

欠陥住宅の法律問題に関する総合的研究（1）（梗概）

不動産法研究会
代表 植木 哲

1. 目的と方法

本研究の目的は、欠陥住宅に関する様々な法律問題を総合的に研究しようとするものである。第一は、住宅の質の問題に関する法解釈学的・法政策的課題を明らかにすること、第二は、第一で明らかにされた課題に対し住宅の流通に関連し問題となる様々な問題点を、主として住宅金融との関わりにおいて比較法的・法解釈学的観点から明らかにすることを目的としている。

そのため本研究は、第一に、住宅および造成地の品質や欠陥に関する実態調査を行うことにした。これにより主題につき消費者の関心がどこにあるかを知り、併せて住宅を供給する側の諸事情を調査する。本調査により国民の欠陥住宅に関する被害や不満の実状を知り、これに伴う法的課題を析出することができる。これとの関連において住宅や造成地の欠陥に伴う法的問題点を法解釈学的・比較法的・法政策的観点から検討し、その解決策を詳論する。伝統的には、通常の商品取引とは異なった不動産取引における特殊性、換言すれば不動産の契約締結段階において発生する特殊な問題に対応する法的対策が必要となる。またここでは特に、住宅の品質欠陥にまつわる問題点を取り上げ、住宅の瑕疵担保責任、製造物責任、品質鑑定、不当広告と競争制限等に関わる法的問題点と、その紛争防止対策等が重要となる。本調査との関連においては、住宅の欠陥と製造物責任との関係が中心となる。またわが国においては、不動産取引の特殊な問題点として、住宅の原野商法的取引の問題が考えられるが、この点についても判例を中心に考察を進めることにした。

以上の考察の方法としては、前記実態調査に基づいた法社会学的手法を用いるとともに、諸外国（英米・独仏等）における法的議論を調査し、両者を勘案して日本における実態に即した解決策を提言することにある。

第二に、欠陥住宅（造成地を含む）が販売される場合の問題点、特に融資販売の問題点を詳しく検討する。具体的には住宅ローンの問題であるが、ここでは欠陥住宅の販売に伴う融資責任の帰趨が重要となる。研究方法としてはここでも第一の場合と同じく、実態調査に基づく問題点の指摘と法解釈学的・比較法的・法政策的観点からの解決策を示すことにある。特にこの問題の解決につ

いてはアメリカにおいて大いに発展を見ている法分野でもあり、アメリカにおける多くの判例を分析するとともに、消費者信用と住宅金融の結合を推進しているドイツの判例を勘案しながら、わが国の問題点を検討する一助としたい。以上の課題を明らかにした後、各々の問題点を分析し、主題に関する法的解決策を示すとともに、わが国におけるあるべき方向についての提言を行いたい。

本報告では最初に、欠陥住宅の紛争をめぐる調査項目を簡単に挙げておくことにする。本調査の特徴は、調査内容が専門的な色彩を帯びるため、一般消費者から苦情を受け付ける弁護士や建築士、さらには消費生活センターの職員を対象としており、被害にあい又は苦情を有する消費者自身を対象としていない（別の調査方法として消費者を直接の対象とすることは可能であろう）。また不動産会社や金融機関も対象とされていない（別の機会に調査されるべきである）。

2. 欠陥住宅の紛争をめぐる調査項目

〈アンケート調査表〉

不動産法研究会

調査の目的と方法；本調査は、欠陥住宅に関するトラブル全般についての実状を明らかにし、併せて法的観点から問題点の抽出と分析を行うための予備的なものです。この調査を通じ、弁護士・建築士、その他の専門関係者の協力を得ながら、欠陥住宅紛争の実態を把握できればと念じています。調査項目の中心は、物件の瑕疵・欠陥についての苦情と、それに伴う資金提供者等への苦情に関するものです。これらの調査を通じて主題に関する法的問題点の解明とその対応が可能となるでしょう。この調査は欠陥住宅に関する被害や苦情の実例を把握し、今後の本格的な調査の基礎となる研究方法を確定する上で重要な意義を有するものと思われます。以上の趣旨をご理解の上、このアンケート調査にご協力下さいませよう伏してお願い申し上げます。

記入の方法；1 相談事例につき1部を使用して下さい。複数の事例をお持ちの方には調査用紙を送らせて頂きます。また、コピーして頂いても結構です。各項目について複数の選択は可能です。

I. 基礎調査

1. 記入者（相談事例を受け付けた者）

- ア. 弁護士
- イ. 建築士
- ウ. 消費生活センター等
- エ. その他（具体的に ）

2. 相談者（申立者・苦情者・被害者）の属性と物件に関する基本事項

問1 相談者の性別

- ア. 男性
- イ. 女性

問2 相談者の年齢

- ア. 20歳代
- イ. 30歳代
- ウ. 40歳代
- エ. 50歳代
- オ. 60歳代
- カ. 70歳代
- キ. 80歳以上

問3 相談者の職業

- ア. 農林漁業
- イ. 商工サービス業
- ウ. 自由業
- エ. 教師
- オ. 会社員
- カ. 公務員
- キ. 主婦
- ク. その他（具体的に ）

問4 相談物件の形態上の分類

- ア. 戸建住宅
- イ. 集合住宅

問5 問4 アの戸建住宅の場合、建築の種類

- ア. 建売り建築（売買契約）
- イ. 注文建築（請負契約）

問6 問5 アの建売り建築の施工業者

- ア. 住宅メーカー
- イ. 大工・工務店
- ウ. その他（具体的に ）

問7 家屋建築に際し施工業者の他に工事監理者を選任しましたか

- ア. した
- イ. していない

問8 契約・建物引き渡し時に業者から受け取った書類

- ア. 住宅用物件の売買（請負）・ローン契約書
- イ. 登記簿抄本（権利証書）
- ウ. 建築確認通知書
- エ. 役所の検査済証

オ. 保証書

カ. その他（具体的に： ）

II. 住宅・造成地の「欠陥」問題

1. 欠陥（不備）の実態

問1 欠陥箇所はどこですか

- ア. 建物の欠陥
- イ. 建物設備の欠陥
- ウ. 造成地の欠陥
- エ. その他（具体的に ）

2. 建物の欠陥の場合、

問1 欠陥の種類

- ア. 設計上の欠陥
- イ. 施工上の欠陥
- ウ. 表示・説明上の欠陥
(間違い、知らせないことなど)
- エ. その他（具体的に ）

問2 問1 イ. 施工上の欠陥の種類

- ア. 躯体工事の部分（土台・柱・床組など）
- イ. 屋根工事の部分（瓦・雨どいなど）
- ウ. 断熱工事の部分
- エ. 造作工事の部分
(床板張り・敷居・壁板張りなど)
- オ. 左官工事の部分
- カ. その他（具体的に： ）

問3 欠陥は容易に発見できましたか

- ア. はい
- イ. いいえ

問4 問1 ウ. の表示、説明上の欠陥の種類

- ア. 建物上に登記された権利の種類および性質
- イ. 都市計画法、建築基準法その他の法令
- ウ. 飲用水、電気、ガスの供給や排水のための施設
- エ. 建物完了前の建物の完了時の形状・構造
- オ. その他（具体的に ）

問5 法令上の欠陥の具体例

- ア. 都市計画法違反
- イ. 建築基準法違反
- ウ. 消防法違反
- エ. 条例違反
- オ. その他（具体的に： ）

3-1. 建物設備（給排水・換気・冷暖房等）の欠陥の種類

- ア. 設計上の欠陥
- イ. 施工上の欠陥
- ウ. 設備自体の欠陥
- エ. その他（具体的に： ）

3-2. 建物の付属施設（戸建住宅の門扉・擁壁等）の

- 欠陥の種類 (具体的に：)
- ア. 設計上の欠陥 オ. 経済的価値の減少
- イ. 施工上の欠陥 (具体的に：)
- ウ. 設備自体の欠陥 カ. その他(具体的に)
- エ. その他(具体的に：)
- 3-3. 集合住宅の付属施設(集会室・駐車場等)の欠陥の種類
- ア. 設計上の欠陥
- イ. 施工上の欠陥
- ウ. 設備自体の欠陥
- エ. その他(具体的に：)
4. 造成地の欠陥
- 問1 欠陥の種類
- ア. 設計・造成上の欠陥
- イ. 表示・説明上の欠陥 (間違い、知らせないことなど)
- ウ. その他(具体的に：)
- 問2 欠陥の場所
- ア. 地盤
- イ. 擁壁
- エ. 崖面
- カ. その他(具体的に：)
- 問3 問1 ア. の設計・造成上の欠陥の内容
- ア. 造成地の設計不備(例：区画整理不良など) (具体的に：)
- イ. 造成工事の杜撰性 (例：埋立ての際のヘドロの投入など) (具体的に：)
- ウ. 造成地の施工不良(例：防災対策の不徹底、供給処理施設の不完備など) (具体的に：)
- エ. その他(具体的に：)
- 問4 問1・ウ. の表示・説明上の欠陥(説明方法の不備)の内容
- ア. 造成地(敷地)自体についての事項
- イ. 造成地と道路との関係についての事項
- ウ. 造成地内の施設に関する事項
- エ. 周辺環境に関する事項
- オ. その他(具体的に：)
5. 住宅欠陥の総合評価
- 問1 欠陥の問題点
- ア. 安全性の面 (具体的に：)
- イ. 健康上の面 (具体的に：)
- ウ. 耐久性の面 (具体的に：)
- エ. 居住性の面 (具体的に：)
- 問2 精神的被害の有無
- ア. ある(具体的に：)
- イ. ない
- III. 購入資金に関する問題
1. 住宅ローン利用に関する調査
- 問1 住宅ローンを組む金融機関の選択方法
- ア. 売主から紹介された金融機関(単数)
- イ. 売主から複数紹介された金融機関から自由に選択
- ウ. 買主自身が金融機関を捜した
- エ. その他(具体的に：)
- 問2 売主が紹介した場合、業者が包括的保証契約を締結(提携)している旨の説明がありましたか
- ア. あった
- イ. なかった
- 問3 売主が住宅ローンの申し込み手続を代行しましたか
- ア. はい
- イ. いいえ
- ウ. その他(具体的に)
- 問4 金融機関と販売業者の関係をどのように感じましたか
- ア. 経済的・事実に別個のものと感じた (具体的に)
- イ. 経済的・事実に一体であると感じた (具体的に)
- ウ. 法律的・契約的に一体であると感じた (金銭消費貸借契約と売買契約が一体だと感じた)
- エ. その他(具体的に)
- 問5 問4 ア. で両者を経済的に別個と感じたのはいつですか (具体的に：)
- 問6 問4 イ. で両者を経済的に一体と感じたのはいつですか (具体的に：)
- 問7 問4 ウ. で両者を法律的に一体と感じたのはいつですか (具体的に：)
- 問8 住宅ローンを利用できない場合、住宅を購入しましたか
- ア. 購入した
- イ. 購入していない

問9 個品割賦購入斡旋（クレジット契約）と同様、売主（業者）とのトラブルは金融機関に対抗し得ると考えますか

- ア. 考える
- イ. 考えない
- ウ. その他（具体的に： ）

問10 トラブル後の住宅ローンの返済はどうしていますか

- ア. 約定どおり払っている
- イ. 抗弁権の対抗を主張している
- ウ. その他（具体的に： ）

問11 住宅ローンについて十分な説明がありましたか

- ア. 住宅ローンの借受け希望額と金融機関の貸付け内定額との間に差異があった場合の住宅売買契約の法的取り扱いについて（住宅ローン特約）
- イ. 住宅ローン特約が売買契約の解除条件であることについて
- ウ. 現金販売価格（宅地・建物の引き渡しまでにその代金の全額を受領する場合の価格）について
- エ. 割賦販売価格（割賦販売の方法により販売する時の価格）について
- オ. 宅地・建物の引き渡しまでに支払う金銭の額および賦払い金の額ならびにその支払い時期および方法
- カ. その他（具体的に： ）

2. ローン・トラブルの総合評価

問1 ローン・トラブルにより実質的な被害を受けましたか

- ア. 住宅物件が購入できなかった
- イ. 購入したが、住宅ローンの条件が不利になった
- ウ. 前の居住物件を既に手放しているので現在借家住い
- エ. 手付け金を没収された
- オ. 違約金を請求された
- カ. 売買契約の完全履行をもとめられた
- キ. その他（具体的に： ）

問2 ローン・トラブルにより精神的被害がありますか

- ア. ある（具体的に： ）
- イ. ない

IV. 現在の状況

問1 住宅物件のトラブルに関し、解決のために何か行動を起こしましたか

(1) 欠陥トラブルの場合

- ア. 起こした
- イ. 起こしていない

(2) ローントラブルの場合

- ア. 起こした
- イ. 起こしていない

問2 問1で 行動を起こした人は誰を相手としていますか（交渉相手）

(1) 欠陥トラブルの場合

- ア. 大工・工務店
- イ. 設計事務所（施工者とは独立して設計・監理を行っている設計事務所）
- ウ. 住宅メーカー
- エ. 金融業者（銀行、信販会社、など）
- オ. 不動産仲介業者
- カ. その他（具体的に： ）

(2) ローン・トラブルの場合

- ア. 大工・工務店
- イ. 設計事務所（施工者とは独立して設計・監理を行っている設計事務所）
- ウ. 住宅メーカー
- エ. 金融業者（銀行、信販会社、など）
- オ. 不動産仲介業者
- カ. その他（具体的に： ）

問3 交渉はどのようにしていますか

- ア. 個別交渉
- イ. 仲裁・和解
- ウ. 訴訟
- エ. その他（具体的に： ）

問4 建築紛争を誰に相談していますか

- ア. 建築の専門家（建築士等）
- イ. 法律家（弁護士等）
- ウ. 行政（消費生活センター等）
- エ. その他（具体的に： ）

問5 建築紛争審査会を利用したことがありますか

- ア. ある
- イ. ない

問6 問5で建築紛争審査会を利用した人はその結果に満足していますか

- ア. している
- イ. していない

問7 建築紛争処理システムとしてどのようなものが適当だと思いますか

（具体的に： ）

以上をもちまして、このアンケートを終了致します。ご多忙のところご協力頂きましてありがとうございます。なお、お手数とは存じますが、是非ご返却下さいませようお願い申し上げます。

最後に、誠に恐縮ではありますが、当該アンケート、今後の調査ならびに研究に関しまして御意見等がございましたらご記入下さい。

御意見記入欄（400字）

3. アンケート分析の方向

この調査については現在、アンケート用紙を回収・集計中であり、その結果はまだ出ていない。しかし調査についての反応は高く、色々な面白い調査結果が得られるものと期待している。他方、法解釈学的・法理論的な側面については、不動産取引における契約締結準備段階における過失問題を中心とする伝統的な法解釈問題は言うまでもなく、欠陥住宅と製造物責任、欠陥住宅の原野商法的販売との関連において法律問題を個別に検討している(次章補遺—1参照)。

第一の問題点については、昭和50年代以降において裁判実務において定着を見てきた契約締結上の過失理論が、不動産取引においていかに採用されてきているかを事例類型的に検討する。例えば、①契約締結準備交渉が開始していない場合、②契約締結準備交渉が決裂した場合、③契約の締結が不可能な場合、によってこの法理の適用が異なってくる。また、この類型化に伴い売主の注意義務の程度・内容において違いが考えられる。損害範囲の算定においても違いがみられないか。このように、伝統的な法解釈の側面においても種々の議論が必要となってくる(補遺—2)。

第二の問題については、住宅の瑕疵をめぐる法律的评价、不動産の生産・販売に関する製造物責任の帰趨等が問題となる。施設の欠陥については既に製造物責任が問われることは明かになっているが(植木 哲編『施設の欠陥と製造物責任』法律文化社、平成2年)、欠陥住宅についてもその考え方は応用可能であろう。事実、判例においても欠陥住宅の製造物責任が問題となった事例もある。また昨今立法化の要請の高い「製造物責任法」においても、「製造物」の定義の仕方によっては欠陥住宅問題が一気に噴出しなとも限らない。この点については、比較法的な検討と、立法政策的な考察が必要となろう(補遺—3)。

第三の問題については、住宅販売の取引(契約法)的観点のもとより、販売方法の虚偽的・詐欺的観点に照らし、欠陥住宅の売主の不法行為責任が問題となり得る。また理論的には取引法分野における不法行為責任の可否・妥当性を取り扱うものであり、事例の類型的考察の必要性を暗示しており、本研究はこの点についても総合的な判例研究を目指している(補遺—4)。

本調査の後半部分は住宅ローンの問題点に関するアンケート調査を含んでいる。今日、住宅の拡販は住宅ローンの存在を抜きにして考えることはできない。しかしそれだけに問題点も多くみられる。本研究では次の観点が必要となる。まず、ローン提供者の責任の根拠と範囲が問題となる。既述のように欠陥住宅の販売者や製造者が

独自の責任を負うとするとき、従来の議論はそこまででとどまっており、住宅ローンの提供者がどのような根拠に基づいて、いかなる範囲で、独自又は第二次的な責任を負うかについては検討されることがなかった。しかしながら欠陥住宅の提供を受けた者は、住宅の欠陥に伴う不利益と同時に、ローン支払いの不利益を一緒に背負い込むことになる。ここでは住宅購入者の二重払いの危険が生じてくる。このような法的帰結は、住宅の売買(売買契約)とローン支払いの関係(消費貸借契約又は立替払契約)が法律的に分断され、その結果、住宅の瑕疵に伴うローン不払いの抗弁権が切断されること、によって保証される。このことは三面的な法律関係において普遍的に生じる問題であるが、その解決は容易でない。しかし今日、かかる不都合は消費者信用法分野において次第に克服されつつあり、割賦販売法に代表されるように、個品斡旋契約において抗弁権の対抗又は接続が是認されつつある。

また、原野商法がからんだ欠陥造成地の販売においては、この抗弁権の対抗(接続)を認める裁判例も現れている(補遺—5)。そうだとすれば欠陥住宅の販売に伴う住宅ローンの帰趨においても同様の議論が生じてもおかしくない。今後の課題と言わなければならない。以上の観点からすれば、欠陥住宅の提供とローン支払い拒絶の実態と、その法的問題点をアンケート調査において明らかにしつつ、その解決策を比較法的・法政策的観点から提示することは重要な作業となろう。

以上の問題点を解明するために、本研究では第一に、住宅ローンと消費者信用法との関係を明らかにする。このためには比較法の成果を利用するのが便宜であり、アメリカ法・ドイツ法の現状を判例・学説の展開を考慮しながら分析した。その結果、欠陥住宅の購入についても住宅ローンの支払い拒絶の抗弁を認める可能性のあることを明らかにする。特にドイツ法においては、連邦最高裁が、プレハブ式バンガローの販売において抗弁権の対抗を認めて以来、欠陥住宅と住宅ローンの関係への法的関心が高まった(植木『消費者信用法の研究』日本評論社、昭和62年)。わが国の下級審裁判例もこの方向を示唆しつつあり、今後の動向が注目されるところである。

しかしここでの支払い拒絶の抗弁は、欠陥住宅の購入者に対し二重の負担を負わせない(二重の危険から解放する)、という意味で消極的かつ第二次的な解決策である。問題はさらに発展し、欠陥住宅の危険性により購入者が生命身体につき拡大損害を被った場合には、買主に支払い拒絶の抗弁が認められることは当然のこととして、ローン融資者へ損害賠償責任の追及が可能か、という問題となる。ここではローン融資者が、本来の欠陥住宅の製造者・売主に代わって製造物責任を負うべきか、という問題へ波及する。換言すれば、融資者は抗弁権の

対抗を余儀なくされるのみならず、融資に際し製造者や売主を指揮・監督できる立場にあるとき、これに代わっていかなる範囲において製造物責任を負担すべきかが問題となる。この点はアメリカの欠陥住宅の融資販売に関する判例において現に激しく争われている事項であり、多くの判例が積極、消極の観点から問題を提起している。本研究はこの点についての詳細な比較法的検討を行う(補遺—6)。またアメリカにおいては、最近のスーパーファンド法の制定に伴い、廃棄物の処理についても融資者が責任を負う場合がある。欠陥住宅と廃棄物の問題は法的性質を異にするが、法的解決策の一つのあり方としても対比が可能である(補遺—7)。このような問題状況を比較法的な観点から紹介し、そこでの法的解決策を示すとともに、わが国における問題状況を明らかにしたい。

本研究の特色は、主題に関する問題点を、現実の実態調査に基づき比較法的・法解釈論的・法政策的観点から総合的に考察し、日本における実情に即した解決策を模索するとともに、その法的対策を提示することにある。このことは法理論的な側面に限定されず、法政策的・立法的検討を含んだ総合的な研究を必要とする。このため本研究は多くの専門家の協力なしでは行い得ない。今後はさらにこの研究を発展させ、住宅の法律問題に関する包括的で総合的な研究につなげていきたい。また主題に関する諸外国の実態調査を行い、機会があれば彼我における違いについても分析してみたい。

4. 関連項目の補遺

補遺—1 不動産法研究会は、近い将来、不動産取引に関する包括的・体系的な研究書を刊行するべく準備を進めている。同書の表題と目次は次のとおりである。

不動産取引法の現代的課題(植木 哲・岡本正治編)
目次

第一部 民事法的課題

- 1 不動産取引と消費者の保護
- 2 不動産取引(売買)の成立
- 3 契約締結(準備)上の問題
- 4 数量指示売買
- 5 手付(解約手付性)
- 6 瑕疵・欠陥
- 7 解除
- 8 登記(二重譲渡・登記官吏の責任)
- 9 仲介(報酬請求権・仲介業者の責任)
- 10 時効
- 11 広告(公正規約・独禁法違反)
- 12 原野商法
- 13 不動産の証券化
- 14 不動産信託

- 15 境界確定
- 16 保全・執行
- 17 司法書士の責任
- 18 比較法

第二部 行政的規制と不動産取引

- 19 建築基準法
- 20 国土法
- 21 農地法
- 22 税法
- 23 行政権限の不行使

第三部 不動産鑑定

- 24 鑑定評価理論
- 25 鑑定士の責任

補遺—2 不動産取引に関する伝統的な法律問題については(補遺—1)の書物で全体的に検討することになっている。また諸外国の法制度についてもここで紹介・検討する予定である(同書第一部18)。特に、仲介業者についての民事責任問題については突っ込んだ研究を行っている。

補遺—3 製造物責任における「製造物」の捉え方、さらにはこれに住宅・造成地が含まれるかについては、次の記述を参照されたい(植木『施設の欠陥と製造物責任』93~95頁)。

『製造物責任に於ける「製造物」の概念についてはこれまでのところ定説がない。ところで、製造物責任を、「生産・流通・販売された物の欠陥により買主や利用者が受ける身体・生命および財産上の損害」(北川・植木「製造物責任の諸問題——責任の性質」『現代損害法講座第四巻』279頁・昭和49年)一般として捉えるとき、そこで念頭に置かれている「製造物」の概念は、近代的な生産システムのもとで製造・販売される商品概念にある。そしてこれをもとにして、製造物責任は、欠陥のある自動車や電気製品に代表される「機械製品型製造物責任」と、危険食品や欠陥医薬品に代表される「合成化学物質型製造物責任」に類型化されるのである(植木「製造物責任」ジュリ増刊『民法の争点II』216頁・昭和60年)。このことは、製造物責任という考えが、大量生産・大量消費といった現代の大衆消費社会に特有な社会現象として出現したことを意味する。

ここでは近代的な工場で生産され、流通におかれた欠陥商品から生じる製造物責任問題が典型例として捉えられているが、ある場合には農業製品や畜産(特に、狩猟)製品といった自然産物や農産物製品につき、この概念にそのまま該当しないものが生じてくる。なるほどこのような場合でも、適宜商品の種類を拡大し(例えば、農産物加工製品等)、製造物責任の本質に合うように「製造物」の概念を変更することは可能である。しかしそれが自然産物に近づけば近づくほど工業製品のイメージから遠く

なるのは否定できない。

そこでこのような不都合を回避するために「生産物責任」という名称が提唱されることもある。これらの名称の選択は、製造物責任ならびに生産物責任がともに英語の Products Liability の翻訳に由来するためであり、名称としてはいずれも可能である。問題はその概念の中にいかなる内容を盛り込むかにある。

そこで、従来、「製造物」概念としていかなる物が理解されてきたかをみる。まず第一に、工業用生産物とのみ考えるのか、これに自然生産物を含むと考えるのかの違いである。前者においてもこれをもつばら消費用生産物に限るのか、生産用の生産物まで含ませるのが問題となる。わが国の一般的な考えは、「製造物」概念を広く捉え、工業用生産物に限らず、広く自然生産物を含むものとする（製造物責任法要綱試案第二条1項「この法律において『製造物』とは、完成品たる」と否とを問わず、自然産物たる」と否とを問わず、流通過程に置かれたすべての物を云う）。この場合さらに、生産物が動産のみに限られるのか、そのような限定をつけず不動産までを含みうるのか問題となる。わが国の裁判例はこれを肯定する。

事案は分譲マンションを買い受けたX会社が、マンションの設計・施工をしたY会社に対し、Yの製造物責任の一環として瑕疵修補費用を請求したものであるが、裁判所は、製造物責任が認められる要件の一つとして製造物責任の対象となる「商品」概念につき次のような判断をしている。製造物責任の対象となる商品は、「その物品の種類・規格・構造・使用原材料・副資材・製作技術工程・性能等及び流通過程の重要部分に関し、契約によって消費者または利用者の意思を介入する余地がなく、製造業者らの一方的意思で右のようなことが決定される商品」であればよい。かかる商品は俗に言う「市況商品」ないし「レディーメイド商品」とその範囲をほぼ同じくするが、場合によっては部品や原材料も含まれるし、さらには受注製作物であってもよい。

かくして分譲マンションの欠陥を理由に製造物責任を追求する道は開かれたことになる（東京高判昭和50年6月30日判タ330号287頁、本件では他の要件が充足されていないとして結局のところYの製造物責任は否定されている。ただし、第一審裁判所<東京地判昭和46年12月9日金融商事判例300号5頁>はこれを正面から肯定している）。この解釈によれば、分譲マンションは不動産であるから、不動産についての製造物責任も肯定されることになる。ただ今日の分譲マンションや建売住宅の販売においては本来の不動産の売買としての性格が薄れ、どちらかと言えば製作物供給商品としての性格が濃厚に現れていることを見逃してはなるまい（植木「建売り家屋に於ける買い手の保護」民商法雑誌64巻3号）。

また、わが国の裁判例はこのことを肯定している、と言ってよいであろう。東京地判昭和46年12月9日金商300号5頁、大阪地判昭和49年4月19日判タ318号284頁、横浜地判昭和60年2月27日判タ554号283頁等の裁判例を参照されたい。この点に関する詳しい検討は別の論文で行う。

補遺—4 原野商法に関する裁判例は無数にあるとあってよい。これを分析したものに、悪徳土地取引研究会「悪徳土地取引裁判例集1ないし3」がある。この問題については、詐欺的取引の一環として通常の不動産取引との比較を行い、取引における不法行為責任、公序良俗、詐欺、錯誤等との関連において検討されなければならない。また、原野商法の対象として土地・建物が利用されるとき、建築基準法との関係も出てこよう。

補遺—5 有名な名古屋地判昭和63年7月22日判タ680号178頁は、原野商法がらみの融資・資金提供者の責任を問うものである。この点については次の記述を参照されたい（植木他編『クレジット法の理論と実際』（信山社・平成2年）23～25頁）。

・不動産取引に係る融資と抗弁権

『不動産取引に係る融資についての判決を数件みてみたい。不動産取引に係る融資は、そもそも不動産という商品自体が割賦販売法の指定商品から外れており、割賦販売法の適用がない。その理由としては、不動産の取得は資産形成の一形態とみなされて、経済学上の貯蓄の一部とみなされていること、不動産取引は個別的な取引であって法による画一的な規制になじまないこと、不動産は高額な商品であって、購入者も一定の注意を払うであろうがゆえに消費者保護の要請が薄いこと等が指摘されている。

しかしながら、不動産取引に係る融資の大きな部分を占める住宅ローンは、その多くが提携ローンであること、また住宅ローンがサラ金又はクレジット被害の引き金になっているとの指摘もあることを考えれば、問題がないとは言えない。

名古屋地裁昭和63年7月22日判決は、いわゆる「原野商法」で詐欺的に土地を購入させられた者からの、ローン会社に対する抗弁権の対抗を肯定した注目すべき判決である。

判決で認定された事実は次のとおりである。X₁ および X₂ は自宅への訪問を受け、X₁ は株式会社Sからの代金294万円で、X₂ は株式会社Rから708万5400円で土地を購入した。代金についてはそれぞれ200万円および300万円を金融業者Yより融資を受け、それを元に一括して金額をSおよびRに本件土地の売買を委託していた株式会社Aに支払った。なお、RおよびSは、社員の構成等が共通であり、実体はほぼ同一の会社であった。

しかしながら、本件土地の売買はいわゆる原野商法に

属するものであり、Xらの無知、無思慮につけ込んで、時価の約27倍もの高値で契約を締結させたものであった（土地の購入価格は1㎡あたり2万9400円であったが、時価は約1080円にすぎなかった）。XらがYに対するローンの返済を拒んだところ、Yが金銭消費貸借契約の際に作成されていた執行証書に基づいて、Xらの給与債権の差押えを行ったので、Xらは請求異議の訴えを提起した。』

・抗弁権の対抗を認めた判決例

『本判決は、まず本件売買契約を公序良俗に反するとして無効と認定した上で、当該無効をYに対して主張できるのか否かについて議論をすすめる。そして結論的には、主に次に掲げる二つの理由で抗弁権の対抗を認めた。

その理由とは、①本件土地の販売業者であるRおよびSに販売委託をしていた株式会社Aは、昭和55年終わりごろからYとの間に継続的な提携関係をつづけており、Yの融資とAの販売委託会社（本件のRおよびS）の土地売買契約とは、互いに他の契約を前提として成立し、手続き的にも深いつながりが認められ、密接不可分な関係にあること、②Yは、AおよびR、Sの販売方法が違法な原野商法であることを認識していたか、あるいは認識し得る状況にあったこと、である。

なお、「XらはYからの融資を受けるに際し、RおよびSから具体的な融資についての説明を受けることなく、『言われたことに対してハイハイというだけでよい』と教えられ、よく理解できないまま、複数の書類に署名捺印した」との事実認定は、販売契約から融資に至る一連の契約経過の中で、販売業者に主たる違法性が存在するとの評価を加えたものとして、特に①の判決理由との関連で無視できない事実である。

以上明らかなように、本件は土地取引に関する提携ローンの事例であるにもかかわらず、その判断枠組みは立替払契約について検討されてきた抗弁権の対抗に係る判例理論とまったく同じであった。本件においても、販売業者と与信業者との提携関係を前提に、販売業者の違法な行為の責任につき与信業者の悪意又は、過失を認定して、信義則を介して抗弁権の対抗が認められたのである。

もっとも、本件においても提携関係から生ずる法的義務の内容について直接の言及はないが、判決文を詳細に読めば、与信業者の悪意又は過失の判断の基礎は、まさしく提携関係から生ずる効果として考えられていることを読み取ることができる。その限りで言えば、提携関係のある販売業者の違法な行為に起因する損害を、与信業者が購入者に主張することはできないと理解される。その意味では、本判決の判断枠組みは、提携関係にあるローン一般に適用され得る理論である可能性をもつ。

これに関連して、現在、大阪地裁で係争中であるが注

目すべき裁判として、欠陥造成地の購入者が分譲業者と提携関係にあった金融機関に対して、損害賠償請求を提起した事件がある。

そこでは、分譲業者と提携ローンを組むなど密接な関係をもつ融資機関は、土地取引に素人の購入者が不測の損害を被らないように、分譲業者の業務内容や信用の調査を行う等の注意義務があるのに、安易に提携関係を継続し、結果的に分譲業者の違法な営業を助長、促進したとして、融資機関に固有の不法行為責任が追求されている。

本件は、一般の金融機関が行っている提携方式の住宅ローンが争われているという点だけでなく、提携関係から発生する注意義務の内容とその効果が争われている点で、従来の立替払い契約での議論が積み残してきた課題を直接問う重要な裁判である。』

補遺一 6 この点に関する研究は、アメリカ・ドイツの判例、学説を全般的に検討することにより初めて可能である。われわれの行っている検討項目は次のとおりである。

第一 アメリカ法

- 1 アメリカにおける住宅ローンの現状
- 2 欠陥住宅とローン提供者の責任
- イ 判例の展開
- ロ 立法的解決

第二 ドイツ法

- 1 はじめに
- 2 建築をめぐる法律関係
- イ 公法上の建築法
- ロ 私法上の法律関係
- 3 住宅金融をめぐる法律関係
- 4 住宅取得における仲介人の介在
- 5 消費者信用法の視角と消費者保護法の視角
- 6 不動産（住宅）取得と抗弁権の対抗

補遺一 7 廃棄処理業者への銀行等の融資責任については今日、目を見張るものがある。この点については今後の本格的な研究を予定しているが、廃棄物処理と土壤汚染の法律問題を取り上げた次の論文の、該当箇所を参照されたい（植木「土壤汚染についての一管見」加藤一郎古希記念文集所収）。

〈研究組織〉 不動産法研究会

主査	植木 哲	京都府立医科大学教授
委員	山本 隆司	岐阜経済大学教授
〃	坂東 俊矢	高知県立短期大学助教授
〃	今西 康人	神戸商科大学助教授
〃	村本 武志	大阪弁護士会
〃	浅岡 美恵	京都弁護士会
〃	石井 修二	建築士
〃	山川 和雄	光泉高等学校教諭
〃	木村 俊郎	関西大学法学部非常勤講師