



欠陥住宅関西ネット通信

VOL.51

2015年10月31日号

発行 欠陥住宅関西ネット（欠陥住宅被害関西連絡協議会） 代表幹事 岩城穰 事務局長 脇田達也
太平洋法律事務所 ☎ 541-0043 大阪市中央区高麗橋2丁目3番9号 星和高麗橋ビル3階
TEL 06-6222-9186 FAX 06-6222-9280 <http://www.kekkan.net/kansai/>



報告 第18回欠陥住宅関西ネット総会・シンポジウム 「欠陥住宅問題のプロが教える中古住宅の選び方」

平成27年4月4日（土）
大阪市立住まい情報センターにて



弁護士 脇田 圭吾

1 はじめに

平成27年4月4日（土）、第18回欠陥住宅関西ネット総会・シンポジウムが開催されました。シンポジウムでは、「欠陥住宅問題のプロが教える中古住宅の選び方」と題し、弁護士、建築士より、中古住宅の安全性、購入の実際、生じがちなトラブルなど実践的なテーマが取り上げられました。



越智弁護士

2 各発表について

(1) 脇田達也弁護士による「中古住宅は『お買い得』？そのメリットとリスク」についての発表

まず、脇田達也弁護士より中古住宅取引の現状、中古住宅の安全性についての総論的な発表がなされました。

(2) 越智信哉弁護士による「中古一戸建て住宅購入の実際と、その落とし穴」についての発表

越智弁護士からは、中古住宅のうち、一戸建てに焦点を当てた発表がなされました。

(3) 寸劇「中古物件のリフォームで押さるべきポイント」



脇田弁護士

樽谷弁護士

今回のシンポジウムでは、テーマが一般市民の方々の間で関心の高い中古住宅、リフォームということもあり、一般市民向けに寸劇が行われました。

まず、中古物件のうち、中古物件のリフォームに焦点を当てた寸劇が行われました。樽谷弁護士、藤田弁護士扮する新婚夫婦が中古物件のリフォームをするに当たり、欠陥工事トラブルに巻き込まれ、そのトラブルと格闘するというものです。その寸劇の合間合間に長瀬弁護士と橋本建築士がそれぞれ、弁護士、建築士という立場から、寸劇の場面解説及び、中古物件リフォームに際してのトラブルについて、専門的でありながら分かりやすい解説がなされました。

樽谷弁護士、藤田弁護士の迫真の演技に、参加者も引き込まれていました。



長瀬弁護士

(4) 寸劇「中古マンション選びはここに注意」

最後に、中古マンション選びに焦点を当てた寸劇がなされました。演者は、中古マンションを探す夫婦に扮する林弁護士と早川弁護士、悪徳中古マンション販売業者に扮する乾建築士でした。さらに、石川建築士からは、寸劇の合間に、中古マンション購入の際の注意点がパワーポイントを使って解説がなされました。迫真的演技に会場からは笑いが絶えませんでした。



乾建築士



林弁護士

早川弁護士



石川建築士

3 まとめ

今回のテーマは、中古住宅リフォーム、購入という親しみやすく、また実際に多くの取引がなされているものであったため、例年よりも一般市民の方々の参加が多く見込まれました。そのため、発表者はそのことを念頭に、いかに分かりやすく発表するかに苦心しました。他方、参加者には、弁護士、建築士といった専門家も含まれ、専門性のある発表も望まれました。そこで、わかりやすさと専門性のバランスをとるという観点から、パワーポイントを使ったプレゼンテーション、寸劇及びその解説というバリエーションに富んだ内容での発表がなされることになりました。

今回、一般市民向けのシンポジウムでは、寸劇も入れての発表が効果的であるということがよく分かりました。発表者の側も寸劇の準備は大変な一面、楽しみながらできたため、充実感の残ったものとなりました。



欠陥住宅110番 実施報告

平成27年7月4日（土）10時～16時



事務局長 弁護士 脇田 達也

脇田でございます。さる平成27年7月4日（土）に開催されました「欠陥住宅・追加変更契約110番」、また、その1週間後に開催された関西ネット個別相談会について報告いたします。

110番の相談件数は、NHKのお昼のニュースで報道されるかに大きく左右されます。今年はNHKのほか、読売テレビでも報道されました。（ちなみに、平泉全国ネット事務局長が、読売テレビの初々しい感じの女性からインタビューを受けましたが、放映では1秒たりとも使われず、エアインタビューに終わりました。）

このためか、今年の相談件数は44件にのぼり、昨年34件、一昨年30件よりもかなり増えました。44件の内訳は、一般相談が33件、マンション相談が2件、リフォーム相談が9件、シックハウスが0件でした。

なお、欠陥住宅110番は全国一斉に行われています。全国での相談件数は総数312件でした。こちらもかなり増えています。

相談の内容には特に目立った類型はありませんでしたが、やや例年よりもリフォームの相談が多かったでしょうか。また、新人弁護士の方々に多く参加いただき、心強く思っています。

110番の1週間後の個別相談会は、サムティフェイム新大阪で行いました。110番の相談件数が例年よりも多く、相談に来る意向を告げていた方も多く、会場がやや狭めであったため、多くの相談者が詰めかけて混乱するのではないかと危惧していましたのですが、なぜか、来訪者数は例年よりもかなり少なく、杞憂に終わりました。原因を考えましたが、まったく思い当たりません。

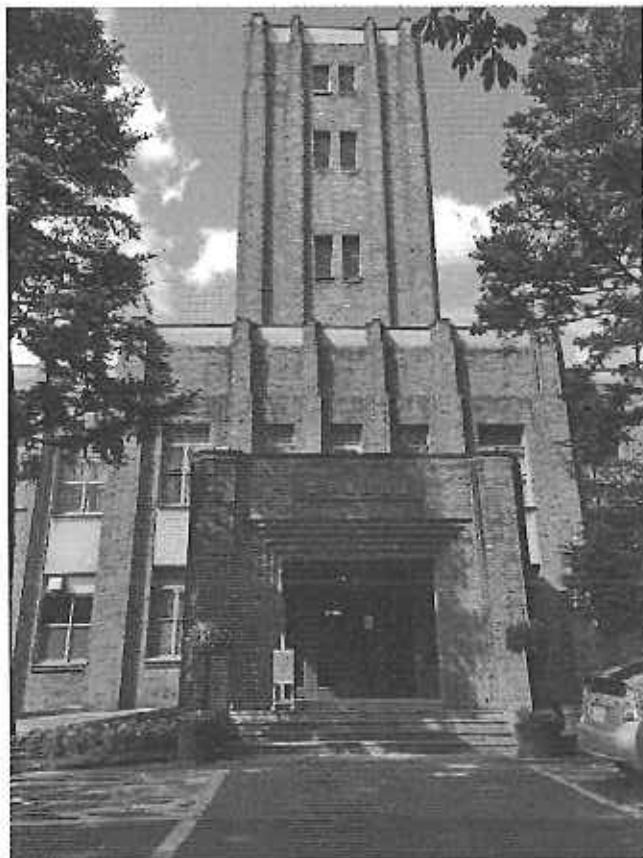
欠陥住宅全国ネット盛岡大会 ～全国大会 初参加体験記～

平成27年5月30日・31日
盛岡市水産会館他（岩手県盛岡市）にて



弁護士 服部 正徳

盛岡で開催されました全国大会に参加して参りましたので、ご報告いたします。盛岡大会の詳しい内容につきましては、正式な大会資料集がございますので、ご興味をお持ちの方は、そちらをご覧下さい。以下、私の個人的な感想が中心となります。建築訴訟についても建築の技術面についても有益なお話を伝えすることが出来なくなってしまったこと、ご容赦下さい。



1 私は、これまで全国大会に参加したことがなかった。今回の参加は、いわば「全国デビュー」となる。できれば、皆様の記憶に残るように華々しくデビューしたい、そんなアホなことを考えておりましたところ、盛岡大会の募集要項を目にしました。①盛岡は関西からは遠いので、関西からの初参加者には希少価値がありそうだ、②盛岡にはまだ行ったこと

がない、③食べ物はおいしい、空気は綺麗、景色は良い等々が頭をよぎり、すぐに参加させていただくことに決めました。

もっとも、本当はもう少し真面目な理由もあります。私は、修習時代に（丁度東日本大震災が起きた年ですが）、関西ネットの勉強会で島村美樹弁護士の陸前高田市出張法律相談のご報告を伺いました。「水が出ると、埃の害がすごい。」

「地震被害というより、津波被害である。」「建物は、基礎しか残っていない。」等の内容に、大変ショックを受けました。いつか岩手に行く機会があれば、陸前高田がどうなっているのか、どんな地形なのか等実際に見てみたいという思いがありました。今回は、前日東京で一泊して午前中早い時間に盛岡入りしたのですが、陸前高田は盛岡からは思っていたより遙かに遠くて、行くのを諦めました。事前のリサーチ不足を悔いました。



2 食べ物については、事前のリサーチを十分にしました。盛岡は麺の街として有名で、知らない人のない「わんこそば」の他に、じゃじゃ麺、韓国冷麺もあり、これらを合わせ「盛岡三大麺」と言うそうです。「大切なこと」は真っ先にと考えて、大会の開会前にじゃじゃ麺を食べ

に「白龍」へ行きました。じゃじゃ麺とは熱いうどんの上に肉味噌が乗ったもので、食べる直前にラー油やおろしニンニク等を加え、これをかき混ぜながらいただきます。麺を食した後、皿に生卵を割り入れ、店の方にゆで汁を加えてもらった卵スープを飲み干して、食事が完結します。おいしいだけでなく、食べ方が独特で、とても満足しました。



3 さて、肝心の大会ですが、初日の基調報告「岩手県の復興事業の現状と課題」では、岩手弁護士会の小笠原基也弁護士から、大震災後の岩手県の復興事業について、集団高台移転の問題や周辺地域の嵩上げ等のご報告がありました。先生は手元の控えも見ずに約90分一気にお話をされ、私はその迫力に圧倒されました。①被災地では住宅再建の需要が高くて熟練工の人材不足となっており、関西等遠方からも業者が来ている、②地盤調査や監理が十分になされていない恐れがあり、欠陥住宅を生み出す素地がある等のご指摘がありました。

4 引き続いて、「建築訴訟の現状と問題点」では、問題のある判決について、吉岡弁護士（仙台）、河合弁護士（東京）、越川弁護士（福岡）から、ご報告がありました。

判例集やメーリングリスト等で良くお名前を拝見する方々ですが、直接お話を伺えて、とても刺激を受けました。これまで勝訴判決の報告がなされていたそうですが、今回は勝訴判決ではなく問題判決報告となりました。これは初めての

試みだそうです。勝訴例の分析だけですと、類似事案を担当したとき、つい勝てるのではと楽観的に考えてしまうと思います。「問題判決」のお話を伺うと、決して甘くないことを思い知らされます。これからも、是非続けていただきたい企画だと思います。



5 懇親会では、各ネットのご紹介がありました。東北ネット会員の方々をはじめ、いろいろな先生方と意見交換をさせていただきました。東北ネットには、私が関心を持っている建築士の監理責任の分野に興味を持たれている先生もおられ、話が弾みました。また、京都ネットは単位会の規模からすると参加者割合が高くて、熱心に活動をされていると改めて感じました。懇親会に参加された方の多くは、二次会にも参加されました。

6 翌日の報告は、場所を移して、「アイーナ」という現代的な建物の8階会議室で行われました。会場前の広場からは、岩手山が綺麗に見えました。



「予防講座の取り組み」では、事前の防止策について、各ネットからのご報告がありました。各ネットとも写真や図を工夫されていて、分かり易く役に立つ資料作りに腐心されていることがよくわかりました。確か東北ネットだったと思いますが、参加を有料にして、分厚い資料を渡すという試みが報告されました。住宅建築需要の高い東北ならではの取り組みかもしれません、一つの試みとして参考になりました。関西ネットからは脇田先生が報告をされ、寸劇の動画を流されました。会場からの反応も上々で、

「さすが大阪（？）」の印象を参加者に与えたと思います。寸劇方式は今後主流になるかもしないという感触を得るとともに、私のように演じる才能が皆無の者にとっては、困難な時代になるとの予感がしました。

7 参加者の服装についてですが、軽装の方が多いのには驚きました。気軽に参加できて良いというご意見もありましたが、私は、若干ラフ過ぎて、主催担当の方に失礼ではないかと余計な心配をしました。ただ、これは、これまでの参加経験と世代の差に過ぎないのかもしれません。



8 私は、弁護士になる前は、社内の建築士（2級）として、木造住宅の設計・監理の仕事をしておりました。今回、大会後の懇親会では、東北の建築士の方とお話をする機会があって意気投合し、大会後にはその方と一緒に盛岡の古い建物をあちこち見て回りました。建物に対する自分の分析を披露しあって、とても楽しいひとときでした。新たな出会いがあり、また、次の大会で会えるかもしれないと思える点も、大会参加の魅力の一つを感じました。

9 ところで、大会資料集は、とても役に立つと思います。例えば、証拠写真の作り方です。よくやってしまいがちなのは欠陥箇所の部分的拡大で、確かに写ってはいるのですが、全体からするとそれがどこなのか分からず、あるいは、何の写真なのかさえよく分からないというミスです。

その点、大会資料集には、建築訴訟の経験豊富な先生が作成された写真が沢山添付されています。問題箇所の図面上の位置の示し方や説明文も、とても参考になります。説明図の作り方も実にうまいと感じます。こんなすごい証拠写真のお手本を入手できることも、全国大会に参加する魅力の一つだと思いました。

10 このように、全国大会は、勉強になるし、新たな出会いがあるし、おいしいものが食べられて観光ができるしと、魅力にあふれています。まだ、参加されたことの無い会員の方には、是非参加されることを強くお勧めして、拙い体験記を終えさせていただきます。

報告 中古住宅勉強会

平成27年6月4日(木) 18時30分より
大阪弁護士会館にて



弁護士 中尾 太郎

脇田達也事務局長及び苅野真吾弁護士により、「中古住宅勉強会」が実施されましたので、勉強会の概要・目的及び勉強会で扱った各争点に関する内容を報告します。

1 勉強会の概要及び目的

勉強会の概要は、脇田事務局長及び苅野真吾弁護士が、中古住宅取引において物理的瑕疵に基づく責任の有無が争われた裁判例をリストアップし、それらの裁判例から争点を抜粋した一覧表を作成して、一覧表の内容を発表するというもの。争点としては、瑕疵該当性の判断、期間制限、免責特約の解釈、仲介業者の責任及びその他の論点という5つの点が扱われました。

勉強会の目的は、参加者が、一覧表をもとに中古住宅の物理的瑕疵について裁判所がどのように判断しているか、その傾向を掌握し、今後、増加すると思われる中古住宅取引に関する法律相談に対し、一層適切に対応できるようになることを目指すというものです。

2 各争点に関する内容について

まず、瑕疵該当性の判断については、一覧表にリストアップされた19件の裁判例の大半において、瑕疵に該当するとの判断がされていました。もちろん、これは判例雑誌に搭載されるような裁判例からリストアップを行ったためであり、実際には瑕疵に該当しないと判断された裁判例が多数存在すると考えられます。しかしながら、瑕疵に該当すると判断された裁判例を、要約であっても多数検討することによって、瑕疵該当性の判断に関する裁判所の傾向が、少なくとも感覚的には理解しやすくなつたと思われます。

今後の課題は、理解を感覚にとどめず、記述することです。

つぎに、期間制限については、瑕疵担保責任の除斥期間の起算点を、瑕疵の現象を具体的に認識した時や原因を認識した時に求めた裁判例もリストアップされており、目を引きました。

免責特約については、瑕疵担保責任を全部排除するとも読める特約の効力が否定される裁判例が多いことは評価されるべきですが、瑕疵の対象を限定した裁判例は検討が必要であると思われます。

仲介業者の責任については、否定する裁判例が大半ですが、客付け業者について高度な注意義務を課したもの、売主との近似性から責任を肯定したものなどがありました。

さいごに、その他の論点としては、買主の主觀的側面に関する要件（瑕疵が「隠れたる」ものであるか否かや、契約目的不達成か否かなど）の該当性が問題となつた事案が多く、当然のことですが、買主側の主觀的側面にも意を払わなければならぬことを再認識させられました。他方、とても理論的根拠があるとは思われない判断がなされた裁判例、たとえば信頼利益賠償の範囲は目的物の価格が上限となると判断した裁判例、区分所有建物の共用部分の瑕疵は担保責任を生じさせないと判断した裁判例などもあり、これらの裁判例については、一層の検討が必要と思われます。

以上、勉強会の内容を繰々書き連ねましたが、勉強会は非常に有意義ありました。脇田事務局長及び苅野真吾弁護士に感謝申し上げます。

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

2015年(平成27年)

- 4月 4日(土) 関西ネット第18回総会(大阪市立住まい情報センター)
4月11日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(北浜ビジネス会館)
4月22日(水) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
5月 9日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
5月19日(火) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
5月30日~31日 欠陥住宅全国ネット盛岡大会(岩手県盛岡市)
6月 4日(木) 18:30~ 中古住宅勉強会(大阪弁護士会館)
6月 6日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(ドーンセンター)
6月19日(金) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
6月29日(月) 18:00~ 110番事前研修会(大阪弁護士会館)
7月 4日(土) 10:00~16:00 欠陥住宅110番
7月11日(土) 13:30~16:30 110番後の臨時相談会
(サムティフェイム新大阪)
7月28日(火) 18:30 「リーガル・プログレッシブシリーズ 建築訴訟」
勉強会①(大阪弁護士会館)
7月29日(水) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
8月 1日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(ドーンセンター)
8月25日(火) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
9月 5日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(北浜ビジネス会館)
9月11日(金) 18:30~ 「リーガル・プログレッシブシリーズ 建築訴訟」
勉強会②(大阪弁護士会館)
9月14日(月) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
10月 3日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(ドーンセンター)
10月15日(木) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
10月31日~11月1日 欠陥住宅全国ネット鹿児島大会(鹿児島市)

《今後の活動予定》

- 11月 7日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(ドーンセンター)
11月 9日(月) 18:30~ 「リーガル・プログレッシブシリーズ 建築訴訟」
勉強会③(大阪弁護士会館)
11月11日(水) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
12月 5日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(ドーンセンター)
12月 7日(月) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
12月17日(木) 19:00~ 忘年会
2016年(平成28年)
1月 9日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
1月17日(日) 13:30~15:30 大阪市立住まい情報センターとの
タイアップイベント「欠陥住宅問題の
プロが教える中古マンションの選び方」
1月19日(火) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
2月 6日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
2月19日(金) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
3月 4日(金) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
3月 5日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
3月18日(金) 19:00~ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
4月 2日(土) 13:30~16:30 定例個別相談会(エルおおさか)