物の調査を委託した。被告大覚は，アルファー建設に対し，平成２４年１０月末日締め分までの上記調査業務委託料として合計６８４６万７８７５円を支払った。このうち，アルファー建設が一級建築士事務所等の外部の専門家・業者に対して支払った金額の合計は１８６０万１１３９円である。

エ　信用毀損による損害及び慰謝料　　１億円

被告大覚は，本件建物のうち区分所有建物５８戸を売却済みであったため，売主として説明責任を果たす必要性が生じ，住民説明会を開催した。このような経過の中で，被告大覚には「重大な瑕疵のあるマンションを販売した業者」という評価やイメージが付与されるに至った。このような風評による信用毀損は販売業者としては致命的であり，その損害は慰謝料と合わせて１億円を下らない。

オ　弁護士費用　　１億８０００万円

（原告ほか６名の主張）

否認し争う。

瑕疵修補費用等についての原告ほか６名の主張は，瑕疵一覧表の「補修費用等」欄中「施工者側（原告）」欄記載のとおりである。

（乙事件被告[redacted]及び同[redacted]の主張）

争う。

(3)　原告を除く乙事件被告らの責任

（被告大覚の主張）

ア　乙事件被告[redacted]，同[redacted]及び同[redacted]について

上記乙事件被告らは，いずれも本件請負契約に基づく工事期間中原告の代表取締役又は建築担当取締役を務めていた者である。

原告が構造上の安全性を欠く建築基準法等に違反した本件建物を建築したことは，原告の代表取締役であった乙事件被告[redacted]の善管注意義務違反又は忠実義務違反を構成する。

乙事件被告[redacted]及び同[redacted]は，原告の建築担当取締役として乙事件被告[redacted]の業務執行を監視すべき義務を負っていたにもかかわらず，悪意又は重過失によりこれを怠り，同乙事件被告の上記善管注意義務違反又は忠実義務違反の行為を看過したというべきである。

したがって，上記乙事件被告らは，会社法４２９条，４３０条に基づき，連帯して被告大覚に対する損害賠償責任を負う。

イ　乙事件被告[redacted]及び同[redacted]について

上記乙事件被告らは，いずれも本件請負契約に基づく工事の現場代理人や監理技術者として直接同工事を担当・指揮していた者であるから，構造上の安全性を欠く建築基準法等に違反した本件建物を建築したことは上記乙事件被告らの不法行為を構成する。

ウ　乙事件被告[redacted]及び同[redacted]について

建築士には，建築基準関係規定による規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務がある。

上記乙事件被告らは，それぞれ建築士として本件建物の新築工事の設計監理業務を担当していた者であるところ，原告をして構造上の安全性を欠く建築基準法に違反した本件建物を建築させたことは，建築士の負う上記法的義務に違反しており，被告大覚に対する不法行為責任を負う。

エ　乙事件被告南海電鉄について

乙事件被告南海電鉄は原告の親会社であるところ，原告が被告大覚との間で本件請負契約を締結する際及び同契約に基づき原告が本件建物を建築している際，原告が「南海電鉄グループ」に所属することを積極的に明示し，同グループは単一の経済的単位として有事の際にはグループの母体である乙事件被告南海電鉄が保証責任を負うかのような表示をすることを許容していた。

また，乙事件被告[redacted]は原告の代表取締役に就任する前に乙事件被告南海電鉄の取締役を務めていること，乙事件被告[redacted]も乙事件被告南海電鉄における勤務歴が極めて長いことなどからも，同乙事件被告が原告の業務執行に事実上強い関与をしていることは明らかである。

上記事実からすれば，乙事件被告南海電鉄は，原告が被告大覚に対して

負う債務を保証したものといえる。

仮に保証が認められないとしても，乙事件被告南海電鉄は，原告を幇助した者であるから共同行為者とみなされ（民法７１９条２項），あるいは原告の債務不履行に加功した債権侵害により，被告大覚に対する不法行為責任を負う。

（原告，乙事件被告[redacted]及び同[redacted]を除く乙事件被告らの主張）

否認し争う。

（乙事件被告[redacted]及び同[redacted]の主張）

争う。

乙事件被告[redacted]及び同[redacted]は，いずれも本件建物の設計・工事監理者であるヒロプランニングの外注先という立場であり，上記乙事件被告ら個人の判断は一切ない。

第３　当裁判所の判断

１　争点(1)（本件建物の瑕疵の有無）について

(1)　瑕疵一覧表番号１（屋根スラブの荷重）について

ア　証拠（甲１３７から１３９まで，１４１，乙９の１，乙２６）及び弁論の全趣旨によれば，次の事実が認められる。

(ｱ)　本件請負契約における契約図面のうち構造図では，屋根スラブの厚さは概ね２００㎜で一定とされており（乙９の１・S-12，34），本件建物の確認申請書添付の構造計算書でも同様である（乙２６・荷重・外力等の計算書１２０３頁，「ＢＵＩＬＤ．一貫Ⅳ＋構造計算書」（以下「一貫計算書」という。）２０９頁）。

(ｲ)　本件建物の屋根スラブは，９９．５ないし１０３．５立方メートル増し打ちされている（甲１３９，１４１）。

(ｳ)　本件建物の確認申請書添付の構造計算書における１４階の床荷重を２３９８ｋＮ（１kgf＝９．８Ｎとして９．８で除すると，２４４．６９

tf（小数点第３位以下切捨て。）。コンクリートの比重２．４で除すると体積は１０１．９５立方メートル（小数点第３位以下切捨て。））増加させた場合（乙２６号証中一貫計算書２５０頁§6.7.地震力用建物重量と甲１３８号証中一貫計算書２３９頁§6.7.地震力用建物重量とにおける１４階床荷重を対照），次のとおり許容応力度計算などにおいて安全性が確かめられる（甲１３７，１３８，乙２６）。

すなわち，甲１３８号証中一貫計算書３１７頁から５５８頁までの断面計算においては，１階１通Ａ軸，Ｂ１軸の大梁（４１３頁）に曲げ耐力不足（警告 NO.1。３１８頁参照），１階Ａ通１軸の柱（４３７頁）にｐｗ（せん断補強筋比）が最大値（0.8%）を超える（警告 NO.10。４３６頁参照）との警告メッセージが現れるが，ほかには警告メッセージが現れない。そうであるところ，本件建物の確認申請書添付の構造計算書（乙２６）中の断面計算においても，同じ箇所に同じ警告メッセージが現れている（一貫計算書４７５頁，４９９頁）。そして，これらの箇所については，本件建物の設計段階で既に対応がとられている（乙２６・一貫計算チェックリスト A-24，弁論の全趣旨）。

イ　前記アで認定した事実によれば，屋根スラブの荷重（増し打ち）の点が瑕疵に当たるものとはいえない。

これに対して，被告大覚は，屋根スラブの増し打ち重量は合計２５４．１３６ｔである旨主張し，乙６１号証にはこれに沿う記載がある。しかし，乙６１号証の記載（測定結果）の信用性が甲１３９，１４１号証の記載のそれより高いとは必ずしもいえない。

ウ　なお，被告大覚は，平成２４年１０月２４日付け準備書面において，屋根スラブ以外の箇所についてもコンクリートの増し打ちがある旨主張するに至った。しかし，屋根スラブの増し打ちについては，その施工内容が特徴的であることから（乙２３の１・８頁参照），これのみで瑕疵

に当たることがあり得ると考えられるのに対し，被告大覚主張のほかの増し打ちをもって構造耐力上の安全性を欠く瑕疵に当たるというためには，少なくとも本件建物全体のコンクリート重量を検討し直す必要がある（ただし，検討し直したからといって，重量次第で直ちに瑕疵に当たるといえるか否かは明らかでない。）。そうであるところ，本件全証拠によってもこの点は明らかでない。

したがって，被告大覚の上記主張を採用することはできない。

(2) 瑕疵一覧表番号２①，②（耐震スリットが柱コンクリートに食い込んでいること，耐震スリットが壁コンクリート内部で変形していること）について

ア 証拠（乙２３の１，乙３７）に当裁判所に顕著な事実を総合すれば，次の事実が認められる。

鉄筋コンクリート造等の建物において，柱や梁に垂れ壁や腰壁等が取り付くと，その状況によっては，部分的に剛性（構造部材が変形に対して示す抵抗の度合い）が著しく増大してその柱や梁に応力が集中するほか，偏心（構造物の重心が剛心（剛性の中心）から離れていること）が生じる。そこで，柱や梁と壁とを分離するために，柱や梁と壁との間に耐震スリット（構造スリット）を設置することがある。

本件建物の構造設計においては，その構造上の特徴として，架構内の雑壁は，構造スリットを設け明快な構造とすることが挙げられる（乙２６・構造計算概要書 A-1）。また，部材形状について，ＲＣ（鉄筋コンクリート）雑壁はあり，少なくとも３辺が完全スリット（雑壁と構造骨組との間を完全に縁切りする耐震スリット）を設けられ，又は開口に接している（タイプＡ。乙３７・添付資料），応力計算に当たっては，袖壁は柱の剛性を求めるのに考慮する，腰壁及び垂れ壁は梁の剛性を求めるのに考慮する，方立て壁は，三方スリットであるから偏心率，剛性率を求めるのに考

慮しないとされる（乙２６・構造計算概要書A-15，16）。

イ　前記アで認定した事実によれば，本件建物については，耐震スリットが構造上重要な役割を果たしていることから，適切に施工されるべきであるといえる。そうであるところ，証拠（乙１６・９９頁から１０２頁まで，乙１８の１・２６頁，乙２３の２・大津京ステーションプレイス建物状況調査報告書添付資料：記録写真現況-04～08，乙３０）及び弁論の全趣旨によれば，本件建物において，耐震スリットの位置が数十mmないし１５０mm程度ずれている箇所や，耐震スリットが壁コンクリート内部で変形している箇所があることが認められる。

したがって，この点は通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たる。

(3)　瑕疵一覧表番号３（基礎梁），５（基礎梁の止水・防水）について

ア　弁論の全趣旨（原告ほか６名と被告大覚との間においては争いがない。）によれば基礎梁にクラックが発生していることが認められるところ，乙１６号証（４頁から９８頁まで）によれば，原告が本件建物の引渡しの提供をした平成２１年１１月１３日の約３か月後には，基礎梁に幅０．３mm以上のクラック（住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準（平成１２年建設省告示第１６５３号）第３の２(2)ハ参照）が数十箇所発生していたことが認められる。また，証拠（乙２３の１・２４頁，乙３０・５頁）によれば，平成２２年及び平成２３年の時点で基礎梁のクラックから漏水している箇所があることが認められる。これらの事実を総合すれば，基礎梁について何らかの施工不良があることを推認することができ，この点は通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たる（瑕疵一覧表番号３）。また，乙２３号証の１（３５頁）及び乙３０号証（８頁）によれば，地下外周壁（基礎梁の外部）の打継ぎ部目地にシーリング等の処理がされていない箇所があることが認められるのであり，これも漏

水に寄与している可能性がある（瑕疵一覧表番号５②）。

イ　他方，被告大覚は，基礎梁の垂直打継に止水板が施工されていない旨主張し（瑕疵一覧表番号５①），乙２３号証の１（３２，３３頁）にはこれに沿う記載がある。しかし，この書証には，１箇所においてコア採取を行ったところ止水板の存在を確認できなかった旨の記載があるのみであり，これをもって直ちに被告大覚の主張する上記事実を認めるに足りず，ほかにこの事実を認めるに足りる証拠はない。

また，被告大覚は，地下外周壁への防水剤の塗布が適切に行われていない旨主張し（瑕疵一覧表番号５②），乙２３号証の１（３５頁）及び乙３０号証（８頁）にはこれに沿う記載がある。しかし，この書証中の写真（本件建物東側の地盤を掘削して撮影したものである。乙２３の１・３１頁）のみから直ちに被告大覚の主張する上記事実を認めることはできない。そして，ほかにこの事実を認めるに足りる証拠はない。

さらに，被告大覚は，基礎梁の水平打継に止水板が施工されていない旨主張する（瑕疵一覧表番号５③）。この点，乙２７号証の９から１２までには，基礎梁と床との取合いに打設されていたシーリング材を手で容易にめくることができた旨の記載がある。しかし，これは前記アの施工不良により基礎梁のクラックから相当程度の漏水が発生した後の平成２３年５月３１日の出来事であり，床との取合いという位置関係も考慮すると，上記シーリング材を容易にめくることができたからといって被告大覚の主張する上記事実を推認することはできない。そして，ほかにこの事実を認めるに足りる証拠はない。かえって，証拠（甲１１０，１３０，１３１の１から６まで，乙２３の１・３１，３２頁）によれば，水平打継に止水板が施工された事実が認められる。

(4)　瑕疵一覧表番号４（梁貫通補強）について

ア　瑕疵一覧表番号４①（施工された梁貫通補強部材が設計上の余裕率を満

足していないこと）について

(ｱ)　乙９号証の１（S-5 鉄筋コンクリート構造配筋標準図（２））によれば，本件建物の梁の貫通補強については，設計上，「補強筋の強度は無孔梁の終局耐力の１．２倍以上」とすることが指示されていた事実が認められる。そうであるところ，原告が貫通補強材（ダイヤレンＮＳ）のメーカーから受け取った開孔補強計算書（乙３１）には，Qu（開孔部分のせん断耐力）≧1.00×QD（梁の設計用せん断力）で計算した旨の記載，及び４６か所においてQu/QDが１．２を下回っている旨の記載がある。

しかし，乙３８号証の２によれば，上記貫通補強材の設計方針は，有孔梁実験値の式により求められるせん断力に余裕度（α01，α0m）を乗じたもの（Qu）が，①無孔梁のせん断終局強度（QSU1,QSU2）に余裕度（α1，α2）を乗じたもの（QDS1，QDS2）又は②梁両端曲げ終局強度時せん断力（Qmu）に上限耐力係数（αm＝1.35）を乗じたものに単純支持した梁に作用する長期せん断力（Q0）を加えたもの（QDm）以上となるように設計するというものであることが認められる。そうすると，設計上の「補強筋の強度は無孔梁の終局耐力の１．２倍以上」とするという指示が，上記のような方法によって求められるQu/QD（QDS1，QDS2又はQDm）が１．２以上となることと同義であるとは必ずしもいえないというべきである。したがって，上記のとおりQu/QDが１．２を下回る箇所があるからといって，直ちにこれが設計上の指示に反する瑕疵に当たるものとはいえない。

(ｲ)　この点，乙３８号証の１には，要旨次の内容を含む見解が記載されている。すなわち，①設計上の「補強筋の強度は無孔梁の終局耐力の１．２倍以上」とするという指示は，「Qu（開孔部分のせん断耐力）が，梁両端曲げ終局強度時せん断力（Qmu）に上限耐力係数（αm＝1.35）を乗じたものに長期せん断力（Q0）を加えたもの（QDm。QDm＝Q0+αm×Qmu。

乙３１号証においてQu/QDが１．２を下回っていると記載されている４６か所においては，いずれもQD＝QDmである。）の１．２倍以上となること」を意味する。②Qmuに本件建物の構造計算書中のDs（構造特性係数）算定時応力（乙２６・一貫計算書７７９頁から８１１頁まで）を代入するのが相当である。③そうすると，乙３１号証においてQu/QDが１．２を下回っていると記載されている４６か所のうち４０か所について，Qu/QDmが１．２を下回っている。

しかし，設計上の指示の解釈として，「無孔梁の終局耐力」を求めるのに上限耐力係数を用いなければならないとまではいえない（QD＝Q0+Qmu と解する余地がある。）。そうであるところ，甲１４６号証によれば，QD＝Q0+Qmu と解した場合，設計上の指示とのそごはないことが認められる。

したがって，乙３８号証の１の上記記載は採用することができない。

イ　瑕疵一覧表番号４②，③（梁貫通補強材が施工されていないこと，あばら筋が切断されていること）について

乙９号証の１（S-5 鉄筋コンクリート構造配筋標準図（２））によれば，本件建物の梁の貫通補強については，設計上，「φが100かつD/8未満のとき、補強を必要としないが、あばら筋を切断してはならない」ことが指示されていた事実が認められる。しかるに，証拠（乙２３の２・３頁，１４頁から１８頁まで，乙５１）及び弁論の全趣旨によれば，基礎梁の貫通孔について，φ（直径）が１００mm以上であるにもかかわらず貫通補強材が施工されていない箇所や，後から貫通孔を設けたためにあばら筋が切断された箇所が合計５か所（同じ区画内に複数の貫通孔がある場合，１か所と数える。）あることが認められる。

上記の設計上の指示に加え，鉄筋コンクリート造の建築物の梁に貫通孔を設ける場合，せん断強度を回復するために補強を要することがままある

こと（当裁判所に顕著）をも考慮すると，直径１００㎜以上の基礎梁の貫通孔について貫通補強材が施工されていない点は，設計上の指示に反し，通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たるというべきである。

(5)　瑕疵一覧表番号６（屋外の排水）について

ア　瑕疵一覧表番号６②（サブエントランスと車路との間に排水溝がないこと）について

本件全証拠によっても，上記の点をもって通常の施工として許容することができないとまでは認められない（なお，サブエントランスの前及びこれに隣接する駐車場の入口には，集水ますが設置されている（乙２３の１・７８，８０頁）。）。この点，乙２３号証の１（７９，８０頁）には，サブエントランスと車路との間に排水溝がないためにエントランスが浸水する旨の記載がある。しかし，本件建物の引渡しの提供がされた平成２１年１１月１３日（前記第２の１(6)イ）から３年以上経過した現在に至るまでにサブエントランスから流入した雨水によりエントランスが浸水したことがある事実を認めるに足りる証拠はない。

したがって，上記の点は瑕疵に当たらない。

イ　瑕疵一覧表番号６③（雨水とペット足洗い場の排水の不分離）について

甲１１３，１１４号証によれば，原告と被告大覚が，ペット足洗い場の排水について，設計事務所から汚水系統とするように指示があったにもかかわらず，あえて雨水系統とすることを合意した事実が認められる。

したがって，上記の点は瑕疵に当たらない。

ウ　瑕疵一覧表番号６④（雨水会所に接続された排水管の管径及び会所の形）について

乙２３号証の１（８３，８４頁）によれば，雨水会所に接続された流入管の径が１５０㎜であるのに対し流出管の径が１００㎜であること，及び

ステンレス竪樋を受ける会所が丸形であり袴金物が設置されていないことが認められる。しかし，本件全証拠によっても，上記の点をもって通常の施工として許容することができないとまでは認められない。

したがって，上記の点は瑕疵に当たらない。

(6) 瑕疵一覧表番号７（地下ピットの排水）について

ア 瑕疵一覧表番号７①（排水ポンプがないのに釜場が設置されていること，排水溝・通水孔が逆勾配であること）について

(ｱ) 証拠（乙９の１・D-20，雨水排水計画図，E-10，M-06）によれば，設計図書において本件建物の地下ピットに釜場を設置することが指示されている事実が認められる。したがって，釜場が設置されていることは設計上の指示に従ったものであり，本件全証拠によっても，この点をもって通常の施工として許容することができないとまでは認められないから，この点は瑕疵に当たらない。

(ｲ) 証拠（乙９の１・雨水排水計画図，乙２３の１・８６頁）及び弁論の全趣旨によれば，本件建物の地下ピットにおける排水計画は，東側を水上とし，西に向かって自然勾配で排水を誘導し，ガソリントラップを経て地下貯水槽に流入させるというものであるところ，⑥通，⑧通及び⑨通の基礎梁貫通部並びに⑤通から⑥通までの間のブロック全体が逆勾配となっている事実が認められる。したがって，本件建物の地下ピットにおいては計画どおりの排水ができない施工となっており，この点は通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たるというべきである。

イ 瑕疵一覧表番号７②（地下ピットに排水管がないこと）について

弁論の全趣旨（原告ほか６名と被告大覚との間においては争いがない。）によれば，上記の事実が認められる。そうであるところ，乙９号証の１（雨水排水計画図，M-06）及び弁論の全趣旨（第１５回弁論準備手続

期日における専門委員の説明）によれば，設計図書において，前記ア(ｲ)の排水計画では東側から西側まで排水管（ＶＰ管φ１００）を設置することが指示されている事実が認められる。したがって，現状の施工は設計上の指示とそごしている。

しかし，本件全証拠によっても，排水溝ではなく排水管を設置することが設計上重要であった，又は排水管を設置すべきところ排水溝を設置したことによって特に不都合が生じるという事実を認めるに足りない。

したがって，上記の点が瑕疵に当たるとまではいえない。

ウ　瑕疵一覧表番号７③（屋内機械駐車場内のガソリントラップの設置場所）について

この点，被告大覚は，設計上，ガソリントラップを屋内機械駐車場ピット内に設置することが指示されているにもかかわらず，同ピットの外（西側）にガソリントラップが設置されていることが瑕疵に当たる旨主張する。

しかし，本件全証拠によっても，ガソリントラップの設置場所についての約定が重要であるものとは認められず，機能上特に支障があるものとも認められない。

したがって，仮にガソリントラップの設置場所が被告大覚主張のとおり設計上の指示とそごしているとしても，この点が瑕疵に当たるとまではいえない。

エ　瑕疵一覧表番号７④（ガソリントラップが設置されている地下ピット内に常時水がたまっていること）について

本件全証拠によっても，上記の点について瑕疵に当たることを基礎付ける具体的事実を認めるに足りない。

オ　瑕疵一覧表番号７⑤（屋外機械駐車場ピット内のガソリントラップの設置場所）について

確かに，乙５６号証によれば，屋外機械駐車場ピット内のガソリントラ

ップが高い位置に設置されている事実が認められ，メンテナンスがしにくいと考えられる。しかし，この点をもって通常の施工として許容することができないとまではいえないから，この点は瑕疵に当たらない。

(7) 瑕疵一覧表番号８（雨水貯水槽）について

ア 瑕疵一覧表番号８①（雨水排水ポンプが適切に設置されていないこと）について

弁論の全趣旨（原告ほか６名と被告大覚との間においては争いがない。）によれば，上記の点について修補された事実が認められる（甲１５１号証，乙５７号証及び弁論の全趣旨によれば，ポンプの製造者である株式会社川本製作所等が平成２２年８月２０日に修理した事実が認められる。）。

イ 瑕疵一覧表番号８②（タラップの位置が不適切であり，かつ途中までしか設置されていないこと）について

乙２３号証の１（９７，９８頁）及び弁論の全趣旨（原告ほか６名と被告大覚との間においては争いがない。）によれば，上記の事実が認められる。この点は通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たるというべきである。

ウ 瑕疵一覧表番号８③（雨水放流配管が雨水貯水槽の底部から６ｍ上部に設置されていること）について

弁論の全趣旨（原告ほか６名と被告大覚との間においては争いがない。）によれば，上記の事実が認められる。そうであるところ，乙２３号証の１（９９頁）及び弁論の全趣旨（第１５回弁論準備手続期日における専門委員の説明等）によれば，これは通常される施工でなく，また配管と雨水貯水槽の水面との落差からして，降雨量が多い日の放流音が相当大きくなることが認められる。そうすると，上記の点は通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たるというべきである。

(8)　瑕疵一覧表番号９（屋上防水）について

ア　瑕疵一覧表番号９①（パラペット）について

証拠（乙９の１・D-50，乙２１・D-60，乙２３の１・１０２，１０３頁）によれば，設計図書において本件建物の屋上スラブ天端（RSL）からパラペットのアゴ下端までの高さを２６０㎜とすることが指示されているところ，現状ではこれが１００ないし２５０㎜となっており，屋上スラブの上に断熱材及び防水層が施工されていることからこれらの天端からアゴ下端までのすき間が最小で４０㎜となっている箇所があることが認められる。以上によれば，現状の施工は設計上の指示とそごしているというべきである。しかし，本件全証拠によってもこの点が防水上の機能を特に損なっているものとは認められないことなどに照らすと，この点が瑕疵に当たるとまではいえない。また，被告大覚は，立上り部の金物固定が適切に施工されていない旨主張するが，本件全証拠によってもこれを認めるに足りない。

イ　瑕疵一覧表番号９②（排水通気管の防水立上り端部）について

乙２３号証の１（１１０頁）及び弁論の全趣旨（原告ほか６名と被告大覚との間においては争いがない。）によれば，排水通気管の防水立上り端部にカバーが設置されていないことが認められる。しかし，上記証拠によれば，排水通気管の上からかぶせるベントキャップが非常に深いことが認められるのであり，カバーが設置されていないことが通常の施工として許容することができないとまではいえない。したがって，この点は瑕疵に当たらない。

ウ　瑕疵一覧表番号９③（排水通気管の外側）について

乙２３号証の１（１１０，１１１頁）及び弁論の全趣旨によれば，排水通気管の外側を覆っている鋼管が一部さびていること，及び鋼管とその外側の塩ビ管とのすき間を埋めるコーキングのバックアップ材として水道管

の保温材が転用されていることが認められる。これらの点は通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たるというべきである。

(9) 瑕疵一覧表番号１０（電気室内の排水管）について

乙２３号証の１（１１２頁から１１５頁まで）及び弁論の全趣旨（第１５回弁論準備手続期日における専門委員の説明）によれば，電気室内の高圧受電施設の近くに上階からの排水管が施工されており，排水管のメンテナンス時や排水管から漏水が生じた場合に事故が生じるおそれがある事実が認められる。そうすると，上記の点は通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たるというべきである。

(10) 瑕疵一覧表番号１１（屋外避難階段），１２（バルコニー・開放廊下），１３（サブエントランス）について

本件全証拠によっても，上記の各点が通常の施工として許容することができないとまではいえない。したがって，これらの点は瑕疵に当たらない。

(11) 瑕疵一覧表番号１４（梁型タイル）について

乙２３号証の１（１２８頁から１３０頁まで）及び弁論の全趣旨（第１５回弁論準備手続期日における専門委員の説明）によれば，本件建物のサブエントランス及びこれに隣接する障害者用駐車場の梁型底面にボーダータイルが施工されているところ，このような施工はタイルが落下するおそれがあり通常の施工として許容することができないことが認められる。したがって，この点は瑕疵に当たる。

これに対して，原告は，被告大覚は上記施工を了解していた旨主張し，甲５８号証の１，２及び弁論の全趣旨によれば，被告大覚担当者が出席した定例打合せの場において，上記施工を示す施工図が承諾された事実が認められる。しかし，上記施工の危険性に加え，工事監理者や原告から被告大覚に対してこの点について説明された形跡がないことなどに照らすと，上記承諾があったとしても前記認定判断を左右しない。

(12)　瑕疵一覧表番号１５（屋内駐車場タラップ）について

乙２３号証の１（１３１，１３２頁）及び弁論の全趣旨によれば，屋内駐車場のタラップが片側溶接しかされておらず既に曲がっており，簡易はしごの間隔が約６０cmと長いという事実が認められる。この点は通常の施工として許容することができないものとして瑕疵に当たる。

(13)　瑕疵一覧表番号１６（屋外機械駐車装置）について

乙２３号証の１（１３４，１３５頁）及び弁論の全趣旨によれば，屋外機械駐車装置のパレット（車体を駐車し，上下又は左右に移動する鋼製の台）と周辺部（ピット開口）との間に４ないし６cmのすき間が空いているところ，このすき間に子どもが足を挟むなどの危険があり，修補するのが相当であることが認められる。したがって，この点は瑕疵に当たる。

(14)　瑕疵一覧表番号１７（エントランスホールのサッシ）について

乙２３号証の１（１３７頁から１３９頁まで）及び弁論の全趣旨（第１５回弁論準備手続期日における専門委員の説明）によれば，本件建物のエントランスホールの北側開口部の水切り部に周囲の外壁と同じタイルが施工されており，かつ排水について特段の配慮が払われていないところ，これは排水不良を招くもので通常の施工として許容することができないものと認められる。したがって，この点は瑕疵に当たる。

これに対して，原告は，被告大覚が現状のままでよいと指示した旨主張するが，証拠がない。

２　争点(2)（本件建物の瑕疵による損害額）について

(1)　瑕疵修補費用　　５５９９万８２１９円

ア　前判示のとおり，本件建物には，次の瑕疵がある。

(ｱ)　耐震スリットが柱コンクリートに食い込んだり，壁コンクリート内部で変形したりしている（瑕疵一覧表番号２①，②）。

(ｲ)　基礎梁にクラックが生じ，漏水している（瑕疵一覧表番号３）。また，

地下外周壁（基礎梁の外部）の打継ぎ部目地にシーリング等の処理がされていない箇所がある（同番号５②）。

基礎梁の貫通孔について，施工すべき貫通補強材が施工されていない箇所や，後から貫通孔を設けたためにあばら筋が切断された箇所がある（同番号４②，③）。

地下ピット内の貫通孔等が一部逆勾配になっている（同番号７①）。

(ｳ) 雨水貯水槽のタラップの位置が不適切であり，かつ途中までしか設置されていない（瑕疵一覧表番号８②）。

雨水放流配管の位置が高すぎる（同番号８③）。

(ｴ) 排水通気管の外側を覆っている鋼管が一部さびている。また，鋼管とその外側の塩ビ管とのすき間を埋めるコーキングのバックアップ材として水道管の保温材が転用されている（瑕疵一覧表番号９③）。

(ｵ) 電気室内の高圧受電施設の近くに上階からの排水管が施工されている（瑕疵一覧表番号１０）。

(ｶ) サブエントランス及びこれに隣接する障害者用駐車場の梁型底面にボーダータイルが施工されている（瑕疵一覧表番号１４）。

(ｷ) 屋内駐車場のタラップが片側溶接しかされておらず既に曲がっており，簡易はしごの間隔が約６０cmと長い（瑕疵一覧表番号１５）。

(ｸ) 屋外機械駐車装置のパレットと周辺部との間に４ないし６cmのすき間が空いている（瑕疵一覧表番号１６）。

(ｹ) エントランスホールの北側開口部の水切り部に周囲の外壁と同じタイルが施工されている（瑕疵一覧表番号１７）。

イ 前記アの瑕疵については，次のとおり修補工事費を認めるのが相当である。

(ｱ) 耐震スリットの修補工事（前記ア(ｱ)）について

甲１５３号証によれば，必要最小限のコンクリートを撤去した後，正

規の位置に耐震スリットを施工し，無収縮グラウト材を充填して復旧する方法によるのが相当であり，その工事費として合計１３か所分で３９５万２０００円（諸経費等及び消費税を除く。以下，特記しない限り同じ。）を要することが認められる。乙８４号証（９頁）では耐震スリットの施工不良が１７か所指摘されていること等も考慮すると，耐震スリットに関する修補工事費として５００万円を認めるのが相当である。

これに対して，乙５１号証には，対象となる柱際の梁を油圧ジャッキで受けた上でウォータージェット工法により柱全体又は壁全体のコンクリートを撤去した後，正規の位置に耐震スリットを施工し，柱のコンクリートを打設して上部に無収縮モルタルを充填する方法が記載されている。しかし，前判示のとおり耐震スリットを適切に施工するのは柱と壁とを分離するためであるから，耐震スリットを施工し直すために柱全体や壁全体のコンクリートを撤去し打設し直す必要はないのであり，上記記載を採用することはできない。

(ｲ) 基礎梁及び地下ピット内の修補工事（前記ア(ｲ)）について

a 基礎梁の漏水（瑕疵一覧表番号３，５②）に関しては，甲１５３号証によれば，貫通クラックについては注入止水材をひび割れ内部等全体に高圧で注入する方法により，それ以外のクラックについてはエポキシ樹脂モルタル等を充填する方法により，それぞれ修補するのが相当であり，その工事費として１８９万６０００円を要することが認められる。

これに対して，乙５１号証には，本件建物の外周を掘削し，基礎梁の相当部分を解体撤去して打設し直すなどの方法が記載されているが，本件全証拠によってもその必要性は認められないから，上記記載を採用することはできない。

b 貫通孔の補強（瑕疵一覧表番号４②，③）に関しては，甲１５５号

証によれば，あばら筋が切断されている箇所について，あばら筋部分をはつりだして溶接補強の上グラウト材で復旧するなどの方法により修補するのが相当であり，その工事費として１０５万４０００円を要することが認められる。

これに対して，乙５１号証には，不適切な貫通孔の周りのコンクリート壁を貫通孔の中心から左右１ｍ以上にわたって全部撤去し，貫通補強及び配筋をやり直し，コンクリートを打設し直すなどの方法が記載されているが，本件全証拠によってもその必要性は認められないから，上記記載を採用することはできない。

(ｳ) 雨水貯水槽に関する修補工事（前記ア(ｳ)）について

甲１５３，１５５号証によれば，既設タラップを撤去して点検口の中央付近にタラップを設置し直すとともに，より低い位置で雨水を放流できるように雨水放流配管に排水管を接続する方法によるのが相当であり，その工事費として合計４９万５５００円を要することが認められる。

これに対して，乙５１号証には，点検口の位置を変えることを前提として，床スラブを解体撤去するなどの方法が記載されているが，例えば雨水放流配管に接続した配水管を点検口の位置から左右に曲げるなどの方法を採用すれば，既設の点検口を利用することができるのであり，上記記載を採用することはできない。

(ｴ) その他の瑕疵修補工事（前記ア(ｴ)から(ｹ)まで）について

排水通気管（前記ア(ｴ)）については，甲１５３号証によれば，鋼管のさびを除去して塗装し直すとともに，現状のシーリング材及びバックアップ材を除去して適切なバックアップ材を施工した上でシーリングをし直すのが相当であり，その工事費として１０万２６００円を要することが認められる。

電気室（前記ア(ｵ)）については，排水管からの漏水が変電施設内に

浸入することを防ぐ必要があるから，高圧受電施設の近くに施工されている排水管を移設する（盛り替える）とともに，コンクリートブロックの立上りを設置してその上に間仕切りを設ける方法により修補するのが相当である。そして，証拠（甲１５５，乙５１）によれば，上記修補の工事費として合計１０４万２３００円（甲１５５号証４，５頁記載の金額と乙５１号証番号１０の No.5（軽量鉄骨間仕切り等）の１０万円の合計）を要することが認められる。

梁型タイル（前記ア(カ)）については，既存タイルを撤去した上で吹付け仕上げとするのが相当であり，甲１５５号証によれば，その工事費として１７万９５３０円を要することが認められる。

屋内駐車場のタラップ（前記ア(キ)）については取り替えるのが相当であり，甲１５３号証によれば，その工事費として３０万３０００円を要することが認められる。これに対して，乙５１号証には点検口を新設することを前提とする記載があるが，本件全証拠によってもその必要性は認められないから，上記記載を採用することはできない。

屋外機械駐車装置のパレット（前記ア(ク)）については，甲１５３号証によれば，パレットを調整した上ですき間にアングルを取り付ける方法により修補するのが相当であり，その工事費として１１万６０００円を要することが認められる。これに対して，乙５１号証には立体駐車場の撤去及び新設等を含む方法が記載されているが，本件全証拠によってもその必要性は認められないから，上記記載を採用することはできない。

エントランスホールの北側開口部の水切り部（前記ア(ケ)）については，既存のタイルを撤去した上でアルミ水切りを設置する方法により修補するのが相当であり，甲１５５号証によれば，その工事費として１４万５０００円を要することが認められる。

(オ)　瑕疵修補工事費についての小括

以上の瑕疵修補工事費の合計は１０３３万３９３０円であるところ，その工事内容等に照らし，諸経費等としてその１５％に相当する１５５万００８９円（円未満切捨て。）を認めるのが相当である。これらの合計に消費税を加えると，１２４７万８２１９円となる。

ウ　入居者の仮住まい費用について

前記イの瑕疵修補工事は，被告大覚が主張するような特に騒音，振動等を抑制する工法を採用せず，通常の工法を採用するものであり，その性質上相当程度の騒音，振動等が発生することが予想される。また，基礎梁及び地下ピット内の修補工事（前記イ(ｲ)）を施工するに当たっては，屋内機械駐車場の使用を止める必要がある。そうすると，これらの工事を施工する際には本件建物の入居者に相当程度の不便を被らせることとなるから，各入居者が実際に退居するか否かにかかわらず（退居しなければ工事期間は延びると考えられるが，工事ができないとまでは考えられない。），被告大覚としては，入居者に対して，仮住まい費用相当額を支払う必要が生じるものと認められる。

そこでその費用について検討するに，まず，前記イの瑕疵修補工事の内容に加え，地下には駐車場装置を利用するか点検口から入るかしなければならないこと，本件において直接立証されていない不具合についても付随して補修する必要が生じる可能性があることなどを考慮すると，上記工事の期間として３か月を要するものと認めるのが相当である。次に，前記第２の１の事実によれば，本件建物１０８戸のうち５９戸が売却されたものである（乙５１号証にもその旨記載されている。）。しかし，被告大覚の主張によれば，うち２７戸については合意解除により売買代金等を返金済みとのことであるから（前記第２の２(2)（被告大覚の主張）イ(ｱ)），現在は３２戸が入居中であると認めるのが相当である。そこで，入居者の仮住まい費用として，次のとおり合計４３５２万円を認めるのが相当である。

１戸当たり	家賃	１５万円×３か月＝４５万円
	敷金	４５万円
	引っ越し費用	２０万円×　２回＝４０万円
	駐車場代等	２万円×３か月＝　６万円
	合計	１３６万円

合計　１３６万円×３２戸＝４３５２万円

(2)　逸失利益について

前判示の瑕疵の内容及び程度等に照らせば，これらの瑕疵があるために本件建物の各住戸について売買契約を合意解除せざるを得ないとか，被告大覚がほかに計画していたマンション事業計画が頓挫せざるを得なかったものということはできない。

また，被告大覚は，原告ほか６名に対する関係において，少なくとも本件訴訟が終結し，「瑕疵あるマンションを販売した」という風評のほとぼりが冷めるまで（５年間）は，上記マンション事業計画を実行してもその販売が事実上不可能である旨予備的に主張する（平成２５年１月２２日付け準備書面）。しかし，前判示の瑕疵の内容及び程度等に照らせば，上記主張は理由がない（瑕疵と相当因果関係を有する損害の発生自体が認められない。）。

したがって，被告大覚主張の逸失利益は認められない。

(3)　調査費用　　１５００万円

証拠（乙１５から１７まで，２２，２３の１，２，乙３７，３８の１，乙３９，４６，６１，６３から６５まで，８０，８１，８５）及び弁論の全趣旨によれば，次の事実が認められる。すなわち，被告大覚は，当時代表者を同じくする関連会社（グループの中心的存在）であり，かつ本件建物の新築工事にも関与したアルファー建設に対し，本件建物に関わる調査を委託した。同社は，一級建築士に対して本件建物の瑕疵の調査並びに意見書及び構造計算書等の作成を依頼したほか，その他の第三者に本件建物のコンクリート診

断，鉄筋探査及び測量等を依頼し，その費用として合計１８６０万１１３９円を支払った（ただし，瑕疵の調査及び意見書等の作成がされたにもかかわらず費用が計上された形跡がないものもある。）。アルファー建設は，被告大覚に対し，上記費用を含め本件建物の調査費用として合計６８４６万７８７５円を要した旨報告した。

上記認定の事実に加え，前判示の瑕疵の内容等を考慮すると，この瑕疵と相当因果関係を有する調査費用として１５００万円を認めるのが相当である。

(4)　信用毀損による損害及び慰謝料について

前判示の瑕疵の内容及び程度等に照らせば，これらの瑕疵があるために被告大覚の信用が毀損されたものということはできない。また，前判示のとおり本件建物の瑕疵は修補可能であり，本件全証拠によっても慰謝料請求を認めるべき特段の事情を認めるに足りない。

(5)　弁護士費用　　６００万円

本件において認められる弁護士費用以外の損害額，審理の経過及びその他本件に現れた一切の事情を考慮すると，前判示の瑕疵と相当因果関係を有する弁護士費用として６００万円を認めるのが相当である。

(6)　合計　　７６９９万８２１９円

3　小括

(1)　甲事件について

前記第２の１の事実に弁論の全趣旨を総合すれば，本件請負契約に基づく工事は予定された最後の工程まで一応終了したものと認めることができるから，同工事は完成したものというべきである。そして，前記第２の１(2)，(3)の事実によれば，原告は，被告大覚に対し，本件請負契約に基づき，残代金債権１５億８１４５万円を有していたものである。

他方，被告大覚は，原告に対し，瑕疵担保責任に基づき，損害賠償債権７６９９万８２１９円を有していたものである。

そして，被告大覚は，平成２３年２月２２日送達の訴状において，原告に対し，被告大覚の原告に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権をもって，原告の甲事件に係る本訴請求債権とその対当額において相殺するとの意思表示をしたのであるから（前記第２の１(7)），原告は，被告大覚に対し，本件請負契約に基づき，残代金１５億０４４５万１７８１円及びこれに対する相殺の意思表示の日の翌日である同月２３日から支払済みまで約定の１日当たり１万分の４の割合による遅延損害金の支払を求める権利を有している（遅延損害金の始期について，最高裁平成９年７月１５日第三小法廷判決・民集５１巻６号２５８１頁参照）。

(2)　乙事件について

原告の被告大覚に対する損害賠償債務は，前記(1)の相殺により消滅したから，被告大覚の原告に対する請求は理由がない。

また，仮に原告を除く乙事件被告らについて損害賠償債務が発生したとすると，この債務と原告の被告大覚に対する損害賠償債務とは，同一の瑕疵を原因とする同一の損害を填補するものであるから，不真正連帯債務の関係に立つものと解するのが相当である。そうすると，上記相殺の効力は原告を除く乙事件被告らの損害賠償債務にも効力を及ぼすこととなる。したがって，その余の争点（争点(3)）について判断するまでもなく被告大覚の原告を除く乙事件被告らに対する請求はいずれも理由がない。

第４　結論

よって，原告の被告大覚に対する請求は主文第１項の限度で理由があるからこれを認容し，その余は理由がないからこれを棄却し，被告大覚の請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとし，訴訟費用の負担について民訴法６４条本文，６１条を，仮執行の宣言について同法２５９条１項を，それぞれ適用して，主文のとおり判決する。

大阪地方裁判所第１０民事部

裁判官 [redacted]

(別紙)

追加変更工事一覧	
1	エントランス付近外壁仕様変更(平成21年10月３日)
2	エントランス内部天井岩綿吸音板を吹き付けに変更(平成21年10月３日)
3	キッチンカウンター色変更の為やり直し(13箇所)(平成21年10月３日)
4	エントランス集合インターホンの形状変更(平成21年10月10日)
5	F,Gタイプキッチンパントリー木製建具のハンドル形状変更及び90°ストッパー取付け(24部屋)(平成21年10月15日)
6	エントランス内部化粧壁上部の天石加工の上ダウンライト３箇所取付け(平成21年10月15日)
7	Eタイプリビングの物入れ両開き扉作り直し(７部屋)(平成21年10月20日)
8	エントランス正面擁壁壁コンクリート素地をボーダータイル及びステンレスボーダー貼りに変更(平成21年11月７日)

（別紙）

顧客依頼オプション工事	
1	３０２号室オプション
2	３０３号室オプション
3	３０５号室オプション
4	３０７号室オプション
5	３０８号室オプション
6	３０９号室オプション
7	４０２号室オプション
8	４０３号室オプション
9	４０５号室オプション
10	４０７号室オプション
11	５０１号室オプション
12	５０３号室オプション
13	５０５号室オプション
14	５０７号室オプション
15	５０８号室オプション
16	５０９号室オプション
17	６０１号室オプション
18	６０７号室オプション
19	７０１号室オプション
20	７０２号室オプション
21	７０４号室オプション
22	７０８号室オプション
23	８０１号室オプション
24	８０４号室オプション
25	８０５号室オプション
26	８０７号室オプション
27	８０８号室オプション
28	８０９号室オプション
29	９０１号室オプション
30	１００１号室オプション
31	１００２号室オプション
32	１００３号室オプション
33	１００９号室オプション
34	１１０１号室オプション
35	１１０７号室オプション
36	１１０８号室オプション
37	１２０１号室オプション
38	１２０８号室オプション
39	１３０１号室オプション
40	１３０７号室オプション
41	１４０３号室オプション
42	１４０７号室オプション

施主依頼オプション工事
１２０５号室オプション
１２０６号室オプション
１２０７号室オプション
１２０９号室オプション
１３０６号室オプション
１４０２号室オプション
１４０４号室オプション
１４０５号室オプション
１４０６号室オプション
１４０８号室オプション
１４０９号室オプション

瑕疵一覧表（平成24年12月18日作成）

番号	項目	現状				あるべき状態と根拠					補修費用等					
		施主側（被告）		施工者側（原告）		施主側（被告）			施工者側（原告）		施主側（被告）			施工者側（原告）		
		主張	証拠	主張	証拠	主張	証拠	根拠	主張	証拠	主張	金額	証拠	主張	金額	証拠
Ⅰ	**構造の安全性の欠落**															
1	建物全体の構造耐力	屋根スラブの荷重が、建築確認に添付された構造計算内容の1.8倍以上となっており、本件一覧表・2の瑕疵も考慮して、構造再計算を行ったところ、大梁・柱・耐震壁等の各種部材に耐力不足があり、保有水平耐力は、必要耐力を大きく下回っている。	乙23の1 p.5～14 p.39～69 乙30 p.1～3	耐力に不足があるという主張は争い，否認する。 HIROプランニングが構造設計事務所に確認の上指示し，被告の同意を得たものである。（平成21年6月12日の施主同席定例打合せにおいて，屋根コンクリートの増打に関する14階躯体図を承認。平成21年6月19日，HIROプランニングに重量的に問題はないかスラブ厚を変更した図面とともに確認のメールを送ったところ，電話にて「構造設計事務所に確認済みであり，問題ない」旨の返答あり。 平成21年6月26日の施主同席定例打合せにおいて14階躯体図差し換え分を提出） 監理者指示施主了解事項	甲137 138 139 140 141 甲99 甲100 甲101 甲102	構造計算上、必要耐力を満たしている状態。	乙23の1 p42	建築基準法施行令第82条の3には「各階の保有水平耐力が、必要保有水平耐力以上であること」とされている。										
2 ①	耐震スリット（構造スリット）	1階耐震スリットが柱コンクリート断面内部に食い込んでおり、柱の断面欠損が生じている。	乙23の1 p16 乙16 p102 乙18 p.26 乙30 p.4 乙37 乙43 p.5右	不知 写真では不明瞭		構造スリット（縁切り材）が設計図通りの位置に正確に設置されている状態。 柱型の断面寸法が上から下まで一定の寸法である状態。	乙9 S-5「6-3『スリット』」・S-9「特記事項4」「柱断面c6」 乙37	スリットの設置方法は図面上明記されている。また、柱断面は一定の数値で明記されている。	現地確認の上必要があれば適切な処理を行う。					スリットについての指摘箇所は補修する。	251万 2000円	甲153
2 ②	耐震スリット（構造スリット）	耐震スリットが壁コンクリート内部で変形している。	乙23の1 p16 乙16 p99～101 乙30　p.4 乙37 乙43 p.5右	不知 構造上、雑壁については破壊をさせる為にスリットを配置しており、変形が発生しても構造上問題ない。 施工誤差		構造スリット（縁切り材）が設計図通りの位置に正確に設置されている状態。	乙9 S-5「6-3『スリット』」・S-9「特記事項4」 乙37	スリットの設置方法は図面上明記されている。						スリットについての指摘箇所は補修する。	144万円	甲153
3	基礎梁	基礎梁に貫通クラックが生じており、激しい漏水が見られる。	乙23の1 p22～25 乙16 p4～98 乙27の1 乙27の2 ① 乙27の2 ② 乙30　p.5	クラックの発生は認める。梁成・梁幅が大きく高強度コンクリートの為、初期の乾燥収縮と思われる。漏水については不知。	甲23	地中梁にクラックが発生していない状態。	乙12 P.62 「6.6.7」 乙13の1 P.403 「6.6.7」	打込み後の確認により、「主要構造部に影響のある欠陥を認めた場合は・・直ちに補修する」と記載されている。	現地確認の上、適切な処理を行う。クラックは1年・2年アフターで点検補修を行っている。	甲21 甲24				0.3mmを超える箇所及び漏水が認められる箇所は補修する。	189万 6000円 （5①②③とあわせ）	甲153
4 ①	梁貫通補強	施工された貫通補強部材が、設計が指示した余裕率を満足していない。	乙23の1 p26～28 乙38の1・2	平成20年9月16日設計事務所に計算書を後日提出することとして工事等材料承諾願いを提出。平成20年9月17日承諾。その後施主同席定例打合せ（平成20年9月26日）にて再度確認。終局耐力は1以上確保しており、部材の耐力に問題なし。 監理者及び施主了解事項	甲108 甲109 甲127	貫通補強部材が、設計通りの余裕率を満たしている状態。	乙9 S-5 4-7「梁貫通補強」 乙38の1・2	「補強筋の強度は無孔梁の終局耐力の1.2倍以上とする」と記載されている								

4 ②	梁貫通補強	貫通補強部材を施工する必要があるにもかかわらず、施工されていない箇所がある。後施工による貫通孔は当然に補強部材が施工されていない。	乙23の1 p.29 乙16 p.69～71 85～87 乙30 p.6 上段 乙39	一部貫通補強部材が施工されていない事は認める。 上部に耐震壁を配置している場合は構造的に問題なし。地中梁の場合中央部スパンであり作用するせん断力が小さい為、耐震性能に問題はない。 施工裁量内	甲20 甲128	梁貫通補強が設置されている状態。	乙9 S-5 4-7「梁貫通補強」 乙39	補強が不要な場合は「φが100かつD/8未満のとき」と記載されている。								
4 ③	梁貫通補強	基礎梁に、貫通孔(110φ)を後施工しており、あばら筋が切断されている。	乙23の1 p29,30 乙15 p10～13 乙16 p6,7,8,22,23,24,25,38,42 乙18 p1～6 乙27の3 乙27の4 乙30 p.6 下段 乙39	認める。 上部に耐震壁を配置している場合は構造的に問題なし。地中梁の場合中央部スパンであり作用するせん断力が小さい為、耐震性能に問題はない。 施工裁量内	甲20 甲128	地中梁のあばら筋が切断されていない状態。	乙9 S-5 4-7「梁貫通補強」 乙39	「あばら筋を切断してはならない」 と記載されている。					あばら筋部分をはつりだし溶接補強の上ｸﾞﾗｳﾄにて復旧(既存コンクリート強度以上)する。また，後施工された貫通孔はｸﾞﾗｳﾄ材にて閉塞する。その上で，新たに96φのコアをあばら筋(150ピッチ)を切断しない箇所に削孔しなおす	105万 4000円	甲155
5 ①	基礎梁の止水・防水	基礎梁の垂直打継に止水板が施工されておらず漏水している。	乙23の1 p33 乙27の5 乙27の6 乙27の7 乙27の8 乙30 p.7 乙43 p.3～4	否認。垂直打継は施工している。 漏水については不知。	甲110 甲111 甲129	基礎梁の垂直打継に止水板が施工され、打継から漏水しない状態。	甲33「7③」 乙10の3 「2-6 地下居室 (1)(地下駐車場含む)	社会通念上コンクリート打ち継ぎ部においては、水平だけでなく垂直にも止水板を設置する。	現地確認の上、漏水があり，必要であれば適切な処理を行う。					漏水については補修する。	189万 6000円 (3とあわせ)	甲153
5 ②	基礎梁の止水・防水	外壁躯体の打ち継ぎ目地の処理を行っておらず、また、パウダックス防水剤も適切に施工されておらず漏水している。	乙23の1 p34～36 甲25・26 乙27の5 乙27の6 乙27の7 乙27の8 乙30 p.8 乙43 p.3～4	不知。		外壁躯体の打ち継ぎ目地の防水処理がなされ、打継から漏水しない状態。		社会通念上、求められる技術水準である。	現地確認の上、漏水があり，必要があれば適切な処理を行う。					パウダックス防水剤については施工済。漏水については補修する。		
5 ③	基礎梁の止水・防水	基礎梁の水平打継に止水板が施工されておらず漏水している。	乙27の9 乙27の10 乙27の11 乙27の12 乙43 p.3	「基礎梁の水平打継に止水板が施工されておらず」との事実は否認する。甲第110号証2枚目のとおり施工している。 甲第130号証は水平打継ぎ止水板の材料承認届及び承諾書。 写真は甲第131号証。	甲110 甲130 甲131	基礎梁の水平打継に止水板が施工され、打継から漏水しない状態。	甲33「7③」 乙10の3 「2-6 地下居室 (1)(地下駐車場含む)	水平打継の止水板設置が明記されている。						漏水については補修する。		

Ⅱ	排水の安全性の欠落															
6 ①	屋外の雨水・排水	契約図書中、車路南側に設置されることとなっているU字溝が、L型側溝に変更され、また、スロープ上端に設置されるべきU字溝が設置されていないなど、地下ピット内に雨水が流入する危険性が高い。	乙23の1 p74～78	外構掘削時以前アルファー建設が施工したレアールマンションの仮設鉄骨が境界を越境している為施工不能となり、アルファー建設が変更を行う。スロープ上端もアルファー建設が変更を行った。 設計図面を基に施主同席定例会議にて打合せを重ね、施主担当者が自ら工事担当者となる外構工事下請業者(代表者は被告代表者と同じ)において施工したものである。 施主指示事項	甲87 甲88 甲89 甲90 甲91 甲112	契約図書通り、U字溝が設置された状態。	乙9 「雨水排水計画図」	U字溝の位置は図面上明記されている。								
6 ②	屋外の雨水・排水	サブエントランスと車路との間に排水溝が設置されておらず、エントランスに雨水が流入する危険性が高い。	乙23の1 p79～80 乙18の2 p42(下)	アルファー建設が施行 設計図面を基に施主同席定例会議にて打合せを重ね、施主担当者が自ら工事担当者となる外構工事下請業者(代表者は被告代表者と同じ)において施工したものである。 施主指示事項	甲87 甲88 甲89 甲90 甲91 甲112 甲133 D114	雨水の流入を防止するためサブエントランスと車路との間に排水溝が施工された状態。		社会通念上、求められる技術水準である。								
6 ③	屋外の雨水・排水	雨水排水にペット足洗い場の雑排水が流入している。	乙23の1 p81～82	否認 施主同席定例打合せ(H20年7月25日)にて、建屋形状の変更は出来ない為、雨水系統での方向性となり、次回施主同席定例打合せ(H20年8月4日)にて雨水排水に決定 施主了解事項	甲113 甲114	ペット足洗い場の排水と雨水排水が分離されている状態。	乙23の1 p81～82 乙32	雨水と汚水の分流が義務づけられている。								
6 ④	屋外の雨水・排水	雨水会所に接続された排水管の管径が不適切である。また、角樋を受ける会所が丸型で、バランスが悪く、会所内にゴミが流入する。	乙23の1 p83～84	アルファー建設が施行 外構工事施工、アルファー建設の納まりによる。 施主指示事項		排水管の管径が適切な状態(流入排水管と流出排水管の管径が同寸又は後者が大きい状態)。角樋と会所の隙間に蓋が被せられ、隙間がない状態。	乙40	社会通念上、求められる技術水準である。								
7 ①	地下ピットの排水	排水ポンプが無いのに釜場が設置されており、かつ、排水溝・通水孔が逆勾配であることから、釜場・排水溝に泥水が溜まっている。	乙23の1 p85～88 乙18 p25 乙27の13 乙27の14 乙27の15 乙27の16 乙27の17 乙30 p.9 p.10 上段	排水ポンプの設置は設備図面通り、逆勾配による泥水が溜まっている点については不知。 施主了解事項	甲133 D 20 D 28 M 08	各釜場に排水ポンプが設置されており適切に排水出来る状態、或いは泥溜めとなる釜場が無く、排水溝・通水孔が適切な勾配で確保されている状態。		社会通念上、求められる技術水準である。	漏水が溜まっている点については建物管理者による日常メンテナンスにて対応可能							
7 ②	地下ピットの排水	機械駐車場地下ピットにおいて、排水管がない。	乙23の1 p85～88	「機械駐車場地下ピットにおいて，排水管がない」 との事実は認める。甲第133号証M08が示すのは排水管ではなく，排水溝である。 甲第133号証S19右下図のとおり排水溝として明示されている。排水管であれば点線ではなく，実線と，100等径指定の記載がなされる。設計図面通り。	甲133 S 19	各釜場間を耐圧版上部のコンクリート内部に打ち込まれた排水管で接続する状態。	乙9 雨水排水計画図 M-6「地下平面図」 「衛生」 乙28	排水管の設置が明記されている。						乙第9号証　雨水排水計画図及び第133号証 D-114図における←また，乙第9号証M-06図及び甲第133号証M-08図の破線は確かに排水管を意味する。しかしながら，この排水は本来機械式駐車場ピット床に雨水等が溜まらないようにするための集水，排水用のものであり，上記図面のとおりとすると記載の集水枡だけでは集水の機能は十分に果たせない。第133号証S-19図の機械式駐車ピット(④～⑦)1/40にあるように排水溝とすることで集水，排水の機能を満たすため甲第133号証S-19図の機械式駐車ピット(④～⑦)1/40を正とした。		

Ⅱ	排水の安全性の欠落															
6 ①	屋外の雨水・排水	契約図書中、車路南側に設置されることとなっているU字溝が、L型側溝に変更され、また、スロープ上端に設置されるべきU字溝が設置されていないなど、地下ピット内に雨水が流入する危険性が高い。	乙23の1 p74～78	外構掘削時以前アルファー建設が施工したレアールマンションの仮設鉄骨が境界を越境している為施工不能となり、アルファー建設が変更を行う。スロープ上端もアルファー建設が変更を行った。 設計図面を基に施主同席定例会議にて打合せを重ね、施主担当者が自ら工事担当者となる外構工事下請業者(代表者は被告代表者と同じ)において施工したものである。 施主指示事項	甲87 甲88 甲89 甲90 甲91 甲112	契約図書通り、U字溝が設置された状態。	乙9 「雨水排水計画図」	U字溝の位置は図面上明記されている。								
6 ②	屋外の雨水・排水	サブエントランスと車路との間に排水溝が設置されておらず、エントランスに雨水が流入する危険性が高い。	乙23の1 p79～80 乙18の2 p42(下)	アルファー建設が施行 設計図面を基に施主同席定例会議にて打合せを重ね、施主担当者が自ら工事担当者となる外構工事下請業者(代表者は被告代表者と同じ)において施工したものである。 施主指示事項	甲87 甲88 甲89 甲90 甲91 甲112 甲133 D114	雨水の流入を防止するためサブエントランスと車路との間に排水溝が施工された状態。		社会通念上、求められる技術水準である。								
6 ③	屋外の雨水・排水	雨水排水にペット足洗い場の雑排水が流入している。	乙23の1 p81～82	否認 施主同席定例打合せ(H20年7月25日)にて、建屋形状の変更は出来ない為、雨水系統での方向性となり、次回施主同席定例打合せ(H20年8月4日)にて雨水排水に決定 施主了解事項	甲113 甲114	ペット足洗い場の排水と雨水排水が分離されている状態。	乙23の1 p81～82 乙32	雨水と汚水の分流が義務づけられている。								
6 ④	屋外の雨水・排水	雨水会所に接続された排水管の管径が不適切である。また、角樋を受ける会所が丸型で、バランスが悪く、会所内にゴミが流入する。	乙23の1 p83～84	アルファー建設が施行 外構工事施工、アルファー建設の納まりによる。 施主指示事項		排水管の管径が適切な状態(流入排水管と流出排水管の管径が同寸又は後者が大きい状態)。角樋と会所の隙間に蓋が被せられ、隙間がない状態。	乙40	社会通念上、求められる技術水準である。								
7 ①	地下ピットの排水	排水ポンプが無いのに釜場が設置されており、かつ、排水溝・通水孔が逆勾配であることから、釜場・排水溝に泥水が溜まっている。	乙23の1 p85～88 乙18 p25 乙27の13 乙27の14 乙27の15 乙27の16 乙27の17 乙30 p.9 p.10 上段	排水ポンプの設置は設備図面通り、逆勾配による泥水が溜まっている点については不知。 施主了解事項	甲133 D 20 D 28 M 08	各釜場に排水ポンプが設置されており適切に排水出来る状態、或いは泥溜めとなる釜場が無く、排水溝・通水孔が適切な勾配で確保されている状態。		社会通念上、求められる技術水準である。	漏水が溜まっている点については建物管理者による日常メンテナンスにて対応可能							
7 ②	地下ピットの排水	機械駐車場地下ピットにおいて、排水管がない。	乙23の1 p85～88	「機械駐車場地下ピットにおいて，排水管がない」 との事実は認める。甲第133号証M08が示すのは排水管ではなく，排水溝である。 甲第133号証S19右下図のとおり排水溝として明示されている。排水管であれば点線ではなく，実線と，100等径指定の記載がなされる。設計図面通り。	甲133 S 19	各釜場間を耐圧版上部のコンクリート内部に打ち込まれた排水管で接続する状態。	乙9 雨水排水計画図 M-6「地下平面図」 「衛生」 乙28	排水管の設置が明記されている。						乙第9号証　雨水排水計画図及び第133号証 D-114図における←また，乙第9号証M-06図及び甲第133号証M-08図の破線は確かに排水管を意味する。しかしながら，この排水は本来機械式駐車場ピット床に雨水等が溜まらないようにするための集水，排水用のものであり，上記図面のとおりとすると記載の集水枡だけでは集水の機能は十分に果たせない。第133号証S-19図の機械式駐車ピット(④～⑦)1/40にあるように排水溝とすることで集水，排水の機能を満たすため甲第133号証S-19図の機械式駐車ピット(④～⑦)1/40を正とした。		

7 ③	地下ピットの排水	屋内機械駐車場内のガソリントラップが、図面で指示された場所（駐車場ピット内）と異なる場所に設置されている。	乙23の1 p91	「屋内機械駐車場内のガソリントラップが，図面で指示された 場所(駐車場ピット内)と異なる場所に設置されている」との事実は否認する。甲第133号証M08のとおり。設計図面通り。	甲133 M 08	屋内機械駐車場内のガソリントラップが、図面で指示された場所（駐車場ピット内）に設置されている状態。	乙9 D-04 D-16 雨水排水計画図 M-6「地下平面図」 「衛生」 乙29	ガソリントラップの設置位置が明記されている。									
7 ④	地下ピットの排水	ガソリントラップが設置されている地下ピット内に、常時水が溜まっている。	乙23の1 p91～92	不知		ガソリントラップが設置されている地下ピット内に水が溜まっていない状態。		社会通念上求められる技術水準である。	建物管理者による日常メンテナンスにて対応可能。								
7 ⑤	地下ピットの排水	屋外機械駐車場ピット内において、40ℓ容量のガソリントラップがメンテが困難な箇所に設置されている。	乙23の1 p92～94	否認 設備設計図面通りの納まり。 施主了解事項	甲118 甲119 甲133 D 29	屋外機械駐車場ピット内において、マンションの管理員がメンテ出来る箇所にガソリントラップが設置されている状態。		社会通念上、求められる技術水準である。									
8 ①	雨水貯水槽	雨水排水ポンプが適切に設置されていない。	乙23の1 p96 乙18 p22 乙30 p.10 下段	否認 8月中旬頃被告[redacted]課長）からの要望により揚水ポンプの手直しをH22年8月20日、被告([redacted]課長）立会のもと行った。 補修済み		揚水ポンプが垂直に設置され、自動運転ポンプが誤作動しない状態。		社会通念上、求められる技術水準である。									
8 ②	雨水貯水槽	雨水貯水槽内のタラップが点検口から大きくずれた位置に設置されており、かつ、同タラップは途中までしか設置されていない。	乙23の1 p97～98 乙18 p12,13 乙30 p.11 乙43 p.5左	認める		タラップが点検口の中央に、適切に設置された状態。		社会通念上、求められる技術水準である。	現地確認の上適切な処理を行う。					適切な位置に設置する。	31万 4500円	甲153
8 ③	雨水貯水槽	雨水放流配管が雨水貯水槽の底部から6m上部に設置されており、放流する際、騒音が発生する。	乙23の1 p99 乙18 p22 乙30 p.11	認める 設計図面通り施工 騒音については不知 施主了解事項	甲36 甲133 D114	落下音を防ぐ為、流水口が低位置に設置された状態。		社会通念上、求められる技術水準である。						雨水放流管が雨水貯留槽の底部から6m上部に設置されている部分については，同径，同材料の配管で管口が底部から600mmの位置まで建ち下げる。尚，甲第133号証D-20図 D-28図により駐車場ピット底は貯水槽の底部から2.85m上部となっており，排水ポンプにて排水されるため，貯水槽の水位が駐車場ピット底より上がることはない。 金181,000円　甲155		

Ⅲ	生活上の安全性の欠落															
9 ①	屋上防水	パラペットの立ち上がり寸法が極端に小さく(最少部で40㎜)、防水立ち上がり部の金物固定が適切施工されておらず、漏水の危険性がある。	乙23の1 p101～108 乙18 p40,41 乙30 p.12	設計意匠図通りに施工。施主同席定例打合せ(H20年11月28日)にて、H＝400mmにて確認済。その後、施主同席定例打合せ(H21年6月26日)にて、14階躯体図にて最終確認にて、承諾を得る。 施主了解事項	甲47 甲48の①② 甲49 甲133 D 32 S 14 S 15 S 16	パラペットアゴ下高さがコンクリートスラブ天から260㎜確保された状態。	乙9 D-50「屋上アスファルト露出防水断面詳細図」 乙10 仕様書 「2-1パラペット防水(1)」	パラペットアゴ下高さがコンクリートスラブ天から「260」mmと記載されている。									
9 ②	屋上防水	排水通気管の防水立ち上がり端部を保護するカバーが設置されていない。	乙23の1 p110 乙18 p41	認める 10年保証の範囲内であり、現状に問題は無い。 施工裁量内	甲51 甲52	防水端部が保護されている状態。	乙13の1 P.779 「図9.2.20」	貫通配管回りのアスファルト防水納めが図示されている。									
9 ③	屋上防水	排水通気管の外側を覆っている鋼管が激しく錆びている。また、鋼管との隙間を埋めるコーキングのバックアップとして水道管の保温材が転用されている。	乙23の1 p110～111 乙27の18 乙27の19 乙27の20 乙27の21 乙27の22 乙27の23 乙43 p.5中	不知 写真では不明瞭		防水継ぎ手が適切に施工された状態。	乙10の3 「18-2 伸頂通気管の屋上防水部納まり」	屋上排水通気管の納まりが明記されている。	現地確認の上，錆については必要があれば適切な処理を行う。(乙10の3の「18-2」は，東京建物の仕様書であり，本件の合意内容ではない。					錆については錆止め処理を行う。バックアップ剤及びコーキングについては補修する。	10万 2000円	甲153
9 ④	屋上防水	排水通気管のベントキャップに、嵌合式のキャップが使用されており、固定されていない。	乙23の1 P.111	施主同席定例打合せ(H21年6月12日)にてベンドキャップ及び納まりについて承諾を得る。 施主了解事項	甲50	確実に固定出来るベントキャップが使用されている状態。	乙10の3 「18-2 伸頂通気管の屋上防水部納まり」	屋上排水通気管の納まりが明記されている。									
10	電気室	電気室内に給排水管が設置されている。	乙23の1 p.112～115 乙30 p.14	設備設計図面通りの納まり。大津市消防署検査合格済。 施主了解事項	甲120 甲121 甲122 甲133 M 09	受変電ゾーンを囲むフェンス内に給排水管が設置されていない状態。	乙23の1 p114～115	大津市火災予防条例 第12条(1)に明記されている。						甲第133号証M-05，M-09図において電気室内に給排水管が設置される設計となっており，そのとおり施工されている。また，変電設備上部には配管が通らないよう施工している。しかし一部変電設備区画フェンス内にまで配管が入り込んでいる部分がるため，この部分は変更する。また，変電設備に浸水しないよう電気室内区画フェンスの足元に浸水防止用の立ち上がりを設ける。 金942,300円　甲155		
11 ①	屋外避難階段	設計図書では竪ルーバーの隙間は75㎜で設置されることとなっているが、隙間が110㎜で施工されている。	乙23の1 p.120～122 乙18 p.37 乙30 p.15	設計事務所最終図面(H20年5月2日付け)により110mm。 施主同席の定例打合せ(H21年7月22日)にて施工図承諾通り、110mmで施工。各検査関係、全て合格済。 施主了解事項	甲41 甲46の①② 甲133 D 35	階段室タワースクリーンにおいて、格子の隙間が75㎜の状態。	乙9 D-33･35	階段室タワースクリーンにおいて、格子ピッチは「75」mmと記載されている。									
11 ②	屋外避難階段	アルミルーバー側に手摺が設置されておらず、また、ルーバーを固定する胴縁に途切れた部分がある。	乙23の1 P119、122 乙30 p.16	認める 設計図面はアルミルーバー側に手摺は記載されていない。施主同席定例打合せ(H21年7月22日)にて施工図承諾済。 施主了解事項	甲46の①② 甲133 D33 D35	アルミルーバー側に手摺がある状態。		社会通念上、求められる技術水準である。									

11 ③	屋外避難階段	東側避難階段踊り場に設置されたガラス手摺とルーバーとの隙間が110㎜あり、また、上部が固定されていない。	乙23の1 P123 乙30 p.16	認める 設計図面通りの納まり。 施主了解事項	甲41 甲133 D 35	ガラス手摺上部が固定された状態。		社会通念上、求められる技術水準である。								
12	バルコニー・開放廊下	手摺壁と化粧壁の隙間において、立ち上がりが極端に低いにもかかわらず、落下防止策が講じられていない。	乙23の1 P126～127 乙30 p.17 上段	設計図面通りの納まり。 躯体図H21年2月2日承諾。再度、施主同席定例打合せ(H21年4月9日)にて確認、承諾。 施主了解事項	甲123 甲133 D 26 D 32	手摺壁と化粧壁の隙間から物品落下防水措置が講じられている状態。		社会通念上、求められる技術水準である。								
13	サブエントランス	レベル差が1.5mあるにもかかわらず、R壁の隙間が20cmあり、しかも落下防止策が講じられていない。	乙23の1 P127 乙30 p.17 下段	設計図面通りの納まり。 施主同席定例打合せ(H21年8月12日)にて1階内部、壁タイル、石割付け図にて承諾済。 施主了解事項	甲124 甲125 甲133 D 38 D 39 D 43 乙11の13頁	R壁の隙間に物品及び子供の落下防止措置が講じられている状態。		社会通念上、求められる技術水準である。								
14	梁型タイル	梁型底面にタイルが上向きに施工されている。	乙23の1 P.128～130	認める タイル施工範囲については、H20年4月頃㈱大覚・東京建物・ヒロプランニング立会いのもと、大津京ステーションプレイス模型完成検査時に確認し、それを基にH21年8月12日施主同席定例打合せにて1階外部ボーダータイル割付図の承諾を受ける。落下の危険性に対しては、メーカー指定の施工方法を採用する。 監理者指示施主了解事項	甲58の ①② ③④	梁底にタイル以外の物が施工された状態(タイルが上向きに施工されていない状態)。	乙41	社会通念上、求められる技術水準である。						既設タイルを剥し，コンクリート面を補修し仕上げ塗り材を塗布する	17万 9530円	甲155
15	屋内駐車場タラップ	片側溶接しかされておらず、既に曲がっており、また、間隔が60cmもある簡易梯子が設置されている。	乙23の1 P131～132 乙30 p.18	不知		駐車場ピットに安全で容易に降りられるタラップが設置されている状態。	乙9 機械式駐車装置納まり図 L899E 04 07 08/11	タラップの取り付け箇所及び寸法が明記されている。	現地確認の上必要があれば適切な処理を行う。					30cmピッチにて補修する。	30万 3000円	甲153
16	屋外機械駐車装置	パレット前後に4～6cmの隙間が空いている。	乙23の1 P134～135	不知		パレットと駐車場ピット躯体の隙間は4cm以内に納まっている状態。	乙9 機械式駐車装置納まり図 L899E 01～11/11	パレットと躯体隙間は4cm以内で納めるよう寸法が記載されている。	現地確認の上必要があれば適切な処理を行う。					隙間が水平で4cmを超える部分についてはパレットの調整を行う。	11万 6000円	甲153
17	エントランスホールのサッシ	水切り部に外壁と同じタイルが横向きに貼られていて、水切りができない状態である。	乙23の1 P137～139	認める 水切りが出来ない状態については争う。 H21年11月初旬施主検査時、㈱大覚[redacted]専務より指摘を受け、水切りを設置するとの回答を得たが、[redacted]社長より現状のままでよいとの指示により現在に至る。 施主指示事項		金属製の水切りを設置するなど、しっかりと水が切れる状態。	乙9 D-53 A断面詳細図	サッシ水切り仕様が図面上明記されている。						サッシ面台の排水不良防止のためアルミ製面台に取り替える	14万 5000円	甲155

18	サブエントランスの段差解消機	現状の段差解消機の操作スイッチでは、車椅子利用者は単独では利用出来ない。	乙23の1 P140～141 乙18 p35	段差解消機は常時、上に上げて置くのは危険であり、又障害者単独の使用はなく、介助者がつくのが前提とし、鍵の管理は管理者が行うため上部スイッチは不要との指示あり。 施主同席の定例打合せ（H21年6月12日）にて施工図承諾済。 監理者指示施主了解事項	甲43の①②	サブエントランスに段差解消機の操作スイッチが設置された状態。		社会通念上、求められる技術水準である。								

COPY

これは正本である。

平成２５年２月２６日

大阪地方裁判所第１０民事部

裁判所書記官 [redacted]