

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 32

2008年 3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>

建築士研究会(2)、(3)

建築士/木津田 秀雄

昨年に開催された関西ネット協力建築士の研修会に引き続き、今年は弁護士も含めた建築に関する研究会を開催することになりました。



その中で7月19日に開催された第2回建築研究会「建物の揺れ、傾斜」と8月24日の第3回建築研究会「建物の不同沈下」について報告します。

第2回建築研究会「建物の揺れ、傾斜」では、辻史雄建築士より、基礎や地盤が問題となり裁判になった事件について、その調査方法や補修方法についての報告がありました（判決は「消費者のための欠陥住宅判例 第4集」314ページに収録されています）。

補修方法については、裁判所の鑑定人から薬液注入工法が妥当とされたのですが、この土地が借地であったこと

から、土地所有者が薬液注入により土壌が変質する（畑などにも使用する予定がある）ことなどを理由に薬液注入を拒んだことや、このような補修方法は契約の内容として不適切であるとして、裁判所は原告が主張した曳き屋を行った上で地盤改良を行う工法を認めています。

本案件が借地であったという特殊事情があるものの、本件では、阪神大震災に被災した建築主が基礎や地盤に留意するようにと依頼した建物であることや、地盤強度などを十分に調査せずに設計施工した建築士らに対して、後にその点を建築主から指摘されて始めて液体注入工法をとるということを是認することが妥当とはどうい考えられないと判示されており、日ごろ施工者側から液体注入工法による補修が提案される事件が多いだけに、液体注入工法を適切な補修方法でないとの理由で排斥したことは注目すべき内容でした。

ともすれば技術的な面からだけで補修方法を判断してしまいがちであることから、鑑定書作成の際には、契約内容や、それぞれの事情を事前によく打ち合わせた上で、補修方法を検討する必要があると感じました。

辻建築士の発表の後の参加者による討論では、建物が揺れるとの相談を受けた際に、どのような点を調査するのかなどが話し合われましたが、やはり建物の構造を先に検討した上で、地盤を確認するとの意見が多く出されました。

また振動を測定した場合に、どのような基準と比較するのかという問題については、振動規制法などの公害としての規制はあるものの、実際には住んでいられない程ひどい場合にしか制限がなく、建築紛争に利用するのは難しいという意見が出されました。

第3回建築研究会「建物の不同沈下」では、三木和彦建築士より不同沈下の一般的な原因や不具合現象についての解説があり、その後、具体的な事例の報告がありました。

擁壁に直近した建物について、擁壁と建物（ベタ基礎）が傾いたという案件が紹介されました。補修方法は、擁壁については擁壁の前面に底盤を設けて直径350mmの鋼管杭を5mの深さまで打ち込み、建物についてはアンダーピニングによる補修が行われたとのことです。

その後、参加者より不同沈下の際の

補修方法について意見が出され、液体注入工法で補修したところ隣家に不具合がでたとの例や、液体注入工法でレベル調整まで行うには1階の床を撤去して室内からも注入を行う必要がある、アンダーピニング工法は建物自体の重さしかかけられないために水平力に弱く斜面地には適していない、過剰間隙水による被圧水がある宅地（盛土）では布基礎の建物を補修するのにベタ基礎にしては建物が重くなるため、布基礎の下に地中梁を設けるなどの補修が行われた事例などが出されました。

また施工者側から良く出る反論として、宅造規制区域外である場合に、宅造の技術規定を守る必要がないとの意見が出ますが、あくまで宅造規制区域の線引きは行政の取り締まり区域を明確化するものであり、行政上の手続きにすぎず、技術的には宅造法で定める技術基準は、規制区域外でも適用されるべきだとの意見がありました。

ここ数年、建築士による技術的な面からの勉強会などは開催されていませんでしたが、昨年より協力建築士制度を立ち上げたこともあり、ネットの建築士同士の知識の共有という面では良い方向になっていると思います。

具体的な事例について話し出すと、技術論よりその事例の持つ特殊性に話しが行ってしまいがちですが、毎回テーマを絞り込んでいることで、散漫な報告会にならず、興味深く聞くことができました。

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

弁護士／向山 知

平成19年9月12日(水)午後6時より、大阪弁護士会館にて、欠陥住宅関西ネットの新人歓迎会が開催されました。



この新人歓迎会は、同月初旬に新たに弁護士会に登録した新人弁護士(旧60期)を対象に、当ネットの目的や活動などを紹介し、当ネットへの参加を呼びかける催しです。当日は、いつものネット会員の他、新人の弁護士5名、建築士2名と法科大学院生1名が参加されました。

歓迎会では、当ネット幹事の平泉憲一弁護士による「欠陥住宅被害発生の原因と、相談・訴訟の進め方」と題した講義が行われ、同じく当ネット幹事の木津田秀雄建築士から実際の欠陥住宅とその補修方法の実例が紹介されました。

まず、平泉弁護士が、建築基準法や建築士による設計・監理、行政の確認・検査等、我が国の住宅生産システムについて紹介されました。

次に、木津田建築士が、スライドで実際の建物の写真を示しながら、木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造などの住宅の構造について説明され、続いて平泉弁護士から、欠陥現象と欠陥原因の峻別や、契約内容・法令・条理・住宅金融公庫の標準仕様書といった瑕疵の判断基準について解説がなされました。

その後、木津田建築士が、欠陥住宅

の実例を紹介されました。筋交いの欠き込み、金物の取付不良、ジャンカ、打設不良(充填不足、異物混入)、鉄骨のアンダーカット、ビードの不良といった実例を、私も興味深く拝見しました。

続いて、平泉弁護士が、建物に瑕疵があった場合にその瑕疵を補修することができるのか、どのような方法で補修するかといった損害論・補修論について解説されました。中でも補修方法や補修費用は、訴訟でもしばしば争いになる重要な論点だという説明がなされました。

さらに、木津田建築士が、実際に建物の瑕疵を補修した例を紹介されました。具体的には、耐力壁不足のため窓を潰して壁にした例や、ジャンカを健全部分が出るまで削り、補修用の樹脂モルタルで埋めた例などが紹介されました。その後さらに、平泉弁護士から、建物の瑕疵をめぐる法的責任論や手続論についても解説が加えられ、約2時間の講義は終了しました。

今回の研修は欠陥住宅紛争の概要を新人弁護士向けに解説するというものでしたが、当ネットに参加してようやく1年になろうとしている私にとっても、学ぶ点が多くありました。

また、新人弁護士の皆さんや参加希望の建築士の方々が、真剣な表情で講義に聞き入っていたのが印象的でした。今後、弁護士・建築士を問わず多くの方が当ネットに参加され、欠陥住宅問題の解決に向けて能力を発揮されることを期待します。

判決・和解事例研究会

弁護士／林 尚美

平成19年10月15日(月)午後6時～8時30分まで、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。

参加者は、弁護士：浅野永希、神川朋子、重村達郎、島村美樹、鳥川慎吾、三浦直樹、林尚美、平泉憲一、建築士：川崎廣章、木津田秀雄、辻史雄、豊辺弘也、橋本頼幸、三木和彦、山上勇二郎の合計15名でした(50音順、敬称略)。

1 構造上・防災上の不具合等の補修費用を請求した調停成立事例(発表：川崎建築士)

混構造3階建住宅の1階部分のスラブがない、木造部分の金物がないなどの構造上及び防災上の不具合と建坪率・容積率違反など法令違反がある事案で調停が成立した事例でした。

相手方は、構造計算書で補強等が可能であるとの反論をしていたが、補強方法に関する図面を作成してもらい、構造計算に基づく補強は困難であること、上階の荷重が1階に伝達しない旨の反論をしたところ、和解が成立したそうです。

早期に(約1年5カ月)調停成立させることができたのは、申立人側として多数の瑕疵を指摘したことにあるということでした。

なお、同事例については、12月10日開催予定の建築士研修会でスライドを

用いて発表していただけることになっております。

2 最高裁平成19年7月6日判決について(発表：平泉弁護士)

立命館大学松本克美教授の「建築の瑕疵と建築施行者等の不法行為責任—最高裁2007(平19)・7・6判決の意義と課題—」と題する論文を基に、平成19年7月6日の判決について解説していただきました。

9階建ての共同住宅・店舗として建築された建物(以下「本件建物」という)をその建築主から購入した上告人らが、本件建物にひび割れ、鉄筋の耐力低下の瑕疵があるとして、本件建物の設計及び工事監理をした建築士Y1に対し不法行為に基づく損害賠償を請求し、施工したY2に対し請負契約上の地位の譲り受けを前提として瑕疵担保責任に基づく瑕疵修補費用又は損害賠償請求をするとともに不法行為に基づく損害賠償請求をした事案です。

瑕疵担保責任に基づく損害賠償と不法行為について、【1審(大分地判平成15年2月24日判決)】は、(瑕疵がある場合でも)「建物の耐久性に支障がない程度の強度であったなら、被害者において補強をすることを余儀なくされるとはいえないので、不法行為上の損害は発生せず、瑕疵担保責任では請求できる補強工事代につき不法行為に基づく損害賠償請求はできないことになる。」と判示し、【2審(福岡高裁平成16年12月16日判決)】は、「請負の目的物に瑕疵があるからといって、当然に不法行為の成立が問題となるわけではなく、その

違法性が強度である場合、例えば、請負人が注文者等の権利を積極的に侵害する意図で瑕疵ある目的物を製作した場合や、瑕疵の内容が反社会性あるいは反倫理性を帯びる場合、瑕疵の程度・内容が重大で、目的物の存在自体が社会的に危険な状態である場合等に限って不法行為責任が成立する余地が出てくるというべきである」と判示していました。

これに対して、【最高裁平成19年7月6日判決】は、(設計・施工者等は)「建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体または財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の主張をする者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買い受けたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うものというべきである」との注目すべき判決をしています。

これは、原審での不法行為責任の成立を「違法性が著しく大きい場合に限るという判断枠組みを否定し、設計・「施工者」等に「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には不法行為責任が成立する」としている点で画期的な判決です。

この点、逆に業者側で「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」はないとして、この論法を使う代理人もいるとのことでしたが、被害者側で積極的に使用することができるフレーズであると思われます。

今後「基本的な安全性」について具体的にどのような判断がなされるかが注目されるところです。



3 工事監理業務委託契約の解除(発表: 三浦弁護士)

設計・工事監理業務委託契約(以下「本契約」という。)を締結し、建築確認済証を取得しているが、建築基準法改正前の構造基準に基づく設計でした。しかし、同改正法が施行された平成19年6月20日以降の着工となったので、改正法20条に基づく適合性判定が必要となりました。

にもかかわらず、施主は、当初の設計どおり施工しようとしていたので、本契約を解除する内容証明を送付し、無事本契約を解除することができたという事例でした。

改正建築基準法が6月に施行されて以降、建築確認の審査が厳格化されたことの影響の1つであるといえます。また、建築士に対し重い責任追求がなされている中で、注目すべき和解事例であると思います。

4 シックリフォームの和解事例(発表: 三浦弁護士)

大阪府下の築30年以上経過した平屋の木造住宅で、天井や壁のペンキ塗り、フローリングの張替など大規模、大量の薬品を使用するリフォーム工事を行ったところ、改装後、口の中がしびれ、苦みを感じ、身体のあちこちが痛むなどの健康被害を発症している(化学物質過敏症)が、他方で工事代金を請求されていたことから、相当な調停を求めた事例です。

同建物の空気測定を行ったところ、酢酸ブチルが原因ではないかということが判明したが、酢酸ブチルについては研究がすすんでおらず指針値が設定されていないので、健康被害を引きおこす可能性があるというにとどまるものでした。結果として、工事代金を減額して貰う内容の和解が成立しました。

健康被害について、なかなか第三者に理解して貰えないという点では、従前のシックハウスと同様のものといえるでしょう。

5 旧建物の既存基礎を流用して建てられていた1階倉庫・事務所、2階住居の欠陥住宅の和解事例（発表：三浦弁護士）

新築建物引き渡し後、外壁パネルががたつき、風でガタガタ音がする、2階の

住居部分の床が撓む、網戸が開かないなどの現象が現れたため、調査したところ、①新築建物の基礎は旧建物の既存基礎を流用していること②アンカーボルトが不足していること③2階北側の壁の西側にあるべきブレースが施工されていないこと等の多数の瑕疵があることが判明しました。

これらの瑕疵については、本件建物の上部構造を解体し、旧建物基礎も含め全部撤去して、新たに基礎を打設し直して、建物を再構築するしかないことが判明しておりました。

本件は、付調停となりましたが、相手方会社の資力という最大の壁が立ちふさがり、やむを得ず和解せざるを得なかったという事例でした。

判決・和解事例研究会

弁護士／向山 知

平成19年11月16日（金）午後6時より、大阪弁護士会館にて、欠陥住宅関西ネットの鑑定事例検討会が開催されました。

この鑑定事例検討会は、本来は関西ネット所属の建築士・弁護士が関わった鑑定事例の紹介・検討を行うものですが、今回は少し趣向を変え、『紛争解決までの建築士の関わり方（事例）』とその進め方・報酬』をテーマに催されました。当日は、建築士11名と弁護士7名が参加しました。

検討会では、まず、橋本建築士から、「建築士と弁護士の連携～話し合いでスピード完全解決した事例～」と題して、同建築



士と平泉弁護士が携わった事案が紹介されました。この事案は、在来木造2階建ての売建住宅に、竣工直後から雨漏り、天井や壁のクラックなどが多数生じたというもので、橋本建築士と平泉弁護士は、現地を確認のうえ、当地の市役所で建築確認概要書を見直し、販売業者（兼施工者）から確認申請図面を入手して精査したところ、1階長手方向の壁量不足や金物の引抜耐力不足が判明したとのことでした。

その後、依頼者・設計者・施工者と現地を確認し、打合せにて設計者に壁量不足と金物の設定ミスを認めさせ、設計者に補修案を提案させた上で、470万円の補修金額を提示し、最終的には補修費350万円の支払いで合意したとのこと、当初の現地確認から約4カ月で解決に至ったということでした。

平泉弁護士によれば、「まず事実関係を固めたうえで、その評価の問題として話を進めるという方針を採った。設計者が、図面通り建っているはずだと認めてくれ、特に耐力壁不足については、我々と設計者の間で共通認識ができていたので、施工者を含めた打合せでも、耐力壁不足を前提事実として話し合いをすることができた。施工者に対して、いきなり通知書で補修を求めていたら、同じような解決はできなかったのではないか。」とのことでした。

また、同事案では、施工者から、合意書にいわゆる清算条項（当事者間に他の債権債務がないことを確認する旨の条項）を記載するように求められたが、今回合意の対象となっていない部分の責任まで免責されることになるため、応じなかったとのことでした。

次に、石井建築士から、同建築士が現在相談を受けている事案が紹介されました。この事案は、住宅の基礎の下に打たれているはずの杭が地表に出てしまっているほか、耐力壁も不足しているというものでした。ただ、この事案では、同建築士が相談を受ける前に、建物横の駐車場の幅が設計よりも狭くなったことから紛争になり、注文者と施工者がともに代理人を立てて既に和解しており、その和解書に清算条項があるために、施工者が杭や耐力壁不足の瑕疵についても解決済みであると主張しているとのことでした。

石井建築士からは、「建築の問題で、ある時点で紛争になった部分以外に何も問題がないと、いったい誰が確認できるのか。自分が携わった事案では、清算条項は必ず外してもらおうようにしている。」と、安易に清算条項を含めることの問題点が指摘されました。

その後、石井建築士から、同建築士の事務所における相談業務、建物調査・鑑定等の進め方や、建築士報酬の計算・清算方法

等が紹介されました。同建築士の事務所では、電話で相談があった場合、まず事務所での面談を行い、契約書等の書類を確認し、聞き取りを行い、相談事項に関する見解・判断の説明や以後の方針等の協議を行った上で、建物の現況確認に赴くという進め方を原則としているとのことでした。

その中で、電話相談の際にも、相談者の相談事項だけでなく、その裏にある問題（相談者が気付いていない問題）を察知することが重要であり、そのためには基本的な事項や状況などを正確に聞いておくことが大切であるとの指摘がなされました。また、石井建築士から、主に紛争の関係者に示すための建物調査報告書と、裁判所に示すための建物鑑定書の作成方法の違いなども紹介されました。

これに関して、木津田建築士から、「建築士は弁護士と違って、物を見て考える立場なので、自分は事務所で面談することはほとんどなく、現地で聞き取りを行ってから、建物の確認を行っている。」との意見も出されました。

今回の検討会で紹介された各事案や仕事の進め方は、いずれも、訴訟や調停に至る前段階での建築士・弁護士の活動に関するもので、各建築士・弁護士の経験に基づく様々なノウハウが含まれていると思います。普段、建築関係の判例や書籍などの文献に接していても、このような相談～交渉段階での手法についてはあまり紹介されていないため、今回非常に勉強になったと感じました。

また、2つの事案でともに問題となった和解における清算条項については、事案に応じた慎重な検討が必要だと思いました。業者側は清算条項を求めるのが通常でしょうから、弁護士としては、安易に応じない姿勢が求められると思います。この点も大変勉強になりました。

活動報告・予定

《前回のニュース以降の活動日誌》

平成19年

- 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(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 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(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 11月23日～24日 第23回全国ネット大会 in 岐阜
- 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(大阪弁護士会)

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(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 2月2日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
- 2月7日(木) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 2月20日(水) 18:30～ 幹事・事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

《今後の予定》

- 3月12日(水) 18:30～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 3月18日(火) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 3月29日(土) 13:00～ 関西ネット第11回総会(大阪市西区民センター)
- 4月5日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
- 4月22日(火) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 5月14日(水) 18:00～ 建築紛争ハンドブック研究会(1)(大阪弁護士会)
- 5月20日(火) 19:00～ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 5月31日～6月1日 第24回全国ネット大会 in 沖縄
- 6月7日(土) 13:30～ 個別相談会(北浜ビジネス会館)
- 6月18日(水) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 6月23日(月) 18:00～ 欠陥住宅110番事前研修会(大阪弁護士会) *予定
- 6月28日(月) 18:00～ 欠陥住宅110番(大阪弁護士会) *予定
- 7月14日(水) 18:00～ 建築紛争ハンドブック研究会(2)(大阪弁護士会)
- 7月23日(水) 19:00～ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

編集後記：2月9日、大阪は大雪で雪が積もりました。公共交通機関にも影響が出たようです。さて、平素はなかなか事務局会議に出席することができず、皆さま方にご迷惑をおかけし申し訳ございません。急な事ではございますが、2月12日から東京勤務となりました。今後もネット通信の編集についてはお手伝いさせていただくつもりですが、ますます事務局会議等への出席ができなくなってしまうかもしれません。ご容赦ください。

〒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