

## 欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 25

2005年 7月1日号

代表幹事 木村 達也

事務局 太平洋法律事務所

事務局長 田中 厚

〒530-0054 大阪市北区南森町

1丁目2番25号 南森町i sビル4階

TEL 06-6365-7292

FAX 06-6365-7293

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

# 欠陥住宅関西ネット第8回総会のご報告

欠陥住宅関西ネット事務局長

弁護士/田中 厚

## 第1 開会

平成17年3月19日(土)午後1時30分から、大阪市中央公会堂において、欠陥住宅関西ネット第8回総会が開催されました。建築士、弁護士、行政職員、民間確認検査機関関係者、一般市民等57名の参加を得て、なかなかの盛況ぶりでした。

## 第2 来賓挨拶、基調活動報告

平泉憲一弁護士と島村美樹弁護士の司会のもと、木村達也代表幹事の開会挨拶、神崎哲全国ネット事務局次長の来賓挨拶により幕が開けられました。



木村代表幹事は、巨大宗教団体の幹部の話为例にひきつつ、どのような組織も守りに入ったとたんに社会情勢から遅れていき衰退が始まるので、結成以来7年半を経過した当ネットも攻めの姿勢を忘れないように、との話をされました。

神崎哲全国ネット事務局次長は、日弁連の人権大会で欠陥住宅問題が取り上げられることになり、この問題に対する社会的認知度も上がってきているので、各地域ネットと全国ネット、弁護士会が協力して一層力を入れて取り組んで行く必要がある、とのお話でした。

その後、当ネット事務局長田中厚弁護士が登壇し、3月6日に急逝された事務局員の佐藤登建築士のご冥福をお祈りして参加者全員で1分間の黙祷を捧げた後、基調活動報告がありました。

前年度の活動として、定例個別相談会の定着・充実(年間相談件数38件)、全国ネットの全国一斉欠陥住宅110番において各地域ネットのなかで最多の73件もの相談を受けたこと、相談部会長に負担をかけず事務局から直接建築士に依頼する体制を導入したこと、会費請求を確実に行うとともに、事件処理状況の報告と負担金納入のお願いに努めた結果、会費納入率がアップし、負担金収入も着実に上がり、黒字体質に転換していること、全会員にFAXを

一斉送信して行事等の連絡をする連絡体制の確立したところ、適時の連絡が可能のため、行政庁との懇談会の出席率アップ、アンケートの回収の容易化、総会案内の経費節減等のメリットがあったこと、判例・和解検討会・鑑定研究会による経験交流・研究、新人歓迎会・110番事前研修での研修の充実、などが報告されました。

今後の課題としては、本年度は、阪神淡路大震災10年ということで、11月10日、11日に日弁連人権大会において、欠陥住宅問題に関するシンポジウムと決議が予定されており、そのプレシンポジウムも各地の弁護士会で予定されている、関西ネットとしても全力でこれらを支援して、欠陥住宅問題を人権問題として社会的に認知させ、今後の欠陥住宅被害の予防と被害救済に関する制度改革につなげたい、との話がありました。

### 第3 第1部：シンポジウム

#### 「民間確認検査機関について考える」

##### 1 はじめに（田中厚弁護士）



平成7年の阪神大震災において欠陥住宅が原因と見られる被害が多数発生し、欠陥住宅問題が社会問題化したことを受けて、平成11年建設省は「建築物安全安心推進計画」を発表しました。そこでは、推進すべき施策の一つとして中間検査及び完了検査の的確な実施を挙げ、「平成10年改正の建築基準法の施行後速やかに、全都道府県において指定確認検査機関が業務を行う体制を整備し、中間検査及び完了検査を徹底する体制を整備する」としました。

その後、従来行政が行ってきた建築確認及び検査業務は、民間の指定確認検査機関が主として行うようになり、中間検査率、

完了検査率は飛躍的な向上を遂げました。

しかし、その一方で、欠陥住宅問題に取り組んでいる欠陥住宅関西ネット会員にアンケートをとったところ、①行政の検査には見られないようなずさんな検査しかしていない民間機関もある、②コストを考えるとあまりきちんとした仕事のできる体制ができていないのではないか、③欠陥住宅を見逃したというべき確認・検査も見受けられる（いくつかの実例あり）、④たとえずさんなものであっても検査に合格すると欠陥住宅ではないという主張が業者からなされるので困る、⑤行政の場合と違って情報公開条例や個人情報保護条例がないとの理由で建築確認申請書等の情報公開がなされていない、といった問題点を指摘する声もありました。

このような問題点をふまえて、民間確認検査機関に関する2つの報告と、いくつかの論点についてパネルディスカッションを行いました。

##### 2 民間確認検査機関アンケート報告

平泉憲一弁護士より、当ネットで実施した指定確認検査機関に対するアンケートの結果について以下のとおりの報告がありました。

①アンケートを送付した民間確認機関は38社であり、そのうち回答をいただいた機関は13社であった。



②民間確認機関が考える自らのセールスポイントは、迅速性をあげるものが多かった。

③料金については、住宅の確認検査に関しては行政とあまり差が見られない。

④行政との役割分担については、行政と民間が併用されることは好ましくなく、行政は違反建築物に対する指導に集中する等、

役割分担をより明確にすべきであるとする意見が多かった。

### 3 報告「建築士が見た民間確認検査機関の問題点」

辻史雄建築士より、民間確認検査機関の問題点について以下のような報告がありました。

①民間確認検査機関は、民間である以上、お金を稼がなければならず、検査を受ける施工サイドの意向を窺って営業をせざるを得ない。

しかし、検査をする側が、検査を受ける側の意向を窺うことは根本的に矛盾である。検査の実効性に疑いが生ずると言わざるを得ない。

②（実例を挙げつつ）具体的な事例においても、不適切な確認申請書、確認済証が存在している。このようなものは、行政による検査がなされていた当時には考えられなかったと思う。

③そのうえ、完了検査済証があることが、「完了検査済証を得ているから欠陥はない」という誤った論法につながり、施工サイドにとって免罪符として主張されている。住宅取得者にも誤解があり、調査に行くと「確認済証があるのに欠陥があるということはどういうことか」と問われて返答に詰まることがある。

### 4 パネルディスカッション

標記のテーマに関する各論点についてパネルディスカッションが行われました。パネリストは、石黒一郎氏（堺市指導監察課）、榎田攻氏（株式会社京都確認検査機構代表取締役）、西田高明氏（株式会社京都確認検査機構検査部長）、木津田秀雄氏（建築士）、コーディネーターは、田中厚弁護士でした。その要旨は、以下のとおりです。

### (1)完了検査率の向上の現状と原因、効果

(ア)石黒一郎氏

（具体的数値を挙げつつ）数年前には、特に大阪市内については、検査率がこれだけ上がるとは思っても見なかった。中間検査制度の導入が大きい。それと、行政が建築確認・検査の業務を増やすことについて、抵抗感が減った。民間開放により民間にさせることが可能になったため。

(イ)西田高明氏

検査率の向上には、民間開放が寄与しているほか、品確法により瑕疵担保期間が10年となったこと、銀行等が融資の条件として中間検査合格証を要求するようになったことも大きいと思う。

(ウ)木津田秀雄氏

完了検査率の大幅な上昇の原因としては、中間検査制度の導入が大きい。検査率の向上により、あからさまな欠陥住宅は減ってきていると思う。木造3階建てでひどい構造欠陥があるようなものはここ3年非常に少なくなってきた。しかし、検査が万能ではないのはもちろんである。検査の対象外となっている雨漏りの問題、契約内容と違う施工の問題、シックハウスについてはまだまだ欠陥住宅が見受けられる。



### (2)民間確認検査機関と行政との比較

(ア)榎田攻氏

まず申し上げたいのは、民間であるからといって、営業のために検査をおろそかにしているということはありません。職員に

対しても、そのように教育しています。京都で7割のシェアを得ているのは、5年間の実績の結果であって営業活動によるものではない。

(1)西田高明氏

土曜日も営業しているなど、民間の方がフレキシブルであると思う。

(3)民間確認検査機関による検査の実態

(ア)西田高明氏

1回の検査にかかる時間は、現場によるとしかいえず、一般化できない。

当機構の検査時間は設立当初に比べて短くなってきているが、これはむしろ、施工サイドに対する教育効果が表れてきているためだと思う。設立当初は、施工サイドに対して、金物の必要性から説明していたものである。

チェックシートを作ることにより、確認に漏れがないようにしており、また、職員間の技能の共有を図っている。

(イ)石黒一郎氏

京都と大阪では、民間確認検査機関の現状にかなりの違いがある。京都は京都確認検査機構のシェアが大きい等、むしろ特殊である。

大阪において、民間による検査の時間が短すぎ、本当にそのような期間で出来るのかと思ったことがある。

また、各民間確認検査機関は、出資主体や規模など、それぞれ差異がある。そのなかから不適切な機関が出現しないように今後の展開を見据える必要がある。

(4)民間確認機関の情報公開

(ア)木津田秀雄氏

民間確認機関について、最も問題が大きいと考えるのは、建築確認申請書および添付資料が公開されない点である。行政が確認・検査を行っていたときには公開できて、民間開放になった場合に公開できないというのはおかしい。法制度の不備であり、立法により解決されるべきである。

(イ)樫田攻氏

行政機関の個人情報保護条例などを参考にして検討しているが、なかなか開示は直接の根拠規定がないので難しい。個人情報保護法が成立したので、同法への対処も検討している。



(5)民間確認検査機関に対する監督

(ア)石黒一郎氏

建築基準法で行政による色々な監督権限は定められている。しかし、現在は地方自治体に建築主事経験者、すなわち、検査の実態を知っている者がいるが、今後これらの者がいなくなって、民間による検査が真っ当なものかどうかを実態に即してチェックできなくなるおそれがある。危機感を覚えている。

(イ)田中厚弁護士

民間確認検査機関のした建築確認処分取消訴訟を、地方公共団体を被告とする国家賠償訴訟に訴えを変更することを許可した判例がある。

このように、行政訴訟による責任追及も市民が行う一つの監督として考えられる。

(6)中間・完了検査と監理

(ア)樫田攻氏

検査はあくまでも法律適合性の検査であり、例えば雨水の浸入、できばえの問題等についてはそもそも対象となっていない。建築士による工事監理が重要である。

(イ)木津田秀雄氏

建築士による工事監理が重要で、中間検査、完了検査は補充的なもの。

(ウ)石黒一郎氏

一般的な木造住宅において、建築士の工事監理が主流として定着するとは思えない。金銭関係のない第三者検査はやはり必要。民間確認指定機関のなかには、ハウスメーカーの資本によって作られたものもある。第三者による確認・検査こそが住宅の欠陥を防止するために重要である。

## 5 会場発言

大阪府下のある民間確認検査機関の従業員から、指定確認検査機関の実態アンケートの回答（資料1・19頁）で「中間検査の時間が2時間」とあるのは、あり得ないことで、移動時間も含めているのではないか、このようにアンケート回答は必ずしも実態と合致していない、との指摘がありました。

ある自治体の検査確認行政に携わる職員から、民間開放以後、行政に対する確認申請や、検査の申請が激減し、行政の職員がいるのに年間50件程度しか扱っていないのは問題ではないか、建築業者は自分の言いなりになる指定機関に行くことになるのでは、とのご意見がありました。

## 第4 第2部：シックハウス問題の現状

### 1 講演「建築士が見た欠陥住宅としてのシックハウス」



山野松雄1級建築士（JIA近畿支部対外業務委員会シックハウスWG長）にご講演いただきました。

ホルムアルデヒド規制を導入した改正建築基準法が平成15年に施行された後、ホルムアルデヒドの濃度は指針値をクリアするようになったが、他の化学物質やTVOCについては、相変わらず指針値の70倍などというひどい状態の建物があって深刻な健康被害を発

生させていることが報告されました。行政規制及び事業者のシックハウス問題への取組の不十分さを改めて実感し、シックハウス問題はまだまだ終わっていないことを痛感させられました。「場合によっては社会生活を営むことができなくなるほどの被害が出ている。建物が倒壊して瀕死の重傷を負ったと同視すべき被害である。それにもかかわらず関係するプロである建築士や施工業者の危機意識が少なすぎる。」という言葉が非常に印象的でした。

当日山野先生が使用されたスライドの内容をご希望の方は事務局までご連絡下さい。コピー代、送料をご負担いただければご送付いたします。

また、関西ネットニュースでも詳細をご報告することを検討しています。

## 2 講演「シックハウス判例の到達点」

中島宏治弁護士（欠陥住宅全国ネット・シックハウス部会長）に、これまで公表されているシックハウス判例の内容をご講演いただきました。



## 第5 組織議題ほか

会計報告、役員選出（第1号議案）がいずれも承認・可決されました。

こうして、シンポジウム・講演・議事は滞りなく進み、午後5時45分に田中事務局長挨拶により幕が閉じられました。

## 第6 懇親会

午後6時30分からの懇親会にも会員、被害者の方、行政職員、民間確認検査機関の方等23名が参加され親睦を深め、各自の自己紹介、民間確認検査機関の確認・検査に関するオフレコの話等で盛り上がりしました。

# シンポジウム「阪神・淡路大震災10年後の検証」のご報告

弁護士／三浦直樹

1 前号のニュース24号でもご案内しましたが、今年11月に鳥取市で開催される日弁連人権擁護大会に向けたプレシンポ第1弾として、5月28日、兵庫県弁護士会館において開催された、近弁連主催の標記プレシンポジウムのご報告です。

2 特別報告「震災被害者の声が聞こえますか？」

まず、兵庫の森竹和政弁護士が、震災当時自ら住んでいたアパートが無惨に倒壊している写真などを示しながら、神戸大が実施した被災者遺族へのアンケートや聞き語り調査、人と防災未来センターに集められた声などを集約した特別報告を行いました。

## 3 基調報告

(1)なぜ住宅は地震で倒壊したのか

京都の加古尊温弁護士が、阪神・淡路大震災木造住宅等震災調査報告書をもとに倒壊原因等を分析し、いわゆる「既存不適格建築物」の問題を指摘しました。

(2)なぜ進まない耐震改修・なぜ生まれる欠陥住宅

当ネット会員でもある大阪の平泉憲一弁護士が、建築関連法令の実態について報告しました。既存不適格建物の改修が進まないのみならず、欠陥住宅が生産され続けているわが国の建築関連法令および住宅生産システムの問題点を指摘しました。

(3)人権としての「安全な住宅を確保する権利」論

私の報告では、従来の社会権的な居住権概念の核の部分には、生命・身体の不可侵に直結する「安全な住宅を確保する権利」という自由権を観念でき、国家は、これを守るために立法・行政・司法をあげて最大限の努力をすべきである、という問題提起を試みました。



4 パネルディスカッション「日本の住宅の安全性は確保されたか」

金沢工業大学名誉教授の鈴木有氏、神戸市建築指導部安全対策室の増淵昌利氏、一級建築士の萩尾利雄氏をパネリストとしてお迎えし、兵庫の永井光弘弁護士をコーディネーターとして、パネルディスカッションを行いました。各パネリストのご意見は、以下のように、非常に地に足のついた現実感のある具体的なものでした。

既存不適格建築物の耐震改修については、各自治体レベルで様々な取組がなされているが、現状は耐震改修が必要な建物のほんの一部しか実現されていない。行政の予算や所有者の意識・経済的問題、建築技術の問題など多くの問題が複雑に交錯し大変困難な問題であり、地域のコミュニティ内部で、住民、建築士、施工業者、行政、法律家などが協力する必要がある。例えば、リフォーム時に耐震補強を加味させたり、介護ヘルパーに耐震改修の重要性を啓蒙することも効果的である。

## 5 神戸宣言

最後に、シンポジウム実行委員長である京都の神崎哲弁護士が、住宅の安全性を確保するシステムの構築を求めていくという「神戸宣言」を発表して、幕を閉じました。次頁に、その全文を掲載しますので、

ご参照ください。

## 6 今後の予定

その後、7月23日、仙台で東北弁連プレシンポが開催されました（次号のニュースで、ご報告したいと思います）。今後も、

広島での中弁連プレシンポ（9月10日）、京都でのプレシンポ（9月17日）、鳥取での本シンポ（11月12日）が予定されていますので、ご協力のほど、よろしく申し上げます。

# 住宅の安全性を確保するシステムの構築を求める神戸宣言

1 1995年1月17日午前5時46分に発生した阪神・淡路大震災による死者6,433人のうち、77%は、建築物等の下敷きによる圧死と言われている。風雨をしのぎ地震や台風など自然界の外力から私たちの命や身体を守るための安全な生活の器であるはずの「住宅」が、一瞬にして、命を奪う「凶器」となったのである。

2 建物被害に着目すると、大破以上の被害を受けた建築物のうち94%は、当時の耐震基準を満たさない、1981年以前に建築された建築物であったという。1978年に発生した宮城沖地震を契機として大幅に見直された1981年の改正建築基準法による新耐震基準を満たさない、いわゆる既存不適格住宅である。

他方、1981年以後に建築された建物で倒壊したものも少なくない。これらは新耐震基準を遵守しない、いわゆる欠陥住宅であったと思われる。また、建築時期を問わず、構造上の安全性への配慮を欠いた増改築リフォームのために、自重を支えきれずに倒壊したケースも多く散見された。

すなわち、あの大震災から我々が学んだことは、住宅を「凶器」にしてはならないということであり、そのためには、(1)既存不適格住宅を放置せず、最新の耐震基準レベルにまで引き上げるための耐震診断・耐震改修を徹底すべきであり、(2)将来にわたって、新築やリフォームによる欠陥住宅を作らせないような社会システムを構築すべきである。

3 国は、1995年10月、耐震改修促進法を制定し、2005年からは耐震改修促進のための公費補助や優遇税制を導入したが、実施・利用率は極めて低い。

また、1998年の建築基準法改正では、中間検査が導入され、確認検査業務が民間開放されるなどしたことで、完了検査率こそ飛躍的に向上したものの、検査の実態は必ずしも十分ではない。そもそも、建築基準法が予定しているはずの、建築士による適切な工事監理制度すら、十分普及しているとは言えない。

4 昨年10月26日には新潟県中越地震、今年3月20日には福岡沖地震が、悲惨な被害をもたらした。地震大国日本においては、いつ、どこで、どんな大地震が発生しても不思議ではない。その瞬間、建物は、我々の命を奪う「凶器」と化しうるのである。

5 近畿弁護士会連合会では、2001年秋の人権擁護大会において、「製品の安全性を確保する権利」という消費者の権利を確保するための施策を提言したが、大震災から10年を経た今こそ、「住宅の安全性を確保する権利」を確保するための提言を行いたい。

6 当連合会は、阪神・淡路大震災の教訓を活かすべく、住宅の安全性を確保する権利が消費者にとって重要な人権であることを再確認するとともに、既存不適格住宅の耐震改修の徹底を図り、かつ、欠陥住宅被害の発生を防止するための諸施策を提言するなど関係諸機関に対して積極的な働きかけを行い、もって、我が国の住宅の安全性を確保するシステムの構築を求めていくことを、ここに宣言する。

2005年（平成17年）5月25日

近畿弁護士会連合会

# 建築瑕疵訴訟専門研修の報告(1、2)

平成17年6月から7月にかけて、述べ4日間16時間にわたって、建築瑕疵訴訟専門研修が実施されました。これは、大阪弁護士会研修センター運営委員会によるものですが、講師の多くは、当ネット会員の弁護士や建築士であり、非常に充実した講義内容でしたので、参加したネット会員による報告を掲載します。

## 第1講：「地裁建築関係訴訟集中部における審理」

弁護士／島村美樹

平成17年6月17日、大阪弁護士会で、建築瑕疵訴訟専門研修カリキュラムとして、大阪地裁第10民事部の山地修裁判官による「地裁建築関係訴訟集中部における審理」という講演が行われました。

最初に、建築関係事件の特色として、①手続きが特殊、②実体法の解釈適用が難しい、③建築技術が専門的、④原告・被告間の対立が専門的、の4点が指摘されました。

また、10民の特色として、調停・和解による解決の割合が高いこと、及び、付調停の積極的活用の2点を挙げられました。そして、数字的データについては、資料として、平成13年4月1日から平成17年5月末日までの事件数調査表を添付され、終局事件中、調停が58%、和解が27%、判決が15%であること、成立・取り下げ・17条決定など、64%が調停で解決されたこと、この64%という数字は、建築事件に限ればもう少し割合が上がること、平成15の新受事件は、和解が21%、判決が8%、残りが継続中という説明がなされました。

次に、改正民訴法下の審理として、まず、専門委員制度について以下のように説明されました。(1)専門委員の関与決定については、法律上当事者の同意までは必要とされていないが、円滑な進行を図

るため、事案の中身に加えて、当事者の同意もとっている。(2)現在、専門委員が関与しているのは5件で、全て争点整理手続き段階。進行協議期日では、委員が現地に赴き、書面による報告書を提出している。証拠調べ・和解への関与は未だない。(3)運用に際しての留意事項として①中立性・公平性。あくまでも裁判所のアドバイザーだから。②手続きの透明性。事前協議はしないが、提出書面やプロセスカードは委員に送付する。③情報開示。委員がどういう分野で専門なのか等について。④弁論主義への配慮。当事者が指摘していない事実については指摘しない。⑤専門委員の意見から裁判所は心証をとってはいけない。⑥専門委員の説明の記録としての残し方については、書記官が調書に残すか、書面を期日調書に添付する。これに対する当事者の意見も必要があれば記録に残す。

次に、鑑定制度について、以下のような説明がありました。(1)手続きの選択に先立って、裁判所と双方代理人の間で、鑑定がふさわしいケースか、鑑定事項は何か、及び鑑定の困難さ等を協議することが多い。(2)鑑定書が提出された後、鑑定書の吟味手続きが書面又は口頭によって行われる。鑑定書に対する質問は、後の証人尋問ではなく、この手続きの時にやって欲しい。鑑定人質問になったのは、



少ししかなく、山地裁判官は1件のみ。  
(3)実例について、平成13年から現在まで、鑑定は約35件。判決より和解で終わったケースが多い。具体例は、雨漏り、構造全般、建て替え費用の積算、共同住宅やサッシの遮音性能、耐火性能など。調停の中で鑑定を行ったものも少しある。  
さらに、建築訴訟手続きの概略や、事

前の現地見分、私的意見書への法的吟味の必要性等代理人の準備についての説明がありました。また、瑕疵の概念や判断基準についても軽く説明がありました。

以上、実際に事件を取り扱っている裁判官が、実際のデータを示して説明されたこともあり、具体的で、とても有意義な講義であったと思います。

## 第2講：「建築基準法、建築士法、建設業法等主要な建築規制の概要、留意点と工事の流れ、資料収集、紛争処理の方法・手段、及び建築瑕疵訴訟の主な争点と専門家の責任」

弁護士／脇田達也

平成17年6月17日、大阪弁護士会において、建築瑕疵訴訟専門研修第2講として、欠陥住宅関西ネットの会員である重村達郎弁護士により、講演が行われました。

標題からも分かるように、現在の欠陥住宅に関する問題点を網羅し尽くすものでした。

### 第1 日本の住宅・建築の現状・動向と住宅をめぐる法整備・改正

- (1) 日本の住宅の現状と問題点
  - (ア)スクラップ・アンド・ビルドと住宅の質の貧困さ
    - (イ)既存不適格建物と耐震改修の遅れ→
      - ①耐震改修促進法（H7）、②建基法改正による既存不適格建築物への対応（H17、法10条、86条）
    - (ウ)マンション問題→①建替え円滑化法、②総合設計制度、連担建築物設計制度、③都市再生法（H14）、④マンション管理適正化法（H13）
    - (エ)高齢者・障害者対策→①長寿社会対応住宅設計指針、②ハートビル法における特定建築物の利用円滑化基準、③高齢者居住安定法
    - (オ)住宅建設をめぐる環境問題→①建設資材再資源化法、②土壤汚染防止法、③建基法改正によるシックハウスへ

の対応（H15）

- (2) 21世紀の住宅政策 → 量より質、良質な社会資本としての住宅ストックの重視へ

### 第2 欠陥住宅の発生と訴訟による解決

- (1) 欠陥住宅発生の社会的・構造的要因
  - (ア)工事監理の形骸化
    - (イ)建築・住宅業界の重層的な下請構造と施工技術の低下、欠陥リフォーム
    - (ウ)住宅の商品化と地域共同体の崩壊による社会的統制の弱体化、倫理観の低下
  - (2) 建築瑕疵訴訟の特質
    - (ア)専門・技術的側面が強い → 建築士との協働必要、法曹による2次被害のおそれ
      - (イ)被害者に落ち度なく、マイホームの夢の破壊や健康被害も → 精神的損害の側面
      - (ウ)建築のプロである施工業者や建築士等専門家としての職業倫理、責任が問われる

### 第3 主要な建築規制の概要と留意点

- (1) 建設業者による管理（建設業法）と建築士による監理（建築士法）
- (2) 建築基準法→建物の「最低基準」（法1条）
- (3) 建築士法→建築士の不法行為におけ

る注意義務の根拠となる規定、工事監理報告書の提出義務、悪質な違反に対する処分制度

- (4) 建設業法→建設業者の不法行為における注意義務の根拠となる規定、建設業許可（府建築振興課で閲覧可）、見積に関する規制、建設工事紛争審査会の設置
- (5) 住宅品質確保促進法の施行（H12）

#### 第4 建築瑕疵訴訟における資料収集、準備と手段

- (1) 資料収集→①契約書、確認申請書類、設計図書等、②建築計画概要書、③建設業者・宅建業者登録の確認、④建築基準法改正による確認検査書類閲覧制度（法12条5・6項）の活用、⑤各自治体の個人情報保護条例：中間検査現場調書等、⑥民訴法改正による提訴前証拠収集処分制度

- (2) 準備→①建築士による予備調査、②既存住宅性能評価制度（品確法）による現況検査の活用、③建築士団体による無料相談、自治体による耐震診断の補助制度の活用

- (3) 手段→交渉、調停、訴訟、建設工事紛争審査会、性能評価住宅に住宅紛争審査会

#### 第5 建築瑕疵訴訟における主な争点

- (1) 構造耐力上の安全性（法20条）の有無
- (2) 瑕疵か否かの判断基準→①契約による基準（最判H15.10.10）、②法→施行令→告示（\*建基法改正により仕様規定から性能規定へ）、③建物が通常備えているべき性能・品質、④非公庫融資住宅において公庫共通仕様書は基準

となるか？

- (3) 契約解除および建替費用相当損害賠償請求の可否、損害賠償の内容（居住利益論等）

- (4) 瑕疵担保責任・債務不履行責任・不法行為責任の併存

\*瑕疵担保責任（無過失責任）でいける事案については、時効等の問題がなければ、債務不履行構成にする必要は、特にない。

\*故意の手抜きケースなど、共同不法行為の主張も

\*裁判所は「違法性」の判断について厳格な傾向がある

- (5) 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求債権と未払請負代金債務との相殺

\*瑕疵のわりには未払い金額が多額にわたっている場合には、瑕疵に基づく損害賠償額との相殺後の残請負代金に5%以上の利息がかかり、訴訟でのリスクもあることを指摘して、一部支払をするかどうかなども検討する

- (6) 瑕疵担保責任における除斥期間問題
- \*訴訟外で継続的に補修を訴えていれば、特段の事情がない限り、時効を主張するのは信義則違反との判例あり

\*売買契約の瑕疵担保責任→専門家の調査により瑕疵の内容や程度が明確化し、その原因について診断をえた時から進行（京都地判H12.10.16）

- (7) シックハウス問題→建築基準法改正（H15.7施行、H16追加改正）

全国ネットのホームページもぜひご覧ください

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>

# 欠陥住宅110番・事前研修会の報告

弁護士／八木正雄

去る6月22日、大阪弁護士会館において標記の研修会が開催されました。これは、6月30日に予定されている「欠陥住宅・悪質リフォーム110番」に先だって、相談を担当する建築士・弁護士向けに知識を授けるためのものです。

欠陥住宅問題の実態把握と救済を目的とした「欠陥住宅110番」の試みは毎年行われていることですが、今年度は悪質リフォームが社会問題化していることから、それへの対策もあわせて「欠陥住宅・悪質リフォーム110番」と題して開催されることとなりました。そのため、今年度は、研修会においても例年どおりの欠陥住宅問題の他、悪質リフォーム問題への取組み方についても講師をお招きしてお話し頂くことになりました。

まず、シックハウス問題について木津田建築士から、欠陥住宅問題一般について平泉弁護士から、それぞれご講演頂きました。

木津田建築士には、シックハウス問題の概要、一昨年施行されたシックハウス規制と今後に残された問題点、相談者への接し方等、シックハウス問題を初めて扱う建築士・弁護士のみならず、この問題につき既に経験のある建築士・弁護士にとっても有益な知識を授けて頂きました。また、平泉弁護士には、欠陥住宅事件の法的構成、近時相次いだ欠陥住宅に関する最高裁の判例等、欠陥住宅問題に取り組んでいくために必要な法的知識を披露して頂きました。

なお、両先生には、今回の110番だけでなく、個々の事案の解決にあたって役立つ、資料的価値のある詳細なレジュメをご提供頂きました。

続いて、悪質リフォーム問題に関して、現在悪質リフォーム業者を相手に被害者の



立場で訴訟をされている小谷隆幸弁護士および消費者契約法や特定商取引法に詳しい尾崎博彦弁護士をお招きしてご講演頂きました。

小谷弁護士には、点検商法、次々商法等、高齢者の無知・善意につけこんで高額な報酬を巻き上げる悪質業者の手口とそれとの闘い方をご紹介頂きました。全く効果のない耐震補強を施したり、安価な換気扇を法外な値段で売りつけるなど、だましの口実として「リフォーム」を名乗っているとしか思えない賢い業者との交渉の様子は生々しく、悪質業者と第一線で闘っていらっしゃる方ならではの話を聞くことができました。

最後に、尾崎弁護士より、悪質リフォーム業者と闘うために必要となる消費者契約法や特定商取引法の知識を授けて頂きました。欠陥住宅の事案ではこれらの法律はあまり関わらないことが多いのですが、それだけに新鮮で興味を持って聞くことができました。特に、特定商取引法の定めるクーリングオフの制度に関しては「業者から書面を交付されてから法定の期間（8日間）が迫っているときは、内容証明郵便にこだわらず、とにかく葉書でもいいので解除の通知を出せばよい」とのアドバイスがあるなど、実践的で有益なお話がなされました。

なお、当日の出席者は28名（建築士10名、弁護士18名）に達し、会場となった弁護士会館の会議室は出席者で一杯になる盛況ぶりで、講演後も活発な質疑応答が

なされました。この日の研修会によって、来たる110番がより一層有益なものとなったことと思います。

## 活動報告・予定

### 《前回のニュース以降の活動日誌》

- 4 / 2 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
- 4 / 19 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 5 / 20 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 5 / 29 9:00～ 全国ネット神戸大会（神戸国際会館）
- 6 / 4 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
- 6 / 17 18:30～ 関西ネット幹事・事務局会議（太平洋法律事務所）
- 6 / 30 10:00～ 欠陥住宅・悪質リフォーム110番（大阪弁護士会）
- 7 / 9 13:00～ 110番個別相談会（ドーンセンター）
- 7 / 25 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 8 / 6 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）

### 《今後の予定》

- 8 / 24 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 9 / 1 18:30～ 担当事案相談会（大阪弁護士会）
- 9 / 26 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 10 / 1 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
- 10 / 4 18:30～ 鑑定事例検討会（大阪弁護士会）
- 10 / 25 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 10 / 47 18:30～ 新人歓迎会（大阪弁護士会）
- 11 / 28 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 12 / 3 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
- 12 / 7 18:30～ 判決・和解事例研究会（大阪弁護士会）
- 12 / 22 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）

**ホームページをぜひご覧ください！**

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

編集後記：埼玉県富士宮市で発覚した認知症姉妹の悪質リフォーム被害を発端に、各地で被害が顕在化しています。先日の110番にも、多くの被害者から相談が寄せられ、予想以上の被害規模に困惑している今日この頃です。

〒530-0054 大阪市北区南森町1-1-26 日本消費経済新聞社 吉田 拓矢  
☎06-6314-1191、FAX06-6360-2525、E-メール：taku@nc-news.com