

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 31

2007年 9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10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 はじめに

平成19年3月31日（土）午前11時から、大阪市西区民センターにおいて、欠陥住宅関西ネット第10回総会が開催されました。

今回は、耐震偽装問題を踏まえながら、そのみにとどまらずマンション問題をテーマに、「耐震偽装だけじゃない！マンションの落とし穴」と題して講演会を企画しました。

一般の方も参加する講演会の時間を十分とるために昨年同様午前中に総会、昼食休憩を挟んで午後から講演会を行いました。

「倒壊」「住宅喪失」などの著者であるノンフィクションライター島本慈子氏に分譲マンションと我国の住宅政策の問題点を、阪神大震災で被災したマンションの建替決議無効を求めて最高裁まで争った湖海信成弁護士に当該訴訟の経過と判決・改正区分所有法の問題点を、住宅瑕疵の調査鑑定を数多く手がけている当会幹事の石井修二建築士に、マンションの欠陥と販売上の問題点を、マンション学会副理事長の折田泰宏

弁護士に、欠陥マンションに遭った場合の具体的な対処方法を、講演していただきました。また、耐震偽装問題を契機とした国の対策の内容とその問題点を、当会の橋本頼幸建築士、平泉憲一弁護士が報告しました。

社会的関心の強いテーマと豪華な講師陣のためか、建築士、弁護士、行政職員、一般市民等72名もの参加を得て、例年以上に盛況でした。

第2 開会挨拶、基調活動報告



により開会しました（写真1）。



その後、当職より、基調活動報告を行いました（写真2）。報告内容については、第10回総会資料集2の1頁以下をご参照ください。

脇田達也弁護士と島村美樹弁護士の司会のもと、木村達也当ネット代表幹事の開会挨拶

その後、当職より、基調活動報告を行いました（写真2）。報告内容

第3 組織議題

会計報告、役員選出の件（第1号議案）が承認・可決されました。時間が若干余りましたので、昨年度から導入した建築士研修会の感想と今後の持ち方について議論し、運営方法をより一層改善して今年度も継続する方向が確認されました。

第4 午後の講演会



午後の部は吉岡和弘全国ネット幹事長の来賓挨拶で始まりました（写真3）。

その後の講演会の内容の概略は、以下のとおりです。

【講演1】「分譲マンション、その存在への問題提起」

島本慈子氏の講演の要旨は次のとおりでした。

「従来から人々が持ち家にあこがれて家計を切りつめながら巨額のローンを組む状況に関心を持っていたが、震災後住宅金融公庫を取材した際に、家が壊れてローンが残った人々が政府の救済策を受けても借金が増えるだけという事実衝撃を受け、取材調査を続け『倒壊』の執筆・出版につながった。大震災によって、高額・長期のローンを背負って家を買うことの危うさ、消費者の無知につけこんで既存不適格住宅が堂々と売買されてきた問題、分譲マンションとは文字通りの持ち家ではなく分数に支配される存在であったこと等の日本の住宅問題があぶりだされた。

被災地ではマンションの建て替えか補修かを巡って弱者と弱者の権利衝突が生じ、集団の中で少数派となってしまった補修派には強烈な心理的圧迫感が生じた。

その後も根本的な問題は何も解決されないうまま、日本は新自由主義経済に鮮明に舵を切り、持ち家政策の内容が転換された。雇用リストラの進行、労働法制の改悪、住

宅金融公庫の廃止等によって中流層に広く持ち家を取得させるというかつての政策は放棄されている。

建て替え決議の要件を緩和した区分所有法改正後に、2つの象徴的事件があった。一つは、1戸建てが並ぶ住宅地に12階建のマンションが建設され、更に高さ制限の規制実施間際に30階建の超高層マンションが建設され、第1のマンションの住民との間で紛争になっている事案。もう一つは、高齢化する町の再生という大義名分のもとに建て替え決議がなされ、これに反対する高齢者が区分所有法に基づく売渡請求と明渡請求を受けて苦悩している事件。これらに共通しているのは、すぐに既存不適格になり将来同じ規模での建て替えができなくなることや、既存の居住者の居住権を奪うことを十分承知しながら、取得者・居住者の利益を無視して、「建て得」を強行するデベロッパーの姿である。

改正区分所有法によって、特別多数決のみで建替を強行し、反対者に対する売渡請求権を行使して所有権・居住権を奪うことさえできるようになったが、この現実国民に周知徹底されていない。今後の課題としては、このような動きに対抗する居住権の確立が求められているのではないか。」



1時間30分の講演でしたが、具体的な事件、体験を通じて日本の住宅問題、マンション問題を浮き彫りにした分かりやすいお話

しで、終始、興味深く聴くことができました（写真4）。

【講演2】「被災マンションの建替決議無効裁判を担当して」

湖海弁護士が、建替決議に反対した区分所有者の代理人として最高裁まで争った事件について、経過、争点、裁判所の判断等をふまえた感想を述べられました。

概要は、以下のとおりです。

「当時は、損傷したマンションを建て替えるには、特別多数決（5分の4）だけでは足りず、『建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至った』（改正前区分所有法62条1項）という客観的要件を満たすことが要件とされていた。

この客観的要件を満たすか否かが本件の最大の争点となり、原告は過分性の判断として補修費用と再築費用を比較するなどの明確な基準（例えば50%ルール）を示すべきであると主張したが、1審神戸地方裁判所は、この主張を排斥し、諸般の事情を総合考慮し区分所有者が建物を維持することが合理的といえるかどうかによって判断すべきであるとし、その判断に当たっては、多数の区分所有者の主観的な価値判断を尊重すべきであるとして、本件ではその要件を満たしているとした。建替決議は多数決との点を過大評価し、客観的要件を無視したに等しい判決であった。

東京高裁、最高裁もこの判決を支持し確定したが、そのときには被災から8年以上、建替決議から6年以上経過していた。殊に最高裁は3年間放置し客観的要件を撤廃した法改正を待つて門前払いの上告棄却判決をなしたものであり、極めて不当な対応と感じた」。

この後、元原告の方が当事者の切実な思いを吐露された会場発言も胸を打ちました。

【講演3】「マンションの欠陥と販売上の諸問題」



写真5

数多くの欠陥住宅の調査鑑定を手がけた石井修二建築士（当ネット幹事）が、写真を映写しながら、分譲マンションにおける固有の問題点（＝多様多数の区分所有者がマンションの欠陥問題を自分自身の問題として

考え大多数が一致した方向性を見出して行動することは至難の業）、マンションの欠陥は発見されにくいこと、欠陥マンションの実態（＝鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さ不足、コンクリートの塩分含有による錆び、コンクリートの亀裂、廊下の鉄筋不足、遮音性能の問題等々…）、欠陥マンションの問題解決への道筋（＝専門家の協力のもと大多数による理解を得て、社会的に妥当とされる解決を目指す）、非常識が常識化してしまったマンション販売の実態（＝青田売り、かつ、購入者に建物の設計や工事に関する情報がほとんど開示されない状況の下で購入者もその建物を所有し末永く守り維持管理していくという意識が希薄なままになる）、について、ご自身の体験を踏まえて報告しました（写真5）。

最後に、「マンションはみんなが買っているから大丈夫だとの意識のみで購入する人が多いので、誰も購入した建物について責任を感じなくなる、マンションはみんなで買えば怖くないように思えるが、実は、『マンションはみんなで買うから怖いのだ』ということなのです。」という名言で締め括られたのが印象的でした。

【講演4】「欠陥マンションにどう対処するか」



写真6

折田泰宏弁護士から、マンションの欠陥の種類（建築物の瑕疵、権利の瑕疵、環境の瑕疵等）、欠陥マンションに対する民事救済（瑕疵担保責任）、瑕疵担保期間、損害賠償の範囲、マンション分譲会社が倒産等した場合の民事法上の救済策（建設会社、建築士に対する不法行為責任追及や債権者代位権の行使）、欠陥マンションに対する行政や業界の対応（アフターサービスの整備、新耐震基準の設定、共同住宅の性能保証制度、品確法、姉齒事件後の各種法改正によ

る構造に関する検査の強化。但し、耐震改修促進法ではマンションは対象外）等に関する講演がありました（写真6）。

弁護士としてすぐにでも役立つ内容が満載であり、実践的な講演でした（詳しくは資料集1・35頁以下参照）。

共用部分の瑕疵について、従来は判例により各区分所有者が専有部分の面積割合でそれぞれ請求すべきものとされていたところ、区分所有法の改正によって管理者（管理組合理事長）が各区分所有者に代理して請求できることになったが（同法26条2項）、分譲業者から購入したのではない中古取得者には分譲業者との間に売買契約がなく、分譲者に対する瑕疵担保責任による請求権はないので、管理者もその部分については代理できないのではないか、その場合は不法行為責任を追及するか、最初の購入者から債権譲渡を受けるしかない、これは法律の不備であり、法改正が必要である、との指摘には考えさせられました。

建替要件を緩和した法改正は実は審議会での議論が財界の圧力でゆがめられた結果であったという裏話や、多数決のみで建て替えを決議し反対少数者には売渡請求権を行使して建物所有権を奪うのは憲法違反ではないかという指摘も紹介され、大変興味深い講演でした。

【特別報告】耐震偽装問題を受けた国の対策について

（1）建築基準法等の改正



写真7

橋本頼幸建築士（当ネット事務局員）が、以下のとおり報告しました（写真7）。

「建築確認制度について、確認検査機関だけが問題で拙速審査が悪いとの前提で改正が行われ、一定の高さ以上の建築物について構造計算のピアチェック（専門家による2重チェック）をしたり、審査期間を21

日間から35日間に延長したりすることは極めて対症療法的であり、指定確認検査機関の損害賠償能力の充実や人員体制の適正化などは責任のなすりあいであり、見せしめである。

建築士制度の改革については、現実の建築士は資格の目的と業務実態が乖離している点に問題があり、有資格者の中でも業務に必要とする資格者を管理するなどの段階が必要ではないか、その延長線上に、専門設計事務所（工務店やハウスメーカーのような設計施工を兼業しない建築士事務所）を明確に分離していく、といった対策方針を打ち出すことも可能ではないか。

今回の対応は緊急対応的であり、再発防止策として有効かどうかについて非常に疑問である、全体的に建築関連法規が複雑になり見通しが悪くなった感は否めず、その結果として形骸化するおそれもある」。

耐震偽装問題を受けてなされた建築基準法や建築士法等の改正の内容を的確に整理し、問題点を鋭く指摘するものでした。

（2）瑕疵担保責任履行確保法の制定



写真8

その後、平泉憲一弁護士（当ネット制度部会長）が、瑕疵担保責任を負う住宅供給業者が

賠償能力がない場合の対策として、住宅供給業者に対する強制保険制度（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）が創設されたことを紹介しました（写真8）。

欠陥住宅被害者の実質的救済の点から一歩前進であることは確かですが、欠陥住宅被害救済に十分な保険金が給付されるのか、保険金の支払いは円滑になされるのか、業者が悪意重過失の場合でも基金から同様の補償がなされるのか等の諸問題があり、今後も制度の具体化を見守っていく必要があります。

欠陥住宅110番と事前研修会のご報告

弁護士／林 尚美

平成19年6月19日午後6時30分より、大阪弁護士会にて、6月29日大阪弁護士会と共催で開催される予定の「欠陥住宅110番」で相談を担当する弁護士・建築士を対象に事前研修会が開催されました。「欠陥住宅110番」は、欠陥住宅問題の実態を把握し救済を図ることを目的とするもので、本年度は次のとおり一般的な欠陥住宅に加えて、欠陥マンションについての研修が行われました。



1 欠陥住宅一般について、鳥川弁護士から講義がありました。

(1) 瑕疵の判断基準について、契約書、設計図書、建築基準法令、住宅金融公庫の住宅工事共通仕様書・「住宅紛争処理の参考となるべき技術基準」などがあることの説明がありました。

「住宅紛争処理の参考となるべき技術基準」の床などの傾斜という不具合事象についての基準（3/1000未満は構造上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が低いなど）については、昭和40年代のアンケートの結果出されたもので、あくまで参考基準に過ぎず、レーザーでレベルを測定することができる現在において施工誤差であるということとはできないこと、ハウスメーカー側から3/1000であるから受忍限度内であるとの主張がなされることがあるが、立法趣旨と異なることなどに留意すべきであることについて議論がなされました。

(2) 欠陥住宅の契約類型が請負契約か売

買契約かにより、瑕疵修補請求ができるか、解除が認められるかなど異なるので留意すべきことの説明がなされました。

特に、売買契約の売主の瑕疵担保責任については、品確法88条で瑕疵修補請求が認められるが、①「新築住宅の売買」で「構造耐力上主要な部分等」に限られ、工事完了後1年経過すると未入居物件でも適用がないので注意すべきこと②「工事完了」とは、全ての工程が終了したことをいうこと③未入居の場合についてはハウスメーカー側で「引渡から1年保証」との文言が入られる場合があるので契約書をよく読むべきこと一などについて説明がありました。

2 欠陥マンションについて、平泉弁護士から講義がありました。

欠陥マンションについても、基本的には戸建住宅の欠陥住宅とほぼ同様に処理がなされ、欠陥マンション固有の問題としては、次の点について留意すべきである旨の説明がありました。

(1) 共用部分の瑕疵について、保存行為として各区分所有者で請求可能であるが、共用部分の管理に関する事項であり、集会で決議して請求するのが妥当であること、また、全区分所有者、管理組合が行う方が相手方に対するプレッシャーの意味でも相当である。

(2) 品確法は、「人の住居の用に供する家屋又は家屋の部分」に限るので、事務所部分については適用されないが、事務所部分でも住居部分との共用部分であれば適用があるので注意が必要である（品確法2条）。

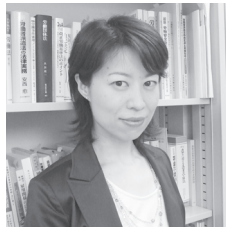
(3) 時効・除斥期間について、当該マンションについて最後に引渡を受けた者について、期間の要件を充たしていれば足りる点に注意すべきである。

全国ネット仙台大会のご報告

弁護士／島村 美樹

1 第1日目

(1) 平成19年5月26日(土)午後1時より、欠陥住宅被害全国連絡協議会第22回仙台大会が仙台弁護士会において開催されました。



関西ネット事務局長田中厚弁護士と東北ネットの山田いずみ弁護士の司会の下、まず、伊藤學代表幹事による開会の挨拶、開催地仙台弁護士会会長竹山弁護士からの挨拶がありました。

その後、吉岡和弘幹事長より基調報告として、耐震偽装事件の総括、近時の被害救済の問題点、今後の活動等について報告がありました。

(2) 次は、分科会方式による検討報告会でした。

第1分科会では岩城穰弁護士、木津田建築士、鈴木弘美弁護士により、「建築紛争の基礎知識」と題する入門講座が行われました。7割が一般参加者であったため、急遽、講演内容を変更して対応されたそうです。

第2分科会では伊藤學建築士、平山建治建築士、藤島茂夫建築士より「建築紛争と建築士の役割～報告書の書き方～」が行われました。具体例を挙げ、木造建築の基礎構造などに絞って議論したので、細かい点まで白熱した議論ができたとのことでした。

第3分科会では神崎哲弁護士、風呂橋誠弁護士、三浦直樹弁護士より「訴訟におけるよくある反論と再反論」が行われました。私は、この会に参加しましたが、実際の事件でのやり取りに基づいて、参加者全員が参加できる形で議論したので、実践的で有用であったと思います。今後の課題としては、限られた時間の中でいかに会議の趣旨

にそった議論ができるかということだと思いました。

このような分科会方式は初めての試みでしたが、総じて好評でしたので、今後も運用を工夫して続けて行って頂きたいと思います。

(3) その後、アスベスト問題について、千代田区建築指導課の加藤哲夫氏より緊急報告がありました。

アスベスト対応の解体工事の場合、通常の場合の3～4倍も費用がかかることより、建築リサイクル法に基づく届出がなされないことが多いので、同区ではアスベストが含有されないとの届出の場合、サンプルを採取し偏光顕微鏡で迅速に分析するなどの工夫をされているそうです。

(4) そして、いよいよメインの特別講演「耐震偽装の構造」が、法政大学教授・弁護士の五十嵐敬喜氏により行われました。

日本は、衣食は世界最高水準であるが、住については量の問題は解決したが質の問題は残っていること、現在の日本の都市が美しくないのはフランスやドイツと比べ、原則規制がされないことが原因である、これからは役所が責任を取らない建築確認の制度から、アメリカのように役所が責任を取る建築許可の制度へ移行すべきだ等の意見が述べられました。また、建築士がプロフェッションの自覚を持たないといけない、国会議員は規制法を理解できないので欠陥住宅の問題は広がらないとも述べられました。歴史的、国際的視点から現在の日本の住宅問題、都市問題を分析されていたので、とても新鮮に感じられました。

(5) 最後に、結成10周年を迎え、新たな進展に向けてのアピールが採択され、1日目は終了しました。1日目の大会の参加

者は、弁護士50名、一般40名、建築士31名、研究者3名の合計124名でした。

その後、近くのレストランで懇親会が行われ、2次会、3次会、4次会…と仙台の夜は更けて行きました。

2 第2日目

(1) 大会2日目は、まず、藤島茂夫建築士と千葉昇平弁護士より、「勝つための鑑定書づくり『裁判上の鑑定を覆した事案』」が報告されました。

藤島建築士からは、溶接には材料力学と構造力学があるが、学者や鑑定人の中には、

全体の構造計算がOKなら個々の部材がダメでもOKという材料力学を無視する人が多いので、地道に法律や基準書を引用し技術論で反論していくことが必要、との報告がなされました。

(2) 勝訴判決・和解報告と各地域ネット報告がなされた後、河合敏男事務局長から事務局報告、岩城穰副代表幹事から閉会の挨拶があり、盛況のうちに閉会となりました。

杜の都仙台ならではの爽やかでためになる大会でした。

建築研修会①「雨漏りについて」

建築士／黒田 勇司

5月31日(木)午後6時より、いきいきエijingセンターにて、平成19年度第1回建築研修会が行われ、総数15名(建築士10名、弁護士4名、一般消費者1名)の人が参加された。



まずはじめに川崎廣章建築士から、今年度の方針及び勉強会の意義等についてお話があり、平成19年度は前年度とは少し様相を変えて、建築部位毎にテーマを置かれる旨の説明があった。

第1回目の今回は、橋本頼幸建築士が、「雨漏りの調査方法と欠陥の判定方法」というタイトルのもとでお話しされた。

木造5事例、鉄骨1事例、鉄筋コンクリート2事例の具体例に基づき、パワーポイント写真で構成され、欠陥現象、欠陥原因、欠陥判断に至るまでの雨漏り現象について、これが不具合、これが欠陥、その判断基準はどこにあるのかをお話しされた。また、日本風土に基づいた先人達の知恵と水との関わりも話され、意義深いものであった。

その後、質疑にて各々諸氏の経験論、方法論もまじえた活発な議論が交わされた。

その内容としては、建築士からは、雨漏り調査方法における問題点、早期に原因を究明する方法、事例における屋根タテハゼ欠陥の設計姿勢と施工姿勢の問題点、クラックは瑕疵か?、白華現象は瑕疵か?等の議論があり、また、沖縄の気候的歴史的特異性による建築形態の事など違った視点からの話もあった。弁護士からは、雨漏りの補修費用の格差はなぜあるのか?雨漏りの体系的な調査方法はあるのか?等の質問があり、さらに、一般消費者の方からも、防水モルタルとは何?コンクリート打設時の雨は問題は無いのか?等の質問が出るなど、包括的な議論が交わされた。

時間の都合上、ある種の結論までには至らなかったが、雨漏りという不具合現象を通して見えてくる建築士及び施工者のあり方、法律論としての雨漏りに関する問題点が浮き彫りにされた気がした。議論途中ではあったが、次回研修会は、「建物の揺れ、傾斜」をテーマに7月19日に行うことを確認し合い、午後8時45分に終了した。その最中、私は、故丹下健三氏設計の国立代々木競技場の雨漏れのことを思い出していた。

活動報告・予定

《前回のニュース以降の活動日誌》

- 3月31日(土) 関西ネット第10回総会(大阪市西区民センター)
4月7日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
4月26日(木) 18:30～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
5月22日(火) 18:30～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
5月26日(土) 第22回全国ネット大会 in 仙台
～27日(日)
5月31日(木) 18:00～ 建築研修会(1)(いきいきエイジングセンター)
6月2日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
6月19日(火) 18:30～ 110番事前研修会(大阪弁護士会)
6月25日(月) 18:30～ 幹事・事務局会議(太平洋法律事務所)
6月29日(金) 10:00～ 欠陥住宅・欠陥マンション110番(大阪弁護士会)
7月19日(木) 18:00～ 建築研修会(2)(いきいきエイジングセンター)
7月24日(火) 18:30～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
8月4日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
8月24日(金) 18:00～ 建築研修会(3)(いきいきエイジングセンター)

《今後の予定》

- 9月12日(水) 18:00～ 新人研修会(大阪弁護士会)
9月25日(火) 18:30～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
10月6日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
10月15日(月) 18:00～ 判例事例研究会(大阪弁護士会)
10月25日(木) 18:30～ 幹事・事務局会議(太平洋法律事務所)
11月16日(金) 18:00～ 鑑定事例研究会(大阪弁護士会)
11月21日(水) 18:30～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
11月23日(金) 第23回全国ネット大会 in 岐阜
～24日(土)
12月1日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
12月10日(月) 18:00～ 建築研修会(4)(いきいきエイジングセンター)
12月21日(金) 18:30～ 幹事・事務局会議(太平洋法律事務所)

平成20年

- 1月15日(火) 18:00～ 建築研修会(5)(いきいきエイジングセンター)
1月25日(金) 18:30～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
2月2日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
2月20日(水) 18:30～ 幹事・事務局会議(太平洋法律事務所)
3月12日(水) 18:30～ 事務局会議(太平洋法律事務所)
3月29日(土) 関西ネット第11回総会(場所未定)
4月5日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)

編集後記：季節の変わり目、体調を崩しやすくなります。特に風邪に注意して下さい。

〒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