

公調委平成22年（七）第6号 葛飾区におけるマンション工事による振動被害等
責任裁定申請事件

裁 定

（当事者省略）

主 文

本件裁定申請を棄却する。

事 実 及 び 理 由

第1 当事者の求める裁定

1 申請人

被申請人は、申請人に対し、1000万円を支払え、との裁定を求める。

2 被申請人

主文と同旨

第2 事案の概要

本件は、被申請人が建築主として行った葛飾区内のマンション建設工事に関し、建設現場付近に居住する申請人が、被申請人が施工業者に対する適切な指導監督を怠ったため、工事中に発生した振動により自宅建物が損傷したと主張して、被申請人に対し、民法716条ただし書に基づき、1000万円の損害賠償を求めている事案である。

1 前提事実（当事者間に争いのない事実及び文中掲記の証拠並びに審問の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 当事者

ア 申請人は、現住所において、自宅建物（陸屋根S造3階建 1階 40.37㎡、2階 42.03㎡、3階 35.19㎡。以下「申請人宅」という。）を所有し、そこに妻とともに居住している者である。（甲2の1）

イ 被申請人は、不動産の売買・仲介、住宅の建設・販売等を目的とする株式会社である。

(2) マンション X の建築

ア 被申請人は、東京都葛飾区〇〇〇地先の土地上に、次のようなマンション（マンション X。以下「本件マンション」という。）を建築する計画を立てた。（争いが無い）

(ア) 構造 鉄筋コンクリート造 地上 15 階建

(イ) 面積 敷地面積 918.83 m²

建築面積 408.21 m²

総延床面積 5242.95 m²

(ウ) 高さ 46.70m

イ 被申請人は、平成 20 年 3 月 31 日、株式会社 A との間で、本件マンションの設計・施工に係る請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結した。

本件請負契約において定められた株式会社 A の業務範囲は、別紙 1 「株式会社 A の業務範囲」記載のとおりである。（乙 7 の 1）

ウ 本件請負契約において、本件マンションの建築工事（以下「本件工事」という。）の工期は、平成 20 年 3 月 24 日から平成 22 年 1 月末日と定められていたが、その後、施工期限が平成 22 年 3 月 29 日までに変更された。（乙 7 の 2）

エ 本件マンションは、平成 22 年 2 月 24 日に竣工した。（審問の全趣旨）

(3) 申請人宅と本件マンションとの位置関係

申請人宅と本件マンションとの位置関係は、別紙 2 記載の図面 1 及び 2 のとおりであり、両建物の間にある道路の幅は、約 6 m である。（争いが無い）

(4) 本件裁定申請に至る経緯

ア 株式会社 A は、平成 19 年 8 月、本件マンション建設予定地の付近住民に対し、事前説明会を開き、現場管理、作業時間、騒音・振動、交通安全、清掃等について説明を行うとともに、本件マンションの工事に起因して近

隣家屋等が損傷した場合には、速やかに応急処置等を施し、協議の上、原状復旧等の必要な処置を行うことを告げた。(甲1)

イ 申請人は、株式会社Aが本件工事に着工した後、平成20年4月ころから、葛飾区役所に対し、本件工事に伴う騒音や振動について苦情を述べるようになった。(審問の全趣旨)

ウ その後、申請人は、被申請人に対し、本件工事に伴う振動により、申請人宅の車庫、屋上、ベランダ、壁面等に亀裂が発生したこと、室内クロス
の剥離が生じたこと、ひさしからの雨漏りが生じたこと、2階床に軋み歪
みが生じたこと、構造体のボルトやナットが緩んだこと、給湯器やインターホンに不具合が生じたことなどを通知し、それらの補修を要求した。(乙1, 2)

エ 被申請人は、平成21年7月31日付けの文書において、申請人の主張する家屋の損傷は本件工事の影響によるものではないとの見解を示し、申請人の要求を拒絶したが、併せて、株式会社Aが一定の補修に応じていること、補修に関する申入れ窓口を株式会社Aとすることなどを通知した。(甲3)

オ その後、株式会社Aは、平成21年12月に申請人宅の現地調査を行ったうえで、クラックの補修やインターホンの交換等に応じることとし(法的な責任を認めたわけではない。)、申請人との間で補修工事に関する協議を進めていたが、平成22年5月ころ、補修工事の実施を巡って申請人との意思の疎通が困難となり、結局、申請人宅の補修工事は実施されないまま推移した。(乙1から6。枝番号も含む。)

カ そのため、申請人は、平成22年7月、本件裁定申請に及んだ。

2 争点及び争点に関する当事者の主張

(1) 被申請人の過失(注意義務違反)の有無

(申請人の主張)

被申請人は、株式会社 A に対し、本件工事の注文・指図をするに当たって、監督・管理の過失があった。

(被申請人の主張)

注文者は、注文又は指図において過失がない限り、請負人がその仕事について第三者に加えた損害を賠償する責任を負わない（民法 716 条本文）。

そして、被申請人は、一般的に、マンション建築時において、請負人をして付近の家屋調査を実施させ、必要な範囲で調査結果の報告を受けるものの、それを踏まえて、請負人に対して指図又は指導監督をすることはない。

本件においても、被申請人は、本件請負契約に基づき、株式会社 A に対して家屋調査業務を委託しているが、その調査結果を踏まえて特段の指図又は指導監督をしたことはない。

したがって、本件工事に関し、被申請人の注文又は指図に過失があったということはない。

(2) 被害発生の有無

(申請人の主張)

申請人宅には、本件工事に伴って生じた振動により、車庫、屋上、ベランダ及び家屋壁面等の亀裂、室内クロスの剥離、ひさしからの雨漏り、2階床の軋み歪み、構造体のボルト及びナットの緩み、給湯器の追い炊き機能不全、インターホンの故障等の被害が発生した。

(被申請人の認否)

知らないし否認。

(3) 損害額

(申請人の主張)

申請人宅に生じた建物被害の原状回復をするためには、1000 万円が必要である。

(被申請人の認否)

不知ないし否認。

第3 当裁定委員会の判断

- 1 前記第2. 1の前提事実によれば、本件工事に関し、被申請人は注文者の立場にあるから、請負人である株式会社Aが行った工事によって申請人に損害が発生した場合には、被申請人としては、株式会社Aに対する注文又は指図について過失があったときに、その損害を賠償すべきこととなる（民法716条ただし書）。

そして、民法716条ただし書にいう「注文又は指図についてその注文者に過失があったとき」とは、注文者が請負人に対し積極的に与えた指図に過失がある場合のほか、注文者において、請負業務が第三者に被害を及ぼすことを知り又は社会通念上容易に知り得たような場合には、注文者は、請負人が第三者に対して損害を与えることを防止すべく請負人に指図をすべき義務を負っているといえることができるから、注文者は、こうした義務を怠った場合にも、注文又は指図に過失があったものとして、不法行為責任を負うと解される。

一方で、この注文者の過失については、損害賠償を請求する者において、その内容を特定し、主張・立証を尽くすべき責任がある。

- 2 しかしながら、本件においては、申請人は、抽象的に、被申請人が本件工事の注文・指図をするに当たって、監督・管理の過失があった旨主張するのみで、当裁定委員会からの求釈明に対しても、その過失の内容や、これを基礎づける評価根拠事実について、具体的な主張を一切していない。

したがって、この点に関する申請人の主張は、特定不十分のため、失当といわざるを得ない。

なお、上記前提事実によれば、本件請負契約上、近隣折衝に伴う付随業務（測量・家屋調査・図面作成を含む）や、近隣折衝により発生した追加変更工事・対策工事の実施などは、包括的に株式会社Aの業務とされていたことが認められるから、被申請人は、原則として、これらの事項について、個別具体的な指

図は行わないことが前提とされていたと考えられる。また、審問の全趣旨によれば、被申請人は、本件工事に関し、株式会社 A に対して、近隣の家屋調査業務を委託したものの、その調査結果を踏まえた個別的な指図まではしていないことが認められる。さらに、被申請人において、着工前又は工事中に、本件工事に伴う振動により近隣の建物に被害を及ぼす蓋然性があるなどの事情を知り、又は社会通念上容易に知り得たと認めるに足りる証拠もない。

これらの事情からすると、本件工事においては、被申請人による積極的な指図があったとは認められず(したがって、指図に過失があるということもない)、また、被害の発生防止に必要な指図を怠ったということも認められない。

したがって、いずれにしても、被申請人の注文又は指図に過失があるという申請人の主張には、理由がない。

3 以上のとおりであるから、その余の争点について判断するまでもなく、本件裁定申請には理由がない。

よって、本件裁定申請を棄却することとし、主文のとおり裁定する。

平成 23 年 9 月 26 日

公害等調整委員会裁定委員会

裁定委員長 杉 野 翔 子

裁 定 委 員 小 玉 喜 三 郎

裁 定 委 員 柴 山 秀 雄

(別紙省略)