

2005年 11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・悪質リフォーム110番」実施報告

欠陥住宅関西ネット事務局長

弁護士/田中 厚



### 1 今回の「110番」の経緯と趣旨

去る6月30日に電話相談「欠陥住宅110番」を実施しましたので、その経過をご報告します。

この110番活動は、もともと平成7年の阪神淡路大震災を契機に日本弁護士連合が、全国の各都道府県に所在する弁護士会に呼びかけて平成8年から毎年実施してきたもので、3年前からは、実質的にこの活動を担ってきた欠陥住宅全国ネットの主催となっています。

この110番では、欠陥住宅被害者からの電話に対して、弁護士、建築士などが相談に応じ、被害救済の端緒と

なるばかりではなく、そこで収集された事例情報は、日弁連が住宅問題に関する立法提言を行う際にも貴重な情報源となり、また、国土交通省（旧建設省）などが立法を行う際の社会的事実としても注目されてきました。

今年は、従来 of 構造上の欠陥を中心とする欠陥住宅問題及びシックハウス問題に加えて、近時、高齢者の巨額の被害が相次いで報道されるなど、大きな社会問題となっている「悪質リフォーム問題」の相談にも対応することとしました。

大阪では、例年どおり、大阪弁護士会に協力を呼びかけ、共催の形で行うことになりました。

### 2 事前の準備

6月22日に相談担当者に対する事前研修会を開き、シックハウス問題については、この問題に詳しく建築士三団体編「シックハウスがわかる」の著者の1人でもある木津田建築士が説明しました。また、一般的な欠陥住宅問

題については、平泉弁護士が解説をしました。

このほか、訪販リフォーム問題に対応するため、大阪弁護士会消費者保護委員会の尾崎博彦弁護士に依頼して特定商取引法、消費者契約法に関する研修を行いました。また、この種の事件を複数取り扱っている小谷隆幸弁護士にも参加していただき、交渉や訴訟の実際のところをお話ししていただきました。

この研修会には、弁護士、建築士が多数参加し、救済方法について熱心な質疑・議論がなされました。

また、広報については、大阪地方裁判所内の司法記者クラブで、大阪弁護士会と共同記者会見をするほか、文書で各報道機関及び大阪市、大阪府の消費生活センター、大阪市立住まい情報センターに広報依頼をしました。また、当ネットのホームページでも110番の告知を掲載しました。

その結果、新聞記者から個別の取材もあり、毎日新聞や産経新聞にかなりのスペースの記事が掲載されたほか、各紙にも掲載されました。

### 3 当日の相談状況

当日（7月2日）は、大阪弁護士会館の会議室に午前10時から午後4時まで電話を5台開設し、建築士11名、弁護士14名が相談に当たりました。シックハウスと悪質リフォームと一般の欠陥住宅の3種類の相談用紙（用紙を取り違えないように3種に色分けされていました）、相談マニュアルも準備しました。

当日、たまたま悪質リフォーム会社の関係者が逮捕されたこともあって、マスコミの関心も高く、テレビ局も数社入って取材していただきました。テレビ局各社（毎日、朝日、関西テレビ、

読売テレビ等）の昼のニュースなどでも報道されたおかげで、5回線の電話は鳴りっぱなしで、合計86件の相談がありました。おそらくこれまで関西ネットが行った1日の相談件数では最多と思われます。



内訳としては、一般的な欠陥住宅に関する相談が48件、悪質リフォームに関する相談が38件、シックハウスに関する相談が2件でした。

### 4 相談内容

#### (1) 欠陥住宅

一般の欠陥住宅被害48件の内容としては、雨漏りの相談が一番多く（8件）、壁の亀裂（5件）、床・壁の傾斜（4件）、建具の開閉不良（4件）、床鳴り（4件）などが多く、木造3階建1階ガレージ開口による壁量不足といった典型的な欠陥住宅事例の相談もありました。

相談のあった建物の概要については、2階建及び3階建以上（マンションも含む）がほとんどで、多い工法は、在来木造住宅21件、鉄骨造が11件ありました。取得方法は、建売（売買）が14件、注文（請負契約）が18件と注文の方が多かったのが例年になく特徴的でした。中古住宅購入は4件でした。

#### (2) 悪質リフォーム

悪質リフォーム（38件）については、高齢者やその家族からの相談が多く寄せられました。当該業者と以前に

契約したことが1回あるのが6件、2回以上が2件あり、次々販売の一端が窺えました。契約形態は、訪問によるものが22件あり、訪問による不意打ちによる被害が多いことが改めて明らかになりました。

契約内容は多いものから、屋根（14件）、耐震補強（8件）、換気・防湿（7件）でした。契約金額は、10万円超50万円以下（8件）、50万円超100万円（6件）、100万円超150万円以下（2件）、150万円超200万円以下（6件）でしたが、450万円を超えるものも3件ありました。

最近、マスコミで報道されているような千万円単位の巨額なものこそありませんでしたが、数年前の悪質訪問リフォームと比べると、高額化の傾向にあるようです。

支払方法は、現金によるものが23件で、これも以前クレジット契約を利用したものが多かったことに比べて変化が見られます。

クレジット契約の場合は、契約や工事に問題があった場合には割賦販売法に基づく支払停止の抗弁を提出して支払いを拒むことができるので救済は比較的容易ですが、業者に現金を既に支払ってしまっている場合は、業者が任意に返還しない場合には訴訟による外はなく、事業者が雲隠れしたり倒産していることも多いので被害救済は困難になります。

典型的なケースとしては、判断力に問題のある高齢者が床下補強、風呂の修理、改装工事等と次々に契約させられ、すでに130万円も支払っているのに、年内に400万円の支払いを求められている事案がありました。

今回、特徴的だったのは、元従業員

から取材に来ていたマスコミ宛に内部告発のような電話が入ったことです。

110番の日以後にも複数の内部告発の連絡が関西ネット事務局に入りました。問題がないのにわざと瓦を割って改修を勧める犯罪行為に該当するような悪質業者の情報もありました。

### （3） シックハウス

シックハウスについては件数は少なかったですが、大阪で集団訴訟になっている大京のマンションと同様の被害の可能性のあるケースや、訪問リフォーム業者が床下に撒いたシロアリ駆除剤が原因と考えられる事案について相談がありました。

## 5 事後のフォロー

当ネットと大阪弁護士会との共催の110番活動としては、この日電話で相談を受け付けるだけで、その後の個別事件の救済活動を継続して行うことはできませんので、継続相談を希望した方については、当ネットが約10日後の7月9日に行う個別相談会（無料）を紹介してフォローすることとしました。

7月9日は、大勢の方が来られることが予想されましたので、ドーンセンターの大きな部屋を借り、弁護士10人、建築士11人が参加し、建築士と弁護士1名ずつを1組として、同時に8件～9件の相談に対応しました。

こうして、午後1時30分から午後4時30分までの間に、26件の相談を処理することができました。うち9件が建築士の調査、弁護士への継続相談を希望しましたので、原則として相談を担当した弁護士・建築士に対応していただいております。そのうち1件の悪質リフォームについては、弁護士名で通知を送付しただけで解決したとの報告を受けています。

# 建築瑕疵訴訟専門研修の報告(3～8)

大阪弁護士会で実施された建築瑕疵訴訟専門研修に関する報告の続報です。

## 第3講：「建築請負契約、不動産売買契約、宅建業法35条重要事項説明に関する留意点」

弁護士／鳥川 慎吾

平成17年7月1日、磯野英徳弁護士及び豊辺弘也1級建築士による講義がありました。磯野弁護士の講義は、「建築請負契約、不動産売買契約、宅建業法35条重要事項説明に関する留意点」というテーマで行われました。

磯野弁護士は大阪住宅紛争審査会の運営にも携わっておられますが、審査会では地盤が問題になるケースや重要事項説明が不足しているなどのケースが多く見受けられるそうです。建築請負契約に関しては、未だに設計、施工、監理が同一の業者によりなされてしまうことが多いものの、本来は建築請負契約とは別個に、設計・監理契約がなされることが想定されています。当然、設計者や監理者も独自に法的責任を負うことがあります。設計者の過失責任が認められるケースとして、地耐力の調査不足により不同沈下が発生したという判決例が紹介され、いわゆる名義貸し監理者の不法行為責任を認めた最高裁判決も紹介されました。

また、瑕疵の概念として建築基準法令の最低の基準は満たしていても、契約で定められた基準を満たしていない場合には瑕疵が認められるとしたものや、請負の場合でも建物の建て替え費用が損害として認められるとしたもの、瑕疵修補に代わる損害賠償請求権と請負代金報酬請求権の関係など、平成9年以降、重要な最高裁判決が出されており、それら重要判例も紹介されました。

売買契約に関しては、瑕疵を知ったときから1年という瑕疵担保責任の存続期間について、瑕疵を知るまで永続するのではな

く、引き渡しの時から10年で時効消滅し、あとは時効援用が権利濫用などに当たるかどうかの問題となるだけだとの見解を示した最高裁判決が紹介されました。重要事項説明に関しては、説明事項は頻繁に追加されているので、常に宅建協会HPにアクセスし、最新の用紙をダウンロードすべきだとの実務に役立つお話もいただきました。

次に、豊辺建築士の講義は、「設計図書・見積書の読み方、建物各部の名称などについて」とのテーマで行われました。

設計図書や見積書など具体例を元に視覚的にわかりやすいお話をいただきました。しかし、予め豊辺建築士からもお断りがありましたとおり、短時間の講義だけで弁護士が設計図書や見積書を読みこなすようになるのは不可能なことです。建物各部の名称を覚えることと合わせて、普段の地道な努力が必要なことは言うまでもありません。なお、冒頭、豊辺建築士が普段お仕事をしているときの感想として、弁護士と話をしているときの感想として、弁護士と話をしていても、どうもかみ合わない部分がある、それは、弁護士がデジタルで、建築士はアナログだからだというお話をいただきました。

弁護士が建築士の方々と接する際は、仕事柄どうしても建築基準法令の最低限の要求を満たしているかどうか、瑕疵に当たるか否かという点ばかりに焦点が当たってしまいがちですが、建築とはそんな単純なものではないのだというご示唆だったように思いました。建築という分野に新たな視点で興味をもたせていただいたお話でした。

## 第4講：「地盤と建物基礎及び擁壁について」

弁護士／林 尚美

平成17年7月1日、一級建築士・三木和彦氏、大阪弁護士会会員・中井洋恵氏、同荒井俊且氏より、講演が行われました。

第1 三木和彦建築士より、地盤、基礎及び擁壁について以下の基礎知識の説明がありました。

### 1 地盤について

(1) 軟弱地盤とは、盛土、埋立地が3 t/m<sup>2</sup>未満のものをさし（ただし、国交省の基準は2 t/m<sup>2</sup>）、以前、田、畑、湿地、沼及び川であったところであり、現地に行った際は、周囲の状況をよく見る必要がある。また、地名にも気をつける必要がある。

(2) 砂地盤は、土に粘着性がないため液状化現象が起こりやすく、地盤沈下により建物が傾斜・崩壊することになるので注意を要する。

(3) 盛土、埋立地は、盛土に使用する土砂の良土が少なく、転圧も十分なことがままある。したがって、地質調査をすべきである。

(4) 地盤の調査方法には、サウンディング方式とボーリング方式があるが、それぞれ利点、欠点を有している。

(5) 地盤の補強については、①固化工法②セメント系ソイル工法などにより地盤を補強することができる。

### 2 基礎について

建物の荷重を柱、壁、土台に伝え、同荷重を安全に地盤に伝えるために設ける構造のことで、地盤の強度等に応じて、基礎杭、ベタ基礎、布基礎を使い分ける。

### 3 擁壁について

留意点として

- ①宅地造成規制区域か
- ②傾斜角度が25度以上は避ける

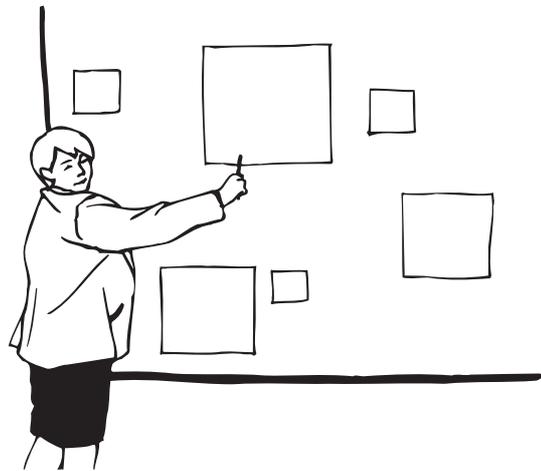
③正面・横から迫り出しやはらみがないかチェックする

④石垣の地目、コンクリート擁壁に亀裂がないか

⑤擁壁の高さが2 m以上の場合は要注意

⑥高さが1 mを超える場合、水抜きパイプか3 m<sup>2</sup>に1カ所あるか

⑦設備関係のチェック



第2 中井洋恵弁護士、荒井俊且弁護士より、地盤、建物基礎及び擁壁について法的な観点から以下の説明がありました。

### 1 端緒

床の傾斜、建物の傾き、不同沈下、クラック、建物全体の振動などがある。

2 建築士と連携をとって現地確認・調査をする

(1) 依頼者からの不具合の相談を受けの際、欠陥現象と欠陥原因事実との区別をする。

(2) 契約書、重要事項説明書、設計図書、建築確認通知書等の資料を収集する。

(3) 事実関係・経緯の聞き取り

(4) 補修方法の検討

(5) 交渉、調停、裁判など方法論の検討

### 3 法律の基本的枠組み

(1) 建築基準法

「最低の基準」を定めたもの（建築基準法1条）

「安全上必要な措置を講じなければならないこと」（同2条）

構造耐力として、「安全な構造」でなければならず、「設計図書の作成に当たり、構造計算によって安全性が確かめられなければならない」（同20条）。

（2）宅地造成等規制法、条例の規制など

#### 4 基礎・地盤の建築基準法施行令

施行令36条の2：構造耐力上の安全を求める

施行令38条：建物基礎は、建築物に作用する荷重、外力を安全に地盤にえ、かつ、地盤の沈下または変形に対して構造耐力上安全であること

施行令79条：鉄筋のかぶり厚さについて、直接土に接する布基礎の立上り部分は4cm以上、基礎にあっては捨コンクリートの部分を除いて6cm以上としなければならない。

施行令93条：基礎ぐいの許容支持力

#### 5 欠陥内容

（1）地耐力不足（令38条、93条違反）

（2）基礎形状の欠陥

ア：地業の不良（令38条）

イ：かぶり厚さ（令79条）

ウ：鉄筋量不足（令38条）

エ：底盤厚さ不足（令38条）など

（3）補修方法

ア：薬液注入

イ：ジャッキアップ

ウ：曳き家

エ：解体

#### 6 争点

（1）欠陥の認定に不同沈下が起こっていないのに瑕疵といえるか

（2）地盤調査義務があるか

（3）解除ができるか

（4）補修方法

（5）補修費用は損害か

---

## 第5講：「①在来軸組工法における施工上の留意点と瑕疵の具体例②枠組壁工法（ツーバイフォー工法とも呼ばれる）における施工上の留意点と瑕疵の具体例」

弁護士／脇田 達也

去る平成17年7月8日、川崎廣章一級建築士（当ネット会員）、大園重信弁護士、および、藤原道子弁護士を講師に迎え、建築瑕疵訴訟専門研修第5講が行われました。

テーマは、在来軸組工法および枠組壁工法（ツーバイフォー工法）の施工上の留意点でした。実際の講義においては、川崎先生が、生じやすい欠陥の写真をスライドで示しながら解説するなど、わかりやすい解説がされましたが、以下では写真を掲載しない関係上、上記工法においてチェックす

べきポイントを列挙することとします。

### 第1 木造軸組工法における施工上のチェックポイント

1 基礎コンクリートが打設される前に、基礎が設計図書どおりになっているかどうかを確認する。

ア：基礎底盤の高さ・幅、基礎の立ち上がり部分の高さ・幅が図面通りか。

イ：アンカーボルトが図面通りの位置に設置されているか。

ウ：型枠が設置される前に、図面通りに

換気口が設置されているかを確認する。

エ：コンクリート打設までに、設計図通りに鉄筋が設置されているかを確認する。

2 土台が据え付けられた時に、アンカーボルトがしっかりと締められ、基礎と土台とが緊結されているかどうかを確認する。

3 1階床が張られる前（大引きや根太が設置される前）に、床下の地表面が防湿シートやコンクリートで覆われているかどうかを確認する。

4 地表面から1mの範囲で、設置された木材について適正な防蟻・防腐処理がなされているか。

5 火打材が、それと接する土台や梁とボルトをしっかりと固定されているか。

6 筋違の断面寸法及び向きが設計図書通りであるかどうか、そして筋違の端部が筋違プレートなどでしっかりと補強されているか。

7 通し柱、隅柱が、図面通りの寸法で設置されているか。

8 柱と横架材、柱と筋違、火打材と横架材など、金物補強が必要とされる部分について、図面通り金物が設置されているか。

9 外壁や内壁が設置される前に図面通り必要とされる耐力壁が設置されているか。

10 面材を耐力壁としてしている場合は、その面材に必要とされる釘打ちがしっかりとしているか。

11 断熱材の施工は、壁、床、天井ごとに異なるので、工事の進捗状況に合わせて確認する。断熱材がすれ落ちないようにしっかりと留めつけられているか、断熱材に隙間がないか、防湿材が断熱材よりも住宅内部側に設けてあるか。

12 小屋裏換気口が、図面通りの位置に設置されているか。

## 第2 枠組壁工法の施工上のチェックポイント

1 基礎工事については在来軸組工法と同様。

2 設計上、耐力壁配置や、開口部の位置・大きさ制限が守られているか。

3 土台に防腐・防蟻処理がなされているか。

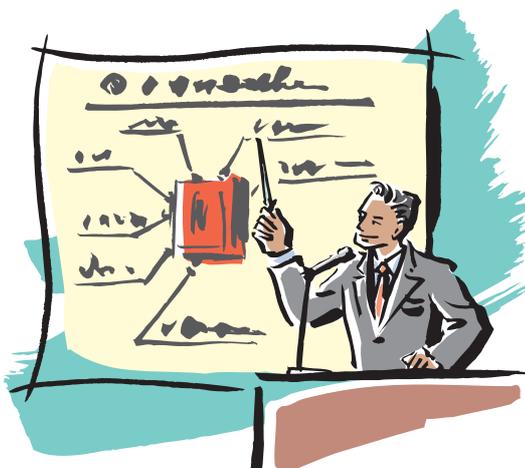
4 不適格材料を使用していないか（国土交通省告示第1540号）。

5 躯体要所の緊結がしっかりとされているか。構造計算を行う場合は、接合部の耐力確認に違反する施工がないか（国土交通省告示第1540号）。

6 構造用枠組み材を取り付ける釘の種類・間隔・打ち方（両サイド斜め釘打ち等）に不適格がないか（国土交通省告示第1540号）。

7 財団法人日本住宅・木材技術センターが定める枠組壁工法用金物規格に適合する金物（Cマーク表示金物）及びその同等認定金物が使用されているか。

8 内装仕上げはきちんとなされているか。壁・天井の下地材の凸凹・継ぎ手箇所のパテの未処理、ボードの浮き、仕上げ材質の施工不良（特にクロス貼りのコーナー部等）がないか。



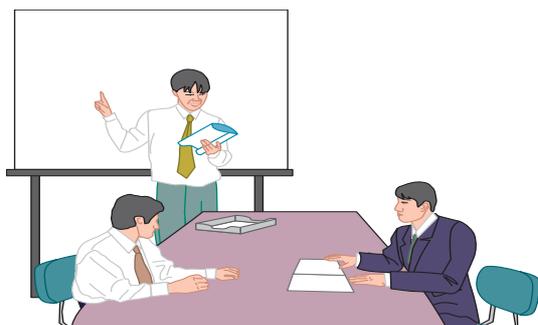
全国ネットのホームページもぜひご覧ください

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

# 第6講：「鉄骨造工法、鉄筋コンクリート造工法における施工上の留意点と具体例」

弁護士／島村 美樹

平成17年7月8日、関西ネット会員の木津田秀雄一級建築士と嶋原誠逸弁護士による講演が行われました。



1 まず、木津田建築士から、鉄骨造工法、鉄筋コンクリート造（RC造）工法の基本的知識、気をつけるべきこと、パワーポイントを使っての写真による実際の瑕疵例の紹介がありました。

項目と内容は主に下記の通りです。

(1) 鉄骨造、鉄筋コンクリート造の構造的特徴の説明

(2) 基準（規準）となる法令、技術基準など

豪雪地帯、斜面地の構造規定など、各地方自治体の条例等で細かな規定がある場合もあるので、建築基準法だけでなく、条例等にも注意すること。契約書に、鉄筋コンクリート造構造計算基準による、と書いてある場合は、建築基準法ではOKでも、この基準に反していればNG。

(3) 構造設計の基本

構造計算の概要のフローチャートで説明。

(4) 構造に関する瑕疵（欠陥原因）とその具体例

鉄骨造の場合、溶接不良の例（アンダーカット、ビート不整）について、実際の写真で説明。RC造の場合、じゃんかや、コンクリートに大きなひびが発生した例を写真で説明。RC造では各瑕疵を積み重ねて

主張すること。

(5) 瑕疵の調査方法

鉄骨造の場合、柱脚部分は、破壊検査が必要な場合が多い。溶接部分は、ビート不整は目視、アンダーカットは計測、超音波探傷検査は、業者に頼んで半日作業で10～15万円程度。RC造の場合、コンクリート部分のひび割れはクラックスケールで測る。シュミットハンマーの場合、結果にばらつきが出るので、これだけでは強度は測れない。コア抜きによる圧縮強度試験が一番確実。超音波探傷法は、20cmくらいの深さしか測れない。鉄筋の部分に関しては、電磁波による探査の場合、1mm単位で測れるので、非破壊検査として精度は高い。調査会社に頼んだ場合、出してくる結果が簡略すぎる場合があるので、どのような調査報告書を書いて欲しいか、事前に打ち合わせが必要。

(6) 補修方法の検討と費用算定

諸経費については、実際は20%くらいかかるが、裁判所では10%くらいしか認めてくれない。

(7) 構造以外の瑕疵（欠陥現象と欠陥原因）について

遮音について、建築基準法は隣からの音は定めているが上下階の音は定めていない。

2 次に嶋原弁護士から、鉄骨造工法、鉄筋コンクリート造工法における瑕疵主張の論証例が紹介されました。鉄骨造とRC造の様々な瑕疵主張の論証例が紹介されており、役に立つ実践的な講義・レジュメでした。

建築紛争に造詣の深いお二人の掛け合いの講義で、とても興味深く実践的で勉強になる講義でした。

## 第7講：「欠陥住宅紛争の基本的問題と対処の仕方」

弁護士／平泉 憲一

1 平成17年7月15日（金）午後1時から、欠陥住宅訴訟の草分け的存在の澤田先生の講義がありました。澤田先生の書かれたレジュメは、「体験からまとめた欠陥住宅紛争処理の対処法メモ」と題する5ページ程度原稿でしたが、内容は、やはりこの道のプロ中のプロが書かれたもので、私ごときが申すのは僭越ですが、住宅紛争処理のポイントが平易に簡潔にわかりやすく述べられており感動しました。

2 内容は、事実着手時から時系列に沿って述べられていますので、以下、簡単にご報告致します。

(1) まず、欠陥現象と欠陥原因を区別した上で、欠陥原因の有無を確認し、その後補修方法、補修費用等の損害を算出し、建築士さんの調査費用、鑑定費用、弁護士費用を控除しても余剰があることを把握してから着手する。

(2) 次に、欠陥判断基準については、現大阪地裁第10民事部の裁判官の書いた判例タイムズ(1148号)を紹介し、ご自分はすべて契約の解釈問題として捉える考え方であることをお話しされました。

また、欠陥判断基準の確立は、弁護士が訴状を書く際にも、建築士が鑑定書を書く際にも不可欠な重要なものである旨お話しされました。

(3) さらに訴訟の進め方についても、従前の欠陥現象を述べるような「事情訴訟」ではなく、欠陥原因を特定し、判断基準を適用し、その存否、抗弁、再抗弁と争っていく「技術訴訟」にすることで、事件の解決を客観的なものにスピーディーに解決することができるというお話しで、まさに現在関西ネットや全国ネットで行われている訴訟方法も澤田先生が長年積み重ねられ

てきた成果によるものであると実感しました。



(4) そして、訴訟の最後は「補修方法」についてですが、私が現在訴訟で悩んでいるところについて、澤田先生が示された内容は実に説得力があり、大変感銘を受けました。

それは、現在、裁判所においてありがたい「当初の設計図書を離れて、機能さえ回復すれば補修方法として足りる」といった考え方を非難し、補修の出発点は設計図書にあり、契約で約された住宅の品質や性能レベルが回復されるかどうかが出発点になるんだというこを力説されていることです。

補修が瑕疵を直すことである以上当たり前のことですが、そうでない実務の現状を打破していくにあたって、大変心強いお話しでした。

3 お話の最後には、依頼者には精神的にも大きな被害を受けている方が多いことや、それに対する配慮の重要性、さらには紛争処理委員の方への要請などにも言及され、やはり長い間この道で戦ってこられた澤田先生ならではの含蓄に溢れるお話しでした。

## 第8講：「欠陥住宅訴訟の到達点と課題～動き出した最高裁判決」

弁護士／鳥川 慎吾

平成17年7月15日、立命館大学大学院法務研究科松本克美教授による講義がありました。冒頭に、平成16年度司法試験論述式試験においても住宅建築の事例問題が出題されており、欠陥住宅問題は社会的関心を集めているのだというお話がありました。



続いて、近時注目される3つの最高裁判決として、①請負契約において建て替え費用相当額の損害賠償請求を認めた平成14年9月24日判決、②鉄骨柱の断面寸法が契約内容に違反していれば建築基準法令上問題が無くても瑕疵となることを認めた平成15年10月10日判決、③いわゆる名義貸し建築士の不法行為責任を認めた平成15年11月14日判決が紹介されました。

これら判決の内容については既にご存じと思いますが、松本教授からは、①判決に残された課題として、主観的瑕疵のみの場合でも同じように建て替え費用相当額の賠償義務が考えられるのかという点が指摘されました。

社会経済的な観点を重視すれば取り壊さなくてもよいとの判断に傾きそうですし、本来の契約責任が履行されるべきだとの観点を重視すれば建て直すべきだとの判断に傾きそうです。この点は、②判決とも絡む問題であり、難しい問題だなという印象を受けました。

また、①判決の原審は、建て替え費用相

当額の賠償を認めつつ、居住利益控除、慰謝料否定という消費者から見ると不利益な判断も同時に示していました。しかし、松本教授は、欠陥住宅に住まわされることはむしろ不利益なことであり居住利益の控除などありえないし、逆に長年欠陥住宅に住まわされることは慰謝料の増額要素でもあるとの見解を示されました。被害救済という観点から見て当然のことだとは思いますが、松本教授がこのような見解を示されたことはとても心強く感じます。

③判決に残された課題としては、名義貸し建築士の責任割合という点が指摘されました。松本教授の見解は、注文主などに対する対外的責任は全部責任であるが、請負人などとの間で問題となる対内的責任は、建築士の設計ミス、指示・監理のミスが見られるような例外的な場合を除き、原則的には請負人が全て負担すべきだということでした。

この点に関しては講義後にも質問が出ましたが、対内的責任における例外的場合というのは典型的な名義貸しの問題とは異なるように思われますし、名義貸しの場合は原則として内部負担ゼロと割り切ってしまうてよいのだろうかという疑問は残りました。

なお、以上の点に関し、松本教授は様々な論文を書かれており、立命館法学にも多く掲載されています。立命館大学のHPで、全文を見ることができそうですので、興味のある方は当たってみられてはいかがでしょうか。

さて、なにはともあれ、この講義をもちまして、計8回、16時間にわたる研修が終了しました。先日、私の元にも受講証明書が届きました。皆様、お疲れさまでした。

# 日弁連人権大会プレシンポジウムのご報告

弁護士／三浦 直樹

1 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て、各地でプレシンポジウムが開催されました。前号のニュース25号でご報告した第1弾の近弁連プレシンポジウムに続く、その後のプレシンポジウムについてご報告します。

## 2 東北弁連プレシンポジウム

平成17年7月23日、仙台弁護士会館4階において、「中間検査制度の現状と課題～安全で快適な住宅の確保を目指して～」と題するシンポジウムが開催されました。

まず、スライド上映に弁護士と建築士が掛け合いで説明を加えるという手法で、いわゆる秋住事件に関する欠陥住宅被害の実態が報告された後、中間検査制度の運用実態に関する各特定行政庁に対するアンケート調査を中心とする基調報告がなされました。

パネルディスカッションでは、関西ネット会員で堺市の建築行政に携わる石黒氏一郎氏をはじめとして、東京都千代田区の建築行政担当者、建築士、住宅メーカーの方々がパネリストとなって、中間検査制度の現状と課題などについて議論が交わされました。

シンポジウムの最中に地震が発生するというハプニングもありましたが、約100名の参加者にとって、非常に勉強になるシンポジウムでした。

## 3 中国弁連プレシンポジウム

平成17年9月10日、KKR広島1階において、シンポジウム「工事監理の現状と課題－監理はどうあるべきか－」が開催されました。

まず、スライド映像を用いた監理不足による欠陥住宅被害の実態報告の後、名義貸建築士の法的責任を肯定した最高裁判例な

ど、監理不足と建築士の法的責任についての報告がありました。

パネルディスカッションには、広島県建築指導室長、広島県建築士会会長といった地元の最高責任者の方々、住宅メーカー、消費者の方々に加えて、関西ネット会員の岩城穰弁護士がパネリストとして参加しました。パネルでは、監理と管理の違い、監理の役割、特に施工との分離の必要性などについて議論が交わされました。

## 4 京都弁連プレシンポジウム

平成17年9月17日、京都弁護士会館地下1階において、「放置された欠陥住宅～安全な住まいをめざして～」と題するシンポジウムが開催されました。

まず、これまでの木造3階建住宅の実態の検証に関する多角的な調査報告を受けて、耐震化促進に向けた京都市行政の取り組み、および、阪神・淡路大震災後の建築法制の改正についての報告がありました。

パネルディスカッションには、京都府立大学助教授や京都市の建築行政担当者、建築士、弁護士の他、関西ネットの石黒氏も参加して、欠陥住宅や既存不適格住宅に関する様々な問題点について、議論が交わされました。

## 5 日弁連人権大会本シンポジウム

これらのプレシンポジウムは、平成17年11月10日、鳥取県民文化会館2階小ホールにおいて開催される、日弁連人権大会第3分科会によるシンポジウム「日本の住宅の安全性は確保されたか～阪神・淡路大震災10年後の検証」に結実します。

我々の欠陥住宅問題に対する取り組みの集大成ともいえるべき、この大会に向けて精力を注いでこられた皆様方の熱意に対し、敬意と感謝を込めてご報告を終えます。

# 木造住宅の構造見学会記

弁護士／脇田 達也

去る平成17年10月2日、木津田建築士が設計・監理を担当されている建築中の木造住宅の構造見学会が開催されました。

参加者（順不同）は、弁護士：神川朋子、島村美樹、鳥川慎吾、三浦直樹、脇田達也、建築士：木津田秀雄、野村善彦、一般：谷口孝行氏（石井生活環境設計室所員）、日台松子（消費者団体役員）の方々でした。

現場はJR明石駅から山側へ少し上がった住宅街の一角にあり、閑静でありながら親近感のもてるような、良い感じの所がありました。住宅は、敷地が100㎡程度と大きくありませんが、駐車場がなく、老夫婦二人のためのものであるため、狭さは感じません（写真1）。



写真1

住宅の特徴は、住宅と自然が深く関わるところにあります。具体的には、あえてベタ基礎を避けて布基礎とし、床下に土間コンクリー

トも打たずに土のままにしておき、また、基礎が高いうえに床下換気孔が極めて大きく取られており（写真2）、床下は風通しの良い自然のままの環境となっています。（地中梁を大きく設計しているとのこと）木津田先生の表現によれば、アリジゴクも住めるような家を目指したとのこと。そういえば、おばあちゃんの家には縁側の下にアリジゴクの巣があったことを思い出してしまいました。

素材としても断熱材はグラスウールではなく、ウールのカーペットをリサイクルした羊毛製の断熱材を用い（写真3）、クロスもビニールク



写真2

ロスではなく、布クロスを用いる予定とのこと。また、合板をできるだけ使わず間伐材の杉による集成材（正確には厚板の合板）によっています（次頁写真4：上が集成材、下が合板）。



写真3



写真4

これらの点については、医師である施主と、シックハウスに永く問題意識をもってこられた木津田先生の関心がぴったりと調和しているばかりでなく、コスト面を含めて施主と建築家とのコミュニケーションが十分に取られていることが窺えました。

さて本題の構造ですが、弁護士としては、建築後の、しかも欠陥住宅しか見ませんので、建築中の良い住宅を建築士の説明を受けながら見学することができたのは得難い経験でした。



文章で説明するのは難しいのですが、実際に目で見ただけの方が分かりやすかったと思う部分を列挙してみますと、アンカーボルトによる

基礎と柱の緊結の有り様（写真5）、筋交いプレートの有り様（写真6）、釘打ちの難易度が意外に高いこと（打ち込み過ぎなど）、断熱材が予想以上に大量であることなどが印象に残っております。



また、例えば継ぎ手のある部分には火打ち梁を入れない（写真7および8：写真8

に撮影されている梁には継ぎ手があるのが分かるでしょうか）など、継ぎ手の処理の重要性も、施工の現場を見るとよく分かります。さらに、構造計算というものは、理論的側面が強くて机上で考えるもの、という印象を持っておりましたが、実物を前に説明をいただくと分かりやすく、意外にも感覚として把握しておく必要があるという気がいたしました。



以上の次第でしたので、当日の収穫としては、住宅の構造ばかりでなく、施主と建築家の関係やコストの問題も実感でき、さらに付け加えれば明石の寿司はおいしいということも体感でき、非常に有意義な一日でした。

この場をお借りして改めて御礼申し上げます。木津田先生、ありがとうございました。

# 鑑定事例研究会

建築士／橋本 頼幸



1 平成17年10月4日午後6時30分より、大阪弁護士会館にて「鑑定事例研究会」が開催されました。「鑑定事例研究会」は、調査・鑑定に携わる建築士が実際に取り扱った調査・鑑定事例を報告するものです。

出席者は建築士11人、弁護士11人、その他1人の合計23人であり、会場がほぼ満席になる盛況ぶりでした。

鑑定・調査報告事例が7人の建築士から事例の報告があり、活発な討論がなされました。

2 まず、川崎建築士から、大阪市内の3階建て住宅（1階RC造、2・3階木造）の報告書の抜粋コピーが配布され、事例紹介がありました。現在係争中の案件であり、建築士と弁護士の協調の取り方について話が進みました。

3 次に、平野建築士から、RC3階建ての事務所併用住宅についての事例報告がありました。この事例では施工者側から施主に請負契約解除の申し入れがあり、その出来高について建築主と施工者の折り合いがつかずに出来高査定

することになったものです。

コンクリートの施工品質に相当な問題があり、補修か建替かという判断から、現在の設計監理者と施主の関係やその責任などについて議論されました。

4 辻建築士からは、里道を挟んだマンション工事現場の土留めが悪く土砂崩れをおこした住宅の事例についての報告がありました。宅造規制と民間確認検査機関との矛盾、里道を挟んだ場合の対応の難しさなどについて話されました。

5 三木建築士からは、木造長屋のリフォーム問題についての報告がありました。現在調停中であるが、調停委員の対応が悪いこと、設計をきちんとせずにリフォーム施工者が進めた結果構造や設備に問題が生じていること、今後の対応について等が話し合われました。

6 報告者（橋本）からは、奈良のベッタタウンにあるハウスメーカーの2階建て木造住宅について報告をしました。いかに効率的な対応ができるのか、建築専門家から見て軽微な場合の対応の仕方について議論を進めました。



また、専門家の考える合意点と依頼者の思いとの食い違いについて話を行いました。

7 黒田建築士からは、東大阪市の木造2階建て住宅において、市が行った上下水道、ガス配管埋設工事によって外壁にクラックが生じてその対応についての報告がありました。

市側の業者は薬液注入によって地盤改良を行う提案がなされているが、きちんとできるのかどうかの検討が十分に必要であること、その場合の地盤調査などについて話し合われました。

また、同時に黒田建築士からは大阪市の鉄骨3階建ての振動に対する事例報告もありました。JR貨物線の通過車両による振動が問題であるらしいが、振動については計測が難しく事後対応が困難ではないか、等のことが議論されました。



8 最後に、木津田建築士の資料（報告書のコピー）が配布されましたが、時間不足で報告・議論ができませんでした。

木津田氏曰く「おもしろい事例である」とのことなのですが、時間が足りずに残念でした。

9 以上のように、当日のこの会は、かなり議論が盛り上がり、7件の事案について十分に検討する時間が無く、木津田建築士に至っては説明する時間すらありません

でした。

討論の中心が事件の内容についての議論であり、事前に事務局から案内のあった「調査の仕方・鑑定書の書き方についての議論」についてほとんどできなかったのが残念です。



我々建築士はそれぞれの独自で報告書を作成することが多く、なかなか他の建築士の報告書を見る機会がありません。そういった意味では、このような検討会で他の建築士の報告書を見ることができるのは非常に価値のあることではありますが、さらにつっこんで「何故そのような報告書にしようとしたのか」「こういった場合の調査の取り組み方はどう考えるのか」などについて議論が進めば建築士調査の統一性が生まれ弁護士との協調もとりやすくなるのではないかと考えます。



# 活動報告・予定

## 《前回のニュース以降の活動日誌》

- 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～ 鑑定事例研究会（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 / 27 18:30～ 新人歓迎会（大阪弁護士会）

## 《今後の予定》

- 11 / 9 12:30～ 日弁連人権大会シンポジウム（鳥取県民文化会館）  
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：各地で行われた110番には、欠陥住宅被害だけではなく、悪質リフォーム被害に関する相談が多数寄せられたとのこと。法務省では、犯罪被害財産を回収（犯罪収益のはく奪）し、被害救済に充てる法整備の議論が進められています。先日、その答申を法制審議会がまとめましたが、どれだけの被害者がこれで救済されるのか、法制定まで目が離せない状況です。

〒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