

欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.40

2011年11月26日号
発行 欠陥住宅関西ネット
代表幹事 岩城 穰
事務局長 田中 厚
太平洋法律事務所
〒530-0054 大阪市北区南森町 1-2-25
南森町 i s ビル4階
TEL 06-6365-7292
FAX 06-6365-7293
<http://www.kekkan.net/kansai/>

馬淵澄夫元国土交通大臣インタビュー

平成23年8月7日（土）午前10時～



一級建築士
橋本 頼幸



本年8月7日朝10時から、奈良学園前の民主党衆議院議員・馬淵澄夫元国土交通相の事務所にて、馬淵議員と関西ネットの三浦直樹弁護士、平泉憲一弁護士、嶋原誠逸弁護士、向山知弁護士、私で約1時間インタビューをさせていただいた。

ちょうど菅首相の退陣が騒がれており、民主党の代表選挙が行われるかもしれないタイミングだったこともあり、また馬淵議員も地震後に就いた内閣総理大臣補佐官

（原発担当）を退任した後でもあったことから、内輪話も織り交ぜながら建築に関する法規制についての考え方などを中心にお話を伺うことができた。

1. 建築基準法の見直し

民主党に政権交代し鳩山内閣の国交省副大臣だった馬淵氏は、まず建築基準法の見直しを行うことを指示した。耐震偽装問題の後、自民党政権下で建築基準法が改正され、それを「改悪」と言われ、確認申請に関する手続きや手順が複雑になり時間がかかるようになった。それを当時与党自民党から官製不況だ、馬淵不況だとまで言われる。

馬淵議員は、建築基準法の見直しには、迅速化・簡素化が必要であると考えていた。また、書類が複雑になったという意見は、単に法律の問題だけではないことも明らかになる。簡素化するということは、一方で

耐震偽装に対する国民の不安払拭と逆方向に舵を切ることになる。厳罰化も問われていたが、他の業法の罰則との兼ね合いからも難しいのではないかと考えていた。

こういったことから、法改正を行っても、中途半端になるのであれば、運用改善で対応しようとするようになった、という。同時に建築基準法の体系から見直す必要を感じたとのことである。



2. 建築基本法との出会い

馬淵議員は、「元々建築基準法は戦後間もない頃に建物の量を確保するために作られた法律であり、量よりも質を確保することを求められる現在においては見直されるべき」という認識を持つ。では、馬淵議員と建築基本法との出会いを聞いてみた。

馬淵議員は、建築基準法の改正は、真逆の方向であり過剰反応だったと考えている。建築基準法改正後の予算委員会で、神田順東京大学教授やJASCA（社）日本建築構造技術者協会）のメンバーに出会い、建築基本法の考え方に出会ったという。

3. 馬淵議員と建築との関わり

講演会などで「国会議員の中でもっとも建築に詳しい」と紹介されることが多いという馬淵議員の建築との関わりについて聞いてみた。

馬淵議員は元々、横浜国立大学工学部土木学科を卒業後、大手ゼネコンにつとめた

経験もあり、「土木屋で建築との関わりは薄い」という。その後国会議員として耐震偽装問題で建築に関わるようになる。活動の中で、設計監理施工分離しなければいけないと考える。しかし、現実には多層下請け、重層下請けの中で難しい問題もあることも認識しており、世の中が設計施工を一体にしていることが多く、設計と監理を分離するとコストが上がってしまう。現状と理想をどうすりつけていけるかが、政治の仕事、と言い切る。

4. 安全をどこまで追求するか？

この問題は実に難しい。性善説か性悪説かという立場の違いで常に平行線になるからだ。馬淵議員は、「今回の地震でよくわかったと思う。生活の安全保障（水・食料・電気）はあたりまえに手に入れているが、当たり前にするためのコストが莫大にかかっている。目に見えないモノに対するコスト負担、それに対する応分の負担がある。」という。そういったリスクをコスト化させるととても高くなりすぎて経済は回らない、そこを調整するのも政治家の仕事である、という。

安全に対するリスク負担という意味で、履行確保法・強制保険がある。しかし、一方で抜本的に見直して、法体系を最低基準から脱却し、新たな法体系を作ること、を馬淵議員は目指す。国交省住宅局局長も30年かかると尻込みするほどのスケールの大きな事業である、という。

また、馬淵議員は、今の確認申請制度では権限が曖昧であるので、法的強制力を持つ「インスペクション制度」を導入する必要があるとも考える。しかし、今の法制度に取り込むには構造的に難しい、全体を作り替えるしかない、という。インスペクトの基準は「最低基準」としての基準が必要

であるが、最低基準さえ守ればよいという意識を変える必要がある。従って、最低さえ決めればよいと言うのではなく、ニーズに応じてグレードを切り分けて使い分けることのできるルール作りが必要であるという。



5. 建築基本法で、単体規定と集団規定の切り分けはできるのか？

集団規定は都市計画法と切っては切れない関係にある。都市計画法の所管は総務省であるが、その切り分けは国交省が担当している。所管をまたぐ時は常に担当所管同士で調整が必要になり、簡単にはいかない。建築基本法のロードマップには、都計法の問題も含めているが、省庁間の「格」意識の問題が常に出てくるという。

単体規定の問題でも消防法との絡みが生じてくる。小規模のクリーニング屋さんほとんどが揮発性溶剤の関係で現在の消防法の規定を満たしていないことになる。これは法律改正ではとても対応できない。住民の安全確保を満たした上で、通達で対応したのも政治で判断してすりあわせていった結果という。

6. 地盤・宅地への関心

自身が土木出身であることから東日本大震災以降の地盤問題について聞いてみた。

馬淵議員も地盤に対しては非常に重要な

問題であるという認識を持っている。一方で、地盤・宅地は個人で対応できるレベルではない上に、改良するに当たっても敷地外への影響も大きく、法制化も難しいという。また、事が起こらないと発覚しないという意味での「気づいていない点」へのリスク負担は経済的な影響も大きい。個人の権利との関係で、地方自治体もどの程度関与できるのかという問題もある。個人のリスクとしてどこで線を引けるのか、という難しい問題も含んでいる、といった問題意識について聞くことができた。

話が多岐にわたり、非常に話題の豊富なインタビューになった。馬淵議員は「土木出身ですから」と謙遜するが、建築のことも非常に勉強されており、随所に馬淵議員の苦悩などを垣間見ることができた。個人的には、漠然と所管またぎは大変なんだろうなあとは思っていたが想像以上に大変であることを知った。また、法改正以外にも改善するすべがあること、そういったことをひっくるめて政治で対応しないといけなことがまだまだたくさんある、と思った。

馬淵議員を始め、政治家のより一層の活躍を期待するとともに、リーダーの問題意識のあり方で国のあり方が大きく変わる可能性があること、そういった問題意識の高い政治家を選んでいくことの大切さを感じた。



別府マンション事件 再上告審判決について

最高裁判所第1小法廷 平成23年7月21日判決

弁護士

三浦 直樹



1. はじめに

平成23年7月21日、最高裁第1小法廷に、「原判決を破棄する。本件を福岡高等裁判所に差し戻す。」という声が響いた。いわゆる別府マンション事件再上告審判決である。

例えば、平成20年5月の全国ネット沖縄大会の際、幸田団長から、「ちょっと手伝って。」と声をかけられてから3年余り。全国ネットの英知を集めた弁護団会議の末席に加えていただき、議論を交わしてきた努力が報われた瞬間であった。

2. 事案の概要

平成2年5月に竣工間際の収益マンションを購入した買主の親子が、平成6年2月に自ら入居した直後から亀裂、水漏れ等の瑕疵を指摘したにもかかわらず対応不十分であったことから、平成8年7月、売主側の媒介業者、施工業者、設計・監理者に対する不法行為責任等を追及して提訴した。その後、瑕疵のひどさのあまり本件建物の入居者が激減し、賃料収入からローンを支払うことができなくなったため、第1審口頭弁論終結前の平成14年6月、競売に付され、被告の関係者がこれを落札した。

3. 審理経過

平成15年2月24日、1審大分地裁は、多くの瑕疵につき、施工業者と設計・監理者の不法行為を認定し、補修費用の他、調査費用、弁護士費用および慰謝料を含め、

合計7400万円弱の損害賠償責任を認めた。

平成16年12月16日、控訴審福岡高裁は、ひび割れ等の瑕疵の存在と補修の必要性を認めつつも、構造耐力上の安全性をおびやかすまでのものではなく、社会公共的にみて許容しがたいような危険な建物になっているとはいえないから、不法行為責任を問うような強度の違法性があるとはいえないとして、請求を棄却した。

平成19年7月6日、上告審最高裁第2小法廷は、控訴審の「強度な違法性」論を斥け、「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、身体又は財産が侵害された場合には、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責任を負うとの解釈を示して、福岡高裁に差し戻した。

平成21年2月6日、差戻審福岡高裁は、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」を「居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険を生じさせる瑕疵」と解し、本件建物が売却された平成14年6月までに、かかる瑕疵が存在していたことを必要とするとした上で、落札した所有者（←被告関係者！）が不具合を感じていないことや、平成20年10月の口頭弁論終結時まで6年以上経過しても何ら現実の事故が発生していないことを「大きな間接事実」として、たとえば建築基準法施行令が要求する手すりの高さ1.1mに満たないことは瑕疵ではあるが、0.71m以上は

確保されており、通常使用によって落下の危険性があるとは認めがたい上、現実にも事故も起きていないのであるから、「現実的な危険性」が生じていたとは認められない、といった理由付けで、全ての瑕疵につき、瑕疵ではあっても「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」にはあたらないとして、再び請求を棄却した。

4. 再上告審判決

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当する、と述べ、例示的に、構造耐力に関わる瑕疵はもとより、外壁の剥落や開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により利用者の人身被害につながる危険があるときや、漏水、有害物質の発生等により利用者の健康や財産が損なわれる危険性があるときは、これに当たるとした。

また、取得した建物にかかる瑕疵がある場合、建物所有者は、設計・施工者等に対し、当該瑕疵の修補費用相当額の損害賠償を請求でき、その後、建物を売却するなどして所有権を失った場合でも、その際、補修費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失わない、と判示して、破棄差戻を命じた。

5. 再上告審判決の意義

まず何よりも、瑕疵論に関して、差戻審の「現実的な危険性論」を排斥し、いわば「潜在的危険性論」が示された点が重要である。また、本件とは無関係な「有害物質の発生」が例示されており、シックハウスやアスベストの事案も射程に入れている。

次に、損害論に関して、上告審では、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」による「損害」の意味が、ドイツ法にいう「瑕疵損害」すなわち直接損害（＝補修費用相当額）なのか「瑕疵結果損害」すなわち拡大損害なのかが不明確であったのに対して、再上告審では、「修補費用相当額の損害」と明言されている点も重要である。

さらに、建物所有権を喪失しても一旦取得した損害賠償請求権を失わない、と明示した点にも隠された大きな意義がある。実は、この論点は、期限内に提出した上告受理申立書等では言及しておらず、したがって、正式な上告理由にはなっていない。いわば、再差戻審があらぬ理屈で請求棄却しないよう導くための、いわば念のための自判事項なのである。

6. 今後の課題

上告審判決の後、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」か否かの判断については、たとえば小屋裏換気口の瑕疵も構造部に影響を与えうる点でかかる瑕疵に当たるとした東京地裁平成20年1月25日判決のような事例の集積が望まれたにもかかわらず、差戻審の後、その悪影響を受けた裁判例も散見された。この点、今回の再上告審によって、正面きって「現実的な危険性論」に立脚する裁判例はなくなるかもしれない。

ない。

しかし、再上告審の「いずれは危険が現実化することになる場合」という表現が独り歩きすると、「いずれは危険が現実化すること」の立証責任を原告側が負うといった誤用を招きかねない。現に、そのような論法で業者側の責任を否定する地裁判決が出始めているという。

その意味では、再上告審弁護団が一貫して主張していたように、建築基準法令違反等の客観的瑕疵は、すべからく「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」にあたること、少なくとも、業者側に「いついかなるときも危険が現実化することあり得ないこと」の立証責任が転換されるという運用を勝ち取っていく必要がある。

他方、再上告審が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」ならざる瑕疵として例示する「建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵」に象徴される主観的瑕疵についても不法行為責任が成立する場合があります。このことについて、更なる理論武装が必要となってくるであろう。

なお、この判決の評釈として、立命館大学法科大学院の松本克美教授が立命館法学第337号（2011年3号）に「建物の安全性確保義務と不法行為責任－別府マンション事件・再上告審判決（最判2011（平23）・7・21）の意義と課題－」と題する論文を公表されている。下記のURLからオンライン版がダウンロードできるので、是非、一読されたい。

<http://www.ritsumeai.ac.jp/acd/cg/law/lex/11-3/matsumoto.pdf>

7. 最後に

平成19年上告審の後、幸田団長がこんなコメントを書いている。

「原告親子は、最高裁判決には立ち会えなかった。お母さんは、マンションを失った悲しみから病気を患い、体力をなくして車いす生活である。お母さん思いの息子さんは身体が不自由なお母さんを置いて東京へは行けない、東京での記者会見の様子が地元のテレビで放映されるのを見ながら二人で泣いたという。マンションを購入したばかりに人生を狂わされた二人。これを早期に救済できない現在の司法制度。私はどれだけのことができたのだろう。最高裁で勝っても、心は晴れなかった。」

その後の差戻審判決の当事者は、「控訴人〇〇訴訟承継人兼控訴人」となっている。

お母さんの遺志を継ぎ、その無念を晴らすための息子さんの闘いが、みたび福岡高裁で始まっている。

追記（編集担当・向山知）

平成23年11月8日（火）、再差戻審福岡高裁の第1回口頭弁論期日が開かれました。

幸田団長のご報告によれば、被告である施工業者は、契約法理が支配する領域で不法行為責任の成立を認めるのは限定すべきであるとの主張に加え、本件の瑕疵は施工誤差の範囲内である、不具合があっても安全率があるので大丈夫である、性能不足の程度は小さいので補修の必要性はないといった、いわゆる「裸の技術論争」を持ち出して反論を試みてきたとのことでした。

もっとも、裁判所は、「裁判の長期化」と「すでに十分証拠調べが尽くされていること」を理由に即日結審し、判決は平成24年1月10日午後1時10分に予定されているとのことでした。

全国ネット神戸大会報告

平成23年5月28日(土)～29日(日)

於：あすてっぷ神戸(兵庫県神戸市)

弁護士 周々木 晴香

■大会1日目■

大型台風が迫る生憎の空模様でしたが、会場には100名を超える多数の参加者が詰めかけました。大会は、代表幹事の伊藤學建築士(東京)の、「エンドユーザーが建築時点で関わらない売買形式になってから欠陥住宅が増えた」、との感想を交えた開会挨拶で幕が開きました。

その後、兵庫県弁護士会会長の笹野哲郎弁護士から、「阪神大震災をきっかけに全国ネットが生まれた」という全国ネット誕生物語や、ネット活動の意義、さらには南京町(中華街)や北野の異人館、旧居留地といった神戸の観光お勧めスポットの案内がされ、開催地「神戸」を印象深くアピールしていただきました。

次に、基調報告として、幹事長吉岡和弘弁護士(仙台)が、今回の東日本大震災の体験を踏まえ、欠陥住宅被害対策活動への更なるまい進の必要性を宣言されました。会場の雰囲気ぐっと引き締まりました。

続いて、被害者を代表して田村和子氏(姫路)が、欠陥住宅被害に遭った自らの経験を踏まえ、「建築確認済証が代金支払後でないと交付されないという慣行は問題である」と強く主張されました。

その後、田中正司建築士によって、「外装タイル張り仕上げの保守管理について」特別講演が行われました。経年による剥離は自然の理であることを前提に、剥離しやすい箇所・補修方法について、豊富なデータや図面をもとに具体的で充実した講演がなされました。



次に、萩尾利雄建築士(神戸)から、基調講演「外壁タイルの問題事例」がなされました。いくつもの事例について、外壁タイルに関する瑕疵発見の経緯から、調査結果、補修方法等を、写真を交え詳細に報告されました。



続いて、吉岡和弘弁護士(仙台)により、「東日本大震災の報告と被災地からの要望」の報告がありました。被災地写真のスライドショーで被災状況を明らかにした上で、今回の津波被害が「三陸海岸大津波」(吉村昭著)から予見が可能であったことや、過去の台風や津波被害を受けて出された様々な法規制や、アスベストによる大気汚染状況等について言及されました。また

ここで、東北ネットの齋藤拓生弁護士（仙台）に対し、全国ネットから義援金が手渡されました。

次に、永井光弘弁護士（神戸）から、大会アピール「欠陥住宅を造らないために～16年前の被災地神戸からの緊急メッセージ～」の説明がなされました。説明に続いて採択がなされる予定でしたが、対行政と対被災者のいずれに重点を置くべきか等議論が紛糾し、採択は翌日に持ち越されることになりました。



最後に、津久井弁護士（神戸）から、日弁連が行った被災地での法律相談に、1万5000件もの相談が寄せられたこと、その中には、流されてきた車両の処分方法や、瓦が飛んだことによる損害賠償等、これまで考えたことがないような特殊な法律相談も多かったことなどが報告されました。

■ 懇親会 ■

懇親会は、三宮の中華料理店「第一樓」で開催されました。高級店です。懇親会で利用するのは予算的に難しかったところを、幹事役の神戸の方が粘り強く交渉して下さったとのことでした。お料理も紹興酒も絶品でした。特に、ジューシーな酢豚やプルプルのピータンは感激ものでした。幹事役の皆さま、本当にありがとうございました。

懇親会では、各地域の会員ごとに、ステージ（となるような場所）に立ち、一言ずつコメントを述べていきました。新しいメンバーも増え、活気が増したという印象でした。

また、埼玉から参加されていた被害者の方から、「工業高校の高校生用の教科書が、とても分かりやすく書かれていて、訴訟を理解するために特に役立ったのでお勧め」、という参考になるお話をいただきました。

■ 大会2日目 ■

大会2日目は、さらに勢いを増して迫りくる台風のせいか、出席者は初日より2割程減少していましたが、朝9時から集まった参加者の熱気は1日目に劣りませんでした。

まず、平泉憲一弁護士（大阪）による、「勝つための準備書面」論点紹介が行われました。日曜日の朝から、講師の論点説明に耳を傾ける姿は、さながら「日曜答練（司法試験受験校辰巳が主として日曜日に行っていた答案練習会の名称）」（の解説）のようでした。この論点表について、吉岡弁護士（仙台）から、永久保存版とすると同時に、今後新たな判例等をウィキ形式で加筆していきたい、立法提案にも利用したいとの意見が出されました。

その後、勝訴判決・和解報告として、石川和弘弁護士（札幌）から木造建物の構造に関する施行令の仕様規定違反の施工事案、齋藤弁護士（仙台）からコンクリートの養生不足等による瑕疵事案、幸田雅弘弁護士（福岡）から杭心ズレの瑕疵事案、吉岡弁護士（仙台）からシックハウスによる公務災害性が認定された事案、木津田秀雄建築士（大阪）から地盤調査不十分なアパート

の不同沈下事案、についてなされました。



次に、谷合周三弁護士（東京）から、耐震偽装事件について、同種事案が同じ部で同時期に全て敗訴になっており、専門部で審理されることのマイナス面が出て残念だとの報告がされました。その後、幸田弁護士（福岡）から、別府マンション事件について、最高裁で6月27日に弁論が開かれるので判決が出る日も近いとの報告がありました。また、齋藤弁護士（仙台）から、建築基準法見直し委員会の状況として、適合性判断委員が当該委員会のメンバーに含まれていないとの問題点が指摘されました。さらに、三浦直樹弁護士（大阪）から日弁連土地住宅部会の活動について、リフォーム被害の予防と救済に関する意見書等が出されている等の報告がなされました。

続いて、各地域ネットの報告・事務局の

報告がなされました。地域ごとの会員数の違いから、活動状況にはかなりばらつきがあるようでしたが、組織の再構成等により活性化を図ることが検討されているとのことでした。

最後の閉会挨拶では、次回の第31回大会は北海道で行う方向で調整が進んでいたけれど、東日本大震災を受け急きょ仙台で開催することになったこと、日程は11月26日～27日でほぼ確定したことの報告があり、復興のためにも多くの人に東北に集結して欲しい旨呼びかけがなされました。

なお、大会アピールについて、昨日の意見をもとに新たな案が提案されましたが、やはり議論は紛糾し、最終的には幹事会に一任することになりました。

■大会終了後■

大会終了後、その場にいた関西ネット会員数人と南京町までくり出し、笹野弁護士が初日の挨拶でいち押しされていた「民生」の「イカのとんぷら」をいただきました。想定外の見た目には驚きましたが、イカの表面の不思議で心地よいサクサク感はいくせになりそうです。ご紹介、ありがとうございました。



震災関連勉強会のご報告

平成23年7月27日（水）午後6時～
於：大阪弁護士会館



弁護士
林 尚美

関西ネットでは、3月11日に発生した東日本大震災に関して会員の研鑽を図るべく、7月27日午後6時より、勉強会を開催いたしました。

被災地の現地調査をされた石川卓志一級建築士・安松孝洋一級建築士より、地震保険についての解説や、現地の状況についての報告があり、さらに平泉憲一弁護士より、仙台市内の状況について報告がありました。



1. 地震保険の概要は次のとおりです。

- ①地震保険は、地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流出による損害を補償する地震災害専用の保険で、補償内容は火災保険の30～50%の範囲内で地震保険の保険金額を定めることができること（但し、建物は5000万円、家財は1000万円を限度とする。）。
- ②対象となるのは居住用の建物と家財であり、それ以外の物は対象とならないこと。
- ③火災保険に付帯する方式での契約で、地震保険のみの契約はないこと。
- ④地震による被災者の生活の安定に寄与することを目的として、民間保険会社が負う地震保険責任を政府が再保険し、民間

のみで対応できない巨大地震発生の際には、再保険金の支払を行うために地震再保険特別会計で区分経理をしていること。

- ⑤保険金は、建物が全壊、半壊、一部損の場合に支払われることになっており、いずれも、全壊の場合契約金額の100%（時価が限度）、半壊の場合契約金額の50%（時価の50%が限度）、一部損の場合契約金額の5%（時価の5%が限度）となっていること。

2. 石川建築士・安松建築士は保険会社の依頼で建物の損壊の程度が前記⑤のどのレベルであるかを判定するために現地に赴かれました。

具体的には、地震保険損害査定指針に基づいて判定を行い、一日約3件の判定をされたそうです。主要構造部（軸組、基礎、屋根、外壁）が評価の対象となり、3%の傾きがあれば全壊ということです。なお、ここでいう「3%」とは、3/1000ではなく、365度に対する3%ですので、17°の傾きということで、限界的な傾きであると思います。

それにしても、被災されている建物をひとつひとつ評価することは神経を遣いたいへんなことだったろうと思います。ご苦労様でした。

3. 液状化について

浦安で起きた液状化現象について動画を見せていただきました。とても衝撃的な映像でした。当日来られていない方は、是非、ネットで調べて地面が揺れて水が地表から溢れ出る様子を見てください。

液状化の要素といわれているものは、次の4つです。

- ①地表面から20m以内であること
- ②砂質土で粒径が比較的均一な中粒砂であること
- ③地下水位以深にあって水で飽和していること
- ④N値が概ね15以下であること

メカニズムとしては、砂の地盤において、地下水位より下の砂の地盤では、積み重なった砂粒の間の隙間が「間隙水」で充満した「飽和砂」で浮力が発生しています。砂の重量の方がその浮力より大きく、両者の差は有効応力として粒子どおしを押しつけあっているが、砂粒の表面に摩擦抵抗があるために変形に対抗し、安定した状態にあります。しかし、地震の振動・衝撃により砂が体積を小さくしようとして、砂粒の隙間に加わる圧力が急激に高くなり、圧力がかみ合う力を超えたときに、「間隙水」が砂粒の間から逃げて、砂粒子が水に浮いたように泥水化し、さらに間隙水が土砂を伴って地表に移動し、噴出し土砂を伴って噴出した体積分だけ地盤が沈下するのです。

浦安市は、埋め立て地であり、最も被害が大きいところは、昭和40年代に埋め立てられた地域で、昭和60年代に埋め立てられた地域には液状化されていないところがあります。これは、新潟地震



後液状化対策がなされたことが原因であるとも考えられます。逆に、液状化した地域は、埋め立て時に締め固め不足であったということが明白であるといえましょう。

大阪でも、埋め立て地、砂地のところは多数あり、大阪府・大阪市が液状化のハザードマップを作成しています。今回の地震の被害を踏まえて、対策を講じる必要があると実感いたしました。

4. 仙台市内の震災状況について

震災の状況について、平泉弁護士より報告があり、写真を見せていただきました。本頁下に、平泉弁護士からご提供いただいた写真を掲載します。

一区画の造成地に極端な地滑りによる建物の倒壊が発生していることが分かりました。この事例において、造成段階において地盤改良に何らかの問題があったと考えざるをえないものでした。



「欠陥住宅110番」事前研修会報告

平成23年6月29日（水）午後6時～

於：大阪弁護士会館



弁護士

難波 泰明

先日、欠陥住宅110番のための事前研修が行われましたので、ご報告いたします。

私は、今年度から本ネットに参加させていただき、110番に参加するのは初めてですので、今回の事前研修は、110番に参加するにあたって、とても勉強になりました。



まず、一級建築士の木津田先生の講義がありました。今年度の110番のテーマが「震災・リフォーム」110番でしたので、木津田先生からは、震災被害及びリフォームの際に生じるトラブル・被害の実情とアドバイスなどについて講義していただきました。

震災被害のうち、液状化現象による被害については、液状化現象が生じるメカニズムから、傾きが生じた場合の工事の必要性判断、工事の程度などについて説明していただきました。液状化により家屋が傾いてしまった場合、傾斜度が3/1000から違和感を感じるようになり、6/1000からはっきりと傾きを認識し始め、10/1000からは苦痛を感じるようになるそ

うです。このような基準に照らして、工事の必要性を判断することになるのでしょうか。また、液状化対策工事は、ある程度費用をかけてしっかりとした工事をやらなければ、効果的ではないとのことですので、いざ相談が来た場合には、このあたりの見通しも伝える必要があります。なお、以前は、傾斜度が30/1000ないと保険が下りなかったのですが、この点は緩和されてきているそうです。

リフォームの際に生じるトラブル・被害としては、工事がずさんな場合だけでなく、訪問販売、点検商法、次々販売等により無意味に高価なリフォーム工事をさせられるなどの消費者被害、シックハウスなどもあります。リフォーム工事の場合は、工事がずさんになってしまう原因としては、工期が短いことが挙げられます。また、打合せが十分にされておらず、業者が施主の要望を十分に把握できていないことも問題です。

次に、弁護士の島村先生より、欠陥住宅問題における法的問題を横断的に講義していただきました。法的アドバイスをする際の視点等を総復習できる内容になっており、知識の定着がまだ浅い私にとっては、とても役に立つ内容でした。

まず、欠陥現象と欠陥原因を区別するという基本的な視点を再確認していただきました。この点は、欠陥住宅相談においては特に注意しておかなければならないところですので、相談の筋道を立てる上でも特に重要なポイントです。

その他、先の木津田先生の講義でもあり

ましたように、特にリフォームの案件では特定商取引法の観点からも問題を含んだ事例があります。訪問販売によりリフォーム契約を締結した場合においては、特定商取引法によるクーリングオフや取消権の行使も検討する必要があります。今回の110番のテーマであるリフォームの相談との関係で特に役に立つ知識ですので、予め再確認

できてよかったです。

最後に弁護士の平泉先生から、今回の110番の趣旨、意義等について説明をいただきました。私は今回が初めての110番でしたので、どの程度答えて、どのように対応するかなど、具体的にイメージを持つことができました。

「欠陥住宅110番」実施報告

平成23年7月2日（土）午前10時～午後4時

事務局長 弁護士 田中 厚

1. 今回の「110番」の経緯と趣旨

去る7月2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会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、平成14年からは、以前から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（大阪では大阪弁護士会と共催）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。

この間、建築基準法の改正、住宅品質確保促進法等の法整備も進みましたが、欠陥住宅による被害相談は後を絶たず、昨年度においても76件（マンション、リフォーム問題も含む）の相談が寄せられました。

この点、今年は、3月に発生した東北地方太平洋沖大地震の発生後、地震被害に乗じた悪質リフォーム等の被害報告も寄せられており、このことは近畿地方においても来るべき東南海・南海地震への備えなどの必要性をセールストークにして、不要・不適切・高額なリフォーム工事被害が発生するおそれがあります。また新築建物においても、建築資材の不足や高騰等により、不十分な施工がなされるおそれもあります。そこで、これら欠陥住宅被害、悪質販売方法による被害を、救済及び未然に予防するために電話相談を行う旨広報しました。

前回は電話番号がテレビで放映された地域に相談が集中したことに鑑み、今回は、1つの統一電話番号を設定し、その電話番号に電話がかけられると自動的に担当区域の地域ネットに電話がかかるようにしました。

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29日に相談担当者に対する事前研

修会を開きました。その模様は本誌12頁をご参照ください。

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しました。

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時まで電話機を5台開設し、建築士12名、弁護士19名が相談に当たりました。

午前中はあまり電話はなく。昼のニュースで放映されたため、午後から電話がありました。余り相談件数は伸びず、合計19件となりました。内訳としては、マンションに関するものが4件、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0件、その他の一般的な欠陥住宅に関する相談が14件でした。リフォームに関する相談が減少したのは住宅紛争審査会の専門相談（性能評価住宅、保険付住宅、リフォームが対象で建築士・弁護士がペアになって無料相談をする）が定着してきたからかも知れません。また、広報についてもう少し工夫する必要があるのかも知れません。

4. 相談内容

(1) 欠陥住宅

一般の欠陥住宅被害14件の内容としては、配水管施工不良による漏水（2件）、雨漏り（3件）、掃き出し窓の上の部分の音鳴り、床・壁の傾斜、床鳴り、基礎の亀裂、排水勾配の不備により駐車場に水が溜まる、擁壁の亀裂、等でした。

相談のあった建物の概要については、平屋が2件、2階建が3件、3階建以上が4件で、工法は、在来木造住宅が

3件、2×4が1件、RC造が1件、鉄骨造が1件、プレハブ・パネル工法が1件ありました。取得方法は、建売（売買）が2件、注文（請負契約）が5件でした。

(2) マンション問題

騒音（2件）、築5年のマンションの外壁タイルの剥落、マンションの玄関ドアを取り替えたところ隙間ができた、などの相談が寄せられました。

(3) リフォーム問題

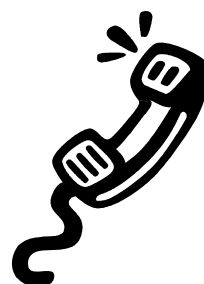
雨漏りの修理を注文したところ工事をしても雨漏りは直らず代金を請求されている等の相談がありました。

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聞くだけで、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、大阪弁護士会館の部屋を借り、建築士10人、弁護士15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。

午後1時30分から午後4時30分までの間に、7件の相談を処理することができました。うち1件が弁護士への継続相談を希望しましたので、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。



「建築構造と木造住宅の耐震性」 DVD観賞会

平成23年9月9日（金）午後6時～
於：大阪弁護士会館



一級建築士
石川 卓志

平成23年9月9日（金）18:00、
「目で見える木造住宅の耐震性」DVD観賞
会が大阪弁護士会館で開催されました。解
説担当は木津田一級建築士で、私、石川は
当日の資料準備作業などを担当しました。

「目で見える木造住宅の耐震性」DVDの
正式なタイトルは「DVD版！映像で見る
建築構造と木造住宅の耐震性—実大振動実
験と解析CG—」で、工学院大学教授／地
震防災センター長の宮澤健二教授が編集・
制作した、Disk1とDisk2の2巻
で構成されるDVDです。宮澤教授が編著
された書籍「目で見える木造住宅の耐震性」
のDVD版として、2008年に東洋書店
から定価9,450円で発売されました。

宮澤教授は建築構造の耐震性が専門であ
り、1995年の阪神淡路大震災以前から、
力学現象の可視化による教育効果の向上に
も携わっておられました。本DVDでも、
阪神淡路大震災で倒壊した軸組住宅の3D

モデルによる振動解析結果が数多く紹介さ
れています。

宮澤教授には、昨年12月の全国ネット
北九州大会にてご講演いただき、その際に、
本DVDの内容も一部ご紹介いただきました。
その際、非常にためになるDVDであ
るということを知り、今回のDVD観賞会
開催となった次第です。

当日の観賞会では、木津田一級建築士が
専門用語に解説を加えながら、実験のポイ
ントなどを分かりやすく解説されました。
DVD映像では、構造に欠陥のある木造住
宅が地震時にどのように揺れて倒壊に到る
かを、実大振動実験と3Dシュミレーショ
ンの両方で確認できたのが印象に残りまし
た。木造住宅の耐震性に対する理解が深ま
る、有意義な観賞会であったと思います。

DVDの内容を紙面で詳しく紹介するこ
とは困難ですので、興味をお持ちの方は是
非視聴されることをお勧めいたします。

鉄骨造・構造見学会

平成23年9月16日（金）午後2時30分～
於：大阪府豊中市 蛸池聖書教会



弁護士
鳥川 慎吾

平成23年9月9日（金）、関西ネット
主催のDVD観賞会に参加したところ、南
俊治建築士に久しぶりにお会いしました。
その席上、南建築士から、構造見学会のお

知らせがありました。翌週16日（金）夕
方、蛸池にある教会の新築工事です。見学
会の後ネパール料理を食べながら質疑応答
の時間が待ち受けているという魅力的な内

容。金曜日夜に行われる関西ネットの行事は終わった後が大変なのですが、蛭池と例えば自宅までモノレール1本だし、教会の新築工事の現場なんてなかなか見られるものでもないし、ネパール料理も食べたいし、ということで、参加することにしました。



当日、小雨まじりの天気の中、平泉弁護士、林弁護士、向山弁護士、橋本建築士、藤原建築士と私が参加しました。最初はまず現存の教会に集合し、南建築士から概略の説明をしていただきました。教会の牧師さんもお一緒にいただきました。



蛭池と例えば、伊丹空港の玄関口とも言える場所、そして、教会の敷地となるのは、空港入口という三叉路の交差点に位置し、まさに飛行機を送り迎えするような絶好のロケーションです。ただ、そのせいか、西日をまともに受けるという面もあり、正面のデザインには結構配慮されたそうです。そして、正面の左部分には、コールテン鋼

という耳慣れない材質を使用されるということでした。コールテン鋼というのは、最初から素材の表面を錆びさせておいて、内部の腐食を防ぐもので、色合いもなかなか趣があってよいそうです。

また、この敷地は、どちらかというとし字型に近く、けっこう歪な形をしているため、玄関側は細長いA棟、そして奥には正方形に近いB棟と、2つの建物を合わせたような設計になっています。

そして、いよいよ現場に行きました。構造としては、重量鉄骨造ということで、かなり重厚な感じがしました。鉄骨の柱脚部分も見ることができました。主柱の柱脚は想像以上に大きなもので、素人ながら、これだけのものだと相当頑丈なんだろうと思いました。コンクリートを打設する前の階段が出来上がっているのですが、この階段は、玄関を入れて少し進んで逆を向いて玄関側の方へ上っていくという造りで、その玄関の下側の斜めの部分が外壁の一部となっているという外から見える格好となっており、なかなか凝ったデザインだなあと印象を受けました。あと、印象的だったのは、1つの壁面空間の中に、細いし字型の鉄骨が、十字型に、しかも少し隙間を開ける形で組み合わされていた部分でした。そこはやはり教会ということで、光が十字型に差し込むような設計になっているということでした。今から完成が楽しみです。



終わった後、予定通り、向かいにあるネパール料理店に行きました。大きなナンが特徴的でした。本来は質疑応答の時間ということでしたが、それまでにも適宜質疑応答が繰り返されていたので、ネパール料理を楽しみながら、国旗が長方形でないのはネパールだけかといった、教会とは関係のない話で盛り上がりました。

教会については、図面を見せていただいたり、基本的な構造が出来上がった現場を見学させていただきましたが、まだまだ完成したらどんな感じになるのか想像がつかません。完成後にも見学会を予定していた

だいているそうなので、是非参加したいと思います。終わった後のネパール料理も楽しみにしています。



「建築訴訟」研究会(第5回・第6回)

平成23年3月7日(月)、4月28日(木) いずれも午後6時～
於：大阪弁護士会館

弁護士 周々木 晴香

このたび、「建築訴訟」(松本克美・齋藤隆・小久保孝雄編 民事法研究会)の第2部第2章第4節「施工をめぐる争点」及び第5節「第三者被害型の紛争と争点」(286頁～312頁)の発表を担当させていただきました。

上記担当箇所には、工事完成の基準、工事の瑕疵、追加変更工事、工事出来高、工事遅滞型、建築工事による近隣建物の被害、建築工事と被害の因果関係が記載されています。

そもそも、本研究会の目的は、当該文献の記載内容を学習すること、及び当該文献の記述内容を検証することにあります。とはいえ第4回迄は、特段突っ込みを入れる箇所もなく、知識の取得や再確認のための講義としてサクサクと発表が進んでいました。このため、私の担当部分も同じサクサクペースで進むことが予定されていました。

これが、大変甘い見通しであったことは、第5回研究会開始直後から明らかになりま

した。記載内容に対する激しい突っ込み、紛糾する議論。たった25頁程なのに、次々疑問が湧いてなかなか進まない！この原因については、この箇所の記述担当者が裁判官であり、この裁判官が担当した事案を前提に書かれたため、特殊な事案があたかも一般的な事案であるかのように記載されてしまったこと等にあるのではないかと分析されています。とにもかくにも、このため、当初は1回(最大3時間)で終了するはずでしたが、次回に持ち越しとなり、合計6時間の大研究会となりました。当研究会の趣旨を十分に全う出来た会だったのかもしれない。

この時入れられた突っ込みの数々は、後日『「建築訴訟」講義注釈集(仮称)』として編集される予定のようなのですが、いくつかの突っ込みを以下に列挙させていただきます。

◆286頁 「工事の完成の有無」について

→東京地判平成3年6月14日が判断基準を示していること、および、重大な瑕疵がある場合に「未完成」と認定して契約解除を認めた東京高判平成3年10月21日が存在することの指摘も欲しい。

◆302頁 13行目からの、「違反建築部分を建築することが注文者と施工者との間の請負契約の内容となっている場合には、違反建築部分を建築することは、契約の内容に適合するものであり、同部分に瑕疵があるとはいえない」との記載について

→注文者と請負人が建築基準法違反であることについて合意している事案が想定されているが、まず、このような合意が素人たる注文者にとっての「真の同意」によるものか否かが見極められなければならない。請負人が違反建築の合意をすること自体、専門家としての法令遵守義務（建設業法25条の27第1項）に反する許されざる行為であり、その違法性は素人たる注文者とは比べるべくもない。

◆304頁 「(オ) 瑕疵修補請求権と損益相殺」の箇所の記載について

→居住利益控除論については、最判平成22年6月17日によって明確に否定された。

◆312頁「IV 被害建物の要因による被害の発生・拡大」の「平屋建ての建物を、

基礎を補強することなく2階建にして、被害建物が通常有すべき耐力を有していなかったため、被害が発生あるいは拡大したような場合、どのように扱うかが問題となった事例がある。」とし、「事前調査において、危険な建物であることが判明した場合、施工者としては、被害建物付近の地盤を改良する工事を行ったり、被害建物の基礎を補強した後に工事に着手すべきであるから」とした記載について

→「隣の工事で、基礎を補強することなく2階建てにしていた建物が倒壊した」、という事案と推測されるが、被害建物と改築建物との位置関係や被害の状況・内容等、具体的にどのような事案を想定しているのか不明。

なお、今回は、登録後間もない新人の弁護士さんや修習生の方にも多くご参加いただきました。このため、関西ネットの活動紹介として、関西ネットも関わっている別府マンション平成19年7月6日最高裁判決について、差戻審を経て、現在、最高裁に再上告中で、近日中に判決が出る予定であるとの説明がされました（平成23年7月21日に判決が出ました。本誌4頁以降をご参照ください）。

「建築訴訟」研究会(第8回)

平成23年8月9日(火) 午後6時～
於：大阪弁護士会館

今回、「建築訴訟」の第2部第3章第4節「第三者の訴訟活動」を担当しましたので、報告いたします。



弁護士
越智 信哉

1. 第三者の紛争類型
建物建築工事により周辺住民など第三者が受ける被害としては、①当該工事による

騒音・振動被害や日照・通風を阻害される被害などの生活妨害事案、②当該工事により、隣地が崩落したり、建物が被害を受けるなどの物的損害事案、③越境建築などの相隣関係事案に分けられます。

ただし、①生活妨害事案では、当該工事が違法とされるのは、その程度が社会生活上一般に受忍すべき限度を超える場合に限られます（受忍限度論）。

2. 請求内容

第三者が当該建物を建築しようとする者にできる請求としては、①建築差止請求と②損害賠償請求が考えられます。

①建築差止請求は、物権的請求権または人格権に基づく妨害排除（予防）請求権を根拠とするのが通常とされます。研究会では、建物の建築差止自体を争うのが難しい場合などには、建築確認や開発許可の要件などを争い、これら処分の段階で行政訴訟として争うことも多いとの指摘がありました。

②損害賠償請求（民法709条）は、建築工事にあつた請負人に請求することが原則となります（民法716条）、注文者の注文又は指図に過失がある場合（民法716条但書）や使用者責任（民法715条1項）により、注文者が責任を負うこともあります。

3. 訴訟の準備、事情聴取

生活妨害事案について、受忍限度を超えるかは、騒音・振動のレベル、発生頻度、継続時間、時間帯、継続期間、地域性、健康被害・建物の損害の有無、被害回避措置がとられたか等、様々な事情を総合考慮して判断されます（利益衡量）。

物的損害事案では、まず、図面化、写真

撮影、専門家による調査などにより被害の具体的特定が必要となります。また、建物の傾斜やひび割れがもともと存在していた可能性があれば因果関係が否定されるので、この点が大きな争点になるとの指摘がありました。

被害者側の地盤がもともと軟弱であるなど、被害建物の基礎にもともと欠陥がある場合には、被害者側の事情の当該損害に対する寄与度や割合を認定して、損害賠償額を減額する（過失相殺の準用）のが裁判実務とされますが、この点については、あまり安易に被害者側の事情と考えるべきではなく、そういう軟弱地盤であることを前提に被害の有無・程度を判断すべきとの指摘がありました。事前に軟弱地盤であることが判明していたような場合は、建築業者に地盤強化など適切な措置を講じる義務があるとした裁判例もあります（東京地判平成6年7月26日判時1525号83頁）。

4. 仮処分の申立て

当該工事が続行されると被害が拡大する場合などには、建築差止めの仮処分の申立て（仮の地位を定める仮処分、民事保全法23条2項）をすることが考えられます。もっとも、マンションなど大型建築物の差止仮処分では、仮処分決定が出ても担保が高額となり納付できないのではないかとの指摘があり、仮処分決定だけもらい交渉の材料とするなどの方法論も議論されました。

5. 雑感

第三者の紛争では、そもそもが間接的な立場のため立証がしづらい状況にあり、また、被害の割に訴訟等にかかるコストが高いとの印象です。非常にもどかしい紛争類型だと感じました。

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

平成23年

- 5月28日～29日 第30回 全国ネット神戸大会
- 6月4日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 6月14日(火) 18:00～ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会)
- 6月17日(金) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 6月29日(水) 18:00～ 欠陥住宅110番事前研修会(大阪弁護士会館)
- 7月2日(土) 10:00～16:00 欠陥住宅110番(大阪弁護士会館)
- 7月9日(土) 13:30～16:30 個別相談会(大阪弁護士会館)
- 7月25日(月) 19:00～ 役員・事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 7月27日(水) 18:00～ 震災関連勉強会(大阪弁護士会館)
- 8月6日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 8月9日(火) 18:00～ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会)
- 8月24日(水) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 9月9日(金) 18:00～ 「建築構造と木造住宅の耐震性」DVD観賞会
(大阪弁護士会館)
- 9月21日(水) 19:00～ 役員・事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 10月1日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 10月20日(木) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 11月18日(金) 19:00～ 役員・事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 11月21日(月) 18:00～ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会)
- 11月26日～27日 第31回 全国ネット仙台大会

《今後の活動予定》

- 12月3日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 12月16日(金) 18:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所) 忘年会

平成24年

- 1月13日(金) 19:00～ 役員・事務局会議
- 2月4日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 2月8日(水) 19:00～ 事務局会議
- 2月17日(金) 18:00～ 新人歓迎会
- 2月24日(金) 19:00～ 役員・事務局会議
- 3月8日(木) 19:00～ 事務局会議
- 3月24日(土) 関西ネット第15回総会
- 4月7日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(会場未定)

編集後記

9月3日に高知県に上陸した台風12号がもたらした記録的豪雨により、和歌山県、奈良県、三重県などに甚大な被害が発生しました。被災地を訪れ、「山津波」とも呼ばれる土石流の破壊力を目の当たりにし、その恐ろしさを実感しました。被災された方々にお見舞い申し上げます。写真は、土砂や流木によって崩壊した鉄橋(三重県熊野市)。

〒530-0047 大阪市北区西天満 3-1-25-401

伊勢谷法律事務所 向山 知

TEL06-6365-7238 FAX06-6365-7239

