

ぶおあ・すまいる



欠陥住宅被害全国連絡協議会 No. 6
2001年10月15日号
代表幹事 上野 勝代
幹事長 吉岡 和弘
事務局長 岩城 稔(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202
TEL 06-6636-9361
FAX 06-6636-9364
E-mail abeno@msh.biglobe.ne.jp

毎年5月と11月という気候の良い時期に定着した全国大会。次回大会会場は横浜。関東ネットも旗揚げの準備は万端。、韓国からの講演者も迎え、盛会が期待される。

欠陥住宅全国被害連絡協議会第11回秋田大会の報告

弁護士 鈴木 覚(仙台)

1 欠陥住宅被害全国連絡協議会の第11回秋田大会が平成13年5月26日(土)と27日(日)の2日間、秋田市内のアキタパークホテルで開催されました。

2 5月26日当日は、午後1時から午後1時30分まで、「欠陥住宅東北ネット」の設立総会が開催されました。東北ネットの設立総会では、最初に、岩手県の被害者の方2名から、自らの欠陥住宅被害の状況の報告と東北ネット立ち上げに寄せる期待することをお話いただきました。それに引き続き、東北ネットの活動方針と規約の説明を経て、規約と役員選任について全会一致で承認されました。最後に、東北ネットの代表幹事に選任された建築士の宮田猪一郎氏から、「各県ごとに相談窓口を至急作りたいと考えている。東北各県のネットワークで互いに支援しながら、欠陥住宅被害の解決救済や予防を図っていきたい。」との挨拶がありました。

3 午後1時30分から、全国ネットの第11回秋田大会が開会し、秋田県弁護士会会



秋田大会の会場

長の津谷裕貴弁護士から歓迎の挨拶の後、吉岡和弘弁護士から基調報告、岩城稔弁護士から事務局報告がありました。

そして、午後1時55分から、「軟弱地盤と欠陥住宅」と題して、神戸大学の軽部大蔵名誉教授からご講演をいただきました。軽部先生からは、軟弱地盤による欠陥住宅の問題を土木の専門家のお立場から、住宅と地盤の力学の問題、地盤沈下の原理、地盤調査の方法、地盤沈下した住宅の補修方法などについて、後半ではOHPを利用して分かりやすくご講演していただきました。

軽部先生に続いて、一級建築士の藤島茂夫氏から、「新告示の紹介と解説」と題して、建築基準法の新告示の内容について、

建築の素人である弁護士にも分かりやすくご講演していただいた。

4 この後、京都の神崎哲弁護士から「欠陥住宅訴訟における近時の動向」として、東京と大阪の建築専門部の設置の報告と、最高裁が主導して進められている鑑定人名簿の問題点の報告がありました。

また、大阪の澤田和也弁護士から、欠陥住宅に関する最新の勝訴判決事例の報告がありました。澤田弁護士からは、本件については、裁判上の鑑定は経ておらず、原告側の私的鑑定のみであり、また、弁論準備手続に力を入れることが重要であり、弁論準備において建築士に説明をさせ、必要であれば建築士から書面を出させることで建築士に対する証人尋問はほとんど必要なくなるのご指摘がありました。今後の訴訟活動において大いに参考となると思われる。

ます。

最後に、大阪の重村達郎弁護士から、「品確法のその後」としてのご報告があり、それに関連するアピール宣言案の提案がなされました。アピール案については、内容をさらに詰めることとなりました。

大会初日は以上で終わり、懇親会、2次会が行われ、参加者の懇親が深められました。

5 大会2日目は、午前9時から、吉岡和弘弁護士から勝訴判決事例報告があった後、名古屋の柘植直也弁護士から、平成13年4月に行われた「韓国住宅事情」のご報告がありました。韓国では、住宅に関する相談は、アパートが大部分であり、内容的は、アフターサービスや契約に関することが中心で、構造的な欠陥が問題になったことはほとんどないとのことでした。

＝今号の目次＝

- ・「欠陥住宅被害全国連絡協議会第11回秋田大会報告」鈴木覚(仙台・弁護士) 1～3 P
- ・「第12回横浜大会のスケジュール」 3 P
- ・「軟弱地盤と欠陥住宅」軽部大蔵(神戸・神戸大学名誉教授/地盤環境工学) 4～6 P
- ・「県木住訴訟事件報告」江野栄(秋田・弁護士) 5 P
- ・「欠陥住宅訴訟に関する近時の動向」神崎哲(京都・弁護士) 7 P
- ・「建築基準法と告示及び他の基準」藤島茂夫(東京・建築士) 8～10 P
- ・「幹事長の独り言」吉岡和弘(仙台・弁護士) 10 P
- ・「品確法と21世紀の住宅政策及び各地域ネット・全国ネットの今後の活動について」
重村達郎(大阪・弁護士) 11 P
- ・「欠陥住宅訴訟で賠償請求全額が認められた2判例の紹介」
澤田和也(大阪・弁護士) 12～14 P
- ・「消費者のための家づくり約款の出版と反響」河合敏男(東京・弁護士) 14 P
- ・「韓国の欠陥住宅事情～欠陥住宅韓国調査報告」柘植直也(愛知・弁護士) 15 P
- ・「マンションの騒音問題」伊藤學(東京・建築士) 16～17 P
- ・「札幌地裁平成13年3月27日判決」吉岡和弘(仙台・弁護士) 18 P
- ・「芸予地震の被害と欠陥住宅相談」風呂橋誠(広島・弁護士) 19 P
- ・「第11回秋田大会アピール」 20～21 P
- ・「告知板」「事務局だより」 21 P
- ・「次回大会開催地の決意表明」谷合周三(東京・弁護士) 22 P

6 この後午前10時15分から、第三セクター秋田県木造住宅及び秋住の訴訟事件について、原告代理人である秋田の江野栄弁護士と原告の代表者の糸賀さんからご報告がありました。糸賀さんからは、県木住の具体的な欠陥部分をスライドを映しながらご説明頂き、被害の深刻さが実感でき、会場からはあまりにひどいという声も聞こえました。

7 続いて、東京の伊藤学建築士から、マンションの騒音問題について、1億円のマンションについて音がまる聞こえであるという事例のビデオ上映があった後、伊藤学先生から、騒音被害についての検査方法や、騒音の基準値等についてのご講演がありました。

8 最後に、東京の河合敏男弁護士から、「消費者のための家づくり約款」の出版と反響についてのご報告と、岩城事務局長から日弁連の土地住宅部会の活動状況についてのご報告がなされ、次回開催地は11月24日と25日に横山（予定）で開催されることが報告され、第11回秋田大会は閉会致しました。

9 秋田大会で設立した欠陥住宅東北ネットについてですが、7月11日の段階で、メンバーは、弁護士12名、建築士36名、一般が8名の合計33名が登録していただいております。概ね東北各県から登録して頂いておりますが、青森及び福島では建築士の、岩手では弁護士の、山形では双方の登録がない状況ですので、最低各県に弁護士1名、建築士1名を配置できるように努力したいと考えております。

秋田大会後の7月13日には青森市において東北ネットの第1回例会を開催しておりますが、今後は、定期的に東北の各県を回りながら例会を開催していく予定です。また、10月には、東北での欠陥住宅110番を実施することが青森での例会で決定しており、現在はその準備を進めている状況です。

東北ネットでは、距離の関係があり各県のメンバーが頻繁に集まりわけにいかないので、郵便や電子メールでの連絡を密にしながら、半年に1度程度集まって活動を続けていきたいと考えております。

欠陥住宅被害全国連絡協議会第12回横浜大会のスケジュール

※2001年11月24日（土）午後1時～25日（日）午前9時～正午まで

※横浜シンポジア 横浜市中区山下町2 産業貿易センタービル9階

JR京浜東北線・地下鉄「関内駅」から徒歩15分、桜木町駅より市バス「大棧橋」下車徒歩1分（045-671-7151）

※11月24日（土）関東ネット設立総会、規約の採択・役員を選任・今後の行動提起、関東ネット設立アピールの採択、基調報告、ディスカッション【建築基準法はザル法か】ー建築基準法違反の設計・施工を許容する土壌を問うー、問題提起・敗訴判決の紹介・京都判決、千葉判決、建築基準法の単体規定の由来と解説、徹底討論・建築基準法を遵守させるために何をなすべきか、韓国の欠陥住宅事情と消費者被害救済の手法（韓国消費者連盟 鄭光謨会長）、欠陥住宅訴訟をめぐる最近の動向（最高裁、日本建築学会、建築専門部等の動向を題材にして、アピール案の提案、懇親会（会場同じ）

※11月25日（日）勝つための鑑定書づくり（関東ネット・建築士、弁護士）、勝訴判決の紹介、事務局報告①規約改正問題②次回開催地の決定③判例集の出版④機関誌の出版⑤会計報告。



軟弱地盤と欠陥住宅

軽部大蔵＝かるべだいぞう＝（神戸大学名誉教授・地盤環境工学）

住宅はいうまでもなく地盤に基礎を置き、その上に居住施設が載せられた構造物である。基礎が大きな沈下や移動・傾斜を起こしてしまうような地盤は許容されない。軟弱地盤という名称は、このような問題を起こしやすい地盤ということであろう。

本来、住宅と地盤の係わりは基礎地盤としてだけでなく、土壌の植生への適否、水はけや水害、住み易さや景観に係わる地形など、住環境に多面的に結びついている。しかし、本講演では、「住宅を建てるのに問題がある軟らかい地盤」に話題を限ることにしたい。

1. 地盤の2つの動き

地盤を中心に据えた工学は「地盤工学」であり、その力学的基礎は「土質力学」である。そして、土質力学の主な対象の1つは、軟弱地盤である。地盤は、下方への沈下と横方向への移動を起こすが、この2つは土質力学では根っこは同じとしながらも、現象論的には、それぞれ次のように別個に扱われる。

○ 沈下＝土層の圧縮：土が横に逃げないで鉛直方向に圧縮される現象。土は押し固められて硬くなり、安定化する。

○ 横移動＝せん断：擁壁のはらみ出しのように、変形が卓越する。せん断が進むと地盤が破壊する。

そして、上の2つの動きが一体化したものが、「地耐力＝地盤支持力」である。すなわち、基礎に急速に荷重をかけていくと、基礎直下の土は鉛直に地盤にめり込んで、周囲の土を横に押し除ける。除けられた土は、地表面に盛り上がるのが楽であるから、斜上方へ動く。この動きは基礎周辺の地盤を局所的に大きく変形させるから、やがて「せん断破壊」が起こり、その結果、載荷重

を増やさなくても基礎が沈下を続ける状態に陥る。この時の載荷重と基礎自重の和を基礎の接地面積で割った答えが極限地盤支持力である。

宅地造成された地盤の支持力は、軟弱地盤であっても1㎡当り2, 3 t重はある。一方、通常の本造住宅は1㎡当り1 t重程度であるから、敷地の支持力が全般的に不足していることは先ず無い。しかし、硬さが著しく不均等な地盤では、不等（不同）沈下を考えなければならない。また、支持力は、圧密と呼ばれる何年にもわたる沈下現象を考慮せずに決定されるから、支持力が十分であっても長期沈下に対する保障は無い。

つぎに、傾斜地の一部を切り崩し、その土を斜面下部に盛って平坦地とした、いわゆる切盛宅地においては、横移動＝せん断系の被害に注意しなければならない。たとえば、切り取り面がはらみ出してくるとか、盛土の肩近くに建築すると、それが引き金となって基礎が不等沈下を始めるなどがしばしば見られる。これらのせん断系の変位は、一般的に時間とともに進行する。特に、雨水や家庭排水などが地盤に浸透すると、崩れてしまう危険性さえある。したがって、一口に不等沈下といっても、単なる鉛直方向の不均等な圧縮なのか、破壊につながるせん断が原因なのかを見きわめる必要がある。

2. 平坦な造成住宅地の沈下被害

本州の北部及び北海道の低平地や谷間には葦の残骸などが分解が進まないままに10 m以上も堆積して形成された超軟弱地が多数ある。このような地盤上に盛土を行って宅地とすることがよく行われるが、不用意な工事によって深刻な沈下に見舞われるこ

とがある。特に、広大な面積に盛土を行うと、その重力が超軟弱土層の全厚に作用するために、たとえば、1mの盛土に対して1m以上の沈下を起こすといった信じられない事態に陥ることがある。しかし、このような現象は、力学的には当然のことで、広大な盛土の場合は、圧縮し易い土層の厚さに比例的な沈下が発生する。

このような激しい沈下から逃れるために、超軟弱地盤を貫いて硬い土層まで杭を打ち、その上に住宅を建てることもよく行われる。

結果は、住宅を残して周辺地盤はおろか床下の地盤も沈下するので、人や車のアプローチが不可能となったり、給排水管が切断されたりする。また、住宅地全体としては、中心区画が特に大きく沈下するために、排水路が機能しなくなったり、路面に深い水溜りができたりする。

このような事態を避ける現実的な工法は、プレロード工法である。この工法は、宅地造成の本工事に先立って高い盛土（プレロード）を長期間行っておき、本工事に際して

県木造住宅訴訟事件報告

弁護士 江野 栄（秋田）

秋田県、銀行及び秋田県木材産業協同組合連合会などが出資して設立した第三セクターである秋田県木造住宅株式会社（以下「県木住」という）及びその子会社の株式会社秋住により、千葉県山武町で多数の手抜き欠陥住宅が建築され販売された。その後、第三セクターは、放漫経営により多額の負債を抱え、1998年2月に東京地裁で破産宣告を受け、倒産した。これらの手抜き欠陥住宅の被害の実態は、広く報道され、市民に衝撃を与えた。

このように第一に責任を負うべき第三セクターが倒産してしまったため、住宅を購入した被害者らは、第三セクター自体に対し実効的な救済を求められない事態となっている。

ところで、第三セクターの出資者である秋田県や銀行らは、県木住の設立当初から、副知事や頭取をはじめとする幹部職員を取締役、監査役及び出向社員として派遣し、県木住の取締役会には取締役でも何でもない県職員が常に出席し、さらには、1991年の経営危機時には70億円もの巨額の融資を行うなど、経営に深く関与していた。また、秋田県は、販売用パンフレットに県知事の写真入り挨拶文を掲載したり、チラシや新聞広告には、「秋田県直営」、「官民一体の責任施工」などの文言を載せるなどしたりして、あたかも秋田県が営業主体であるかのように見せた県木住の宣伝を容認していたので、消費者らは、秋田県の信用を決め手にして、県木住から住宅を購入したという実態がある。

そこで、1990年から93年にかけて県木住から住宅を購入した被害者ら17世帯は、98年8月7日、第三セクターの経営を実質的に支配していた秋田県、銀行、取締役及び監査役らを被告として、建替費用など総額約7億円の損害賠償請求訴訟を秋田地方裁判所に提訴した。被害者らは、第三セクターの背後で実質的に経営を支配していた秋田県など被告らの責任を追及する理論構成として、(1) 共同不法行為（民法709条、719条）、(2) 名板貸責任（商法23条の適用または類推適用）、(3) 法人格否認の法理、(4) 取締役・監査役らの第三者責任（商法266条の3、286条）を主張している。

現在、秋田地方裁判所では、鑑定手続と並行して、原告本人尋問を行っている段階である。

以上

必要な高さまで盛土を取除くものである。高い盛土の荷重によって超軟弱土層が圧縮固化するために、造成後は殆んど沈下しない。住宅を杭基礎とする必要もなくなる。なお、プレロード期間は、超軟弱地盤の性質と厚さによって決まるが、通常は1～数年間とされる。

3. 震災

住宅あるいは住宅地に対する地震の影響は2つの様相で現れる。第1は、地震動そのものために住宅が破損する現象であって、地盤の問題ではない。第2は、地盤が液状化したために引き起こされる住宅の損傷である。液状化は、地表近くに、しかも地下水面に漬った砂質土層に発生する。このような地盤構成でなければ液状化は起こらない。液状化を防止するために、砂質土層に礫などを圧入して締固める工法が行われる。また、地下水位を低く保つことも提案されている。

液状化が起こった場合でも、基礎が鉄筋コンクリート版その他の一体構造であり、建物の形も重心が基礎の中心近くにある場合は、被害は小さい。要するに液状化地盤という海に、建物が船のようにバランスよく浮いておればよいのである。

4. 地盤調査

住宅地あるいは個々の区画が建築に適しているか。また、進行中の不具合の原因は何か、を調べるのが地盤調査である。地盤調査の方法は数多くあるが、小さい区画に適した調査方法は2、3しかない。したがって、大規模な宅地造成の場合は、造成地全体としての地盤調査を綿密に行っておくべきである。大規模な造成地で通常行われるのは、ボーリングをやりながらの標準貫入試験(N値テスト)である。しかし、超軟弱地盤では機械が重すぎて測定にならないのが普通である。このような地盤では、シン

ウォールサンプラーを用いて「乱さない試料」を地盤の各深度から取って室内試験するのが適当である。また、コーン貫入試験など、軟らかい地盤に適した現場試験法を適用するのがよい。

区画ごとの調査には、スウェーデン式貫入試験が多用されている。簡便ではあるが、担当者が熟練していないと得られる情報が少ない。また、ハンドオーガー(手動式の穴掘り器)で土の試料を取り、その孔を保存して地下水位を確認することも重要である。

5. 既存住宅および宅地の修復

現在居住している住宅に、不等沈下など地盤にかかわる不具合が生じた場合、これを修復するのは困難である。日本の住宅は、歴史的に恒久性は求められてこなかったためか、基礎も一体性に欠けている場合が多い。基礎を部分的に作り変えながら不等沈下を修復するアンダーピニング工法が適していると思われるが、工費は新築に匹敵するほどに見積もられることも珍しくない。上部構造を一旦基礎から切り離して吊り上げておき、基礎を直す工法について聞いたことがあるが、詳細は知らない。

一方、擁壁のはらみ出しなど、地盤の横方向移動については、この進行をとめる工法はいくつかあり、有効に用いられている。

<まとめ>

木造住宅が基礎の沈下や移動によって損傷を受けた場合、基礎修復工費は高額となる。したがって、新築に際して、十分な地盤調査に基づく慎重な施工がなされなければならない。宅地造成工法は技術的にはほぼ完成の域にあり、予見不可能な事故は少ない。欠陥住宅をなくすためには、経験豊かで良心的な施工者が活躍できる環境を作ることが大切であると考えられる。

欠陥住宅訴訟に関する近時の動向

弁護士 神崎 哲（京都）

本年5月10日と6月12日、吉岡和弘幹事長、澤田和也先生、伊藤學先生、河合敏男先生と私の5名で、最高裁事務総局に赴き、欠陥住宅訴訟のあり方について協議を行ったので、報告したい。

まず、最高裁側は、①適切な鑑定人を探すのが困難、②審理のノウハウの蓄積が不十分、ゆえに、③審理が長期化し、専門的知見に基づく適正な判断も困難といった課題を指摘したうえ、昨年各地裁での「鑑定人等協議会」の開催、今春の東京・大阪地裁での「建築紛争事件集中部」の設置等、①専門訴訟の適正迅速な処理、②審理のノウハウの蓄積、③裁判官・弁護士の専門化促進に向けた取組が紹介され、その一環として、本年7月に「建築関係訴訟委員会」の設置を決定したことの報告があった。これは13名（建築士8名、裁判官OB2名、弁護士2名、一般人1名）の委員会で、建築紛争審理中の裁判所より鑑定人候補者推薦依頼を受けて「司法支援建築会議」（日本建築学会が設立した鑑定人候補者の団体）に候補者選定依頼を行う等、鑑定人・調停委員の供給システムを担うものらしい。そして、機動的な活動のために分科会を設け、そこに特別委員として欠陥住宅紛争に取り組む弁護士等に参加してもらい、現場での課題をフィードバックしてゆきたい意向とのことであった。

これに対し、我々サイドからは、以下のような問題を指摘した。

まず、訴訟審理のあり方について、①本

人訴訟等と異なり、弁護士が適切な私的鑑定書に基づき請求している事案では欠陥判断は容易で、裁判所鑑定も付調停も必要ない。このように事案を類型化して検討すべき。②本来、裁判所鑑定は客観的判断であるべきなのに、当事者双方の利害を配慮した妙なバランス感覚でジャッジしてしまう傾向がある。③かかる裁判所鑑定を裁判官が盲信する現状からすると、1人の鑑定人の判断に依存することは危険であり、対立当事者に私的鑑定書を戦わせる方が公平。④欠陥判断は客観的基準に基づく法律事項の判断なのに、裁判官は判断を放棄して鑑定や付調停で判断の下請をさせている。⑤裁判官が弁論準備で疑問点を率直に尋ねれば、自ずから技術的事項も理解できるはず。

また、鑑定人・調停委員の選任等については、①調停委員等が名誉職化しており適切な人選が為されていない。②大学教授も学生の就職の関係で建設業者との繋がりが深い等、建設業界の影響力が強い建築学会を給源とすることは問題。③建築士にも構造・意匠・設備の専門の別があり、事案に適した選任が必要。④鑑定人等の質を確保・維持するため審査制度・研修制度が必要。

このような最高裁との協議は今後も継続が予定されてはいるが、我々としては、各地域レベルでも鑑定人等協議会の継続的開催を求める等、あらゆる機会を捉えて、現場の裁判官との間でも意見をキチンと伝え、要求していく必要があると思われる。

ホームページをご覧ください

- ・ 関西ネット <http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>
- ・ 京都ネット <http://www/joho-kyoto.or.jp/~house-s>

建築士 藤島茂夫（東京）

1. 建築基準法と地震について

通常、欠陥建物について調査を行い、報告書を提出すると、司法に携わっている弁護士及び判事から、この建物に欠陥があることは解るが、それではどの位の地震で倒れるか？と聞かれることがよくあります。

最初の頃は、答えに困って回答出来ずにいましたが、建築基準法が昭和56年に大幅改正されたとき、講習会で使用された参考書資料（耐震構造の設計—構造計算のすすめ方・7—：日本建築学会関東支部編）で説明されていたので、この資料を建築基準法第1条の安全性における最低基準に結び付けています。

説明概要

「中小の地震（震度階5程度）でもひび割れも起こさないこと、大地震（震度階6以上）の地震がきても倒壊をさせないこと、すなわち、人命を損なう被害を避けることを目的にしている」（参考資料と表現を少し変えています。）

2. 建築基準法と公庫仕様について

平成12年に建築基準法が改正され、施行令及び国土交通省告示でかなり具体的に金物等について基準化されました。

しかし、それ以前に建てられた建物で公庫融資の適用を受けていないものに対して、判断に困ることがありますが、平成7年の阪神淡路震災により急遽、当時の建設省から通達がでて、その中に木造建築の金物及び仕口について、公庫仕様を参考に施工することが規定されました。

よって、公庫仕様と違う場合、金物等の使用が適正でない箇所は建築基準法違反と断定出来るものと考えられます。

通達 建築物の構造耐力上の安全確保に係る措置について

平成7年5月31日 住指発第176号

3. 建築基準法と溶接欠陥について

鉄骨造の部材相互の接合部について、現在は溶接が主流になっています。しかし、溶接部の欠陥についての評価がなく、ただ良くないとしか表現できずにいましたが、資料（建築物の構造規定—建築基準法施行令第3章の解説と運用—1997年版：日本建築センター編）の説明ではかなり明確に、「溶接欠陥は耐震設計の基本（前記1資料と考えられる＝私見）を満足させることができない、そして粘りのない建物となり突然倒壊（地震等により）する危険がある」と説明しています。

又、告示（平成6年9月2日、建設省告示1907号）では地域による施工精度及び規格品の入手難等を考慮して、設計時に許容応力度を低くして（10%低減）構造計算を行うことを認めているが、そのことと溶接欠陥を混同しないことも説明しています。

「欠陥を持つ溶接部については耐力を単に低減すればよいということにはならない」

上記については施工者側からの説明に、本件建物には安全率があるので支障がない、とか保有耐力計算書を作成して反論してくる場合がありますが、その説明に上記資料を使用すると有効かと思えます。

4. 建築基準法とコンクリートのひび割れについて

鉄筋コンクリートのひび割れについては、いつも苦戦しているとおもいます。

それは、コンクリートのひび割れを指摘すると、業者側からの回答は、ひび割れは、乾燥収縮により生じたもので避けられない。と云ってきます。しかし、その回答（説明）に対しては次のような説明が有効であると思えます。

1) ひび割れは変形（歪み）であること。

建築基準法施行令第36条

「建築物の構造耐力上主要な部分には、使用上の支障となる変形又は振動が生じないような剛性及び瞬時的破壊が生じないような靱性をもたすべきものとする。」

2) 乾燥収縮ひび割れは養生不良によること。 建築基準法施行令第75条

「コンクリートは打込み中及び打込み後5日間は、コンクリートの温度が2度を下らないようにし、かつ、乾燥、振動等によってコンクリートの凝結及び硬化が妨げられないように養生をしなければならない。…」

3) コンクリートは湿潤状態においては乾燥収縮はない。

特に、水中では乾燥収縮は起きない(クリープも同じ)。故に乾燥によるひび割れは発生しない。

専門書には既に多数記載されています。

更に、乾燥収縮はコンクリート打込み後13週間(約3ヶ月)でピークに達する。故に、建物が仕上げ工事に入っている時点では乾燥収縮の現象はあるはずです。そして、2ないし3年で終わるはずです。尚、その後はクリープによる現象となります。

上記の説明にJASS5(建築工事標準仕様書-日本建築学会)の書面を引用して反論が可能と考えられます。

尚、相手側は施行令75条ではなく、第76条を正当な理由として、コンクリートの強度が基準に達したので、型枠を外したと必ず説明してきます。しかし、75条(養生)とは別の事項ですので要注意です。

5. 基礎と地盤

建築基準法施行令第38条

1) 建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝えかつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

2) 建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。

3) 建築物の基礎は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して建設大臣が

定めた構造方法を用いるものとしなければならない。

この場合において、高さ13m又は延べ床面積3000㎡を超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下階の床面積1㎡につき100kN(10t/㎡)を超えるものにあつては、基礎の底部(基礎杭)を良好な地盤に達することとしなければならない

4) ~ 6) 省略

建設省告示は地盤の許容支持力と基礎の種類をつぎのように規定している。

平成12年建設省告示1347号第1第1項

地盤の許容応力度	基礎構造の種類
1) $f_e < 20$	基礎ぐい
2) $20 \leq f_e < 30$	基礎ぐい又は ベタ基礎
3) $30 \leq f_e$	基礎ぐい、ベタ 基礎又布基礎

尚、独立基礎については構造計算により安全性を確認する。

ここで注意しなければならないのは、支持力では沈下は判断できない。故に、沈下に対しては、土質試験により間隙比等のデータを確定する必要があります。この点については今回の告示では、基準化されていません。

6. 木造の軸組

耐力壁の配置

建築基準法施行令第46条1

1. 構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材を木造とした建築物にあつては、すべての方向の水平力に対して安全であるように、各階の張間方向及びけた方向に、それぞれ壁を設け又は筋かいを入れた軸組を釣合い良く配置しなければならない。
告示 木造建築物の軸組の設置の基準を定める件(平成12年建設省告示第1352号)

建築基準法施行令第46条第4項に規定する木造建築物においては、次に定める基準に従って軸組を設置しなければならない。ただし、令82条の3第二号に定めるところ

により構造計算を行い、各階につき、張間方向及びけた方向の偏心率が0・3以下であることを確認した場合においては、この限りではない。

一、各階につき、建築物の張間方向にあってはけた方向の、けた方向にあっては、張間方向の両端からそれぞれの1/4の部分（以下側端部分という）について、令第46条第4項の表1の数値に側端部分の軸組の長さを乗じた数値の和（存在壁量）及び同項の表2の数値に側端部分の面積（略）を求めること。

この場合において、階数については、建築物全体の階数にかかわらず、側端部分ごとに独立して計算するものとする。

二以下は省略。

今回の改正で新しい基準は建物の外周部を側端部として位置付け、軸組が片寄らないように規定したことです。

7. 継手・仕口

施行令第47条（構造耐力上主要な部分である継手又は仕口）

木造の継手及び仕口の構造方法を定める件 平成12年5月31日 建告第1460号

建築基準法施行令47条第1項の規定に基づき、木造の継手及び仕口の構造方法を次のように定める。

施行令47条に規定する木造の継手及び仕口の構造方法は、次の定めるところによらなければならない。ただし、…構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りではない。

即ち、金物の使用及び工法が具体的に明示されました。

この項目及び木構造についての説明は、2001年1月号の雑誌「建築知識」が参考になります。8、床下の防湿

建築基準法第36条、施行令第22条

概要

居室の床の高さを45cm以上とし、壁の長さ5m以下ごとに、300cm²の大きさの床下換気口を設けること。

但し、床の構造が建設大臣（現国土交通）が認定したものについては仕様に適合しなくてもよい。

旧法は具体的な規定がなく、問題が多発していたが、新法では防湿性能は大臣認定と限定されました。 以上

幹事長の独りごと

弁護士 吉岡 和弘（仙台）

1階を茶の間、2階を子供部屋、3階を寝室にすると建築主事に建築確認申請をなし、許可後に1階を駐車場に変更して駐車場付木造3階建住宅を建設するという、いわゆるモクサン住宅では「銀行の住宅ローンを使った方がなにかとお徳だ」などと称して住宅金融公庫の住宅ローンの使用を意図的に回避させるようとしている。業者に、公庫の「中間検査制度」や「住宅金融公庫木造住宅工事共通仕様書」を潜脱しようとする狙いがあることは明らかだ。公庫の住宅ローンにいろいろな批判や議論があるところだが、戦後の混乱期に銀行からの融資を得られない一般庶民に住宅資金が提供され、今では我が国の戸建住宅の約7割が公庫仕様書に基づいた最低限の安全性を備えた（はずの）住宅が存立している点で、公庫仕様書と公庫の中間検査制度はそれなりに重要な役割を果たしてきたと評価できよう。最近、特殊法人改革の焦点のひとつに住宅金融公庫の見直し論が浮上しているが、利子やサービスという点のみがクローズアップされ、「安全性」というキーワードが置き去りにされている。公庫の廃止論、民営化論について横浜大会で議論してみたい。

弁護士 重村 達郎（大阪）

品確法の制定・施行は、政府による持家対策に後押しされた旺盛な新規住宅需要を前提にスクラップ・アンド・ビルドを繰り返してきた我が国の住宅建設について、住宅を良質な社会資本としてストックする方向に大きく転換させる契機となるものであった。

そして、これは、建築基準法の性能規定化との連動、欠陥住宅問題でクローズアップされた建物の構造上の安全性への関心の高まり、新建材、塗料等に起因するシックハウス症候群の多発と健康住宅への志向、中古住宅の解体に伴う膨大な産業廃棄物の発生とその処理—環境問題への対処など、今日の住宅をめぐる諸問題の解決の要請を背景とするものでもあった。

かくして、建築・住宅行政も、従来のように生産者側—建築業界中心の発想ではなく、住宅を購入し、又はそこに居住する生活者、消費者保護に軸足を置いたものにならざるをえなくなったのである。

これをうけて、21世紀の住宅政策とでもいべきものが、来年度予算に向けた概算要求を通して具現化してきたようである。

その柱は、都市再生—都心への回帰と高齢者社会への対応、中古住宅の流通促進と売買市場の整備、老朽マンション対策といったところであろうか。住宅を良質な社会資本としてストックし、衣食住の中で相対的に一番遅れた我が国の劣悪な住環境を抜本的に改善していくためには、これら緊急の諸課題を有機的に結合した形で施策に反映させることが求められている。たとえば、中古マンションについていえば、まず廉価な費用で耐震診断ができるように人的体制・アクセスも含めて整備し、建替にあたって障害になる法の不備を是正するとともに、高齢者・障害者にも配慮した耐震改修・建替にするよう割増融資・補助によるインセ

ンティブをとること、またそうした修補履歴情報を登録—整備し、中古マンションの売買情報の中に組み込んで、住宅性能の観点から正當に資産価値を評価していくためのシステムをつくること、一方でライフスタイルの変化に合わせた居住空間の広い家族向け賃貸住宅の大量の提供と高齢になっても賃借できるよう社会的条件の整備にむけて、金融・税制面での優遇や都市再開発事業ともリンクしてすすめること、といった具合である。しかしその根本となる土地問題がネックになっていて、言うは易く、行うは難しという状況である。

これに対し、各地域ネットや全国ネットの活動は、欠陥住宅被害の個別救済からその予防へ、更には良質な住環境の形成に向けた啓発活動、街づくりへとその問題意識と志向性は有しつつも、2周遅れのランナーの観がある。

時折、事情をよく知らない人から、「欠陥住宅問題は金になるでしょう」と言われることがある（実態は会員諸氏がよく体験されているとおり、労多くして…であるが）。しかし、もとより、私たちは、欠陥住宅被害がビジネスとなるような状況を望んでいくわけではない。運動の中心を担う者達こそが常に時代の先を読み、運動のあるべき方向を具体化していくこと、そのために従来の活動内容・スタイル・人的関係も含めて転換・刷新していくことが是非とも必要である。まだまだ欠陥住宅被害の個別救済さえも十分なしきれておらず、そのための諸課題に引き続きねばり強く取り組まざるをえないのが現状ではあるが、欠陥住宅全国ネット結成の原点からすれば、自己否定ではないけれども、欠陥住宅〇〇ネットという名称自体を返上できることが新たな出発点であるし、またそうしなければならぬ時期に来つつあると思う。

欠陥住宅訴訟で賠償請求全額が認められた2判例の紹介

弁護士 澤田 和也(大阪)

1 初めに

医事にしろ、交通事故にしろ、あるいはまた契約関係の不履行によるものにしろ、あらゆる種類の損害賠償請求訴訟において、賠償請求のすべての損害費目を認めた上で、その損害額をも全額認容するといった判例は皆無に等しい。その理由は、手形訴訟などの確定債権の請求と異なり、賠償請求債権は訴え提起当初は不確定な要素が多く、しかも裁判の性格上、法律論を超えた裁判官の心理的制約ないしは加害者側の納得を求める気持ちなどから、一方当事者の主張どおり全額を認めることは困難な面もあるのである。

さらに、欠陥住宅訴訟が抱えている取り壊し建てかえ請求相当損害や慰謝料請求、あるいはまた補修期間中のレンタル費用ややり直さなければならぬ登記費用などの雑損について、いわゆる瑕疵担保責任特別法説に立つものに限らず、一般的に民法第635条が建物の請負について契約解除の不許を定めるところから代金額を超える賠償請求はできないとか、売買契約の場合では損害賠償は信頼利益（その欠陥があったことによって請求者が支出負担を余儀なくされた費用についての損害）しか認められないなどのさまざまな理屈づけで、たとえ基礎や構造躯体に致命的な欠陥があって、法定基準を回復具備させるためには取り壊し建てかえに匹敵する大幅な修繕工事を必要とする場合においても、この請求を認めない傾向が法曹界を根強く支配している（何故この場合の損害が信頼利益の損害とならないかは全く不明であるが……）。

このように特に取り壊し建てかえ請求を含む損害賠償請求訴訟においてその請求額全額の認容を求めるということは、欠陥住宅訴訟固有の問題と、一般論としての不確

定債権について請求どおりの金額全額を認めさせることの困難さという問題との2つのハードルを越えなければならないので、長年この種訴訟に当たってきた私にとっても、獲得しようとすら思ってもみなかった。

しかし今回、平成13年1月24日付で長崎地方裁判所大村支部が同裁判所平成10年(ワ)第78号事件判決（以下、「甲事件」と略す。）として、また平成13年5月2日岡山地方裁判所倉敷支部が同裁判所平成9年(ワ)第242号事件判決（以下、「乙事件」と略す。）として、被害者の長年の悲願を認める判決をするに至ったことは、まことにうれしいという一言に尽きる。

2 両事件の欠陥と賠償額

両事件とも被害住宅は木造軸組み住宅で、ともに設計施工請負契約であった。また、欠陥の種類と部位もほぼ近似している。すなわち、両事件とも基礎や軸組み構造躯体に法律の構造基準を守らない、つまり建築基準法第20条第1項の構造の安全性能を欠かしめる致命的な構造欠陥があり、その構造欠陥を除去して契約前提である法令基準を具備させるためには、結局は取り壊し建てかえるほか相当な補修方法がない点においても共通であった。

ただし、賠償認定金額に関しては、甲事件が5,744万円であるのに対し、乙事件は2,560万円であった。この違いについては、建物の大きさに違いがあることと、甲事件では住居使用のほかに鍼灸院としても使用されており、その損害費目の中に鍼灸治療用の設備器具等の移転費用等も含んで認定されたためである。

3 欠陥判断の基準

両事件とも、欠陥認定の基準はまず設計

図書であり、さらにそれが前提するものとして建築基準法関係法令に定める技術基準が欠陥判断の対象とされている。建基法令が定める構造や耐火その他についての技術基準は、我が国における建物の品質性能の最低レベルを定めたものと解釈されるため、どのような契約の場合でも、特にこれを排除し下回る設計施工をするとの合意がない限りは、最低限建基法令に定める技術基準を遵守すべきことは、建築基準法第1条に照らしても当然のことである。この欠陥判断の基準についてはこの両事件をまつまでもなく、我が国の欠陥住宅裁判例ではおおむね定着してきたものと思える。

4 損害の範囲と適用法条及び有責者

問題は認定損害の範囲であるが、既に触れたように、両事件とも取り壊し建てかえ相当損害を積極的に認めた上で、欠陥と相当因果関係にある再築中のレンタル費用、引っ越し費用、再度の登記費用、建築士の調査鑑定費用、弁護士費用などの関連損害、さらには、財産的損害だけでなく慰謝料をも認めている。しかも、適用法条として、請負会社に民法第634条の瑕疵担保責任を認めたほか、設計工事監理に当たった一級建築士や、本来施工技術を確認させるべき職責を負う会社代表者個人にも、民法第709条や第715条の不法行為責任を認めている。

5 よい結果が得られたのは？

では、どうしてこのようなよい結果が得られたのであろうか。

訴訟遂行に当たった私には、この両事件に限って今までに遂行してきた他の欠陥住宅訴訟と異なるレベルの、または異なる方法の訴訟遂行をした覚えはない。両事件とも他の事件同様、まず欠陥原因事実を具体的に特定し、それを請求原因事実として主張特定すること、そのためには訴訟に先立ち私的な調査鑑定を持つこと、そして訴訟

に当たってはこれらの主張、特に欠陥原因事実についての主張とその裏づけである建築士の調査鑑定書をわかりやすく具体的なものにしてもらい、これをさらにかみ砕いて主張として援用する。そして、準備的口頭弁論手続または弁論準備手続においては、欠陥原因事実に関する当方の主張について相手方からできるだけ具体的かつ個別的に認否をしてもらい、また反論に対しては具体的な再反論をするなどして、弁論準備の段階から双方の主張、特に当方の主張を裁判官に納得理解してもらうように努力する。また、余り多くの争点は主張しない。特にこの両事件のように致命的構造欠陥がある場合には、構造欠陥の主張立証とその相当補修方法には結局取り壊し建てかえるほかにないことを具体的に明らかにし、裁判官に納得してもらう。言いかえるならば、被害者の主張したがる他の美匠仕上げ、生活上の不自由ないし契約誘引の段階から訴訟に至るまでの相手方の背信事実についての諸事情などはできるだけ簡略化する。欠陥住宅訴訟は何よりも技術訴訟であるだから、欠陥原因事実の存否は建物に存する物証（欠陥原因事実）で立証して、その意味づけを相当な判断基準で行うことが大切で、これらの作業は、この両事件に限らず他件においても行ってきたところである。

では、この両事件でどうして全額認容が出たのか。それに対する確かな答えは私にもできないが、幸い我々の考え方と同様な考え方を持つ裁判官に事件が当たったということもあろう。しかし、その主張立証を超えて、欠陥住宅問題に直面したときの依頼者の対応のあり方、逆に業者側の対応のまずさや信頼を裏切るような背信の諸行動など、この紛争をめぐる諸事情もまた裁判官の心証に作用したものではないかと私は考えている。前に述べたことと矛盾するようであるが、請求原因としては欠陥原因事実の中核を置きながらも、やはり契約両当

事者の諸事情——事件が生まれるに至った背景や事件に当たったの両当事者の対応を、陳述書や本人尋問その他によって裁判官に明確に認識してもらう必要もあることを痛感する。ただし、これはただだと長々しい事情の羅列で終わるようなものであってはならないことは当然である（依頼者にも被害事情や現状の苦境や業者に対する憤りなどは「押さえて、押さえて」と言っている。判事には、大声で叫ぶより、ちょっと控えた言葉が利くようである。）。

6 終わりに

今後ともこのような全額認容の判決が出るかどうかはわからないが、さまざまな偶然性があつたにせよ、私たち欠陥住宅を正

す会がこの23年間にわたって、取り壊し建てかえ相当損の請求を目標に、消費者を苦しめている旧来の紋切りの民法解釈に対して、取り壊し建てかえ相当損や慰謝料の請求を消費者サイドから果敢に挑み続けてきたことも大きな要因であつただろう。全額認容ということはいずれにしても、しかしこれにこだわることはない。要は正しい証拠判断と事実認定と現状社会の実情に即した消費者サイドの法律解釈を獲得していくことである。個別紛争の解決に徹していくことが共通項としての判例を生み、それが制度改革に連なっていくことを確信し、これからも恐らく終わることのない欠陥被害回復のための個別紛争解決への歩みを続けていきたいと思っている。（13. 9. 1）

消費者のための家づくり約款の出版と反響

弁護士 河合 敏男

前回の小倉大会のときにご紹介しました「消費者のための家づくりモデル約款の解説」（日弁連版建築請負約款）は、大変反響が大きいようです。新聞や建築雑誌等でも紹介され、消費者のみならず建築士や施工業者からの問い合わせも多い状況が続いており、日弁連の扱う冊子としてはベストセラーとなっております。

この冊子は、これまで日弁連に直接問い合わせしてきた方に対してだけ、個別に販売するという形をとってまいりました。しかし、広く消費者に普及するためには、一般の書店にも並ぶ形で書籍にして販売した方がよかろうということになり、この度、民事法研究会から書籍の形で出版する運びとなりました。新しい書籍は、第1部として「建築請負契約の基礎知識」という項目を新設し、①本約款の特色、②建築請負契約における基本的注意事項、③設計・施工・監理の区別、④この本の使い方、といった内容を加えて、消費者が建築請負契約を締結する場合の最低限の知識を解説してあります。

建築基準法の改正、品確法の制定、建築士の行政処分の強化、裁判所の建築専門部の創設など、社会情勢は消費者保護の方向で大きく変わりつつあります。これまで業者サイドの約款しかなかった中において、「家づくり約款」は正に時宜を得た書籍というべきでしょう。今後、ネット会員の方々を通じて一人でも多くの方に使って頂けるよう、皆様のご協力をお願い致します。



韓国の欠陥住宅事情～欠陥住宅韓国調査報告

弁護士 柘植 直也（愛知）

4月8日から12日、欠陥住宅事情の調査のため韓国ソウルを訪問した。参加者は、仙台から齊藤、平本、平山夫妻、吉岡、大阪から岩城、神崎、重村、吉田、愛知から柘植の10名。訪問先は次のとおり。

4月9日 韓国消費者保護院訪問、建築現場見学。

4月11日 韓国消費者連盟訪問、ソウル特別市建築局訪問。



韓国消費者保護院は、消費者保護法に基づき設立され、消費者保護行政の中核的役割を果たす組織。準司法機能も有し、消費者から被害救済請求があった場合、事業者に補償を勧告し、請求から30日以内に合意できない場合、消費者紛争調停委員会に移行し、



そこで調停が成立した場合裁判上の和解と同様の効力がある。住宅関連の相談・被害救済請求も少なくなく、多くが勧告による合意、調停で解決されている。

韓国消費者保護連盟は韓国の代表的な消費者団体で、消費者から欠陥住宅を含む苦情を常時受け付け、紛争解決のあっせんをしている。多くはここで解決されるが、解決できないケースでは少額事件（2000万ウォン以下）の場合、連盟が消費者の代理人として訴訟追行に当たり、殆どの事件は連盟の斡旋案と同内容で解決している。

市住宅局では、韓国における工事監理を中心とする欠陥住宅防止のための仕組みの説明を受けた。韓国では、大規模建築が多く、建物の用途、規模、構造等に応じ、法令のよって建築士、監理士等様々な技術者の果たすべき役割がきめ細かく規定されている。日本のような構造上の欠陥被害が深刻なケースは少ないとのことであった。

事前に勉強して臨まなかったため、消化不良に終わったが、消費者保護法や消費者保護院、韓国の建築制度等、日本より進んでいる面が相当あるように感じられた。

なお、今回の調査では、韓国消費者連盟の鄭光謨会長に現地で大変お世話になった。また、日本消費経済新聞の吉田征政社長に事前の手配から現地での案内まで本当にお世話になった。



マンションの騒音問題

建築士 伊藤 學 (東京)

「長屋又は共同住宅の各戸の界壁」については建築基準法、第30条に、「長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとするほか、その構造を遮音性能（隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能をいう。）に関して政令で定める技術基準に適合するもので、建設大臣が定めた構造方法を用いるもの又は建設大臣の認定を受けたものとしなければならない。」と規定し、「長屋又は共同住宅の界壁の遮音構造」については建築基準法施行令、第22条の3に「遮音性能に関する技術的基準」として表を掲げ、「1秒間の振動数（単位ヘルツ。記号hz）125hzの周波数帯音には透過損失（ある材料を透過した後に減少した音のエネルギー。単位デシベル。記号db）25db以上。500hzの周波数帯音には40db以上。2,000hzには50db以上を規定している。（話声の周波数帯、殊に高音域には厳しく、低音域には緩い。）

建築物内の隣戸間の騒音防止に関する建築関係法令には、建築基準法第30条および同法施行令の第22条の3がある。

鉄骨造の賃貸マンションの事例で、界壁の透過騒音の事件があり測定の結果は、500hzの周波数帯音では1db上回っていたが、125hzの周波数帯で5db、2,000hzの周波数帯では4db不足していた。

建設業者は基準に合った部材を使っているので合法である旨を主張していたが、鉄骨は共振共鳴し易い材料であり、また硬質な材料なのでゴムの様な微細な変形追従性が無く、遮音部材の接合部分には隙間が発生しやすい。

従って、合法的な資材を使用しても必ずしも、その性能が保たれるとは限らない。

事例は界壁、および床の衝撃音の遮音性、共に悪く、部屋は一つおきに空いてしまい殆ど市松状の空室で、空室率50%以上で採算が確保できない状態であった。

【界壁の遮音性能】

界壁など音圧レベル差（透過損失）に関する遮音等級をD値と言ひ、数値の大きい方が遮音性能が良い。

日本建築学会の「建築物の遮音性能基準と設計者指針（遮音指針）」に「表示尺度と住宅における生活実感との対応の例（表示尺度と生活実感例）」が示されているので、それからの評価D値の例では、日本建築学会が推奨するD-50の場合、室内暗騒音（その場所の潜在騒音）を30db程度と仮定して、下記のような生活実感である。

空気音①ピアノ・ステレオ等の大きい音で、音源から1mで90db前後の音は「小さく聞える～ほとんど聞えない」。

空気音②テレビ・ラジオ・会話等の発声音で音源から1mで75db前後の音は「ほとんど聞えない～聞えない」。

空気音③生活実感、プライバシーの確保。生活行為、気配での例では「日常生活で気がねなく生活できる。隣戸をほとんど意識しない～カラオケパーティ等を行っても問題ない※機器類の防振が必要」としている。

～印のあるのは、実感例ではD-50以上の性能の場合は暗騒音の影響が大きいため、起こり得る実感例の幅である。

D-45以下の性能の場合は暗騒音の影響が少ないので、そのままのデータが該当する。

D-45の場合は、空気音①「かなり聞える」、空気音②「かすかに聞える」、空気音③「隣戸在宅の有無がわかるがあまり気にならない」、D-40の場合は、空気音①「曲

がはっきりわかる」、空気音②「小さく聞える」、空気音③「隣戸の生活がある程度わかる」、と記述されているので、D-45程度が限界と思われる。

【床衝撃音レベルには法的な規制はない】

建物の目的、使用の仕方、環境などが千差万別なので一律な基準が当てはめ難いためと思われる。

基準は前記、日本建築学会の「遮音指針」に記述された「表示尺度と生活実感例」に置かざるを得ない。

階下の部屋で聞える床衝撃音の表示尺度で、L値を用いる。数値の小さい方が遮音性能が良い状態で、重量床衝撃音・ L_H と、軽量床衝撃音・ L_L に分けられる。

マンションのパンフレットにL値の表示がある場合が多くなったが、比較的性能を良くし易い軽量床衝撃音・ L_L をL値として表示している事例が多い。従って、重量床衝撃音・ L_H を確認する必要がある。 L_L -45の場合でも、 L_H は55の場合が多い。

日本建築学会が推奨する軽量床衝撃音源(L_L)L-45の場合、同学会「遮音指針」記述の「表示尺度と生活実感例」によれば、室内暗騒音を30db程度と仮定して、

床衝撃音①低音域の音、重量・柔衝撃源。人の走り回り、飛び跳ねなどは「聞こえるが意識することはあまり無い～ほとんど聞えない」。

床衝撃音②高音域の音、軽量・硬衝撃源。椅子の移動音、物の落下音など「小さく聞える～通常ではまず聞えない」。

床衝撃音③生活実感、プライバシーの確保。生活行為、気配での例では「上階の生活が多少意識される状態、スプーンを落とすと、かすかに聞える、大き



く聞える、大き

な動きはわかる～上階の気配を感じることもある」

～印のあるのは、実感例ではL-45以上の性能の場合は暗騒音の影響が大きいいため、起こり得る実感例の幅である。

L-50以下の性能の場合は暗騒音の影響が少ないので、そのままのデーターが該当する。

同学会が推奨する重量床衝撃音源(L_H)L-50の場合は床衝撃音①「小さく聞える」、床衝撃音②「聞える」、床衝撃音③「上階の生活状況が意識される、椅子を引きずる音は聞える、歩行などがわかる」と記述されているので、 L_H は50、 L_L は45程度が限界と思われる。

その他、設備などが音源の、内部騒音・N値はN-35「小さく聞こえる」N-35程度が限界と思われる。

【数値上の注意点】

騒音計測定値、1～4、の間、および5を除いた端数は、2捨3入する。例、52は50に、53は55、57は55に、58は60になる。1ポイント程度の誤差は弁解が可能である。

従って、端数2～3の場合は、遮音等級を替えて報告される場合も少なくない。ちなみに、筆者が遭遇した事例で、私企業の測定した数ヶ所のデーター全てにおいて、財団法人の機関が再測定した、明らかに一段階等級の異なるデーターを入手している。

また、テレビ取材の騒音測定事例において、騒音測定者は日本建築学会の遮音基準委員会の中心的人物であったが、大手建設業の元技術研究社員から独立して音響測定事務所を設立した人物であった。

そのためか、測定した内の1件が所属していた建設業が建てたものであったので、テストはしたが判定は口をにごした。退職はしたが仕事の受注はしているとの事であった。以上

札幌地裁平成13年3月27日判決

弁護士 吉岡 和弘 (仙台)

特筆すべき事項は以下の4点かと思います。

1 同判決は、『業者の施工が公庫仕様と異なる場合、実際の施工が公庫仕様と同等あるいはそれ以上の構造耐力上の安全性を有することを主張立証する責任は売主側にあると解するのが相当である。……そして、適切な反証がなされない限り、当該住宅が「通常有すべき性状」を欠いているという事実上の推定が働くというべきである』と判示した点です。立証責任を業者側に課したものとして意義があるかと思います。

2 次に、本件は任意交渉の途中で業者が破産をしたため、訴訟では取締役の第三者責任の規定（商法266の3）の規定を用いて、業者のみならず業者の取締役を被告に据えたところ、判決では、『被告Aは、T社の代表取締役として同社の業務全般を統括して職務を執行する職責を負っている者であるところ、前記認定事実には照らすとT社の代表取締役としての職務執行に重大なる過失があったと認められる』と判示してくれました。これからは、資力に乏しい業者を被告にする場合、併せて取締役を被告に据えることで、安易な破産申立や、取締役の責任回避を未然に防ぐ効果があるかと思います。

3 三つ目として、取締役であり一級建築士であったbに対し、『T社事務所に所属する建築士らに対し、工事監理の責任者を定めて適切な工事監理を行うことを命じ、または、自ら工事監理を行うことにより、適切な施工の実施を確保する義務があるのにこれを怠った』と判示して社内の建築士を統括する立場にあった一級建築士の取締役に責任を認めた点もまた特筆すべきことです。取締役の第三者責任の規定（商法266の3）と併せて主張することで、建築士の責任追及がより容易になるかと思います。

4 更に、補修についての考え方として、判決は、『前記認定の瑕疵は構造耐力に直接影響を及ぼすものであるところ、これらの瑕疵の正確な立証には破壊検査を要するが、その全部を直接立証することは不可能であり本件のように、瑕疵の多くが公庫仕様違反の施工に起因する場合は一部に瑕疵があることが証明されたことにより、類似箇所に類似の瑕疵がある可能性が極めて高いと結論することには十分な合理性がある。このような場合、直接瑕疵の存在が立証された部分を修補しただけでは当該建物が通常有すべき性状を備えたといえる段階まで修補されたとはいえず、さらに建物全体を解体して全体の構造を再点検する必要がある。従って、直接瑕疵が立証された部分のみの修理費用のみを単純に加算したのでは実際の損害額を反映しない。結局、瑕疵の補修に要する費用は新築代金相当額を上回るものと認めるのが相当である』と判示しました。どこまで欠陥事実を主張すれば足りるのかについて、裁判所の考え方が示されている点で意義があるかと思います。

以上、報告とします。

ホームページをぜひご覧ください！

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>

芸予地震の被害と欠陥住宅相談

弁護士 風呂橋 誠（広島）

平成13年3月24日午後3時28分、中国・四国地方を突然大地震が襲いました。安芸灘の深さ51キロメートルを震源地とするマグニチュード6.4クラスの地震で、震度5を記録したところも多数有りました。地震の少ない当地方ではまれにみる大地震であり、住民は恐怖におののき、住宅被害も多数発生しました。

この芸予地震による住宅被害は、全壊49、半壊344、一部損壊3万3609棟（5月8日現在）であり、屋根瓦の落下が非常に多かったのが特徴とされています。このような被害に遭った方の多くは、初めは「地震だから仕方ない」と思い、諦めておられたようですが、次第に周辺の被害状況が明らかになるにつれて、「なぜ、自分の家だけがこんなひどい被害にあったのか」と思うようになられたようです。地震後1ヶ月経過したころから広島欠陥住宅研究会への相談が急増しました（15件程度）。

相談事例の中には、①建物の基礎が真っ二つに折れ、建物全体が傾いたものや、②団地の半数近くの住宅で地盤が10数cm沈下して、建物や擁壁に亀裂



が入ったものがありました。研究会で簡易な調査を行ったところ、①では、住宅金融公庫の仕様書で、「基礎は鉄筋コンクリート」と記載されていたにもかかわらず、実際には、布基礎の立ち上がりにもベースにも全く鉄筋が入っていなかったことが判明しました。また、②では、多くの住居で地盤が軟弱であり、造成時に盛土部分の転圧が不足していたことが原因と考えられました。

いずれも、地震がきっかけとはなっていますが、もともと地盤や基礎の欠陥があった事例といえます。



しかし、このようなケースで「欠陥」を立証して業者の責任追及まで考える人は少なく、多くの場合には泣き寝入りとなっているのではないのでしょうか？屋根瓦の落下についても、告示で要求されている緊結を怠った手抜き工事によるケースも少なくないようです。

こうした欠陥住宅被害が地震の際に顕在化した場合に、いかに迅速に相談を受け、適切な調査と証拠保全を行うか、その体制づくりが全国ネットの今後の課題であると思います。

「消費者のための欠陥住宅判例（第1集）」の購入・活用を

昨年5月に出版した「消費者のための欠陥住宅判例（第1集）」は、お蔭さまで好調な売れ行きです。全国の書店でも購入できますが、全国ネットや地域ネットを通じて購入申込みをいただきますと、一定の手数料が民事法研究会から入ることになっていますので、お申し込みをよろしくお願ひします。

また、裁判所や弁護士・建築士に広くお知らせいただき、住宅紛争審査会や現在行なわれている欠陥住宅訴訟などでも、ぜひご活用下さい。

必読！

住宅品質確保促進法の実施にかかわるアピール

第3回全国大会

1 昨年4月より施行されている住宅の品質確保の促進等に関する法律（略称住宅品質法）に基づき、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価を受けた住宅が、今年初めあたりから、市場に出廻り始めている。

この制度の狙いは、価格やブランド名ではなく、住宅性能を客観的かつ相互に比較できる仕組みを整備することにより、良質な住宅の確保を図ろうとするものである。

従って、この制度のもとでは、設計及び建設（引渡）の二段階で公正な第三者性能評価機関の作成になる性能評価書が交付されることが本来予定されており、その効果として評価書に記載された各住宅性能が契約内容として担保されることが本質的に重要である。

更に、当該性能評価住宅を巡るトラブルが生じた場合にも、消費者保護の見地から原則として全国の都道府県に存在する弁護士会内に住宅紛争審査会を設置し、簡易・迅速に解決する仕組みを整備することにより、本来任意の制度であるこの制度を全体として誘導していこうとしているのである。

2 ところが、現在、この法律の実施に関して、以下のような重大な問題が懸念される。

第一に、大規模マンション以外にはあまり実施されておらず偏りがあることである。この問題については、個人住宅や中小工務店による設計・施工にもこの制度が利用され普及するようにするための、保険制度の更なる積極的活用とその利用を促す十分な宣伝及び広報、性能評価項目の再検討、評価員の資質向上等、制度設計全体に関わる見直しが必要であり、当協議会としても引き続き今後の検討課題としたいと考えるが、貴庁においても検討されたい。

第二に、設計段階では第三者性能評価機関の手になる設計性能評価書を交付しながら、引渡し段階では同評価機関の建設性能評価書ではなく、自社評価書しか交付していないと思われるケースが、これまでの実施状況にかかわる記者発表用資料や各種マンションの広告チラシなどから、相当数あることが窺われることである。これでは、前述のような制度の趣旨から予定されている本来の利用とは異なるばかりか、引渡し段階での住宅の各性能が客観的な第三者性能評価機関によって保証されず、「性能評価住宅」という表示が業者の宣伝にのみ利用されかねない恐れがある。また、住宅紛争審査会の紛争処理業務の対象となるのは建設住宅性能評価書が交付された住宅に限られる（住宅品質法第63条）ことから、上記のようなケースの場合、住宅取得者は住宅紛争審査会による救済が受けられないことになる。制度のこのような利用方法が横行すれば、消費者の誤認を招き、制度全体への信頼を失うことになるとともに、建設段階での性能評価書も提出された場合にのみ1戸あたり4千円徴収される各性能評価機関からの負担金を主要な財源とする住宅紛争審査会の運営にも多大な影響を及ぼすこと必至である。

第三に、各性能評価機関についても、建築確認・検査の民間開放に伴うニュービジネスとして相応の収益が見込まれることから、事実上、建設会社と資本及び人的つながりの深い性能評価機関が多数参入し、性能評価の公正さに疑問が生ずることも予想されることである。

3 以上第二、第三に述べた本制度実施上の問題点に鑑み、国土交通省におかれては、制度の本来の目的である良質な住宅の確保と住宅紛争審査会による紛争処理の円滑化・迅速

化が図られるために、早急に以下の措置をとられることを要望する。

(1) 住宅供給業者に対して、できるだけ設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の双方を取得するよう指導すること。

設計住宅性能評価書のみで、建設住宅性能評価書を添付・交付しない新築住宅については、引渡段階の性能を第三者機関により保証するものではないこと、住宅紛争審査会での紛争処理は受けられないこと、を広報などを通じて消費者に周知させるとともに、契約に当たって業者に十分に説明させることによって、消費者の誤認が生じないようにすること。このような住宅については住宅金融公庫割増融資対象からの除外等効果的な措置をとること。

上記に関して、消費者の誤認を生じさせるような宣伝、勧誘を行った悪質な業者の公表等を実施すること。

(2) 性能評価機関の大臣指定における第三者性の認定にあたっては、制度の趣旨に鑑み、厳格に判断するとともに、その評価実績及び事後の性能評価の適否をめぐる紛争の有無等に留意し、場合によっては、報告書の徴求、検査、指定取り消し等住宅品確法で規定された監督措置を果断にとること。

以上、大会参加者の総意としてアピールする。

2001年5月25日 欠陥住宅被害全国連絡協議会 第11回秋田大会 参加者一同

告知板

毎年5月の大会の案内と併せて、年会費を徴収させていただいておりますが、現在も未納の方が多くおられます。

当協議会の財政は大変厳しい状況にありますので、今回、未納の方のみ、郵便局の「払込取扱票」を同封させていただきますので、年会費のご送金をしていただきたくお願い申し上げます。

事務局だより

1. 秋田大会にご参加の皆さま遠方からのご出席ありがとうございました。秋田大会は約80名が参加し、成功裏に終わりました。

開催現地担当の狩野節子弁護士には本当に段取りよくしていただき、感謝の気持ちでいっぱいです。ありがとうございました。

次回は2001年11月24日(土)～25日(日)に横浜シンポジアで第12回大会と関東ネットの結成総会が行われます。皆さまの多くのご参加をお願いします。

2. この間の事務局活動は①秋田大会の総括、②関東ネット立ち上げの呼びかけ、③横浜大会の準備、④全国ネット規約案の確定、⑤ホームページの維持管理、⑥メーリングリストの管理、⑦この「ふおあすまいる」第6号の発行などです。

ホームページのアクセスは4000に迫り、メーリングリストの参加者は130名を超えました。

秋田大会以降、事務局に田中厚弁護士(大阪)が加わっていただけることになり、事務局会議もより充実した内容で行うことができました。

3. 今回もまた秋田大会の報告者の皆さまにご協力いただき、充実した機関紙を発行することができました。ご協力いただきました関係者の皆さまに厚くお礼申し上げます。



メーリングリストへの参加を！

全国ネットの会員の弁護士・建築士によるメーリングリストを開設しました。積極的なご参加をお願いします。参加ご希望の方は、事務局長のメールアドレス（abeno@msh.biglobe.ne.jp）宛てにお申し出下さい。なお、現時点では、個別事件のプライバシーの関係などから、参加資格を会員の弁護士・建築士に限定していますが、今後検討していきたいと考えています。



現在130人が登録、情報交換の場としてフル稼働中

次回大会開催地の決意表明

弁護士 谷合周三（東京）

今回の第12回欠陥住宅被害全国連絡協議会全国大会は、2001年11月24、25日に、横浜で開催予定です。関東地域での開催は、第4回東京大会以来、2回目となります。ここ数年、東京ネットの必要性が強く叫ばれていました。しかし、あらゆる種類の消費者被害弁護団の例に漏れず、欠陥住宅の



分野でも、東京での組織化は困難を極めていました。そんな折、今般、全国ネットの吉岡幹事長、岩城事務局長の強力なバックアップで、東京を超え、関東地域でのネットワーク組織確立という大胆な計画がスタートしました。

分野でも、東京での組織化は困難を極めていました。

そんな折、今般、全国ネットの吉岡幹事長、岩城事務局長の強力なバックアップ

その結果、関東地域では、欠陥住宅関東ネットの設立に向けて数回の準備会を重ね、設立準備の事務局も立ち上がり、メーリングリストも完備され、あとは、横浜大会にあわせて、関東ネット設立を行なうだけという状況になっています。

設立準備会には、建築士の方を中心に、毎回100名近い方々が参加しています。弁護士の参加が少ないのが気になりますが、建築士の方、消費者の方の積極的で熱意ある発言に、ひょっとしたら、ほんとうに関東ネットができるかもしれないという気になってきています。

関東ネットを、欠陥住宅被害の救済と予防という目的を真に達成できるようなネットとするため、現在、事務局を中心に、相談対応体制等を検討中です。

情報満載ホームページをぜひご覧ください！

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>

編集後記：横浜大会は韓国から講演者を迎えますが、中国でも経済の発展によるマイホーム志向の高まりで欠陥住宅問題が急浮上しているそうです。国際交流がいよいよ求められそうです。

530-0054 北区南森町1-1-26 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