

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 29

2006年12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・欠陥マンション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・欠陥マンション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、4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、建築士等が相談に応じ、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、戸建て住宅の欠陥及びシックハウス問題に加えて、昨年秋から発覚し大きな社会問題となったマンション構造計算耐震偽装事件に鑑みて、欠陥マンションの相談にも重点的に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15日に相談担当者に対する事前研修会を開き、平泉弁護士から「欠陥住宅紛争概説」「マンション問題」について、石井建築士からは建築相談の進め方について研修が行われました（詳細は欠陥住宅関西ネット通信28号ご参照）。

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。

3 当日の相談状況



6月30日当日は、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10名、弁護士21名が相談に当たりました。マンション・シックハウス・悪質リフォーム・一般の欠陥住宅、の4種類の相談用紙（用紙を取り違えないよう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。

結果としては、相談件数は、去年の83件より減少し合計58件となりました。去年は社会問題となっていた悪質訪販リフォーム事件が下火となり、今年はほとんど相談がなかったこと、テレビ局の取材・放映がやや少なかったこと、が原因と考えられます。

内訳としては、マンションに関するものが16件、悪質リフォームに関する相談が1件、シックハウスに関する相談が1件、その他の一般的な欠陥住宅に関する相談が40件でした。

4 相談内容

(1) 欠陥住宅

一般の欠陥住宅被害40件の内容としては、雨漏りの相談が一番多く（10件）、壁の亀裂（5件）、結露・カビ（3件）、床・壁の傾斜（2件）も複数件ありました。

土地建物の不同沈下（1000分の5の傾斜）、軟弱地盤による沈下が原因と思われる亀裂、ゴルフボールが転がるような床の傾斜など、重大な構造欠陥を窺わせるよ

うな内容もありました。

相談のあった建物の概要については、2階建（19件）及び3階建以上（15件）がほとんどで、多い工法は、在来木造住宅15件、鉄骨造が6件ありました。取得方法は、建売（売買）が13件、注文（請負契約）が14件でした。昨年から注文住宅の相談が増加しているようです。

(2) マンション問題

今回は、前述のように耐震偽装問題を受けてマンションの欠陥についても積極的に相談にのるべく広報したため、16件の相談がありました。

内容は、壁の亀裂（3件）、屋上・屋外からの騒音（4件）、結露・カビ（2件）がありました。「3、4年前から外壁にクラックが生じている、居室内の石膏ボードが割れたこともある」、「配筋の不備、切断、床の亀裂」といった重大な問題の可能性のあるものもありました。

耐震偽装問題については、購入したマンションの構造計算が適切なものか心配なので調べて欲しいという相談はありましたが、耐震偽装物件そのものの相談はありませんでした。

(3) シックハウス

「新築賃貸マンションに入居した直後から目が痛くなるなどの症状がでたため解約したが、シックハウス被害を誰に請求したらよいか」という相談がありました。

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1週間後の7月8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8日は、中之島公会堂の部屋を借り、弁護士12人、建築士8人が参加し、建築

士と弁護士1名ずつを1組として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、10件の相談を処理することができました。うち8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。

その後の話ですが、継続相談となったマンションの亀裂・揺れ・床鳴りの事案について、相談者から、「管理組合と協議したが現在の役員は動こうとしない。来年役員になるので、その際に改めて依頼を検討する。」と言われて中止になったものもあり、マンション問題特有の難しい問題があると感じました。

判決・和解事例研究会

弁護士／林 尚美

平成18年10月4日（水）午後6時～9時まで、大阪弁護士会館1110号室にて、関西ネット会員が獲得した判決・和解事案について事例報告を行う「判決・和解事例研究会」が開催されました。

〈参加者〉

弁護士：今井力、島村美樹、田中厚、鳥川慎吾、中田敦久、中森俊久、三浦直樹、林尚美、平泉憲一、脇田達也

建築士：石井修二、木津田秀雄、黒田章司、辻史雄、津村泰夫、豊辺弘也、野村善彦、橋本頼幸、三木和彦、光山恵治、山上勇二郎、山元康正

（50音順、敬称略）

合計22名と多数のご参加をいただきました。

1 鉄筋配筋の瑕疵につき立替相当額等を請求した判決事例

鉄筋5階建の注文住宅の鉄筋配筋に瑕疵があるとして、立替相当額及びその損害額を求めた事例です。判決は、建築確認申請書及び設計図書の記載に基づく約定違反の有無について、各記載を建築基準法令等に基づく施工上の標準数値を示すもの以上に意味のあるものとして扱う旨の記載はないとし、はりあばら筋の瑕

疵の有無について、あばら筋の間隔数値を超える程度は軽微で、他に通常生じうる施工誤差の範囲を逸脱した状況であると認める証拠はないとして、瑕疵の主張を認めませんでした。

H15.10.10最高裁判決に反するものであり、控訴すべき事案ではないかなどの意見が出されました。



2 施工業者が破産したため建築士を相手にした和解事例

請負契約により取得した建物について、耐力壁についての設計上・施工上の瑕疵など構造上の瑕疵及び防水性能の瑕疵があるとして債務不履行及び不法行為に基づく損害賠償請求をした事例です。建物完成後請負工事業者が破産しており、建築士との間で設計監理契約を締結していたことから、建築士を相手方として訴訟提起したものです。

田中弁護士が、本訴において、鑑定書を追加提出し、JIAの「建築設計・監理業務委託契約書」を提出することにより設計上の過失、監理上の過失について粘り強く主張・立証した結果、原告の主張がほぼ認められる内容の判決を得ることができました。

3 構造上の欠陥に基づく損害賠償請求が認められた判決事例

建築基準法20条2号が規定する建物以外の建物について、構造計算を根拠に欠陥があるとして請負工事業者の瑕疵担保責任及び不法行為に基づいて損害賠償請求等をした事例です。判決は、法20条2号以外の建物についても建築基準法及び同施行令の規定する建物構造に関する基準を用いて、通常備わべき構造上の安全性能を有しているかにより判断するのが相当であり、構造計算もその判断基準となるとしています。

検証手続きにより、鉄筋量の不足によるひび割れの欠陥現象、かぶり厚さ不足、中間検査後1階の耐力壁を撤去した状況等について、裁判所に印象付けることができました。

4 ライオンズマンションシックハウス事件の和解事例

大阪市内の新築マンションを購入した20世帯46名の住民が床下に施工された建材を主要な放散源として室内ホルムアルデヒド濃度が厚生省指針値を超え、シックハウス症候群に罹患した者もいるとして損害賠償請求等をした事例です。

①瑕疵論：建築基準法によるシックハウス規制が施行される前の建物について

厚生労働省の指針値が住宅の瑕疵・欠陥の判断基準足りうるか②原因論：室内から検出されたホルムアルデヒドの主要な放散源は何か③因果関係④予見可能性⑤部材メーカーのPL責任の有無一などの論点がありましたが、いずれについても十分な立証ができたことから、勝訴的な和解をすることができました。

5 地盤沈下により建物が傾いた和解事例

売買契約に基づき購入した建物が地盤沈下により傾いている場合について、販売業者、設計者、施工業者、宅地造成業者及びそれぞれの代表取締役・取締役を被告として契約解除に基づく損害賠償請求等をした事例です。

地盤調査を行い、さらに定期的に検査を行い沈下が進行していることを立証することにより、被告が建物を2800万円で買取る内容の和解が成立しました。

6 建物と地盤の高さの不具合及びシックハウス被害についての和解事例

請負工事による工事後に、建物が全体として沈下しており、庭部分と1階床部分の地盤の高低差がなく漏水発生の原因となっていること、及び、シックハウスであることから、補修工事費用等を請求した事例です。なお、これに対し被告が請負代金残額等について反訴請求しました。

請負代金残額から相手方が賠償すべき金額を差し引いた金額を依頼者が支払う旨の調停が成立しました。

以上、いずれのケースについても活発な議論がなされました。

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/>

新人研修会・歓迎会

弁護士／中森 俊久

2005年11月1日、関西ネット主催により、新人弁護士向けの建築関連訴訟についての研修会が行われた。当日は、20名を超える参加者で大阪弁護士会の会議室が一杯になるほど盛況で、改めて欠陥住宅に関する関心の高まりを感じた。



講師は、川崎廣章1級建築士、平泉憲一弁護士、田中厚弁護士（いずれも、ネットの会員）の3名という豪華な顔ぶれで、私自身、改めて良い勉強の機会となった。各講演の内容を感想を交えながら紹介する。

まず初めに、平泉憲一弁護士から、「建築紛争の基礎知識」というタイトルで、欠陥住宅紛争のイロハについて、パワーポイントを使って分かりやすく説明していただいた。一つ一つのパワーポイントの中身が正確かつ丁寧で、施工者の問題、建築士の問題、行政の問題、消費者の問題点を個別に把握することが出来たし、相談時の確認資料から解決までの一連の流れを網羅的に捉えることもできた。このパワーポイントは平泉弁護士が作成されたものだと思うが、ネットの財産として、今後の新人研修等で何度も利用できるであろう。平泉弁護士、ありがとうございました。

次に、川崎廣章1級建築士から、不同沈下に伴う補強改修・復旧工事事例として、鋼管杭支持工法（アンダーピニング工法）により、実際に改修を行った建物について説明していただいた。地盤に問題があった

ことから、建物購入代金よりも補修工事費用の方が高額になった事案（もっとも、土地・建物価格よりは改修工事の方が安価



である）であり、交渉経過も含めて、現実の生々しい話が皆の関心を引いた。

また、①掘削 → ②鋼管圧入工 → ③水平修復工 → ④コンクリート工 → ⑤埋め戻し工 → ⑥注入工 → ⑦片付け、清掃の順序に従って、写真をスクリーンに映しながらの講演だったので、視覚的にも分かりやすかった。川崎建築士、ありがとうございました。

最後に、田中厚弁護士から、欠陥住宅訴訟の進め方として、訴訟の段階に至った際のノウハウを詳細に説明していただいた。実際訴状を作成する段階になると、細かい点で色々悩むことがある。責任原因は何か、損害として何を請求できるのか…。そういった訴訟を行う際に問題となる様々なポイントにつき、緻密にまとめたレジメが配布されていたので、より理解を深めることができた。また、理屈だけではなく、田中弁護士が実際に担当した事件の紹介もあったので、事案に即して様々な解決方法があることを改めて知らされた。

新人弁護士がどんどん増える時代。一つでも二つでも良いが、何か専門と言える分野を持つことは大切だということをよく耳にする。この原稿を読んだ希有な新人の方、あなたはおそらくネットの会員となられた方でしょう。私自身も未熟ですが、ネットの会員の方々は皆、明るく良い人ばかりです。一緒に勉強していきましょう。今後ともどうぞよろしく願いいたします。

鑑定事例研究会報告

建築士／橋本 頼幸

11月16日
午後6時30分
より、新しくな
った大阪弁護士会
館9階にて「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。

〈参加者〉

弁護士：田中厚、周々木晴香、越川佳代子、平泉憲一、鳥川慎吾、向山知、島村美樹、林尚美、神川朋子、三浦直樹

建築士：山上勇二郎、黒田勇司、豊辺弘也、津村泰夫、橋本頼幸、山元康正、光山恵治、三木和彦、川崎廣章、石井修司、木津田秀雄
21名の方が参加されました。

今年の鑑定事例研究会は、石井建築士がコーディネートされ、テーマは「裁判所鑑定の問題点。調停における建築技術上の問題」でした。当日は、木津田建築士、山上建築士、石井建築士の3名から報告があり、活発な討論がされました。

1 木津田報告

まず初めに、木津田弁護士から、調停において調停委員が関与し解決した3つの案件について、報告がありました。

事例①「シックハウス及び建物周辺の地盤高さ等に関する事案」は、シックハウス問題に詳しい調停委員が選任されたために早期に実地調査が実施され、補修工事の大半を進めることができ、補修を進めることで実際に要した補修費用をベ-

スに和解ができたとの報告でした。調停委員の関与によってスムーズに解決したケースと言えます。

事例②「新築後の補修による不具合」は、小屋束を間違えて施工し工事中に取り替えたことが原因で発生した外壁のひび割れ・床のひずみなどに対して、示談交渉時に相手方ハウスメーカーも原因と不具合の因果関係を認めていたにもかかわらず、建築士の調停委員が否定したため、原告側に納得のいく和解に至らなかったとの報告でした。建築調停委員の対応が原因でスムーズな解決ができなかったケースと言えます。

事例③「契約時の仕様と異なる柱と筋かい金物の施工不良等」は、売建建物の購入契約にあたって「通し柱：桧」が「集成材」になっていた点と筋かい金物の施工不良によるビス不足が問題となった事件で、調停委員により筋かい金物の的確な判断が提示されたことで和解できたとの報告でした。適切な技術的判断をしたことによって相手方が了承せざるを得なかったケースです。

2 山上報告

次に、山上建築士から、「区分所有建物(分譲マンション)の1階購入者が、排水が不十分で床下に水が溜まる、スラブのたわみ・かぶり厚不足等の瑕疵に基づいた契約解除を求めた事件」についての報告がありました。

本件については、調停委員4名の連名による所見が出されており、その内容は「被告提案の補修の実施、被告側に排水不良等瑕疵部分の原因追及」を求めるものでしたが、床スラブという構造躯体や1階床下であることから、共有部分の調

査・補修が必要とされたために解決が図られていないとのことでした。

そこで、そもそも専有部分購入者・管理組合（共有部分管理者）と分譲主（被告）との関係について、費用請求等をどう求めていくべきか、という問題についての議論となりました。私見としては、主な問題は共有部分にあることから、管理組合が中心になって進めれば十分に解決可能だと思われます。「誰が誰に何を求めるのか」ということをうまく整理すること、その過程において専門家が適切に関与し、争点を整理することが必要な事例だと感じました。

3 石井報告

最後に、石井建築士から、裁判所鑑定の鑑定事項のあり方が問題になった事例として、石井建築士が実際に裁判所鑑定人となった平成7年の事件についての報告がありました。この事件は、平成7年の鉄骨4階建て建物に関して、鑑定事項として求められた項目の他にも、完了検査未済という確認申請手続上の問題があり、さらに、建物調査の結果、建坪率・容積率超過などのいわゆる集団規定違反や構造強度不足・耐火性能不足などのいわゆる単体規定違反が判明したもので、平成12年3月の地裁判決では建築主側が大きく勝ち取ったものの、同年11月の高裁判決では逆転敗訴となった（上告されたかどうかは不明）とのことでした。

このケースに関しては、そもそも双方の弁護士の争点整理が不十分だったのではないかという点が指摘されるとともに、裁判所鑑定人は当事者が設定した当初の鑑定事項以外の項目について鑑定の対象にしてよいのか、についても議論となり、「当事者主義の原則からすれば、依頼された鑑定事項以外については仮に気付いたとしても指摘すべきではない」、「建坪率や容積率などの集団規定違反の場合、

建築基準法違反ではあるが、建築主側もメリットを得て納得している場合もあり、その違反を原因として建て替えなどを主張すると逆に不利になる場合もある」などの意見がありました。

また、この事件のように図面や仕様、明細が不明な場合には耐火性能を確保するための費用は見込まれていると考えるべきかについても議論となり、「建築士や建設業者は専門家として当然知っているべきであるから見込まれると見てよいのではないか」という意見も出ました。



4 最後に

実は、私は昨年度の鑑定事例研究会の報告記事も担当しましたが、昨年は、たくさん事例が出されて、個々の内容について精査できなかった反省から、「もう少し事例を絞ってつっこんだ議論をしたい」ということを報告の結びとした記憶があります。その点、今回は、各報告にテーマがあって、議論を深めることができました。

今後の鑑定事例研究会の課題としては、「被害者救済のために鑑定・調査報告書はどうあるべきか」ということを議論できればと思います。訴訟の実態として、担当する弁護士や調停委員如何で結果が大きく異なるということがまます。これまでの研究会は事例紹介にとどまっていますが、今後は、弁護士と建築士がいかに協調して被害者救済という観点から望ましい判決なり和解なりを得ていくかという点に着目し、そのための鑑定事例研究会になれば、より発展的な議論ができるものと考えます。

活動報告・予定

《前回のニュース以降の活動日誌》

- 9 / 27 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
10 / 4 18:00～ 判例・和解事例研究会（大阪弁護士会）
10 / 7 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
10 / 26 18:30～ 関西ネット幹事・事務局会議（太平洋法律事務所）
11 / 1 18:00～ 新人歓迎会（大阪弁護士会）
11 / 16 18:00～ 鑑定事例研究会（大阪弁護士会）
11 / 22 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
11 / 25～26 全国ネット福岡大会
12 / 2 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
12 / 19 18:30～ 関西ネット幹事・事務局会議（太平洋法律事務所）

《今後の予定》

H19年

- 1 / 18（木）18:30～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
2 / 3（土）13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
2 / 22（木）18:30～ 幹事・事務局会議（太平洋法律事務所）
3 / 15（木）18:30～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
3 / 31（土） 関西ネット第10回総会（場所未定）
4 / 7（土）13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）

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：あと数日で2007年です。最近は、1年があっという間に過ぎているように感じております。忙しい時期ですが、健康には十分気を付けようと思います。

〒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