

あべ・すまいる

欠陥住宅被害全国連絡協議会No.2

1999年10月20日号

代表幹事 上野 勝代

幹事長 吉岡 和弘

事務局長 岩城 穰(あべの総合法律事務所)

〒545-0051 大阪市阿倍野区旭町

1丁目2番7号 あべのメディックス2階

TEL 06-6636-9361

FAX 06-6636-9364

IZC02630@nifty.ne.jp

欠陥住宅被害全国連絡協議会は5月29～30日の2日間にわたり「第7回広島大会」を広島大学で開催した。また、開催地の広島でこの日に「広島欠陥住宅研究会」が発足、協議会の5つ目の地方組織が誕生した。協議会では今後も全国に活動拠点を置き、早期救済・予防のためにも全国でのネットワーク作りを目指して活動を展開する。

【大会報告】

吉岡和弘・事務局長(現幹事長)は基調報告で3月に国会に上程され、4月27日に参議院国土・環境委員会で全員一致で可決した「住宅品質確保の促進等に関する法案」の問題点を挙げた。特に同氏が疑問視したのが8つの附帯決議について。これは要約すると①制度の積極的広報と制度の周知徹底②寒冷地など地域特性を勘案し、バリアフリー化や健康に配慮した基準の策定③中小業者に不利のないよう配慮④制度を利用できない中古住宅やリフォームについての制度・体制の早期検討⑤紛争処理審査会の技術基準策定の手続きの透明性の確保⑥各種機関の適正業務の指導監督⑦紛争処理支援センターでの幅広い人材の活用⑧不動産取引一般の紛争の予防など。同氏がここで問題としたのが、附帯決議そのものであり「附帯決議は守られたことがないといわれている。それだけにどう評価すれば良いのか」と、提出された附帯決議案の“行方と実効性”に疑問を投げかけた。

また、大会で大きな反響を呼んだのが堺市からの報告。今年1月から木造3階建て



住宅の工事段階での開始した堺市から担当者がその経過や現状などについて私見として意見を述べた。

堺市が木造3階建て住宅の中間検査に踏み切ったのは極端な検査率の低さにある。平成8年では、確認件数569件中検査済み証が発行されたのが16件のみ、以後9、10年でも602件中33件、560件中40件に過ぎず、ここからその多くが違法建築ということが推測される。調査結果によると976件の調査段階で、耐力壁ゼロが514件(53%)、1カ所が189件(19%)で7割がバランスを欠く建物であることが判明した。

さらに現在では、「住宅金融公庫利用以外のすべての木造の入った住宅を現場調査」を実施。それらから違法を確認した住宅の

所有者を対象に文書を送付して「相談会」を実施したが、文書送付先の内216件が「法の基準を満たしていないもの」であったという。

また、同市が違法建築には融資をしないように金融機関に依頼したことも報告された。これは▽確認通知書の原本をチェック▽完了検査済み証の確認▽この二点が困難な場合には、建築に携わった建築士らに安全性を証明してもらうの三点。相談会でも「確認申請の表紙さえみたことがない」「不動産屋の間取り図のようなものと契約書だけで買った」などの例が多く、違法が当初から予定されていたと思われるのに、銀行のローンが設定されているケースがある。そこで確認申請書を金融機関側でもチェックしてもらい違法建築にはローン設定せず、未然に防止してもらおうという考えとともに「銀行の社会的役割」を求めた。

また、中間検査の実施も、7月1日からスタート。対象は住宅の用途を含む建築物（長屋住宅、共同住宅は除く）で、木造は2階建て以上、木造と非木造の混構造では3階建て以上。中間検査を突りあるものに

するため「対象物件をすべて調査する体制を実施。適切な工事監理が実施されるよう進める」ことが必要としており、これらの調査から「建築士が介在していない」という実態を感想として話していた。ほか、堺市の調査・改善勧告をきっかけに補修交渉が進んでいる事例が岩城稯・代表幹事から報告された。

ほか、齋藤拓生・弁護士からの「住宅品質確保の促進等に関する法律案」についての説明、山上知裕・弁護士からは手抜き業者に建物の解体・撤去を求めた裁判の勝訴判決、平野憲司・建築士は裁判に勝つための鑑定書作成のノウハウなどが報告した。

【役員交替】

幹事長…吉岡和弘

新事務局長…岩城 稯



次期広島大会の向けての活動報告

7月13日、全国ネットの幹事会が、次回開催地の名古屋市で開催され、全国から17名が参加しました。

5月29～30日に開かれた広島大会についての総括が行われました。参加者の点でも内容の点でも、大成功であったことが確認されました。

またこの時立ち上げられた全国ネットの地方組織「広島欠陥住宅研究会」の結成までの準備と、結成後の活動状況について広島から報告がありました。

次回大会は、11月20日（土）～21日（日）と決定しました。

内容は、①本年7月1日から施行された改正建築基準法についての、各地方自治体での具体化状況の報告②鑑定書の書き方の研究③勝訴判決事例の報告、などを中心に行うことになりました。

また、この機会に、地元名古屋の弁護士、建築士、市民らによって仮称「欠陥住宅名古屋ネット」の結成にこぎつけるべく努力していただけることになりました。

広島大会に続き、大きく成功させていただきますよう、全国の会員の方々のご協力、ご参加をお願いします。

福岡地裁小倉支部平成11年3月30日判決の報告

弁護士 山上 知裕 (北九州)

1 事案の概要

原告(X)は東日本ハウス(株)(Y)との間で平成2年6月請負金額2781万円の約定で1階部分鉄骨造2・3階部分木造という混構造の自宅の新築工事請負契約を締結した。床面積は1階54・85㎡、2、3階61・37㎡、合計177・59㎡である。ちなみに敷地は74・97㎡しかなかったため、1階部分は殆どが駐車場という構造である。

工事は平成2年11月に着工され、同年12月21日鉄骨工事が完了、翌平成3年1月10日木造部分の工事に着工したところで、1階から2階へと上る階段室内に鉄骨梁がはみ出して、実効幅が65cmしかない(判決によれば70cm)ことが判明し、Xの抗議によって2月8日工事が中断する。そして階段幅不足を解消するためにY側のとった措置が、階段室内にはみ出した鉄骨梁と全体で6本しかない鉄骨柱の1本を切断して、隣接して新しい柱と梁を設置するというものだった。

この措置をめぐる紛争となり、建物は建築途上のまま放置され翌年12月訴訟提起、提訴から6年3月ぶりようやく判決が下された。なお私は、交渉開始から4人目の代理人である。

2 判決の内容

・判決は、まずXの請求通り建築途上の建築物の撤去と土地の明渡を命じているが、その理由については判決文上は明らかでない。Xは、履行不能による遡求的解除を主張し、被告は合意解除を主張していた。

・次に金銭請求については、請求の減縮後のXの請求が949万2624円だったのに対して、不法行為に基づく損害賠償請求として844万2624円を認容した。これは慰謝料、弁護士費用の一部を減額した外はほぼ請求通りの判決である。

3 判決の意義

建築途上の構築物撤去と土地の明渡を命じた判例は、履行不能による遡求的解除を認めた東京高裁平成3年10月21日判決(判時1412-109)が存するが、解体取去を命じた数少ない例といえる。

また金銭賠償については、不法行為に基づき損害賠償を認容した事例として、新たな1事例加えるといえるものといえよう。

なお判決は確定し、係争構築物はYの費用負担により既に解体撤去されている。

全国欠陥住宅被害連絡協議会第6回広島大会に参加して

～広島市消費生活センターの
相談員の方々から～

岡本 みどり

建築のことは何も知らない、分からない。しかし、日々の消費生活相談では、欠陥住宅の苦情や、問い合わせが増えている。そんな時、広島欠陥住宅研究会参加の誘いがあり、建築のこと、欠陥住宅問題を少しでも勉強したいと思い参加しました。初めての全国大会では、澤田弁護士の日本は欠陥住宅先進国であるという話を聞き、この問題の重大さ、困難さ、深刻さを知りました。

◇ ◇

中島 光子

5月29日の大会初日は、仕事の都合で不参加。夜の懇親会で、「現行法でも欠陥住宅問題の解決に、相当程度取り組める」という堺市の取り組みについて聞く。アピー

ルの主役になった。直に聞けなくて残念。2日目の山上弁護士の裁判報告に感銘を受けた。原告勝訴のこの裁判で、被害者はやっと人を信じられるようになったという。私も頑張らなくては。

まず、参考書を読もう…!?

◇ ◇

六百田 恵子

一般的に行政は市民からの要求があってもすぐには動こうとしない傾向がありますが、5月29日の「建築行政担当者に聞く」堺市の石黒氏からの取り組みの様子が紹介され「とても感動した、公務員のあるべき姿だ」との声を多く聞きました。

熱意や姿勢があればどの自治体でもこれだけのことができるのか。他都市では障害が多くありすぎて不可能なのか。その辺を直に行政担当者から聞きたかった。

広島欠陥住宅研究会発足集会あいさつ

広島欠陥住宅研究会代表 鳥谷部 茂

本日は、広島欠陥住宅研究会発足集会に多数ご参加くださり、誠にありがとうございます。広島大学の鳥谷部でございます。本来ならば、請負契約の専門家という点でも法学部長の高橋弘教授が適任でございますが、所要のため参加できないということです。代わってご挨拶申し上げます。

本校舎は、夜間コースの授業に使用しておりますが、この校舎の後ろに夜間大学院にも使用できるよう二期工事を予定しております。私共も、本校舎で研究会や学会を行うわけですが、本日のように参加者が集まりません。本日は、このように多数の参加者に本校舎を利用していただけますことを光栄に存じます。また、行き届かぬことであろうかと思っておりますが、お許し頂きますようお願い申し上げます。

さて、広島でも住宅問題で多くの相談が寄せられています。広島欠陥住宅研究会設立趣意書にもございますように、本研究会は、主として広島県において居住又は活動する弁護士、建築士、建設技術者、学者その他一般市民を構成員として、欠陥住宅被害の予防に関する知識の向上、情報の交換をはかり、よって個別被害の救済をはかることを目的としております。

本日、お陰を持ちまして、広島欠陥住宅研究会が発足されるに至りました。皆様には、どうぞ気軽に本研究会にご参加くださいますようお願い申し上げます。また、今後ともご支援を賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶に代えさせていただきます。本日は、誠にありがとうございました。

そのためには、当大会の発表の内容についてもっと早期に資料を発表者から頂いた上で当研究会で検討を重ねて、広島県及び市町村の行政担当者（公私を問わず）にも参加を呼びかけるべきではなかったか、と一人勝手に反省しております。



室井 孝子

第7回大会には、仕事の都合で、1日だけの参加となりましたが、全国各地からの参加者の受付けを担当し、欠陥住宅被害の根絶を目指して活動を続けておられる方々の熱意を、ひしひしと感じとることができました。また、会場内での、安全かつ快適な住まいのための活発な質疑応答、討論を

目の当たりにして、消費生活相談窓口の担当者として、今後も、住宅に関する知識の習得に努めていかなければと痛感しました。



野木 真理代

風呂橋先生から「欠陥住宅研究会設立準備会」へのお誘いをいただいた時、「相談業務の何かプラスになれば儲けもの」といった軽いノリで参加してしまいました。全国連絡協議会を5月に広島で開催すると聞き、「そんな無茶な」と思いつつながめていたら、あれよあれよと言う間に他の会員の方々が、力業で実行してしまいました、というのが実感です。

(順不同)

広島大会の感想

松本 克美・立命館大学法学部教授

私の専門は、民法、とくに安全配慮義務論を中心とした民事責任論、それとの関連で損害賠償請求権の消滅時効・除斥期間の問題などを研究しています。このたび専門外の「欠陥住宅と建築者・販売者の責任」というテーマで論文を書くはめになり、勉強のために、今回の大会に参加させていただきました。

とくに今回、堺市の行政の取り組みでも紹介されたように、違法な欠陥木造三階建物などは、生命にもかかわり得るような危険構造のものもあるようです。しかも十分な資力がないのでそのような狭い敷地の住宅を買わざるを得ない消費者の弱みにつけ込んでいる側面があります。危険建造物をつくらせない、売らせない、買わないためには、消費者に安全面での認識を普及させるとともに建築物に関する消費者の安全権をあらためて確認する必要があります（そもそも民法の次元でも通常有すべき安全性を欠いていればそれは「瑕疵」のはずです）。また、それに対応して建築者・販売者の建築物に関する安全確保義務論（契約関係上の、或いは専門家責任としての不法行為上の注意義務としての）を深化させる必要があるのではないかと思います。

懇親会では、阪神大震災の際に、建築後20年を超えた建築物の欠陥が明らかになり、不法行為に基づく損害賠償請求訴訟を起こしたら、不法行為の時から20年（民法742条後段）という除斥期間（私見は時効説にたちますが、判例は除斥期間説）が適用され請求が棄却されたという話を出席の弁護士さんからうかがいました。まさに安全配慮義務や時効・除斥期間の問題が欠陥建造物についても問題となるようで、結構私の専門に近いところに問題の所在を見つけた、そんな実感を得られた全国大会でした。住宅品質確保促進法案は意義とともに限界もあることが大会議論で指摘されましたが、今後更にこの法案の成立をてこに欠陥住宅問題を広く社会問題化していくことが必要でしょう。

なお先日、京都ネットの会員になりましたので、今後ともよろしく申し上げます。

弁護士 藤本 美佐子

1、私は今春、司法修習を終え、弁護士会に登録しました。もともと大学での専攻が住居学で、卒業後しばらくはゼネコンで働いていました。会社では設計部でなく都市開発部に配属されていたため細かい技術的な実務を知っているわけではありません。ただ、大学で居住地計画論や、住宅問題、住宅設計等を学んだことが懐かしく思いだされます。本会では古巣に帰った気分でしたところ、思いがけなく大学時代ともに学んだ仲間というか私にとってはお兄さんお姉さんという方々に出会うことができました。懐かしい方々が建築・住宅の分野で精力的に仕事をなさっていることを知り、広島欠陥住宅被害全国連絡協議会への参加は公私ともに有意義なものとなりました。

2、大会の内容についての感想としては、まず堺市の違法建築に対する取り組みに目を見張りました。これほど住民の立場に立って考えている行政が存在することに感動しました。いかにして自治体がここまでこれたかを他の自治体の参考のためにも何かの形で残して欲しいと思いました。

次に、住宅品質確保の促進等に関する法律案の検討は有意義でした。私自身同法律について気になっており法律の概要、問題点等を条文にそって話していただき、また質疑応答も充実していて、とても参考になりました。ただ、地域性がどの程度考慮されるのか、気候、地盤等は地域によって相当違うわけですから、住宅の性能評価が全国統一の基準で本当に可能なのかの疑問は解けないままでした。

次回大会開催地の決意表明

弁護士 柘植 直也

欠陥住宅被害全国連絡協議会第8回大会を本年11月20、21日に名古屋にて開催させて頂くことになりました。

名古屋では、97年2月、一級建築士の有志が「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」を結成し、建築主＝消費者＝市民の立場に立って欠陥住宅の予防及び被害救済のため積極的に活動しています。この会の活動に弁護士の有志が協力する形で、定期的に勉強会を実施し、あるいはこれからの住宅を取得しようという市民向けに「欠陥住宅被害にあわないための住宅のつくり方講座」を開いたりしています。

しかしながら、建築士の精力的な活動に比べ、弁護士や消費生活相談員、消費者の組織的な取り組みはまだまだ不十分な状況です。

建築基準法の改正法が施行を迎え、また住宅品質確保促進法も成立し、住宅紛争処理機関が具体化していくこの大切な時期に、名古屋で大会を開催することとなり、責任の重さを感じています。この大会を実り多いものにするとともに、名古屋での欠陥住宅被害の予防、救済のネットワーク作りを進めるきっかけにできればと思っています。

「今、住宅が危ない！」中小村 真宏著 評者・弁護士 木村 達也

阪神淡路大震災をきっかけにして住宅の安全、安心への関心が急速に高まっている。日本の戦後は「雨露さえしのげれば良い」という住宅難の時代から「とにかく住宅を買いたい、持ちたい」時代が長く続き、消費者は、「上質で安全な住宅」の問題意識を持つことがなかった。この永い間欠落していた意識や知識を取り戻すためには消費者だけでなく、行政も業界関係者も、建築士も、大変な努力を要する。本書は、私達欠陥住宅全国ネットのメンバーによる著作であり、その視点は、消費者が家を建てる、購入する場合の必要不可欠な知識を大変分かり易く解説せんとするのであり、住宅購入の手引き書としても欠陥住宅問題研究の入門書としても最適である。今、欠陥住宅根絶に向けて、弁護士と建築士が動き出した。続いて行政が動き、役所が動き、そして業界が動く番である。

その為にも本書のような手引書、解説書の出版は大切である。タイムリーに本書を出版された著者に対し敬意を表したい。

更に平野氏による建築士の鑑定書の作り方について、また山上弁護士の判決速報報告を聞き、欠陥住宅問題に関する新しい視点、新しく生じている問題、さらに裁判所に理解してもらうためのプレゼンテーションの工夫が大切であること等を感じました。3、私にとってはとても刺激的でかつ楽しい大会でした。佐賀でいきなり独立したこともあって、いろんなことが大波のように押し寄せてきています。分からないことだらけの中で悪戦苦闘しています。建築・住宅の分野も自分の興味ある1分野として多くの仲間とともに一緒に勉強していければいいなと思っています。

☆ ☆ ☆

一般参加 三宅 英之

私は6年前住宅を購入しましたが、色々不具合が生じてきて、時々修理をお願いしていました。ところが、同じ所を修理したり、地盤が沈んで家屋をジャッキアップしたりと、不審な点が出てきたのです。もしかしたら自分の家はどこかおかしいのではないかと思い始めました。このような「家」に対して疑問や不安を抱えたまま、ずっとローンを払い続けなければならないのかと思うと納得がいきませんでしたので、消費者センターに行きました。そこで、建築家協会の事も教えて頂き、そこにも行ってみましたし、今度欠陥住宅全国ネットが広島

であるよと教えていただきました。そして、一応弁護士に相談してみたらとアドバイスもあり、私の友人に弁護士がおりましたので話をした所、一度この大会に参加してみたらということでした。自分の家が欠陥かどうか、実際の欠陥住宅とはどのようなものか、そしてどのようにして解決してゆくのかを確かめる事ができるかもしれないと思い参加しました。自分が知らないだけで欠陥事例がたくさん有る事に驚きを感じ、この問題の解決に真剣に取り組んでいる方々がこんなにたくさんいらっしゃる事を知る事ができて大変心強く思いました。また、堺市の取り組みに関して、行政に対して私が抱いていた事なかれ主義のイメージとは全く違う、本当に市民の事を考えている人がいて実際に行動している事に感動しました。この会に参加する事ができた事はとても嬉しく、感謝しております。今まで、私たち消費者・ユーザーは生産・販売側の言いなりのまま、私たちが知らない事をいいことにうまく言いふくめられていたのではないのでしょうか。事実関係を明らかにし、真実を世間に公表する事により、泣き寝入りさせられていた人たちが救われたり、或いはこれから家を買おう、建てようとしている人達が被害に遭わないようにする為にも、この会が拡大発展し、広く世間に認知されるよう私も力になりたいと思いました。

「欠陥住宅問題80事例集～欠陥住宅紛争解決と予防」 評者・弁護士 柘植 直也

欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会、建築ジャーナル編

この書籍は、愛知県下及び岐阜県下で活躍する一級建築士グループの「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」が、その活動の成果をまとめたものです。この会は、これから住宅を建てようという人や建築中の人の相談に乗って、欠陥住宅の発生を未然に防止するためのアドバイス等を行うとともに、欠陥住宅を掴まされた被害者の相談に乗り、その依頼に基づいて現地へ赴き、実地調査等の活動を精力的に行っています。本書は、その調査事例の中から80事例を選択し、実際に調査を担当した一級建築士が、調査の依頼内容、調査までの経緯や診断内容を執筆すると共に、被害に遭った建築主のコメントも掲載しています。実際の生の事例を80件も紹介し、その事例に対する一級建築士の専門的な判断まで書かれているという点で類例を見ないものですし、それぞれの調査事例が見開き2頁で紹介されており、大変読みやすい内容になっています。欠陥住宅被害の予防や対策に取り組む者として是非座右に置きたい書物ですし、これから住宅を建てようとする人や欠陥住宅で悩んでいる人にも是非読んで欲しい本だと思います。

建築士 赤部 輝彦

(株)VANS岡山事務所)

私は、現在岡山市内で建築設計監理の仕事をしています。1966年3月に岡山で実施された「欠陥住宅被害110番」に建築士側相談者として参加した事を契機に、欠陥住宅被害に対処するため、弁護士さんのグループと共に、「岡山建築問題研究会」と称した会にて活動しています。

「欠陥住宅被害全国連絡協議会」の大会には、今回始めて参加させていただきました。私自身、実際に欠陥住宅の調査報告書や鑑定書づくりの業務をしていくなかで、疑問点や課題が見えてきた時期でもあり、全国のノウハウを吸収したいと大いに期待しての参加でした。

第1日目は少し遅れて参加したのですが、木造3階建ての欠陥を摘発している堺市の現実には少々驚きでした。次の「住宅品質確保の促進等に関する法律案」の検討についてですが、これに関して私自身よく認識していなかったものの、現在より消費者

保護の方向に向かっていると思われるので、欠陥建築を掴まされる可能性は少なくなると感じました。ただ、住宅の供給者側として、資本力のあるプレハブメーカーなどに有利な法律になっていると思われ、我々のような小設計事務所は心して対処していかなければと感じました。

私にとって、最も収穫だったのは、第2日目の「建築士の鑑定書（調査報告書）の作り方」の報告で、手を抜きながら押さえる所は押さえるといったやり方で、争点の整理をすることが大切な事を再認識させてくれました。とかく、これまで、やたら被害状況を克明に記録するのみで、原因の解明や施工基準に対する違反の考察が無く、主張の視点がずれている内容の調査報告書が少なからずあったように思います。余計な事を指摘してもかえってマイナスになる場合もあることが解りました。

得ることの多かったこの大会に参加して、今後の大会には出来るだけ参加させていただこうと思いました。

広島欠陥住宅研究会「発足までの経緯と今後の活動」弁護士 風呂橋 誠

平成11年5月29日、全国欠陥住宅被害連絡協議会第7回大会に先立ち、広島欠陥住宅研究会を発足させることができました。全国の諸先輩方の多大なるご指導、ご支援のおかげと研究会会員一同深く感謝しております。

ここで、広島欠陥住宅研究会の発足までの経緯を見ますと、昨年11月27日に第1回準備会を開催して以来、およそ1カ月に1回のペースで、研究会発足準備と勉強会を行ってきました。この準備会は、「欠陥住宅被害をなくす」という趣旨、目的に賛同できる人に幅広く集まっていただくことをモットーとし、実際にも、学者、建築士、弁護士だけでなく、建設業関係者、市や県の相談センターの相談員、市民有志（水族館主任など）、マスコミ関係者などが集まり、それぞれの立場や経験から、欠陥住宅についての意見を述べあいました。このように、いろいろな観点からの議論ができることは、研究会発足に向けて非常に有益であり、また、楽しいものでした。

また、研究会発足とともに、マスコミや被害者からの問い合わせが多数あり、今後の研究会の活動への期待の大きさを実感しております。そこで、今後は、具体的な被害救済活動とともに、勉強会など消費者教育も含めた被害予防のための活動も行っていきたいと思います。広島欠陥住宅研究会は、いろいろな立場のメンバーがいることを活かして、多角的な検討、バランスある活動を行っていきたいと思います。今後とも、よろしくご指導下さい。

建築物検査制度の充実を求める広島大会アピール

欠陥住宅被害全国連絡協議会は、1999年5月29日、30日、広島において、第7回全国大会を開催した。

今回の大会では、①建物の安全性の実現に向けての堺市役所の真摯な取組の紹介、②住宅の品質確保法案の内容と問題点の報告、③手抜き業者に建物の解体・撤去を命じた被害者勝訴の判決報告、④裁判に勝つための調査報告書作成



のノウハウの紹介等々が行われた。いずれも欠陥住宅被害根絶のために有意義な内容のものであり、それらに関して熱心で充実した討論が行われた。

なかでも、参加者に対し、大きな感銘を与えたのは、建物の安全性の実現に向けての堺市役所の真摯な取組の紹介であった。

堺市役所では、3階建て戸建住宅についての建築現場での中間検査を実施し、基準法に違反した施工についての工事の中止を命じたり、安全性に問題のある建物について弁護士を交えての無料相談会の実施するなどして、建物の安全性の実現に向けて大きな成果をあげている。

堺市役所の取組みを可能にしたものは、欠陥住宅被害を根絶したいという担当者の熱意にほかならず、現行建築基準法のもとでも、行政担当者の熱意如何によって、建物の安全性実現のために、相当程度のこと成し得ることが明かとなった。

現行建築基準法では、4号建物について、監理者が適切に監理した旨の書面を提出することにより実地の中間検査を省略することができるとしており、中間検査制度が有効適切に機能するかについて危惧されるところである。

私たちは、建築基準行政を担当する各地方自治体が、建築基準法があくまでも最低基準を定めたものであること、建築基準法の限界を理解し、堺市役所の取組み参考にして、真に実効的な中間検査制度の実施等建物の安全性実現のための充実した取り組みを早急に開始することを求める。

1999年5月30日

欠陥住宅被害全国連絡協議会第7回広島大会参加者一同

「建築物検査制度の充実を求める広島大会アピール」について解説

弁護士 齋藤 拓生

本年5月29日、30日、広島において、第7回全国大会において、建築物検査制度の充実を求めるアピールが採択されました。

参加者一同で、堺市役所の真摯な取組に感銘を受け、今後とも、欠陥住宅被害根絶のために活動する意図を改めて確認しました。

～秋住事件についての報告～

弁護士 吉岡 和弘

1 秋田県木造住宅株式会社とは

秋田県木造住宅株式会社（以下、県木住という）は、首都圏における秋田杉の需要拡大を目的として、秋田県、秋田銀行、北都銀行、秋田県木材産業協同組合連合会等による官民共同出資会社（いわゆる第3セクター）として、昭和57年10月6日に設立された（秋田県の出資比率25%）。

ところが、平成4年の段階で県木住には170億円もの負債が生じ、平成9年12月19日に臨時総会で破産を決定し、平成10年2月26日に東京地裁で破産決定がなされた。

* * *

2 訴訟の提起

(1) 当事者

原告は、平成2年12月20日から平成5年7月30日までの間に、県木住が千葉県山武郡山武町において売り出した住宅を購人し欠陥住宅被害に遇った者24名である。

原告らは、平成10年8月7日に秋田地方裁判所に損害賠償請求訴訟を提起した。

被告は、県木住であるところ、同社は破産しているため、県木住の実質的経営者であった秋田県、秋田銀行、北都銀行と、県木住の取締役であった者11名および監査役であった者4名を被告にした。

(2) 理論構成（その1）共同不法行為

①民法719条1項前段（県木住と秋田県、秋田銀行、北都銀行の共謀又は共同実行）

理論構成の第1は、県木住が故意に手抜きした欠陥住宅を販売するなど悪質な営業をしていたが、秋田県と銀行はそれに共謀していたという点である。

②民法719条2項の共同不法行為（県

木住への幫助又は教唆）

同じ共同不法行為として、秋田県と銀行は県木住への幫助又は教唆を行なった責任があるという構成である。幫助とは他人の直接行為の実行を容易ならしめる行為である。

また、過失による幫助も認められる（東京高裁昭和46年5月18日判時706号23頁）。教唆とは、他人をして不法行為の意思決定をさせることである。また、右教唆には過失による教唆も是認されていることは今日の通説である。

(3) 理論構成（その2）法人格の

否認の法理

被告県は最大の出資者であり、かつ副知事を取締役会長に、職員を県木住社員に出向させていた。実質的経営者は被告県であり、県木住は法人格の濫用にすぎない。つまり、ダミーを使ったものに、実質的な責任を問うていくものである。

この法理は最近では学説上も判例上も否定的傾向にあるが、第3セクターの責任を追及する法理として新しい息吹きを吹込ませることはできないかと考えている。けれど、そうでないと、自治体は、都合の良い時は自治体が作った会社であるかの如く全面に押し出ているながら、都合が悪くなると「あれは単なる株式会社で私は株主にすぎない」などと逃げを打つことを許すことになるからだ。もともと第3セクターの立ち上げの手法ばかりが強調され、全国的に設立が相次いだ、肝心の後始末の方法は全く検討されていない欠陥がある。こうした会社の責任を追及する法理を構築しなければならないし、その際、実質的経営者である銀行や自治体の責任を問うことが不可欠である。法人格の否認の法理は、こうした視点から敢えて主張し続けている。

(4) 理論構成(その3) 名板貸責任
(商法23条の直接又は類推適用)

本件で、被告県は、佐々木知事(当時)が、県木住のパンフレットに写真入りで登場し「ご愛顧を願って」と題し、県木住は県が作った会社であるかの如き発言に終始していた。また、県は、県木住が「秋田県が母体の企業」、「秋田県庁が設立した第3セクターならではの質と価格」などと銘打つ広告を主要全国紙に繰り返し掲載することを容認し、県木住なる会社は被告秋田県が設立した会社である旨一般消費者を誤信させた。

こうした事実関係からして、秋田県には名板貸責任の直接又は類推適用がなされて然るべき事案である。

(5) 理論構成(その4)

取締役の責任(商法266条の3)

近時、第3セクターが安易に破産の道を選択しようとする動きが目立つ。第3セクターが破産した後も自治体や銀行は勿論、取締役や監査役もなんら責任を問われなまま生産が進んで行く傾向に歯止めをかける必要がある。

第3セクターが破綻する原因の一つは、能天気な自治体出身の取締役と、自治体の権威や信用を利用して一儲けを企む民間出身取締役のもたれあい体質にある。こうした無責任取締役の集団が第3セクターを駄目にして税金を食い潰すのである。これら取締役が職務を行うにつき悪意重過失があったとして厳しく責任追及をしなければならない。

人の責任追及が不可欠である。

(6) 理論構成(その5) 監査役 of 責任
(商法280条、266条の3)

取締役の責任追及と同じ趣旨である。と

りわけ、第3セクターでは粉飾決算や、でたらめな企業運営が行われているにもかかわらず、経営のプロたる監査役がこれを漫然と放任する傾向にある。第3セクターの監査役は、市民や県民の代表として監視の目を光らせる役割を担っていることを認識させなければならない。

(7) 損害論

被告県や銀行らの共同不法行為と相当因果関係にある損害(補修費相当額はもとより、引越費用、借家賃借料、慰謝料、鑑定費用、弁護士費用)合計7億円余を請求する。

* * *

3 若干の感想

第3セクターの会社が破産手続をとったのは、私の知る限りで日韓高速船と県木住の2つである。しかし、第3セクター会社に破産手続という手法をとらせていいのか、論点の一つになると思う。なぜなら、1つには、実質的経営者である自治体や銀行が第3セクターの破産と同時に自らも破産するというならまだしも、自らはピンピンしながらトカゲのしっぽを切るやり口は不当だからである。2つに第3セクターイコール自治体・銀行という構図を信頼して取引に入った第三者に破産という名のもとに掌を返すように裏切る結果を生じさせるからである。3つに実質的経営者である自治体や銀行は第3セクターの破産の時期を自由自在に選択しうるからである。自らの不利益がもっとも少ない場面で(ということは逆に他の債権者が不利益を被る場面でもある)破産申立をするか否かを選択するのはアンフェアであるからである。

訴訟提起後、1年が経過し県や銀行の違法性が暴かれようとしている。後日、再び、報告したい。

～アリで解除判決～

弁護士・二級建築士 嶋原 誠逸

神戸地方裁判所平成11年4月23日判決
(控訴)

※なお、分かりやすくするため、なるべく日常用語を使い、また、原文を一部補ったり、言い換えたりしています。あらかじめご了承ください。

☆ ☆ ☆

第1 事案の概要

Aさん夫妻は、平成8年6月3日、Bさん夫妻から、神戸市内にある7階建てマンションの一室を金約3600万円で購入しました。かなり広め(135㎡)の中古マンションを、リフォーム予定で購入したというものです。

計画どおり、Aさんは、約金1400万円を投じて、いま流行りのマンションリフォームを行い、全面的に室内を改装して、約3カ月の平成8年9月に入居しました。

ところが、入居して1カ月くらいすると、イエヒメアリが出てくるようになり、それも月日が経つにつれて徐々にその数が増えてきて、何度も薬をまきましたが、駆除できません。それどころか、ついには、マンション内の台所、風呂場、居間などあらゆる場所に出没するようになり、食器棚、冷蔵庫、OA機器の内部にまで入り込んで、食料品、衣類、家具などにたかるあり様で、さらにはAさん夫妻を刺したりして、安眠もままならなくなりました。

そこで、Aさん夫妻は、やむなく平成10年1月29日、Bさん夫妻に対し、マンションの購入契約を白紙解除すると、通知しました。

☆ ☆ ☆

第2 争点

【結論】BさんはAさんに対して金4680万円を支払え。

1 アリは、マンション購入以前から生

息していたものか?

2 アリが生息していると、マンション購入目的が達成できないのか?

3 購入契約書には、売主の責任を制限する条項があり、白紙解除はできないのではないか?

4 リフォーム費用まで売主に請求できるのか?

☆ ☆ ☆

1 争点1 — アリは、マンション購入以前から生息していたものか? = YES =

相当以前からアリが生息していたこと、イエヒメアリが通常のアリとは違って、アリ類のなかではもっとも重要な家屋害虫であること、雑食性であり繁殖力が旺盛であることなどが指摘されています。

2 争点2 — マンション購入目的が達成できないのか? = YES =

アリを駆除することは極めて困難であり、現在、アリのため、著しく日常生活に支障があり、マンション購入目的である快適な居住を達成することが不可能な状態であると認定されています。

3 争点3 — 売主の責任を制限するのか? = NO =

「損害賠償請求は引き渡し後2ヶ月に限る」

「瑕疵が共有部分に起因する場合は、売主は責任を負わない」

という売主の責任を制限する条項があるが、期間の制限は「買主が瑕疵を発見してから2ヶ月内」という限度でしか有効としない。本件は2ヶ月で解除している。

アリは、マンション内にも生息していたと思われ、また、アリの巣が共有部分にあっても、それが室内に入ってくるから、やはりマンションの瑕疵と言って良い、として、

結局、売主の責任を認めました。

4 争点4 — リフォーム費用まで売主に請求できるのか? =部分YES=

裁判所が損害と認めたものは次のものです。

購入代金3600万円

衣類のクリーニング費用金90万円

のうち金50万円

リフォーム費用約金1400万円

のうち金700万円

その他に、仲介手数料、不動産取得税、登記費用、購入契約書の印紙代、転入・転出の引越費用、アリの検査費用、家財道具の消毒費用の合計約金330万円も損害としています。

リフォーム費用のうち半額だけを損害とした理由は「弁論の全趣旨により相当の金額」という曖昧なものです。反面、売主の立場ではかなりの負担と言えるものです。

☆ ☆ ☆

第4 評釈者の感想

判決文を読んだ感想としては、Aさん夫

妻を救済してあげようとの考えがストレートに伝わってくる内容でした。

伝統的には、マンションに限らず、中古品の購入契約を白紙解除するためには、「購入契約の目的を達成できないこと」とのハードルがあり、これが建築の場合ですと「補修が容易でなく、費用が高いこと」と読み替えられることから、実際には、判決まで行き着くと、なかなか解除が認められていないのが実情です（反面、和解で相手方が任意に解除に応じることは多くあります）。

また、中古品には、売主の責任を制限する、「売った後のことは一切知りませんよ。」との条項があるのが普通であり、そのため責任追及が困難となっているのですが、本判決では、これを制限的に解釈しており、妥当な内容であると思われま



=今号の目次=

- ・「第6回広島大会の報告」「次大会に向けての活動報告」(事務局) 1~2P
- ・「手抜き業者に建物の解体・撤去を命じた福岡地裁小倉支部判決」
山上知裕(弁護士・北九州) 3P
- ・「広島大会の参加者からの感想 など」岡本みどり、中島光子、六百田恵子、
室井孝子、野木真理代(消費生活相談員)、鳥谷部茂(広島欠陥住宅研究会代表)、
松本克美(立命館大学教授)、藤本美佐子(弁護士・佐賀)、三宅英之(一般)
赤部輝彦(建築士・岡山) 4~8P
- ・「次回大会に向けての決意表明」柘植直也(弁護士・名古屋) 6P
- ・「新刊紹介」木村達也(弁護士・大阪) 柘植直也(弁護士・名古屋) 6、7P
- ・「広島欠陥住宅研究会の発足までの経緯」風呂橋誠(弁護士・広島) 8P
- ・「広島大会アピールと解説」齋藤拓生(弁護士・仙台) 9P
- ・「秋住事件の概要」吉岡和弘(弁護士・仙台) 10~11P
- ・「アリで契約解除を認めた神戸地裁判決解除」
嶋原誠逸(弁護士/二級建築士・大阪) 12~13P
- ・「住宅の品質の確保に関する法律の説明」齋藤拓生(弁護士・仙台) 14P
- ・「神戸NETの活動報告」永井光弘(弁護士・神戸) 15P
- ・「監理放棄建築士に行政処分の申し立て」「事務局からの報告」 16P

住宅の品質の確保の促進等に関する法律について

弁護士・斎藤 拓生

1 法律の成立

本年3月、住宅の品質の確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保促進法」といいます。）が成立しました。

住宅品質確保促進法のポイントは、「新築住宅の契約に関する瑕疵保証の充実」と「性能表示制度の創設」の2点です。

2 「新築住宅の契約に関する

瑕疵保証の充実」について

①民法上の瑕疵担保期間は、請負の場合が、引渡しから5年間、売買の場合が、瑕疵の存在を知った時から1年間と規定されています。住宅品質確保促進法では、請負と売買とを問わず、基本構造部分（柱や梁など住宅の構造耐力上主要な部分、及び雨水の侵入を防止する部分）について、完成から10年間の瑕疵保証責任が義務づけられることになりました。しかも、瑕疵担保期間を10年以下に短縮する特約は、無効とされることになりました。

もともと、引渡から10年近く経過してから、瑕疵を発見して、業者の責任を追及しても、業者は、経年変化を主張したして争うことが予想されるので、責任追及は、容易ではないと思われます。その意味でも、瑕疵の存在についての業者に立証責任を負わせる制度の創設が見送られてしまったのは、大変残念なことでした。

②また、売買（建売住宅）については、これまで損害賠償請求しか認められておりませんでした。住宅品質確保促進法により修補請求が認められることになりました。

3 「住宅性能表示制度」について

住宅性能表示制度は、住宅の性能を事前に比較できるよう新たに性能（構造耐力、耐久性、防・耐火性、遮音性、省エネルギー性、採光・換気性、長寿社会対応性）の表

示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図ろうとする制度です。

建築基準法は、建物の最低基準を定めたものにすぎませんから、より高品質な住宅の供給が望まれますが、各住宅供給者が、それぞれの基準で、高品質であることを宣伝広告することになると、消費者に混乱が生じます。そこで、創設されたのが、住宅性能表示制度です。

さらに、性能評価を受けた住宅については、裁判外の紛争処理体制（住宅紛争審査会）が創設されました。住宅紛争審査会では、表示された性能に限らず、性能評価を受けた住宅にかかわるあらゆるトラブルを取扱うことができます。性能評価を受けない住宅は、住宅紛争審査会を利用することはできません。

性能評価料は、一戸当たり4000円が予定されています。今後、住宅メーカーは、消費者に対し、性能評価を受けた住宅の取得を推奨することが予想されますので、住宅性能表示制度が広く普及すると思われます。

4 今後の課題

今後は、住宅品質確保促進法を、景気対策として、住宅の需要拡大を図るだけの法律に終わらせることなく、欠陥住宅被害の予防・救済のために機能させることが求められています。

そのためには、性能基準、評価基準が適切であること、住宅紛争審査会において紛争が適正かつ迅速に解決されることが必要不可欠です。

全国ネットにおいても、制度の運用を監視、必要に応じて意見を表明することが必要となります。以上

欠陥住宅神戸NET活動報告

弁護士 永井 光弘

1、結成経過

欠陥住宅神戸NETは、97年（平成9年）12月26日から実質的に活動を開始しました。

当初は、同年10月25日に結成された欠陥住宅関西ネットに、準備会も含めて参加する形で活動していたのですが、弁護士からは「大阪は遠い」、建築士からは「予備調査に行くにも土地勘が無いし、往復の交通時間が大変だ」などと参加が少なくなりつつありました。

そこで、同年12月に、関西ネット神戸グループとして独自に活動する方針をとったのです（結構、身勝手です）。

それから、約1年半ほど関西ネット神戸グループとして活動していたのですが、途中、「京都ネット」（98年4月）、「和歌山ネット」（98年11月）が続々と結成されるに至り、神戸グループというのも格好が悪いということで、99年5月に「欠陥住宅神戸NET」として規約を採択し、体裁を整えました。更に、関西ネットや京都ネットなどの充実したニュース活動を横目に、神戸NETもニュース程度は作ろうよとの次第で、7月からニュースも発行していくところまでこぎ着けました。

このように報告すると、かなり立ち遅れているかのような印象をお持ちになるでしょうが、活動先行で体裁を整える暇がなかった（体裁を整える余力がなかった）というところが実情なのです。

2、活動報告

このような神戸NETは、控えめに言っても体裁は杜撰ですが、活動としてはそこそこ行っています。メンバーとして現段階で建築士が14名、弁護士が10名です。建築士は実力を備えたベテランが多いのですが、弁護士は47期（登録5年目）前後が中心でよく言えばフレッシュです。

97年末神戸グループ結成以来、受任した事件は現段階で55件になります。完全ナンバーリングシステムを採っていますので、神戸NETの手にある全ての事件につき現状を把握しています。

99年8月段階で、訴訟案件は6件、訴訟準備案件は2件、交渉中案件は6件、予備調査や相談段階の案件は4件となっています。活動開始の時期もあって、阪神淡路大震災で欠陥住宅ゆえ倒壊したとの案件はありません。殆どが、震災後の新築住宅関係の案件です。

欠陥住宅110番も、関西ネットに呼応して2回行っております。

案件が殺到すると捌ききれないとの危惧から広報を控えめにしたところ、弁護士・建築士延べ15人を動員して6時間も待機したのに電話がたった5件（個別相談ゼロ）という悲惨な結果（99年3月110番）もあり、今後は広報にも力を入れようと考え直しています。

定期的な活動としては、月に1回例会を行います。係属案件の報告や簡単な勉強会を行っています。また、建築士グループは例会とは別に独自に勉強会を重ねており、予備調査や本調査のレベルアップを目指しています。

3、今後の活動方針

神戸NETは活動開始以来、どちらかという事後の被害救済活動に力点を置いて活動してきました。

しかし、震災後の区画整理事業も長田区等で終わりつつあり、今後更なる新築需要が見込まれ、欠陥住宅を造らせないため市民の側も建築や契約の十分な知識を持つべきとの認識が神戸NET内部でも浸透しつつあります。

また、震災後の神戸（兵庫県）の欠陥住宅被害の実状を総合的に取りまとめるという作業は、現段階でいかなる機関も手を着けていません。そこで、本年5月の欠陥住宅神戸NET総会において、収集できる限りのデータを取りまとめ震災後5年を迎え総括しておくとともに、本格的な市民向け啓蒙活動にも取り組む方針を決めております。

手始めに本年11月に150人規模の市民向けセミナー開催を企画し、これに向け資料収集分析等の活動を開始しています。

活動開始以来1年半を経過した神戸NETの活動は、まあ、こんなところですよ。以

全国の弁護士有志が「監理放棄建築士」に対し第2回行政処分の申立

7月16日、欠陥住宅問題に取り組む全国52名の弁護士有志が、「監理者」として届出をしながら実際には全く監理をしないか、又は極めて不十分な監理しか行わず、その結果重大な欠陥住宅被害を発生させた1級建築士6名（大阪2名、千歳・甲府・静岡・愛知各1名）に対して、建築士法10条に基づく行政処分を行うよう建設大臣に申立を行いました。

この申立は、昨年5月に8名の建築士に対して行政処分の申立を行ったのに続き、第2回目になります。昨年の申立に対しては、1名に対して免許取消、4名に対して1カ月以上の業務停止の厳しい処分がなされています。申立当日は、岩城穰弁護士

と谷合周三弁護士が建設省住宅局建築指導課の牟田口勝吾課長補佐、岩松真哉監督係長に申立書を手渡すとともに、調査と厳正な処分を要請しました。

やり取りの中で、牟田口課長補佐は、今後資料の提出などを求めた時は積極的に協力されたい旨要望され、また、昨年1年間で約20名の1級建築士に行政処分を行ったことも明らかにされました。

この取り組みは、全国ネット自体の取り組みではありませんが、ネットに参加する弁護士が中心に行っています。引き続き行っていく予定ですので、監理放棄建築士の例がありましたら、全国ネット事務局まで情報を提供して頂きますよう、お願いします。

欠陥住宅問題についての判決例、和解例、学者・研究者の論文・文献等の情報がありましたら、「ふおあ・すまいる」での紹介、全国大会での報告などを検討したく思いますので、全国ネット事務局まで郵送、Eメール、FAXをお願いします。

＜会費納入のお願いとお詫び＞

99年6月～2000年5月までの1年間の会費5000円の納入をお願いいたします。納入方法は現金書留または下記口座への振込送金にてお願いします。

記

「ふおあ・すまいる」第1号送付の際、99年6月～2000年5月までの1年間の会費として個人の方については8000円のご送金をお願いしたところ、多数の会員から8000円のご送金がありました。ところが、年会費は5000円の誤りでした。事務局の手違いを深くお詫び申し上げます。この点について7月13日の幹事会で協議した結果、結成以来会費を徴収しておらず、全国ネットの財政が極めて厳しい状況にあることも考慮して、大変勝手ながら、次の通り処理させて頂きたく存じます。

- ① 過払い分の3000円は寄附扱いとしていただけないかをお願いします。
- ② それをお許しいただけない場合は、来年度の会費5000円から、今回の過払いの3000円を差し引いて2000円とする扱いにいただけないかをお願いします。
- ③ ①②のいずれも承服できない旨申し出られた会員の方には、3000円の返金をする。以上の次第ですので、よろしくお願ひ申し上げます。事務局より

編集後記：ようやく第2号の完成にまでこぎつけました。改良すべき点は多いと思いますので、どんどんご指摘下されば幸いです。ご意見よろしくお願ひいたします。

〒530-0028 北区万才町5-9 日本消費経済新聞社 用貝 成子（欠陥住宅関西ネット）

TEL 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525