

あか・すまいる No.7



ねきはられん君 (5歳)

欠陥住宅被害全国連絡協議会

2002年4月25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202

TEL 06-6636-9361

FAX 06-6636-9364

E-mail abeno@msh.biglobe.ne.jp

お待たせしました。No.7号をお届けします。今回は横浜大会の充実した議論を再現すべく努力しました。次回は岡山。マンション問題などを取り上げます。全国ネット初の「全国一斉欠陥住宅110番」を全国各地で行うなど着実に全国規模の団体として活動の場を広げつつあります。また、全国をつなぐホームページや会員間のメーリングリストでの情報交換も活発。ますます活動を充実させるべく頑張らしましょう。

【横浜大会報告1】

横浜大会の報告と総括

弁護士 谷合周三(東京)

2001年11月24、25日、横浜で、約170名の方々にご参加いただいて、第12回全国大会が開催されました。また、あわせて念願の欠陥住宅関東ネットの設立も実現されました。大会の開催、関東ネット設立とも、多くの方々の、欠陥住宅被害の救済と予防を目指す熱意に支えられて、実現できたものと思っています。僥越ながら、横浜大会の内容と、関東ネット設立後の活動等について、以下のとおりご報告させていただきます。

横浜大会では、法的欠陥判断にあたって、建築基準法令が基準となることについて、ようやく定着しつつあることを確認しました。しかし、損害評価にあたっては、具体的な被害が現実化していない等を理由に、相当補修費用を損害と認めず、慰謝料のみを損害として認め、損害額の認定を極端に低額にした京都地裁2001年8月20日判決等の紹介がありました。このような損害認定では、建築業者に対して、欠陥住宅を建築



横浜大会の会場

した責任を厳格に追及することは不可能となり、結局、欠陥住宅被害の救済は不可能となってしまいます。住宅供給者に対して、欠陥住宅を供給することは絶対に許されないということを認識してもらうためにも、かかる損害評価は誤りであることを明らかにしていかなければなりません。

そのため、大会では、建築基準法の趣旨目的に立ち返って、単体規定の由来について、学者の方から解説していただいたほか、パネルディスカッションで、建築基準法単体規定の遵守の必要性、法的基準としての機能、損害論を議論することができました。

また、韓国住宅事情について、韓国消費者連盟鄭光謨会長からのご報告もあり、たいへんに参考になりました。なお、韓国では、その後、日本における全国ネットのような被害救済組織の立ち上げが進んでいると聞いています。

さらに、欠陥住宅訴訟をめぐる最近の動向として、最高裁と日本建築学会の協力体制や、東京地裁、大阪地裁での建築紛争事件についての集中部創設（2001年4月から）等が報告され、欠陥住宅被害救済を実現するにあたって、今がまさに正念場となってきていることを実感できる大会となりました。

また、具体的な事件対応の報告として、宮崎で調停手続きの活用例の報告や、勝訴判決の報告等もあり、元気が出ました。

さて、横浜大会初日には、2001年6月から設立準備を進めていた欠陥住宅関東ネットが、90名を超える方々の参加を得て、設立されました。建築士の方々の多数の参加と、消費者の方々の積極的な参加が特徴的だと思います。

とはいえ、関東ネットは、やっと具体的な被害相談に対応できる体制を整えつつある段階に過ぎず、まだまだ試行錯誤の感は否めませんが、代表に田中峯子弁護士、副代表に伊藤學建築士、河合敏男弁護士と、関東地域における最高の欠陥住宅被害救済専門家による役員体制を確立でき、さらに、運営委員として、東京、神奈川、埼玉の建築士、弁護士、消費者から幅広く参加をいただき、総力結集ができつつあると自負しています。

思えば、関東地域では、ここ数年、ネット設立の必要性が強く叫ばれつつも、ネットの結成は困難を極めていただけに、ともかく、関東地域を守備範囲とするネットワーク組織が確立できて、ほっとしています。

設立後は、マスコミ等からの取材も多数あり、中には、アメリカ公共放送からの取



170人もの参加があった横浜大会

材もあって、国際的注目を集めつつあります！？現状は、活動実績が追いつかないという状態かもしれません。

関東ネット誕生までには、関東地域はもちろん、全国各地の、欠陥住宅被害の救済と予防という目的を達成しなければならないと考える多くの方々のご協力がありました。多くの方々の協力に応え、希望を実現するため、関東ネットは、欠陥住宅被害根絶に向けて、日々活動を継続していかねばなりません。

設立後、現在までの問合せ件数は70件を超え、具体的な相談受付件数も40件近くとなっています。1月31日には、第1回研修会を開催し、学者の方から建築基準法令の解説を矢吹茂郎氏に行っていただいたほか、欠陥調査報告書の作成ノウハウについてのディスカッションを行い、実践的な活動を開始しています。

また、3月13日には関東ネット会報創刊号も発行でき、今後も、研修会、地域研究会、消費者勉強会等を重ねて、欠陥住宅被害の救済と予防という設立目的を実現すべく、日々の活動を続けていきたいと考えています。

なお、横浜大会の準備進行や、関東ネットの設立にあたって、不手際等があったかと思いますが、すべて、準備等を担当させていただいた関東ネット事務局長の私の不手際です。この場を借りて、お詫びさせていただきます。これに懲りず、今後とも、ぜひ、よろしく願いいたします。

〔横浜大会報告2〕パネルディスカッション『建築基準法はザル法か』

弁護士・吉岡 和弘（仙台）

建築基準法はなぜ守られないのだろうか。建築基準法令に違反する欠陥個所を指摘された業者は、必ずといっていいほど「確かに建築基準法令に違反してはいるが同法令は3倍の余力を前提にして計算されているからこの程度の違反があっても安全性に問題はない」などと主張する。また、学者や裁判官の中には、「被害者側から提出される私的鑑定書の中には、建築基準法令に定める数値を1センチほど足りないから欠陥などと指摘してくる建築士がいるが困ったものだ。業者と注文主とがよく話し合いをさせると自ずと誤解は氷解する。そうであるのに1センチ程度の違いをとにかくいうのはいかがなものか」などという発言を平然と行う者も多い。どうして、このような法令無視の発言が堂々とまかり通るのか、そして、こうした主張に対して、私たち被

害者側に立つ建築士や弁護士らは、どのような反撃をすればいいのか。こうした視点で「建築基準法はザル法か」という、幾分、刺激的なタイトルをつけたシンポジウムが始まった。

2 まず、京都地裁判決平成13年8月20日判決の事件に携わった田辺保雄弁護士（京都）からの問題提起がなされた。建物の瑕疵を認めながら建物に関する損害は認めなかった判決に対し、控訴審でどのような主張・立証が必要かについて詳細な準備書面案に基づく問題提起がなされた。建築基準法の制定と改正の経緯、技術的基準の概要の指摘など、力のこもった貴重な指摘がなされており、当日配布された資料は必見の価値がある。

3 次に、私から、千葉地裁平成13年3月22日判決の問題点を指摘させていただいた。

＝今号の目次＝

・「横浜大会の報告と総括」谷合周三（東京・弁護士）	1～2 P
・「建築基準法はザル法か～パネルディスカッション総括」吉岡和弘（仙台・弁護士）	3～4 P
・「建築基準法はザル法か～発言要旨について」藤島茂夫（東京・建築士）、 山本正道（京都・建築士）、福本和正（滋賀・滋賀県立大学助教授）	5～7 P
・「建築基準法の単体規定の由来と解説」福本和正（滋賀・滋賀県立大学助教授）	8～10 P
・「[欠陥住宅被害救済の手引] 改定版の案内」神崎哲（京都・弁護士）	10 P
・「韓国消費者連盟鄭光諒会長『韓国の欠陥住宅事情と 消費者被害救済の手法』を聴いて」千葉見平（仙台・弁護士）	11 P
・「品確法の実施状況と既存住宅に対する性能表示・評価制度の導入」重村達郎（大阪・弁護士）	12～14 P
・「欠陥住宅訴訟に関する近時の動向(2)」神崎哲（京都・弁護士）	14 P
・「吉良事件判決について」田辺保雄（京都・弁護士）	15～17 P
・「調停で知ったアンダーピーニング工法」池本智汎（宮崎・建築士）	18～19 P
・「欠陥住宅と欠陥鑑定と欠陥判決」青木勝治（神奈川・弁護士）	20～21 P
・「幹事長の独り言」吉岡和弘（仙台・弁護士）	21 P
・「名義貸監理放棄建築士の不法行為責任を認めた高裁判決」田中厚（大阪・弁護士）	22 P
・「小柄な高齢者の特殊事情に配慮して欠陥を認めた判決」木内哲郎（京都・弁護士）	23 P
・「構造耐力上の欠陥を認めながら 少額の損害しか認めなかった“不当判決”」吉岡和弘（仙台・弁護士）	24～25 P
・「不動産販売会社と仲介業者に損害賠償を認めた事例」吉岡和弘（仙台・弁護士）	25 P
・「RC造建物の取り壊し・建て替えを認めた判決」河合敏男（東京・弁護士）	26 P
・「欠陥住宅九州ネット活動報告」畑中潤（福岡・弁護士）	27 P
・「アメリカ発“恐怖の家”翻訳」粟生猛（北海道・弁護士）	28～29 P
・「横浜大会アピール～建築基準法令の目的・意義の再認識を求める」	30～31 P
・「次回大会開催地の決意表明」加瀬野忠吉（岡山・弁護士）	31 P
・「規約改正」	32～34 P
・「岡山大会スケジュール」	35 P
・「事務局からのお知らせ」	36 P

構造体力上安全でない建物と認定しながら瑕疵担保責任に基づく損害賠償は信頼利益であるとし、信頼利益とは建物の代金と客観的取引価格との差額であり、取引価格の立証は困難だから民訴法248条に基づき「建物の効用が半分以上減殺されると考えられる」などとして500万円の損害を認めた事例である（詳細は24～25ページ）。

4 更に、福本和正教授（滋賀県立大学）から、「建築基準法の単体規定の由来と解説—主として建築構造の立場から—」と題する講演をいただいた。先生からは、1981年の新耐震設計や1995年の耐震改修促進法の指摘などがなされ、壁量の重要性や偏心率についての考え方等が解説された。

5 その後、私の司会で、藤島茂夫建築士（東京）、山本建築士（京都）、福本助教授（滋賀大）がパネラーとなり、パネルディスカッションが行われた（発言要旨は5～7ページ）。パネラー発言に呼応して会場からも活発な意見が飛びかったが、以下の論点に要約されるかと思われる。即ち、

(1) 建築士の問題

- ・調停委員の建築士が欠陥住宅裁判をダメにしているのではないか。
- ・専門家が科学としての検証をするとの視点がない。
- ・名義貸しが横行している。工事監理を厳しく行うという意識改革が必要。

(2) 裁判所の問題

- ・「現実の損害」という考え方を打破する必要がある。被害者は住みたくない家に住まざるを得ないという点をどのように裁判官に認識させればいいのか。「現実の損害」とは何か、研究すべきだ。建替えるしかない家を買わされたことが現実の損害だというべき。
- ・後藤判事説を打ち破る理論構築が必要だ。
- ・余りに非常識な裁判が多すぎる。「非常識判決集」などを社会に公表したり、裁判官の通信簿を創ってみるなどの工夫が必

要ではないか。

- ・裁判官は弁護士任官であるべき。被害の深刻さを理解しようとしなさい。
- ・4～5年も裁判で闘っているが、裁判では当事者が一言も発言できない（最後の証言でいえばいいといわれる）点を改めて欲しい。
- ・裁判官が基準法をザル法にしているのではないか。
- ・裁判所から依頼されて鑑定人となった。その際、裁判官は私の言い分を丸呑みして判決を書いた。ところが、私がこれと同じ内容の私的鑑定書を書いた事案で裁判官は見向きもしなかった。裁判官は内容ではなく、建築士がどんな立場で発言しているかで判断をしているということだ。

(3) 建築基準法の問題

- ・木造住宅は一次設計で足るとか、検査は書面審査で足るなどという姿勢自体に問題がある。
- ・建築の基本法だという性格が薄れている。違反に対する罰則もない。基準法違反が犯罪的なことであることのアピールが必要。基準法は「絶対倒壊させない」という法律だ。
- ・住宅建築は請負だから民法を優先させる意識が強い。
- ・中間検査の充実をはかる必要がある。

(4) 業者の問題

- ・住宅の大工は大工ではないと思っている。初めて欠陥住宅の報道見たときは「ふざけるな」と思った。大工が労働者になって、技術が伝わらなくなった（教えなくなった）。作り手の教育が大切なのではないか。
- ・悪質業者名の公表が必要ではないか。

6 こうした指摘がなされる中、時間切れとなったため、今後、引き続き、幹事会で議論を深め、建築基準法令を遵守させるための具体的取組を提案することになった。以上、報告とします。

一級建築士 藤島茂夫（東京）

【建築基準法について】

1. 建築専門家の認識と評価

各地で行われている欠陥建物訴訟の場において、建築基準法令がどのように認識されているか、関心をもって建築の専門家の説明を聞いていると、非常に疑問を持つことが多い。

最近、大きな社会問題となっている、食品業界をはじめ、数年前の自動車業界では、法律違反が表面化しただけでも、会社が破綻に追い込まれることもあるのに、我々の属している建設業界にいたっては、建築基準法違反の箇所が存在を立証しても、施工した当事者をはじめ、設計した建築士も一向に驚かず、平然として、司法の場へ出席してきて、法令違反箇所はあるが、「現時点でも、建物が建っているから問題はない」と云って、分厚い構造計算書を提出し、説明をする。そして違反に対する反省もなく、開き直りの説明しか聞かれないのが現状です。テレビで見る光景（平身低頭で謝罪する会社の代表）とは、大きな違いです。

更に、驚くことは、司法側の立場で出てくる調停委員迄が、「調査報告書を読んで、建築基準法令違反の箇所について、判明していることは事実と考えられますが」、とここで、この欠陥事項によって、本件建物がどれだけ危険なのかを証明してくれませんか（どの位の大きさの地震で壊れるかについて）。と発言されては、おそらく誰も説明はできないことは明らかです。

そして、その瞬間施工した業者は心の中で、勝ったと思っているでしょう。

これで、この件は、膠着状態になり、解決の道が遠くなってしまいます。その上、この中へ、学者が入ってきて独自の考えを論じてくると、更に深い迷路に突入して、解決はいつそう困難になります。

この様な状況について、他の業界との差異はどこにあるのかが、大変疑問に感じています。

その理由は、二つあると思います。

一つは、建築基準法という土俵（枠組）をでてしまい、ボーダレスにしていることです。

二つ目は、建築基準法で云う最低基準は、建物に大きな地震力が作用しても、歪みは残るが倒壊はさせないことを最低として、仕様及び性能を政令等で決められています。即ち、倒壊とか崩壊については、論外としていることを、専門家が認識していないことです。

その他、欠陥についての客観的評価基準が、現時点では確立されていないことです。

そして、判事は調停委員の意見を鵜呑みにしているのではないかと思います。

以上のような事実を、専門家が調停室及び法廷で発言した内容の一部をまとめましたので、検証してみてください。

2. 発言事例 ○印が発言（説明）内容

1) 建築基準法違反について。（法第1条）

○基準法違反箇所が存在しても、現に建っているから安全である。

○既に、震度4程度の地震を経験しているが、被害はない。

○建物のほとんどが違反している。

2) コンクリートのひび割れについて。（令第36条3、第75条）

○乾燥収縮だから避けられない（当然）。

○ヘアークラックだから問題ない。

○構造クラックではないので心配はない。

○ひび割れの無いコンクリートは存在しない。

○ひび割れではなく、隙間ではないのか。（大学教授）

3) コンクリートの打込み不良（令第72条、

74条) ジャンカ、コールドジョイントに対して。○一部であるから問題はない。

○除去して補修できるので心配はない。

○構造部材ではないので問題はない(指摘箇所が)。

4) 鉄筋のかぶり厚さ不足について。(令第79条)

○測定個所の平均値が適合しているので問題はない。

○測定の方法に問題がある。

○1 cm 2 cmを取り上げていたら、社会問題だ。建物は建てられない。

○床の場合、鉄筋が露出していても崩壊はしない。(大学教授)

5) 帯筋及び肋筋の間隔について。(令第7条)

○測定個所の平均値が適合しているので問題はない。

6) 規模、形態の変更について。

○建売住宅なので仕方がない。

○消費者に安く提供するためには、変更も仕方がない。

7) 重大な欠陥に対して。

○地球資源確保のためには、取壊さないほうが良い。

○宮大工が埋め木等で補修すれば、補修が可能である。

8) 木造建物の基礎欠陥について。

○施行令第42条2では、無筋コンクリート造でも良いと書いてある。

○この建物は木造であるので、鉄筋コンクリート造の基準は摘要されない。

3. 結論

上記に記載した内容をみれば明らかのように、専門家の発言とは思えないようなひどい内容であり、これが現実です。

【建築基準法をザル法にしている調停委員や鑑定人、広くは建築の専門家です】。故に、専門家の質を如何に高めていくかになると思います。

ネットの皆さん頑張って、問題解決に向けて勉強してください。

以上

【横浜大会報告5-2】「建築基準法はザル法か」発言要旨

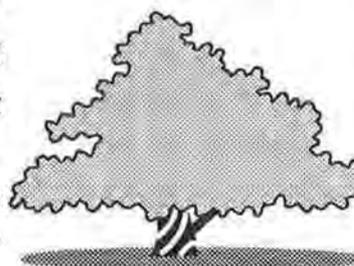
一級建築士 山本 正道(京都)

現在の建築基準法は中間検査制度ができてからは中間検査の行われたものについては、構造安全性が飛躍的に担保されるようになり専門家的立場からはザル法ではなくなったといえる。むしろ、今迄の「仕様規定」だけの状態から「性能規定」が包含された事により、安全性の検証作業が複雑、高度化した所に鑑定作業等の困難が予想される。

加えて、今回の吉良判決は安全で良好な建築物を設計しようとしている善良な建築士にとっては、「欠陥は認めるが、損害は認めない」という暴論は建築基準法の目的をも理解していない裁判官そのものが建築基準法をザル法化しているものと映るので

ある。

建築基準法は第1条(目的)において、「この法律は建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。」としており、第20条で「建築物は、自重、積載荷重、積雪、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次に定める基準に適合するものでなけれ



ばならない」と定義されている。そのうち一般には暴風とか地震が無い状態で建っている時に発生しているのが自重と積載荷重である。自重と積載荷重を常時荷重というのであるが、常時荷重時に建物を安全なように設計したり、建てるのは容易である。まず、常時荷重時に崩壊する建物は誰も造らないだろう。

もし、造ったらすぐに崩壊し、生命の問題になり、その業界での活動はしていられなくなるだろう。重要なのは地震、台風が頻発する日本においては当該水平力に対し

て安全性が十分に検討されなければ建築物としての機能が満たされないという事である。

今回の福本先生の耐震、耐風安全性に関わる単体規定の由来のお話は、如何に学者や専門家が国民の生命を守る為に地震や暴風に対して危険を予防し、損害の発生を最小限に食い止めようと努力してきた変遷の歴史であり、建築士も弁護士、もちろん裁判官もこの法の根底に流れる安全性というものに対する基本的認識を一にしたいものである。

〔横浜大会報告5-3〕「建築基準法はザル法か」発言要旨

滋賀県立大学助教授 福本和正（滋賀）

数年前までは、自宅の3階の窓から毎年8月16日の大文字の送り火が見えていましたが、すぐ近くに4階建の個人住宅ができて以来、ベランダに置いた椅子の上に行かなければ見えなくなりました。前面道路の斜線制限から、本来3階までしか建てられないのに、工事の終わり頃に急いで4階目が造られ、不審に思い、京都市の建築課に駆け込みました。関連部署の係員が調べに行くということで、帰ってきましたが、その後どうなったのかは不明で、そのまま4階建ての住宅は建っています。忙しさと2方面の意見により、追求をやめたからです。いわゆる、泣き寝入りです。

一つは家の者の意見で、どのような人が入居し、今後どのような危害を加えられるかわからないから、余計なことはしなさんなということでした。もう一つは、ある一級建築士の意見ですが、日本では地価が高いから見逃しておいたら良いのではないかと、ということでした。

それまでは私もほんやりと、建築基準法にも罰則規定があるにはあるけれども、軽いものなので、違反をする人が減らないのではないかと程度に考えていました。

今回、建築基準法に罰則規定があるのかどうか調べてみましたところ、違反建築物に対する措置の第9条があるものの、それは原状に復帰させるために、公告・開示の手続きが何段階も取られており、時間ばかりかかって、あれよあれよと言っている内に工事が終わってしまう怖れがあるという思いをしました。

昭和56（1981）年に、建築基準法施行令中の耐震基準が改訂追加されて、いわゆる「新耐震設計法」になり、1次、2次設計法の2段階で耐震設計をすることになっています。この2次設計では、数10年から100年に1度程度の確率で起こる比較的大規模な地震に対して、ひび割れ等の損傷を受けても建築物を崩壊させず、人命を保護するという重要な使命を帯びています。構造の分野では、ニュートンの運動の法則に従って、物理的・客観的に力が加わり、自然の法則によって裁断を受け、人命が奪われることを最も怖れます。したがって、ごまかしがきかず、罰則により違反をさせないというようなことは不要で、人命を奪うような建物を造ってはならないということが、至上命令の世界と考えています。

滋賀県立大学助教授 福本和正（滋賀）

私と建築基準法との関わりは、耐震基準の面からが主ですので、主としてこの面からその基準の変遷と経緯について、解説させていただきます。

1. 市街地建築物法における耐震基準

市街地建築物法は、大正8年に都市計画法の姉妹法として制定されました。わが国における近代法制による最初の建築法規です。

建築物の構造計算に関しては、同法第12条に定められ、具体的な規定については、市街地建築物法施行規則に定められました。制定当初は、自重及び積載荷重の鉛直方向のみを考慮した許容応力度設計法で、地震力については規定されていませんでした。

建築物の耐震基準については、大正13年に、同法施行規則が改正され、第101条の2に、国の法令としては、世界に先駆けて建築物の耐震基準が盛り込まれました。

わが国では、明治に至るまでの間は、ほとんどが木造建築物であり、建築物の地震被害を踏まえて経験的、伝統的な建築工法が積み重ねられてきており、今日で言う工学的な耐震設計法というものはありませんでした。

明治以降、外人教授やわが国の少壮学者によって地震学や地震工学の研究が鋭意進められてきましたが、明治24年の濃尾地震を契機として、政府内にも地震予防調査会が設置され、国としても地震防災に関する研究開発が進められることになりました。

大正4年に佐野利器博士により、「家屋耐震論」が発表され、この中に、その後半世紀にわたり耐震設計法として使われてきました「震度法」が提案されました。

大正12年の関東大地震後の建築物の被害調査では、佐野博士が提案した「震度法」

により設計されたものは、ほとんど被害がなく、このため、建築物の耐震性を確保することを目的として、大正13年に、市街地建築物法施行規則を改正し、この「震度法」を建築法令の中に盛りこんだものです。

市街地建築物法によって定められた耐震基準の概要は、次の通りです。

1) 設計用地震力 F は、 $F = kW$ により求めます。（ k ：水平震度、 W ：建築物の重さ）

2) 水平震度 k は、 0.1 以上とします。

3) 材料の許容応力度は、材料の破壊に対して、 3 倍の安全率を持つものとします。

4) 建築物の高さは、 100 尺 (31m) 以下とします。



2. 建築基準法における耐震基準

昭和25年に、市街地建築物法の後を受け継ぎ、建築基準法が制定されました。そして具体的な技術的基準は、建築基準法第36条の規定に基づき、建築基準法施行令第3章「構造強度」に定められています。建築物の災害や建築技術の進展に伴い、何回か改正され、今日に至っています。

基本的な内容は、市街地建築物法の震度法を用いた許容応力度設計法ですが、建築基準法では、許容応力度を、従来の1種類から、長期と短期の2種類に分けたことが変わっています。すなわち、平常時には、荷重として固定荷重、積載荷重（多雪区域においては、更に積雪荷重）によって、建築物の各部に生じる応力を計算しますが、地震時、暴風時、積雪時においては、これらに加え、荷重及び外力として、地震力、風圧力、積雪荷重を使い計算することにしたもので、前者を長期、後者を短期として、

それぞれの許容応力度を定めたことです。また、短期の許容応力度の数値を、従来に比べ、2倍に引き上げたことにより、外力となる地震力の算定に用いる水平震度を、従来の0・1以上から、0・2以上に引き上げています。

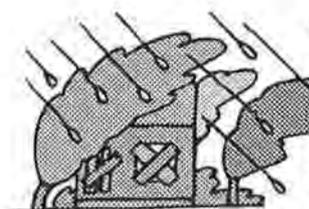
3. 建築物の地震被害と「新耐震設計法」の開発

昭和25年に建築基準法が制定されて以来、わが国に於ける建築技術の革新は著しいものがあり、耐震設計法に関しても数多くの研究開発がされました。強震計の開発、設置による各種の地震記録の蓄積と電子計算機の急速な発展、普及によって、構造計算における解析技術も飛躍的に進み、動的設計法の体系が整えられました。

昭和38年に建築基準法が改正され、特定街区制度の導入に伴い、従来の絶対高さ制限（100尺制限）が一部撤廃されたことにより、動的設計法を用いた超高層建築物の建設が可能となり、31mを超える建築物はもとより、100m、200m級の超高層建築物が数多く出現してきています。

このように、超高層建築物等の最先端技術を用いた建築物が建設されている中で、地震の度に、一部の建築物といえども多大の被害をもたらしていました。このような耐震設計のアンバランスを解消し、より合理的な耐震設計法を確立することが、新潟地震や十勝沖地震などが発生する度に、強く要請されてきました。

このような情勢により、建設省は、昭和47年度に創設されました総合技術開発プロジェクトの第1号として「新耐震設計法の



開発」に着手し、51年度まで5カ年にわたり実施されました。その成果は、「新耐震設計法（案）」としてとりまとめられ、

昭和52年3月に一般に公表されました。

4. 建築基準法施行令耐震基準の改正

「新耐震設計法（案）」は、かなり学術的色彩が強く、現実の設計に適應させるための簡略化が必要でした。そこで建設省は、建築基準法施行令の全面的な見直し作業を進め、その結果昭和55年7月、建築基準法施行令の一部を改正する政令として公布し、昭和56年6月1日から、新耐震基準を施行しています。その間、既存建築物対策、地震地域係数に関する建設省告示の改正、耐震指導指針等の地震対策を講じています。

この建築基準法施行令の耐震基準の改正は、昭和25年に建築基準法が制定されて以来30年ぶりの大改正であり、その考え方としては、大正13年に市街地建築物法に初めて耐震基準が盛り込まれて以来56年ぶりの大改正になるものです。また、市街地建築物法でもそうでありましたように、今回の耐震基準の改正もまた、国の法令としては世界に先駆けて新しい耐震設計法の考え方を盛り込んだものです。

この建築基準法施行令耐震基準の改正の基本的な考え方の内の一つに、「地震に対する建築物の安全性については、建築物の耐用年数中しばしば起こる中小規模の地震に対して建築物の損傷を防止するとともに、数10年から100年に1度の確率で起こる比較的大規模な地震に対して、ひび割れ等の損傷を受けても建築物を崩壊させず人命を保護する」ということがあります。

5. 新耐震設計法以後の動き

昭和56（1981）年6月1日に「新耐震設計法」が施行されて約14年後の、1995年1月17日に発生しました「阪神・淡路大震災」での建築物の被害は、戦後最大のものとなりましたが、その概要は次のようになります。

1) 新耐震設計法の施行以前に建てられ

ました建築物に、倒壊・大破等の大きな被害を受けたものが多いこと。

2) 最低基準としての新耐震設計法は、水準面でもほぼ妥当であること。

3) 新耐震設計法の施行以後に建築された建築物でも、倒壊、大破等に至った事例があり、これらは、不適切な設計・施工や、剛性・強度の不均衡、品質管理の不備によるものであったと指摘されています。

これらの指摘を受け、平成7年12月に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行されるとともに、建設省は「鉄骨造建築物の柱の脚部に関わる措置」、や「鉄筋コンクリート造等の建築物の特定階における崩壊防止に関わる措置」の告示を改正

しています。

また、最近の規制緩和、国際協調、建築物の安全性の一層の確保及び土地の合理的利用の推進等の要請に的確に対応した新たな建築規制制度を構築するため、民間機関による建築確認・検査制度の創設、建築基準への導入を始めとする単体規制の見直し、建築確認等の円滑化のための新たな手続き制度の整備、中間検査制度の創設、一定の複数建築物に対する建築規制の適用の合理化等の措置を講ずることを内容とした建築基準法の改正が行われ、平成10年6月12日に公布され、平成12年6月から施行されています（「建築基準法の一部を改正する法律」）。

『欠陥住宅被害救済の手引(改訂版)』のご案内

弁護士 神崎 哲(京都)

日弁連消費者問題対策委員会が平成9年に『欠陥住宅被害救済の手引』を世に出してから早5年が経とうとしています。

それまでも欠陥住宅紛争に関する書物はあったものの、市民向けの相談本や論点ごとの論文集が殆どで、澤田和也先生の『欠陥住宅紛争の上手な対処法』等を除けば、弁護士を中心とした建築紛争に携わる人にとって「使える手引書」はありませんでした。

そういった当時の状況において、日弁連として作った手引書が本書(初版)であり、「あとがき」で吉岡先生は、「まだまだ内容には不十分さが残ることはあえて承知のうえで、本書をとにかく早期に発刊することが欠陥住宅被害の予防と救済に資するものと信じ…。今後、一層の研究を深め、さらに本書の内容を深めていきたいと念じている」と書いておられます。



その後、欠陥住宅全国ネットの活動や個々の事件処理等を通して、欠陥住宅紛争における理論的深化や実務的ノウハウの蓄積が図られてきたとともに、意義ある判決も勝ち取ってきました。

かくして、今回、満を持して再び世に送り出すのが、この『欠陥住宅被害救済の手引(改訂版)』です。

土地住宅部会では、昨夏に原稿を確定させる予定でしたが、議論を重ねた結果、発刊が遅れました(田口社長から「単に原稿の集まりが遅いだけ」とお叱りを受けそうですが、それだけではありません)。早期発刊自体に重きを置いた初版の時とは状況も違い、せつかく改訂する以上、「現時点での到達点を示せるもの」、「(日弁連が出すことの意味も含め)信頼に足る権威あるもの」、「使える手引書の決定版」を目指す意気込みから、妥協を排して討論をしてきたつもりです(なお、河合先生のご努力なくしては完成に漕ぎ着けませんでした)。

皆さんの座右の書になれば幸いです。

韓国消費者連盟鄭光謨会長「韓国の欠陥住宅事情と消費者被害救済の手法」を聴いて

弁護士 千葉 晃平（仙台）

赤いジャケットに颯爽とした立ち振る舞い。流暢な日本語での優しい語り口。韓国消費者連盟鄭光謨会長の第一印象でした。

そして、激務のなか時間を割いていただきお話し頂いた御講演「韓国の欠陥住宅事情と消費者被害救済の手法」は、微力ながらも欠陥住宅被害者救済に取り組もうとしている私にとって極めて示唆に富むものでした。



まず、「韓国では、住宅問題で訴訟になることはほとんどない。」との言葉。何故だろうか。それは、行政段階での指導が強く訴訟に至るまえに解決することが多いからとのことでした。日本の行政が業者に有利な時だけ強い指導を行い、被害者救済の場面では全く無力なこと、建築基準法自体行政に住宅の最低限の安全性を担保する権能を与えていながら全く形骸化していること等を思い複雑な気持ちになる一方、行政の偏派的態度や怠慢を追及していく必要を感じました。

また、韓国では何故欠陥が生じにくいのかについては、「韓国でも盧泰愚の住宅政策で多くの欠陥がでたし、アパートについての瑕疵はあった。しかしながら、消費者団体が欠陥をだした業者リストを作り、また、推薦できる業者を教えることによって、欠陥は生じにくくなった。」とのこと。日弁連でも相談件数の統計等企業名を実名で報告したことがありましたが、反対意見等あり実名報告はなくなりました。しかし、現実には欠陥住宅を作り出した企業は明らかにされてしかるべきであろう。韓国での事例がその有用性を示している。もっとも、推薦できる業者を教えることには、少し驚かされました。

さらに、「モデルハウスを写真に撮り、少しでも違えば賠償。」との言葉には、モデルハウスやパンフレット記載事項は契約の内容ではない等と開き直す業者を思い出させられ、「瑕疵の保証金を積み立ててある。何故日本にないのですか。」「施工段階での光熱費を請求されたら詐欺ですよ。」との言葉には、それが常識的だと思われ、「台所棚崩れがあり、怪我・破損等あれば施工者へ行政罰がある。」「消費者が我慢するな。」との言葉には、そうだと頷かされました。

このように、鄭光謨会長の一言一言に示唆・刺激を受け聞き入っているうちに、あっという間に予定時間が終了してしまいました。

最後に「韓国でも全国研のような組織作りたい。」とおっしゃられていましたので、いずれ日韓で交流会が開かれることを楽しみにしつつ、その時には、現在の欠陥住宅被害が過去の遺物として報告できることを切に願っています。

所在ない文章になってしまい鄭光謨会長の講演内容を正しくお伝えできているか甚だ不安ですが、感想を述べさせていただきました。

以上

ホームページをぜひご覧ください！

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

弁護士 重村 達郎（大阪）

品確法に基づく性能表示住宅については、昨年末で約6万戸の設計段階での評価書の申請がでている状況にある。新聞のチラシや広告でも、性能評価住宅であることを売り物にする新築住宅の宣伝も少なからず見受けられるようになった。当初、初年度は年間10万戸、5年後の制度安定期には年間新築住宅戸数の約40%にあたる50万戸の利用を想定していたことからすれば、景気の低迷もあって出足は鈍いものの、この住宅性能表示制度は、建築基準法改正における性能規定化、及び品確法で全ての新築住宅について建物の基本構造部分の10年間の瑕疵担保責任が定められたことと相まって、まずは良質な住宅のストックにむけて着実な一歩を踏み出しているといえるであろう。

ただ、国土交通省が公表している同制度の実施状況に関する資料によれば、次のような問題点が指摘できる。

まず、個別住宅での利用が比較的少なく（1万戸強）、うちプレハブ住宅が60%近くを占めているうえ、マンションでの利用に偏っていることである。このことは、客観的な住宅性能の比較と個別性能の特性による住宅供給及び購入のインセンティブを与えることにより、設計の自由度の拡大と中小の工務店でも技術力と商品開発力さえあれば勝負できる環境を作り、設計・施工一括請負一坪単価方式と重層的な下請構造に乗った建築業界の古い体質を打破して、建築士の独立性の強化と業界の活性化を図るという同制度のもう一つの狙いが十分機能していないことを示している。これには、中小工務店では未だ性能規定化、性能表示一評価制度に即応した技術力、検査体制が整っていないことに加え、基準法改正及び公庫融資住宅における中間検査に加えて、この制度の利用による4回の建築途上での

検査が重複し、その結果、一定調整が図られているとはいえ、煩雑な報告書作成を要するとともに現場工事の段取りがつきにくいためにこの制度の利用が敬遠される傾向にあるという現実的な理由も否定し難く、利用しやすくするための是正措置が必要である。実利を重視する大阪を始め関西において、性能表示住宅の利用が人口に比して低い傾向にあることは、現制度の経済的合理性にやや問題があることを暗示しているようにも見える。

第2に、設計段階で性能評価書の交付を受けながら、建設段階で評価書の交付申請をしない業者が、統計上、2—3割近く存在していることである。これは、性能表示住宅であることを売りにして顧客を誘引し、設計しながら、建設段階では第三者機関ではなく自社による性能評価に切り替え、責任軽減を図ることを意味する。即ち、同法によれば、評価書を交付した場合はそれが契約内容とみなされ、できあがった住宅が評価書と異なっていれば契約責任を追及されるからである。しかし、完了—引き渡し段階での性能を第三者評価機関がきちんと検査するのでなければこの制度を利用する意義は半減するし、また、建設性能評価書のあることが各弁護士会内に設けられた住宅紛争審査会への申立要件になっているのであるから、同制度の運営や利用にも支障をきたす。従って、このような制度本来の目的に背く潜脱的な利用を制限するための手当てが必要である。

今後とも、住宅性能表示制度の積極的な利用にむけて、融資や税制面での優遇措置、及び広報につとめることはもちろんであるが、上記の点について改善がなされ、消費者にとっても多様な選択・利用の機会が提供されなければ、規格化住宅やプレハブ住

宅に適用される型式性能認証制度等の利用とそれに伴う建築確認・検査の簡易化等、この制度が結果的には大手住宅メーカーにとって使い勝手のよいものに終わり、また、規制緩和による民間建築確認・検査機関の創設等ビジネスチャンスの提供、異業種大資本の新規参入と、ひいては旧建設官僚や自治体建築主事OB等の新たな天下り先・再就職先をつくっただけになりかねない。

更に、国土交通省は既存住宅（中古という言葉はイメージの点で敬遠されたく、当初案から用語が変更された）についても、性能表示—評価制度を本年7月には導入—即日施行する方向で、現在鋭意検討を進めており、同省では、日弁連—各弁護士会に対し、広く中古住宅をめぐる紛争についても住宅紛争審査会で扱ってほしい旨、打診してきているところである。

もともと、品確法では、法改正しなくても、大臣告示により中古住宅を性能表示・評価制度の対象とできるように制度設計されており、現段階の案によれば、全ての中古住宅について、目視を原則として、半日、3—5万円程度の時間と費用で現場検査をし、既存住宅について「現況検査・報告書」が交付される予定である。

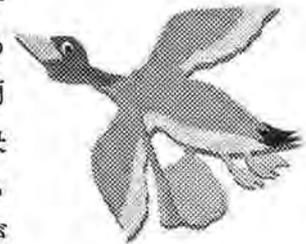
この制度ができると、①自宅をリフォームする際の現況判断と修理の必要性・箇所の目安として利用したり、また、②中古住宅やマンションを購入しようとする場合に、この制度のモデルともいえるべき米国のホーム・インスペクション制度と同様に、停止条件付売買として契約し、この現況調査結果をふまえて購入価格やリフォーム代金の交渉に利用したりすることができる。また、③中古住宅について現状の築何年という物差しから具体的な住宅性能を反映した価格査定システムの構築を促すとともに、④欠陥住宅の相談依頼があった場合の簡易な予備調査に代行するものとして利用することも考えられる。

しかし、法律上は「住宅性能評価書」として取り扱われるとしても、実態は目視をもとにした単なる「現況調査報告書」の域を出るものではない。また、新築住宅と異なり、評価書の交付が必ずしも契約内容になるものではないとされ（その旨が表紙に明記される予定である）、中古住宅売買における慣行ともいえるべき「現状有姿売買」—瑕疵担保責任の免除又は期間制限を否定するものでもない。

また、新築住宅について設計及び建設段階での性能評価書が交付され、建設途上での検査結果や工事監理報告書等もそろっていて瑕疵の有無の客観的な判断材料があることを前提に、簡易・迅速な紛争解決ができる条件があるとして各弁護士会が住宅紛争審査会を受け入れた経緯からしても、こうした新築性能表示住宅が中古になった場合はともかく、およそ「現況検査・評価書」の交付をうけた中古住宅をめぐる紛争が広く持ち込まれることについて、とりわけ地方の小規模単位弁護士会からは、職員や紛争処理委員の負担増等もあって反対論も根強いところである。

従って、既存住宅についての性能表示—評価制度の導入については、前記の瑕疵担保責任との関係の整理、宅建業法の改正を含めた住宅取得者への説明義務の徹底、住宅紛争審査会における受け入れの範囲等について、詰めた議論が必要である。

そのうえで、所詮、実態がこの程度の現況調査報告書であれ、こうした制度を導入することが、中古住宅・マンションの購入者に対する性能情報の開示とそれを反映した価格形成を通じた中古住宅売買市場の適正化・活性化及び適宜のリフォーム等を促し、個々の住宅についての修補・検査履歴台帳を整備することにより、ひいては日本



の住宅全体の質の向上につながるものとして一定肯定的に評価するのか、それとも、こんな不十分なものならば導入しない方がましであり、中古住宅売買における瑕疵担保責任制限の厳格化―特例制度の創設や、欠陥住宅の撲滅にむけた宅建業法の説明義務の強化、監理放棄建築士の処罰の徹底及び強制的な建築過誤保険制度の導入等のほうが先決であるとするか、対応が別れるところかもしれない。

ネットの活動は、個別欠陥住宅被害の救済から始まり、現在でもそれが後を絶たな

い状況から、引き続き粘り強く取り組むべき課題であることには変わりはない。しかし、その段階から、現在では、被害の予防、更には、自分だけがよければいいという発想ではなく、住宅が都市及び都市計画において果たす役割、街づくりにも眼を向け、日本の住宅の質全体及び住環境をどう良くしていくかという視点で活動すべき時期にきていることは間違いない。新築・中古を問わず、住宅性能表示・評価制度は、少なくとも、こうした内在的な契機と問いかけを含むものである。改革を恐れてはならない。

欠陥住宅訴訟に関する近時の動向(2)

弁護士 神崎 哲(京都)

第6号に続き、欠陥住宅訴訟をめぐる最近の動きを報告したい。

最高裁に設置された「建築関係訴訟委員会」が始動している。この委員会は、鑑定人・調停委員候補者選定のみならず、建築訴訟運営に関する調査審議をも目的としており、実際、昨年10月の議事要旨によると、建築紛争の原因や、基準法令と瑕疵の関係・損害額の算定方法等につき議論が為されている。しかし、議論では、「小企業は、最高水準を求めても無理ゆえ、最低の要求水準を考えないと実態から乖離する」、「基準法の基準は、施工で不可避免的に生じるばらつき取扱が不明ゆえ紛争になる」等といった趣旨の発言も見られ、建築紛争の実態や基準法の最低基準たる規範的意味に対する理解が不十分と言わざるを得ない。我々最高裁との協議メンバーは、1月に意見書を提出し、議論したい旨申し入れている。

また、司法改革の領域でも、建築紛争等の専門訴訟の改革として、提訴前の証拠収集手続を設けて訴訟件数を減らそうという試案や、専門員制度などが検討されている。

昨春、大阪・東京各地裁に建築訴訟集中部が設置されたこと、また、そこでは付調停による処理が過半であること(東京で73%、大阪で51%)等をも含めて近時の動向を見た場合、①審理ノウハウの蓄積および②専門家の積極的活用等によって、③建築紛争の大量迅速処理が最大の課題とされている。ここ

で期待されているのが、④欠陥判断や損害額算定におけるマニュアル化や審理マニュアルの確立である。しかし、それは、我々の考えている内容から程遠いものになってゆく可能性が否定できない。もはや、吉良判決の損害論を、一裁判官の非常識と笑ってられない事態なのである。

我々にとって、ここ数年の間の訴訟を始めとした活動が今後の欠陥住宅訴訟の行方を決定づけるということを肝に銘ずべきである。



弁護士 田辺 保雄 (京都)

本件は、いわゆる典型的な木造3階建て住宅（いわゆる売建）のケースにおいて、建替費用に必要な額をもって損害と主張した事案である。

これまでも同種事案において、建築業者や販売した売主の責任を制限する判断はいくつかあった。例えば、瑕疵ある建築をした請負人が発注者からの買受人に対し不法行為責任を負うのは、積極的な加害意思がある等特段の事情がある場合に限り得ると判断したものとして神戸地裁判決平成9年9月8日（判時1652号113ページ）等がある。

本件の特徴は、建築基準法規違反による不法行為の存在を認めながら、物的な損害を一切認めなかった点にある（その論理構成については後記）。

他方、本判決は、建築基準法違反をもって私法上の不法行為責任を認めた点、高額な慰謝料を認容した点、建築業者にも不法行為責任を認めた点等、子細に検討すれば評価できなくはない点も存する。

しかし、木造3階建て住宅における欠陥を余りに過小評価している点で根本的な不満が残り、原告側は、現在、控訴している。控訴審においては、京都ネットの全面的な協力を得て、建築基準法規違反が具体的にどのような危険性を有するのかという面、及び民法上の視点から損害を認めないことの不当性という面の二面から主張を補強するという訴訟活動を行っている（詳細は、後述。本稿作成時にはまだ次回口頭弁論期日が指定されているのみである）。

同種事案において、修補可能性が争点となる可能性が非常に高いであろうが、本件では、被告らにおいて、この点についての具体的な主張立証はなかった（わずかに建築施工業者から修補方法に関するメモ書きのような書証が提出されているが、証拠力

としては限られたものであると思われ、判決理由中の判断においても、修補が可能かどうかという点についての言及はなく、そもそも争点として整理されていなかった）。

【事案の概要】

- ・平成5年11月29日売買契約（売建契約）
- ・木造3階建て（1階ガレージ。狭小間口。施工された建物には構造計算はなされていない）
- ・売買代金 合計3460万円
（内訳 土地1764万6200円 建物1646万円 建物消費税49万3800円）
- ・売買契約直後から雨漏りがする等のトラブルがあったため、買主は、不動産適正取引推進機構において売主、建築施工業者、仲介業者との間で、平成10年4月3日、示談が一旦、成立（ただし履行はなされず）。
- ・平成11年5月12日提訴。

【請求の法的構成 責任原因】

（売主）：個人。ただし、不動産会社経営者。売主側仲介業者代表者の実父。

1. 瑕疵担保
2. 不法行為

（施工業者）：個人（後に法人成りして営業を承継したので被告は現在の法人とした）

1. 不法行為

（仲介業者2社）：売主側仲介業者は、実質的なデベロッパー。

1. 債務不履行
2. 不法行為

（建築確認申請上の建築主【売主側仲介業者従業員】）

1. 不法行為

（建築士【確認申請の代理のみ。監理については名義貸しなし】）

1. 不法行為

【請求の法的構成 損害】

1. 建替費用
 - ① 取り壊し
 - ② 再築費用
2. 代替建物レンタル費用及び礼金
3. 引越費用
4. 登記費用等
5. 精神損害（慰謝料）300万円
6. 調査鑑定費用
7. 弁護士費用

合計3064万9359円

本件においては、瑕疵担保による売買契約解除は主張していない。

【判決主文】 原告は、控訴。

1. 対売主、売主側仲介業者、建築主、施工業者…一部認容

287万7500円

（一部認容された損害の内訳）

- ① 慰謝料 200万円
- ② 調査費用 57万7500円
- ③ 弁護士費用 30万円

2. 対買主側仲介業者、建築士…請求棄却

【判決理由】

- 1 安全性保持のための構造耐力上・防火上の基準を下回る住宅であることの認定

「…以下の通りの構造耐力上・防火上の欠陥（以下「本件欠陥」という。）があり、大地震等による当会や建物の捻れ崩壊を招く危険性を内包した建物で、法や法施行令による安全性を保持するための構造耐力上、防火上の基準を下回る住宅である」

- (1) 1階、2階の耐力壁が相当程度不足しており、既存の筋交いんじも筋交いプレートが設置されていない。
- (2) 3階建ての建物の場合には、地震、風圧時に耐力壁の回転により柱が浮上する力が働くので、それを防止するために隅柱と基礎等を緊縛するホールダウン金物を1階の柱脚部に11カ所必要とするが、いずれの

箇所にもそれが設置されていない。

(3) 和室部分を除いて、床面の水平剛性が不足しており、応力の伝達機構上の欠陥を有している。

(4) 偏心率が1階X軸方向で0・549であり、水平力に対する安全性を欠く。

(5) 1階天井裏の筋交いと梁の部分に隙間が生じている（甲5【注：一級建築士の建物瑕疵についての報告書】の資料B1のイ）などの施工の不良箇所がある。1階北側和室、2階南側和室の柱の小径は10センチメートルであり、法施行令136条の2第5号、建設省告示第1905号第2に定める防火構造になっていない。

(6) 1階浴室部分の天井、すなわち2階床下直下部分の構造は、厚さが12ミリメートル以上の石膏ボードによること等の法施行令136条の2第6号、建設省告示第1905号第三及び四の防火構造に適合していない。

2 不法行為の認定

- (1) 建築基準法違反の意味

「建築基準法令による基準はあくまで公法上の法律関係であるが、それは建物の安全性を保持するための最低限度の基準であって、本件欠陥は、それらの基準を充たさないと同時に建物の居住者等の生命、身体及び財産のための安全性を欠くものと認められ…」

- (2) 不法行為の認定

「かような欠陥がある本件建物を建築して販売することを計画して実行した被告…は、本件建物の購入者である原告…に対し、本件欠陥による損害につき、共同不法行為責任（…）を免れないというべきである。」

3 損害

- (1) 再築費用

「原告…の生命・身体や財産に対する具体的な被害が現実に発生したものと認められない。また、…本件建物は、本件欠陥があることにより、現在これに居住する原

告らが直ちに退去し、これを撤去して建替えなければならぬほどの具体的な危険がある状態であるとまでは認められず、・・・原告らは依然としてこれに居住しており、それなりの経済的価値があることもまた否定し得ないと言うべきである。そうすると、このような場合には、本件欠陥により原告に現実が発生した損害として、建物を撤去して新たに再築する費用分の損害を認めることはできない。・・・」

(2) 慰謝料

「原告・・・は、本件建物に本件欠陥があることにより地震等でその生命や身体に重大な被害を被るかもしれないとの将来の危険にさらされた状態となったもの・・・」

(3) 調査費用

(4) 弁護士費用

過失相殺は認めなかった。

【現状】

双方控訴。控訴審より、欠陥建築京都ネットの全面的なバックアップによって、主張、立証の再構成を行っている。

控訴審において、原告側は、以下の2点に注力した主張の補充を行っている。

【主張関係の追加】

(1) 損害論の再構成

売主に対する関係では、瑕疵担保と不法行為の二本立てとなっているところ、損害について、信頼利益構成によっても建替費用相当額が必要であることを主張として追加した。

また本件では、建物価格よりも高額な建替費用を認めることについて裁判官の躊躇があったのではないかと推測されるところがあったので、松本教授の示唆に従い、建替費用相当額の損害填補を求めることが実質的にも衡平にかなうことを主張として追加した。

(2) 建築基準法違反の建物が具体的な危

険性を有することを改正の沿革に照らして主張

建築基準法上の違反があっても、原審判決は、建物が現に居住の用に供されていることから具体的な危険発生を認めず、結果的に損害を認めなかった。これは、建築基準法違反の建物についての危険性認識が裁判官に不足していると考えられた。そこで現実の災害に即して建築基準法が順次改ざられていった経緯を丹念に主張した。

【立証関係の追加】

また立証としては、次の2点を追加した。

一つ目は、耐震調査に携わってきた滋賀県立大学福本助教授の意見書である。これによって、構造安全性を欠くことが、特に大地震の予想される近畿圏において非常に危険であること及び建物の構造安全性は、長期荷重と短期荷重の二点から検討されるべきものであることを指摘することが出来た。

二つ目は、地盤の地耐力を測定し基礎（布基礎）が不十分であることの意見書である。これは、現地において、スエーデン式サウンディングを実施した結果に基づくものであり、敷地の地耐力に対し、基礎の幅が大幅に不足していることを指摘することができた。

【最後に】

控訴審裁判所は、控訴人からの新たな証人申請に消極的で、書面審理だけで終結しようとしている姿勢を見せており、結果については予断を許さない。

しかし、建物が現に建っていれば物的損害を認めないというような安易な判断が認められれば、結果的に国民の多くを危険にさらすことになる。これは、欠陥建築問題に携わる者として看過できない事態である。我々吉良弁護団は、裁判所の目を見開かせよう最後まで努力を続けたい。

1. 本件の概要

敷地の北側、東側に高さ2～5mのL型擁壁を設置し、宅地造成をした。5m以上の深い埋戻しを行ったにもかかわらず、造成完了10日後には建築基礎工事に着手した。ユニットボックス型の住宅だから、その15日後には3階建ての組立が終わった。これでは、不同沈下が起こるのは自然の理であり、当然問題になる。業者も非を認め、改修案を提示した。時間の経過と共に改修案が数種提案されたが、どの改修案も施主と折り合いがつかない。困り果てた業者が、何とかしてくれ、と調停を申し立てた。

2. 調停申し立て時の業者による改修案

(1) 擁壁工事の不良箇所は手直し及び一部解体してやり直す。地盤面の不陸は、再転圧して不陸をなくす。

(2) 建物の不同沈下は、アンダーピーニング工法（と業者は言う）で現状のまま基礎ごと建物を持ち上げ水平にする。

3. 施主要求

擁壁等造成工事及び基礎工事は全てやり直し、建物は新しいものに取り替える。但し、この要求が過大であると調停委員が判断するなら、協議に応ずる。

4. 調停の成立

(1) 擁壁及び造成工事は、業者の申し入れを認める。

(2) 基礎は解体し、杭基礎に造り替える。

(3) 建物は、ユニット毎に解体移設し、基礎工事完了後に新基礎上に戻す。

【この結論は、当初業者が申し入れていた、改修案と同じ】

5. 本件の問題点

アンダーピーニング工法にこのような使い方があることを私（池本）は知らなかった。この提案には驚いた。まず頭に浮かんだのは、この工法で十分な杭支持力は

得られるのか、継手の溶接は安全か、であった。とにかく以下の理由で、この工法は拒否し、基礎は新しい杭基礎で決着した。業者（の下請）はよくやっている工法だと言うし、その後、本欠陥住宅ネットの建築士会員も数人が認めていることが分り、又、品確法の「住宅紛争処理技術関連資料集」にも提案されている工法ではあるが、問題点が多い。

(1) 業者提案の本件工法

設計：建物総重量を杭本数で割って、杭1本当たり7Tの重量が加わる。従って、杭耐力としては、鋼管杭φ165・5×5・0（単位mm）で十分である。杭全長を7mと仮定し、長さ0・7mの杭を10本つ

なぎとする。

施工：所定の場所の基礎周りを作業に必要な深さと広さに掘る。基礎の真下に0・7mの杭を据え、基礎との間にジャッキを取り付ける。このジャッキを利用して建物の重量で杭を埋め込む。杭が埋め込まれたら、次の0・7mの杭をジャッキと埋め込まれた杭の間に据え付け、溶接接合をする。これを繰り返して杭をつなぎ1本の杭が出来上がり、次の場所に移る。この要領で必要本数の杭を埋め込み、最後に建物全体の水平を調整して、杭頭と基礎を緊結する。

(2) この工法を拒否した理由：①工事中の建物の自重だけの力で埋め込むので、それ以上の力（地震時や台風時に加わる鉛直荷重）が加わったときにこの杭が沈下しないという保証がない。②杭の位置によって荷重が異なることに対する配慮不足。③提案された継手部溶接工法は、開先や裏当金がなく不完全溶接になる。



6. このアンダーピーニング工法の問題点

ここでこの工法の問題提起したい。

(1) 建設省告示第111号(改正第1623号)第3によると、基礎杭の支持力(長期)は極限支持力の1/3と規定している。これから考えると、杭打込み時の支持力は必要支持力の3倍が必要である。この工法では、例えばある杭が5Tの支持力が必要なら15Tの圧入力で杭を圧入しなければならない。ジャッキを使って杭地点で建物を持ち上げることになるが、一方他の地点では地面が建物を支える。その両支点間にある布基礎は上部の建物を支えなければならない。この布基礎は、上部からの荷重に耐えうるか、の検討が必要であり、場合によっては補強が必要となる。当然杭自体の強度と地盤支持力も15Tに耐えられなければならない。

(2) 建築学会「建築基礎構造設計指針」6・1節杭基礎設計の基本事項10では、「杭の継ぎ手部・先端部は十分に応力を伝達できるものとする。」となっており、接合部は母材(鋼管杭)と同等の強度を求めている。上記「設計指針」より前にあった建築学会「建築基礎構造設計基準」では、溶接接合に対する信頼がまだ足りなかったため、完全な溶接を求めながら、溶接接合部1ヶ所につき5%の強度低減を規定していた。10ヶ所では50%になる。しかし、その後杭の溶接工法の研究が進み、それらの工法によればほぼ完全な溶接接合部が得られることになったので、「設計指針」では低減率を廃止した。

(3) 溶接工法は一般的には3種類ある。突合せ溶接、隅肉溶接、部分溶込み溶接である。このうち母材と同強度が得られる溶接工法は突合せ溶接のみである。

完全な突合せ溶接を行うには裏当金が必要である。裏当金とは、鋼材を溶接する時に出来る溶着金属を裏側に漏らさないようにするために、溶接



面の裏側に取り付ける鋼板である。(場合によっては裏当金を付けずに、漏れた溶着金属を裏側から削り取り、裏側から再溶接する工法もあるが、鋼管杭には適さない。)そして鋼材の厚みによっては、溶接が行い易いように接合面の鋼材を開削する。これを開先加工と言う。溶接作業の基本は下を向いて行う下向き溶接であり、一番容易な溶接工法である。鋼管杭の溶接は横向溶接になる。下向きより難しい溶接である上に、現場作業は工場作業より条件が悪い状態での溶接になるので、現場溶接に秀でた溶接工でなければならない。溶接工は横向溶接の資格を持ち、現場での溶接技量試験に合格した者を採用しなければならない。また、上記のように接合部を加工をしなければならない。その上、溶接棒の種類や溶接電流及び電圧が適切なものでなければならない。このように完全な溶接を求めるには、種々の条件が必要である。ただ何となく溶接したのでは、不完全溶接になり、危険である。

(4) 鋼管杭協会では、JASPPジョイント工法を開発し、鋼管杭メーカーはこれに対応できる体制を取っている。鋼管杭はJISA5525で規格化されており、突合せ溶接に絶対欠かせない裏当金も杭のサイズに合わせて用意している。JISは径300mm以上厚さ6mm以上である。細径薄肉の鋼管杭の溶接は非常に難しい。又、建設省告示第1347号(H12.5.23)の2.三のニでは鋼管杭の肉厚は6mm以上とし…と規定している。

結論：品確法の「住宅紛争処理技術関連資料集」にある「K-1-2、基礎のジャッキアップ+鋼管圧入工法」(別名アンダーピーニング工法)は、溶接に全く触れていないこともあり、安易に使うと問題が起こる可能性が大きい。地質調査、圧入工法及び溶接工法について十分な事前検討が必要である。そして係争時に、この「資料集」の一人歩きが恐ろしい。以上

横浜地方裁判所小田原支部平成7年(ワ)第640号 請負代金請求事件、同年(ワ)第746号 建築瑕疵修補費用反訴請求事件 判決言渡平成13年11月9日
東京高等裁判所平成13年(ネ)第6189号 係属中

【事件の概要】

施主は平成6年10月居宅の建築を個人工務店に依頼した。請負代金は2950万円で契約成立時300万円、中間払1700万円、完成引渡時950万円の約束であった。平成7年6月工事は完成し、引渡も完了した。施主は平成7年5月までに2000万円を支払った。施主は建物に欠陥があるとして残代金950万円の支払いを拒否したため業者が請負工事残代金950万円を請求した(本訴)。これに対し施主は瑕疵修補費用約3650万円の反訴を提起した。本契約は公庫の融資付であり公庫の「木造住宅工事共通仕様書」が請負契約書の内容となっている。

本件敷地は周囲を田で囲まれており、敷地からは365日湧水が出ている。過去の水害で20~30cm敷地に水が出て床下浸水したことがあるので、施主は敷地に約30cm土盛りをしてから建築したい意向であったが、業者の提案で布基礎の高さを底盤から62cm、GLから50cmとすることになり、建築確認申請書添付図面もそのように作成された。ところが完成した布基礎の高さは底盤から50~52cm、GLから約38cmであった。瑕疵は建物本体にも多々存在したが、主要な瑕疵は基礎の構造が設計図どおりでないこと、特に高さ不足にあった。また、布基礎底盤幅が設計図では45cmとなっているのに20cm~24cmに仕上がっていること、仮枠を組まないでコンクリートを打ったため底盤幅が一定でないことなどの瑕疵

があった。

施主はこの補修方法として一級建築士の詳細な調査報告書に基づき建物をジャッキアップする方法以外に適切な補修方法はないことを主張し、その費用だけでも2000万円はかかるとする間瀬建設株式会社(この種の工事では日本で一、二の実績をもつ)の見積書を提出した。

一審判決は、施主に対し工事残代金について約950万円の支払いを命じ、業者に対し約500万円の修補に代わる損害賠償の支払いを命じた。約500万円の賠償を命じた限りでは施主の一部勝訴であるがこの判決は基礎の補修についてジャッキアップ方法を認めず裁判所の選任した鑑定委員会の鑑定結果を盲信し、既存の布基礎に配筋して、新たにコンクリートを打設すればよい、その費用は80万円であると認定した。基礎の高さ不足については「基礎の高さは底盤上端から62cmとされ、底盤上端が建物外側の地盤面から12cm地下に埋まるように表示されているが、実際の施工は底盤が設計図面より厚く打たれて底盤の上端がほぼ地盤面と同等の高さとなり、その結果基礎の高さは設計図面どおり建物外側の地盤面から50cmとなっており」と認定し、基礎の高さ不足は実質上クイヤーされているという驚くべき判断を示した。基礎の高さは地盤面から実測して約38cmしかないことは明白な証拠が提出されており、何よりも過去の水害をもとに基礎の絶対高を問題としているのに、底盤が設計より厚く打たれているからよい等という乱暴な認定は言語道断であるばかりでなく、布基礎は地下に12cm以上埋まっていなければならないとする建築基準法施行令と公庫仕様書および契約図面の意味を全く理解しないものである。

鑑定委員会の鑑定結果は、既存の基礎に

継ぎ足して設計図面通りの幅を設ければよいとしているが、それではとても基礎の一体化は確保できず、特に高さ不足に対してはジャッキアップして基礎工事をやり直す以外方法がないのに継ぎ足しで足りるとしている。また、床下換気口について有効換気面積が1換気口あたり300cm²とされているのに（公庫基準）実際は170cm²しかないことは計測上明白であるのに、平然と公庫基準に適合していると鑑定する等ずさんこの上ない鑑定である。

この判決の最大の瑕疵は、建物のジャッキアップ方法による基礎の補修を認めない理由として、「建物全体をジャッキアップして基礎・底盤を全部工事し直す方法又は建物を全部建て替える方法は、瑕疵の程度からみて費用がかかりすぎ、この方法での瑕疵修補を求めることは、信義則上許されない。」と判示した点にある。本来なら、設計図面通り作り直さなければならないが

費用がかかりすぎるから業者にそれをさせるのはいかなものかと裁判所は考えたらしくそこで判決は信義則という一般条項を持ち出して業者に味方する判決をしたわけである。苦しまぎれの理由づけである。これまでこのような信義則を持ち出して瑕疵修補に代わる損害賠償請求を認めない理由とした判決を筆者は知らない。基礎の瑕疵は明確かつ重大なものであるのになぜ判決がこうも業者に有利に判示するのか考えるに、判決をした裁判官は民法の請負規定制定当時の法解釈の域を一步も出ず、基本的に建築工事の重大な瑕疵が債務不履行・不法行為であるとする認識に欠けているとしか評しようがない。欠陥住宅事件についての欠陥裁判官による欠陥判決である。

本件は、現在、ネットの会員弁護士19名が訴訟代理人となって東京高等裁判所に係属中である。高裁の判決については判決ありしだい改めて報告させていただきます。

幹事長の独りごと

岩城事務局長の法律事務所で開催されている全国ネットの事務局会議に参加した。予め岩城事務所の根木原さんが会議用資料を用意している。用貝さんは30数頁にのぼる「ふぉあ・すまいる」の編集作業にあたっている。しかし、なかなかメンバーが集合しない。根木原さんが「まだですか。早く来てくださいよ」とメンバーに督促の電話。待つことしばし。午後7時半、田中厚弁護士が「疲れた。参った」を連発して入室。その直後、岩城事務局長が他の会議を途中退席して息せき切って到着。続けてJIAの木田さんも到着。8時には京都から神崎弁護士が「遅れてゴメン。そんな冷たい視線を向けないでヨ」と大きな鞆を抱えて駆け込む。議論は、ニュース、判例集の出版、全国大会、立法提言、財政、地域ネットの設立などなど、あらゆるテーマにわたる。はや時間は午後11時。そそくさと帰路につく者、一杯やる者。なんと大変な労力を費消していることだろう。

全国ネットが発足して7年になろうとしている。当初、弁護士、建築士、学者ら50名余が被災地神戸で発足集会を開催し産声をあげた組織が、今日では約1000名もの会員を擁するまでに発展してきている。組織が肥大化すればそれに見合う「金」と「人」がより一層必要になる。ごく少人数の事務局がほぼ無報酬で疲れた体を鞭打ちながら献身的な活動を展開している姿を見るにつけ、「少なくとも事務局メンバーに交通費と日当を出せないものか」と切にそう思う。各地のネットも同様だろう。事件解決カンパや会費納入など財政を充実させる工夫が求められる（吉岡 和弘）。

【判決紹介②】名義貸監理放棄建築士の不法行為責任を認めた高裁判決

弁護士 田中 厚（大阪）

（大阪高等裁判所

平成13年11月7日判決・確定）

1 事案の概要と1審判決

原告は、3160万円で購入した土地付一戸建木造3階建住宅が建築基準法の定める構造基準を満たしていない旨の指摘を堺市から受け、更に建築士に調査を依頼した結果、建築基準法令が定める最低限の構造耐力や耐火・防火性能を欠いているという欠陥が判明したので、大阪地方裁判所に提訴した。

原告の訴訟代理人を務めた私は、瑕疵担保責任による売買契約の解除を前提として、販売会社に対して売買代金相当額の返還及び信頼利益の賠償合計4153万円を請求するとともに、販売会社の代表者、施工業者、建築士（建築確認申請において監理者として届出をしておきながら何らの工事監理を行わなかった）らに対しても、同額の損害賠償を請求した。そして解除が認められない場合に備えて、予備的請求として、上記各被告に対して、取り壊し建て替え費用相当額等2903万円も請求した。

1審判決（大阪地判平12・9・27）は、販売会社及び販売会社の代表者に対する主位的請求をほぼ認容し、代金相当額その他の損害を併せて合計3974万円の支払を命じたが、建築士と施工業者の不法行為責任については、単なる契約法上の利益が侵害されたに過ぎず、詐欺行為などがあつた等特段の事情がない限り、不法行為が成立する余地はない、として主位的請求及び予備的請求のいずれも棄却した（詳細は本誌2001年4月25日号18頁参照）。

2 本件高裁判決

双方大阪高裁に控訴し、私は、建築士の不法行為責任を認めるべきであるとする立命館大学松本克美教授の判例評釈（ジュリ

スト1192号216頁、立命館法学271、272号）を提出するとともに、原告勝訴判例（大阪地裁平12・6・30、同地裁12・10・20）、一部勝訴判例（大阪高裁12・8・30、全損害の1割のみ認容）を提出するなどした。

平成13年11月7日高裁判決が出された。販売会社とその代表者に対しては1審判決をほぼ維持し、主的請求のうち3924万円（売買代金プラス付随的な損害）を認容した。建築士と施工業者については、売買契約の締結に関与していないことを理由に、売買代金相当額の損害賠償を求める主位的請求は排斥したものの、同人らに対する予備的請求については、「建築基準法は、国民の生命、健康及び財産の保護を図るため、建築物の構造等に関する最低基準を定め、この基準に違反する建築物が建築されないようにするため・・・建築主に一定の資格を有する建築士を工事監理者として選任させてその工事の監理をさせることとし（法5条の4第2項）、しかも、これを実効あるものとするため、工事監理者となった建築士の氏名を建築確認申請書に記載しなければならないものとし」ている趣旨に鑑み、不法行為の成立を認め、2588万円（取り壊し建て替え費用プラス付随的な損害）を認容する逆転勝訴判決であった。

3 本高裁判決の意義

名義貸建築士の不法行為責任については地裁段階では肯定判例と否定判例が拮抗し解釈が二分されていたところ、本件高裁判決は取り壊し建て替え費用相当額全額の損害賠償を命じた高裁レベルでは初めての判断と思われる。建築士の名義貸による監理放棄をなくし、欠陥住宅を撲滅するために、今後この方向で判例解釈が統一されることを期待する。 以上

【判決紹介③】小柄なおばあちゃんの特殊事情に配慮して欠陥を認めた判決

弁護士 木内 哲郎（京都）

この判決は、新聞に「小柄なおばあちゃんに高過ぎる」「窓のかぎ ふろ場の鏡 玄関ののぞき穴」「新築住宅の欠陥「修復費支払いメーカーに命令」と報道され、注目を浴びたものです。

1、当事者

原告は昭和6年生まれの高齢者で、単身生活をおくっていました。身長が137・5cmと小柄でした。被告は積水ハウス株式会社という著名なハウスメーカーです。

2、契約

原告は被告に軽量鉄骨造瓦葺平家建居宅（床面積72・02㎡）の建築を代金2100万円で注文し、請負契約を締結しました。

3、請求

裁判では、瑕疵修補に代わる損害賠償等を請求しました。瑕疵の内容は、性能違反、合意内容違反、取付位置が高すぎるの3点に整理でき、問題箇所は全部で33カ所ありました。請求額は約762万円。

4、認容額

裁判所は、被告に466万2300円＋遅延損害金の支払いを命じました。

5、争点

被告の反論は、原告の身長に対し、多少配慮不足、説明不足があったかもしれないが、プレハブ住宅は、規格の範囲内で変更可能なものを変更することしかできず、原告の身長に合わせたきめ細かい設計、施工は出来ないというものでした。

6、裁判所の認定

「プレハブメーカーは、顧客の個別の要望に応えるには限界があることは社会的な常識で、豊富な社会経験がある原告がその認識を持っていなかったとは考えがたい。しかし、他面、激しい競争をしているプレハブメーカーが多くのバリエーションを用意して顧客の個別の要望に少しでも応えるための努力をしいることも、また社会的常識に属し、原告もその認識を持っていた。被告店長は小柄で高齢で快適に居住出来る居宅を建築してもらえるか気にかけていた原告に対し、被告のプレハブ住宅のセールスをし、「大抵の要望には応じることが出来る」と説明し、設計担当者は原告から「設備等を原告の身長に適合した高さに取り付ける」旨の依頼を受け、これを了承したのであるから、被告において設備の設置等について、可能な限り原告の身長や年齢に配慮した設計、施工をすることが本件請負契約の一内容になっていたというべき」として、窓が高く手がかぎに届かない、ふろ場の鏡の位置が高く顔の上半分しか映らない、玄関扉ののぞき穴が高すぎて使用出来ない、台所上部の換気扇スイッチが高くて押せない等の瑕疵を認定したものです。

このように依頼者の特別な事情に配慮して欠陥を認めた事例は珍しく画期的と言えると思います。

弁護士 吉岡 和弘 (仙台)

1 事案の概要

木造3階建の建売住宅を土地代金を含め約4500万円前後で購入した5名の原告が売主の工務店に対し、建物の揺れ、壁量不足、筋交いや柱の欠落、火打ち梁の緊結不良等を理由に、瑕疵担保責任、債務不履行責任を追及する訴えを提起したものの。

2 判決の内容

本件各建物は、壁量が著しく不足していること、本件建物の基礎は設計図とは大きく異なっていること、筋交いや柱が欠落していたり、筋交いや火打ち梁の緊結不良の箇所があることなど、全体として建物全体の強度に問題があり、壁量の不足及びそれが本件各建物の揺れの主な原因になっている。これを補修するには、建物の2・3階部分をジャッキアップし、基礎構造部及び1階壁（軸組部）、外部階段を全て撤去して、それらを設計しなおし、新設する必要があるなど、3000万円以上の費用がかかる。

これらの瑕疵の原因は、外見上明らかな事柄とはいえ、売買に際して、通常人が普通の注意を払えば発見できるというようなものではないのであるから、これらは売買の目的物の隠れた瑕疵に当たるといえるべきである。

原告らは、補強工事を行うには3150万円を要するとするが、瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、買主が売買の目的物に瑕疵がないと信じたことによって被った損害の賠償（いわゆる信頼利益の賠償）を内容とするものであり、原告らの主張は、実質的には瑕疵修補に代わる損害賠償請求であり、契約内容の完全履行を求めるものであって、本件のような特定物の売買において認められるものではない。また、原告は、債務不履行責任に基づき、前記補修費用相当額の

損害を賠償する義務を負うとも主張するが、本件のような代替性のない特定物の売買において、売買の目的物が引き渡された以上、債務の履行は完了したというべきであり、債務不履行の問題を生じる余地はない。

そして信頼利益の賠償とは、本件各建物に前記のような瑕疵がなかったものと信頼したことに基づいて原告らが被った損害であり、それは本件各建物に対し支払われた代金額と、その客観的取引価格との差額であるというべきである。

本件各建物のような特殊な瑕疵の存在する建物の客観的な取引価格を正確に判定することは極めて困難であり、その額を立証することが極めて困難だから民訴法248条に基づき裁判所において相当な損害額を認定すべきところ、その損害額は、本件各建物の瑕疵が存在した場合、建物の効用が半分以上減殺されると考えられることや、そのような瑕疵の存在することを知りながら建物を購入する客層も相当程度制限されることなどに鑑み、前記本件各建物の代金額のおおよそ半分の500万円と認めるのが相当である。

3 若干の感想

(1) 建物強度に問題があり、構造体力上安全といえない建物と認定しながら、瑕疵担保責任に基づく損害賠償は信頼利益であるとし、信頼利益とは建物の代金と客観的取引価格との差額であり、取引価格の立証は困難だから民訴法248条に基づき「建物の効用が半分以上減殺されると考えられる」などとして500万円の損害を認めた。

(2) 本件で、不法行為の主張はなく慰謝料等の請求もしていない模様だが、もしも仮に、不法行為構成をした場合に裁判所は瑕疵担保の主張以外は許さないとし、逆に瑕

疵担保構成をした場合には損害は信頼利益に限るとされ、どちらに転んでも完全な賠償は望めない不当判決である。また契約論

のみで勝負することの危険性を示した典型例ともいえるので紹介する。

〔判決紹介④〕不動産販売会社と仲介業者に損害賠償を認めた事例

弁護士 吉岡 和弘（仙台）

1 木造3階建の建売住宅（土地付3600万円）が欠陥住宅であったとして、不動産の販売をした会社と仲介をした会社の双方を被告にして（建物を建築した工務店を被告にしていない）、主位的に瑕疵担保責任を理由とする契約解除に基づく現状回復及び損害賠償、予備的に不法行為に基づき損害賠償請求を求めた事例。

☆ ☆ ☆

2 なお、裁判所は本件建物は「新3階建て木造住宅簡易構造設計基準」が定める基準を満たしていない。また、「主要構造部を45分耐火の準耐火建造物とするか、防火構造になっていない。更に、本件土地は水田に盛土した軟弱地盤で不同沈下をおこしていると認定した。

☆ ☆ ☆

3 次に本件建物を販売した会社に対する契約解除の主張に対し、裁判所は「修補それ自体が困難であり、建物再築費用以上の費用がかかるうえ、再築しても本件建物が建蔽率違反の建物であるから同内容の建物の再築はできない。そして、本件売買契約は土地と建物の個別の契約ではなく、本件土地及び本件建物に存する瑕疵を修補するために再築する以上の費用を要することに鑑みれば、全体として契約の目的を達成できないものと認めるのが相当である」と判示し、代金返還のほか弁護士費用等、総額で4375万円の支払いを命じた（但し慰謝料については認定結果と認定額に照らすと、これによって慰謝されたとして認めなかった）。

☆ ☆ ☆

4 また、土地建物を販売した会社と、同社の販売代理を行った仲介業者に対する共同不法行為の主張に対し、裁判所は「前記認定の瑕疵の内容、特に本件建物が多くの点で建築基準法令に定める安全性に関する基準を満たさない内容のものであることに照らすと、同被告の本件不動産の販売行為は専門業者として尽くすべき注意義務を怠ったものとして不法行為を構成する」、また、仲介業者も「不動産の販売及び仲介を業とする会社であり、前記認定の瑕疵の内容、原告との交渉には専ら同被告があたっていたことなどの本件売買契約締結過程における関与の態様に照らすと、被告の販売行為は売主の代理とはいえ、不動産の専門業者として尽くすべき義務を怠ったものと認められ、他の被告とともに不法行為を構成する」と判示し、建物の取壊し再築費用等（慰謝料200万円認容）を不法行為に基づく損害と認めた。

☆ ☆ ☆

5 不動産販売会社に契約解除に基づく現状回復及び損害賠償を認めたとえ、仲介業者に対し、共同不法行為に基づく損害賠償請求を認めた点で意義がある判決である。近時、建売住宅の欠陥住宅被害事例につき、宅建業者の責任を追及できないかという声が強まっているなかで、こうした判決は被害者救済の追い風になる判決と位置づけられよう。

判決紹介⑤ R C造建物の取り壊し・建て替えを認めた判決

弁護士 河合 敏男（東京）

1 事案と判決内容

R C造について、平成13年12月20日、横浜地裁川崎支部で取壊し建替えを認める勝訴判決を取ることができました。R C造3階建て延べ面積約588平米、設監分離、欠陥概要は、①コンクリート打ち込み不良（ジャンカやコールドジョイント）、②鉄筋のコンクリートかぶり厚さ不足、③柱脚部の帯筋が1本欠落（つまり、この部分の帯筋間隔が20cmとなる。）という事案です。判決内容は、取壊して建替える以外に相当な補修方法はないとして、施工者と設計・監理者に連帯して取壊建替費用相当額（約1億3000万円）の支払義務を認めるものでした。

2 所感

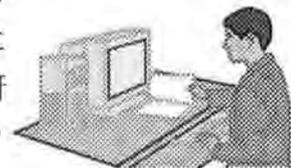
本件は平成7年に別の弁護士によって訴訟提起されたものですが、途中で行き詰まってしまう、不安になった依頼者が同弁護士を解任して平成10年に私が引き継いだものでした。私の目から見て従前の訴訟のやり方では、敗訴の可能性が高かったと思われます。なぜならば、従前の主張は、ただ目に見える「ジャンカ」という欠陥現象のみを指摘し、それを「欠陥」と認めるべき法的根拠、客観的技術基準、最低基準を下回る数値的検証等、必要なことが何も明示されないまま、しかも、「取壊し建替え請求」という大それた請求を立てていたのですから。

引き継いだときは、ジャンカだけで取壊し建替え請求は厳しいし、とって今更引っ込めるわけにもいかないし、ということで、作戦を立て直すことにしました。そこで、一級建築士藤島茂夫先生に協力を依頼して、何か別の材料はないか、他に大きな欠陥がないかどうか調査することにしたのです。そして、藤島先生のアドバイスによりR Cレーダによる非破壊検査を実施し、その結果、かぶり厚不足と帯筋欠落が発見されました。「これだけの材料が揃えばいけるかもしれない」、と勇気づけられ、藤島先生の鑑定書（報告書）に基づいて法律構成も含めて主張を全面的に改定して訴訟を行ってきました。その後、業者側の鑑定申請により裁判上の鑑定も行われ、その結果は取壊し建替えを否定する内容でしたが、判決では同鑑定が採用されず藤島鑑定が採用されて勝訴判決に至りました。

R C造建物の取壊し建替えを認めた判決はあまり事例がなく、今後の裁判実務に参考になるかと思えます。この判決は、藤島先生の貴重なアドバイスと素晴らしい鑑定書無くしては到底勝ち取れなかったものであり、改めて裁判における協力建築士の力量の重要性を感じた次第です。

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で情報交換をしております。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。参加資格は、原則として弁護士、建築士、研究者としますが、それ以外の方でも、地域ネット又は全国ネット事務局長の承認を受ければ参加することができます。



弁護士 畑中 潤 (福岡)

欠陥住宅九州ネットの活動状況等について報告致します。

1 結成に至る経緯

欠陥住宅九州ネットは、平成12年11月25日、北九州市で欠陥住宅被害全国連絡協議会第10回大会が開催されたことを契機に結成されました。九州では過去にも福岡市で第3回大会が開催されましたが、このときには消極論もあって九州全域のネットワーク化には至りませんでした。

しかし、もともと弁護士会員や建築士会員が他県に出向いて訴訟や鑑定を行い、事件を通じての交流があったこと、他方では欠陥住宅問題に取り組む弁護士や建築士の数が少ない県もあり、九州全域で欠陥住宅問題に取り組む体制をつくる必要があったことから北九州大会に合わせて結成されることになりました。

2、組織の概要

平成14年2月現在の会員数は、38名で、内訳は、弁護士15名、建築士9名、一般14名となっています。

昨年春に沖縄の弁護士会員の加入がありました。長崎、鹿児島は未だに弁護士と建築士の会員がおらず、残念ながら完全な九州全域のネットワーク化には至っておりません。

ネットの財政状況ですが、弁護士会員5000円、建築士会員3000円、一般会員1000円の年会費を徴収していますが、財政的には楽ではありません。今後は、全国ネットへの会費納入の問題もあり、再度議論の必要がありそうです。

3、九州ネットの活動状況

ネットの範囲が九州全域と広範なため、通常は、各県ごとに活動しており、他の地

域ネットに比べると緩やかなネットワークであるといえます。相談の受付は、九州ネット事務局で行い、各地域の担当者に配転していますが、現在までの九州ネットへの相談申込は8件しかなく、その内、訴訟に至ったものは、1件のみです。各会員個人に対する御指名での直接の相談が多いことから仕方ないともいえますが、九州ネットの知名度をもっとあげることも考えなければならぬと感じています。そのための方策として110番の実施や講演会の開催、ホームページの立ち上げ等による広報活動の充実が考えられますが、110番については、3月22日、23日に実施予定です。



九州ネットの会員が一同に会する場としては、半年に1回程度の研究会・総会を設けています。このときにネットの運営について議論される外、手持ち事件の報告・討議や会員講師による講義等で情報交換を行い、研鑽と親睦を深めています。九州ネット全体の研究会・総会は、福岡と他県とで交互に行うようにしていますが、前回、宮崎で実施したときには新たに3名が新会員として加入してくれました。研究会の持ち回り開催は、会員数を増やすためにも有効な手段として今後も期待が持てそうです。

以上、紹介したとおり、九州ネットは、設立から1年少ししか経っておらず、相談体制等の課題も多いのですが、会員同士が情報を共有し、互いに刺激し合える緩やかなネットワークが定着したことの意義は大きいと思われます。これからも焦らず、地道に活動の充実を目指していきたいと考えています。

アメリカ発「恐怖の家」翻訳

弁護士 栗生 猛 (北海道)

【建築行政・建築施工の実態が多くの日本人に無価値な家を保有させている】

マーク・マグナイアー

アメリカ滞在中に日本の住宅問題を取り扱った問題新聞記事に接しました。アメリカの日本の住宅問題について考え方などが読み取れる記事だと思い、以下の通り翻訳してみました。参考になれば幸いです。

千葉県山武町、日本

糸賀長子さんは3250万円で建てた自宅の畳をめくり、基礎から殆ど完全にはずれている床隅の梁を見せた。更に、不安定な屋根の支持部分・傾いた廊下・完全に腐食して地面が露出している床板を指し示した。

「このめちゃくちゃな施工を見て怒り心頭に発し、役所の建物の前で石油をかぶって焼身自殺を図ろうとまで考えましたが、娘に生きてこの欠陥についての責任を追及すべきだと言われて思いとどまりました。」

どの国でも、家は家族にとって精神的・経済的な基盤である。しかし日本では、多数の人々にとってその家がむしろ重荷となっている。数千人にのぼる人々が、建築行政や建築業界の施工実態が、築後15年も経たないうちに彼らの家を無価値なものにしていることに気が付き始めている。

1995年1月早朝、神戸を襲ったマグニチュード7.2の地震で6400人もの死者がでた。倒壊した44万棟の建物の瓦礫の撤去作業が進む中で次のような事実が明らかとなった。有名会社によって新築された多くの建物が倒壊しているのに対して、古い建物（その中には外国製の建築資材や技術を使ったものが含まれる）がしっかりと立っているのである。

1996年、日本消費者情報センターは3400件以上の住宅の品質に対する苦情を受け付けた。これは大震災以前の2倍であり、その後も苦情の電話は鳴り止んでいない。東京地裁は、昨年4月、住宅専門部を設け、

300件以上の訴訟が係属している。

「日本は最高の技術をもった大工によって1300年前に建てられた建物が今もしっかりと

残っている国です。」消費者欠陥住宅監視グループのメンバーであり、学建築研究所長の伊藤學（一級建築士・工学修士）氏は言う。「しかし、建設業者は建築コストを削減して利益を上げることにだけに関心を持っており、そのために、建物の質は悪化するばかりです。そして、建設省も建設業者と同類なのです。」

各種法規や業界は国民に持ち家を勧めている。しかも、中古住宅ではなく新築住宅を持つことを奨励している。新築住宅の購入者は、中古住宅の購入者には認められない住宅ローン控除その他の優遇税制が認められる。住宅販売に占める中古住宅の割合は、アメリカの76パーセントに対して、日本ではわずか11パーセントである。

家屋が老朽化して壊れはじめると（通常築後2~30年）、原則として家屋は取り壊される。住宅ローンの方が家の寿命より長くなる場合もある。家屋の平均寿命はアメリカの44年に対して日本では26年に過ぎな



い。積極的な政府の後押しを受けた新築住宅への融資政策においては35年ローンの当初の10年間は利息が2・75パーセント以下に抑えられているため、住宅購入者がその経済的能力を超える新築住宅を購入することが極めて容易となっている。

アメリカでは、家屋の価格が下落したときは銀行に譲渡しローンの負担を免れることができる。しかし、日本ではそのような制度は認められておらず、ローン全額について購入者個人が全責任を負担しなければならない。

しばしば、築後20年経過すると、家の価値はゼロ以下となり、むしろ130万円かけて解体したうえで不要なスクラップとして撤去しなければならない。

「終わりのないスクラップ・アンド・ビルドです。」シノハラ・フミオ（NLI調査機関（シンク・タンク）主任調査官）は言う。

傾いた壁や手抜き施工にクレームをつける消費者は、程なく彼ら自身の障害にぶつかる。消費者の苦情は通常、業界と行政で組織された委員会で処理される。建設業界は多数の就業者を抱える巨大な雇用主であり、主要な政治資金提供者であると共に、しばしば建設省の退職者の天下り先となっている。また、建設業界は伝統的にみずからの活動を規制する建築関係立法において大きな影響力を行使していると消費者グループは指摘する。

一旦消費者が苦情をこの委員会に持ち込



むと、訴訟提起をすることはできなくなり、消費者の解決手段は更に減少させられる。他方、建設省は建設会社のプライバシーを侵害するという理由で、家屋購入を予定している人に対して、苦情が頻繁に寄せられている企業名を公表することを拒んでいる。

建設省の役人と業界関係者は、種々の組織的な欠陥があることは認めるが、行政と業界の間に特別な関係は存在しないと主張する。彼らは、2000年に制定された品確法や新しい検査システムの設置を取り上げて、欠陥は改善されていると主張する。しかし、これらに従わないことに対する制裁は殆どない。

「日本では、建設業界だけではなく、消費者ではなく企業を保護し、質より量に重点が置かれる傾向が強い。」とホント・シン国土交通省紛争処理機関の主任は言う。

2002年3月28日付ハートフォード・
クーラント
マーク・マグナイアーは
ロサンジェルス・タイムズ記者

「ふおあ・すまいる」に掲載する写真やイラストを募集します

この「ふおあ・すまいる」をもっと読みやすく楽しいものにするために、「写真」や「イラスト」を募集します。安心して安全な住宅、健全な社会を願うものなど広く応募をお待ちしております。今回の表示題字下のイラストは事務局の根木原さんの次男の「ねぎはら れん君（5歳）」の作品です。作品は返却致しますので事務局までお送り頂きますようよろしくお願いいたします。

建築基準法令の目的・意義の再認識を求めるアピール

当協議会は、未曾有の大被害をもたらした1995年1月の阪神淡路大震災をきっかけに、欠陥住宅被害の根絶を願う弁護士・建築士・研究者・一般市民が結集して、1996年12月、被災地神戸で結成されました。

阪神淡路大震災において被害を受けた建物の多くは、建築基準法令や公庫仕様書、日本建築学会仕様書(JASS)の定める安全性を欠如していたことが判明し、建築基準法令違反等の住宅が多数存在することを改めて我々に認識させました。欠陥住宅被害の根絶は急務と言わねばなりません。

当協議会は、結成以来、全国各地で大会を開催し、今回の横浜大会は第12回となります。これまでの全国大会では、建築基準法改正問題や住宅品質確保促進法、鑑定制度のあり方等について議論・研究を行い、その都度、成果をアピールとして提言してきました。また、近年勝ち取られた数々の勝訴判決を『消費者のための欠陥住宅判例(第1集)』(民事法研究会・2000年5月)として刊行しました。

これらの裁判例においては、「欠陥」判断の基準につき建築基準法令等の定める技術基準とすることがもはや確立したものと見え、重大な欠陥住宅に対しては建替費用をも含めた損害賠償請求を認める判断は大きな潮流と言えます。さらに、欠陥建築において監理を放棄した建築士に対しても損害賠償責任を認める裁判例が出される(大阪高裁2001年11月7日判決等)など、建築基準法令等の遵守を重視する裁判所の姿勢が見て取れます。

ところが、他方で、建築基準法令等に違反する欠陥を認めながら、「欠陥により生命・身体等に現実的被害や具体的危険が生じた」と認められず、依然居住している以上、経済的価値も否定できないので、再築費用の損害賠償は認められない」などといった不当判決もいまだに一部で出されています。これは、建築基準法令等の定める基準が「最低の基準」であることを軽視ないし無視したものであり、結果的に、欠陥住宅の存在を是認し、建築基準法令等を遵守しなくてもよいと認めるに等しいものと言わねばなりません。

そもそも建築物は、国民の生命・健康・財産に重大な被害をもたらす虞があり、かかる認識に立って建築基準法令は、国民の生命等の保護のために、建築物に関する「最低の基準」を定めています(同法第1条)。すなわち、建築基準法令は、構造安全性能(同法20条)、防火安全性能(同法21～27条)等を中心に詳細な技術基準を定め(単体規定)、国民の生命等の安全性を守るために必要な最低限の性能を「最低の基準」として定めているのです。

このような建築基準法令の目的・意義に立ち返り、これを遵守することの重要性、また、違反することの危険性を改めて再確認する必要があります。

当協議会は、このような見地に立って、下記のとおり意見を表明するものです。

記

- 1 建築基準法令や公庫仕様書、日本建築学会の仕様書は国民の生命等の安全性を守るための「最低の基準」であるから、「欠陥」判断の最も重要な基準として用いるこ

とはもちろん、同基準が補修の際の最低基準として用いられるべきこと。

- 2 訴訟手続や紛争解決手続等(鑑定判断も含め)において、建築基準法令等の「最低の基準」に満たないことを認めつつ安全であるなどといった判断が不当であることを再認識すべきこと。
- 3 建築基準法令が国民の生命等の安全性を守ることを目的とする以上、かかる目的の達成を目指す立場に立って、解釈・運用すること。
- 4 建築確認や中間検査・完了検査においては、建築基準法令の目的に鑑みて、単体規定も重視した運用が為されるべきこと。

2001年11月24日 欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)

第12回横浜大会参加者一同

(執行先) 最高高裁判所、各地方・高等裁判所(各地方ネットから裁判官へ)、
各ADR(住宅紛争審査会、建設工事紛争審査会)、行政庁
日本建築学会・建築士会、事務所協会の各単位会、J I A

次回大会開催地の決意表明

弁護士 加瀬野 忠吉(岡山)

次回の第13回欠陥住宅被害全国連絡協議会全国大会は、2002年5月25、26日に岡山にて開催されます。中国地方での開催は、第7回広島大会以来約2年振りの開催となります。

岡山での開催については、前回の横浜大会の少し前から要請があり、事務局からは、「欠陥住宅中国ネット」あるいは「欠陥住宅中四国ネット」の立ち上げを同時に行うように要望を受けています。中四国地方では、協議会に属する組織としては、広島研究会のみで、四国や山陰地方には欠陥住宅被害に取り組む弁護士や建築士の組織はなく、芸予地震で被害を受けた四国地区の相談についても広島研究会のメンバーがあたっていると聞いています。ただ、中四国といっても非常に広い範囲であり、仮に、どこかに事務局を置くといっても、組織的な活動は到底できませんし、既に、活動を継続している広島研究会や後に述べる「岡山建築問題研究会」との関係もあり、現時点では、岡山研究会の正式な加入(岡山ネットの立

ち上げ)だけになるかもしれません。

ところで、岡山では、平成9年6月から、弁護士及び建築士約20名が会員となって、「岡山建築問題研究会」を設立し、猪木健二先生を中心に活動をしてきています。これまで、建築に関する技術的な勉強会、建築に関する法律や裁判例の研究、欠陥住宅被害の相談や被害の救済等にあたってきています(ただ、最近少しマンネリ化していることは否めません)。



今回、岡山で欠陥住宅被害全国連絡協議会全国大会が開催されるにあたり、「岡山建築問題研究会」の組織自体を見直し、全国連絡協議会と連携する組織にするべく現在調整中です。また、事務局の要請の中四国ネットの設立は困難かもしれませんが、岡山大会を契機として、山陰地方や四国地方にも欠陥住宅被害救済の連絡組織の設立ができればよいと考えています。

欠陥住宅被害全国連絡協議会 規約

1996年12月12日（神戸結成大会）採択
2001年11月25日（横浜大会）一部改正

第1章 名 称

第1条（名称）

本会は、欠陥住宅被害全国連絡協議会（別称 欠陥住宅全国ネット）と称する。

第2章 目的及び活動

第2条（目的）

本会は、

- ① 欠陥住宅被害の予防と救済についての調査・研究
- ② 住宅問題に対する適正な法規制の実現
- ③ 欠陥住宅問題に関する情報交換及び消費者教育を図ることを目的とする。

第3条（活動）

本会は、次の活動を行う。

- ① 欠陥住宅被害の予防と救済に関するシンポジウム、研究会、集会の開催
- ② 欠陥住宅問題についての判例集、啓発用パンフレット、実態報告書等の出版
- ③ 立法、行政、司法に対する提案・提言
- ④ その他、必要に応じた具体的な活動

第3章 会 員

第4条（会員）

本会は、

- ① 個人会員 学者・研究者、弁護士、建築士・建築家・司法書士、行政関係者、その他本会の目的に賛同する個人
- ② 団体会員 消費者団体、被害者の会、その他本会の目的に賛同する団体（但し、営利法人を除く）をもって構成する。

第5条（会員の禁止事項）

会員は、本会の会員であることを表示することはできるが、本会の名において業務、活動を行うことはできない。

第6条（入会、退会、除名）

1 入会を希望する個人・団体は、事務局長に対し、所定事項を記載した入会申込書を提出して入会を申し込むものとする。

2 会員は、事務局長に対し文書により申し出ることにより、何時でも本会を退会することができる。ただし、会計年度途中で退会する場合、既に納めた会費の返還を受けることはできない。

3 会員が会費の納入を怠り、その滞納額が年会費2年分に達したときは、自己の意思により本会を退会したものとみなす。

4 会員が本会の目的又は本規約に反し、その名誉と活動を著しく害したときは、当該会員に弁明の機会を与えたうえ、幹事会の決議により、当該会員を本会から除名することができる。

5 前4項は、地域ネットが独自に規約を定めている場合は、その所属会員に対しては適用しない。

第7条（会費）

1 本会の会費は、次のとおりとする。

- | | | |
|--------|------------|---------|
| ① 個人会員 | 弁護士、学者・研究者 | 年額5000円 |
| | 建築士 | 年額3000円 |
| | その他個人 | 年額1000円 |

② 団体会員 年額3万円

- 2 会計年度は4月から翌年3月までとし、会員は毎年4月に、新規入会者は入会の際に、1項の会費を、事務局長の指定口座に振込送金して支払う。
但し、10月から翌年3月までの間に入会する会員は、当会計年度の会費に限り、1項の金額の半額とする。
- 3 前2項にかかわらず、地域ネットが会費及びその徴収方法を独自に定めているときは、その所属会員は、それに従って会費を当該地域ネットに納めるものとする。

第4章 地域ネット

第8条（地域ネット）

- 1 一定の地域範囲に属する会員は、幹事会の承認を得て、本会の地域組織（地域ネット）を結成し、本会の目的の実現のために、独自に活動することができる。
- 2 地域ネットは、本規約に抵触しない範囲で、独自の規約をもち、会費を定め、会員を入・退会させ又は除名し、財政、事業活動を行うことができる。
- 3 地域ネットは、幹事会において定める負担金を、本会に納めるものとする。

第5章 機関及び役員

第9条（総会）

- 1 総会は、幹事会の決定により、代表幹事又は幹事長が招集する。
- 2 総会は、年1回以上開催するものとし、出席した会員の過半数の賛成により、役員を選任、決算の承認、規約の改正、解散の意思決定、その他本規約に定める事項につき決議を行う。

第10条（幹事会）

- 1 幹事会は、代表幹事、幹事長、幹事、事務局長及び事務局次長をもって構成する。
- 2 幹事会は、代表幹事又は幹事長が随時これを招集する。
- 3 幹事会は、前条の総会決議事項を除く事項につき、意思決定をすることができる。
なお、持ち回り決議、電子メールによる決議も可能とする。

第11条（委員会その他）

本会は、幹事会の決議により適宜、委員会、部会その他の機関を設置することができる。

第12条（役員）

- 1 本会の役員は総会で選出するものとし、その任務は、次のとおりとする。
 - ① 代表幹事 本会を対外的に代表する。
 - ② 幹事長 幹事会を主宰する。
 - ③ 幹事 幹事会を構成し、幹事会の意思決定に参画する。
 - ④ 事務局長及び事務局次長 会員の名簿の作成、年会費の徴収、会員に対する連絡、情報交換、その他必要な事務を行う。
但し、事務局長は、若干名の事務局員を選任して、その事務を補助させることができる。
- 2 役員任期は総会から次の総会までとし、再任を妨げないものとする。

第13条（幹事候補）

- 1 地域ネットは、次の基準により幹事候補（代表幹事、幹事長、事務局長は含まない）を推薦する。
地域ネットの会員数 推薦する幹事数
19名以下（1～2名）、20～49名（2～3名）、50～89名（3～4名）、
90～139名（4～5名）、140～199名（5～7名）、200名以上（6～8名）
ただし、上記幹事数は、その地域ネットの地域的範囲その他の実情に応じて、幹事会又は総会において適宜増減することができる。
- 2 幹事長は、地域ネットが結成されていない地域の会員の中から、相当数の幹事を推薦する。

第6章 会 計

第14条 (収入)

本会の収入は、次のとおりとする。

- ① 会費 (第7条1・2項)
- ② 地域ネットの納める負担金 (第8条3項)
- ③ 会員、地域ネット及び会外からの寄付金
- ④ 出版その他本会の事業による収益

第15条 (決算)

決算は、事務局長が作成し、総会で承認を受けなければならない。

第8章 附 則

第16条 (施行期日)

本規約は、2001年11月25日より施行する。

第17条 (経過規定)

本規約の改正に伴い、従前全国ネットに団体加入していた地域ネットの会員は、当該地域ネットの規約改正を条件として、全国ネットの会員とみなす。

全国ネットの役員体制 (2001年11月第12回横浜大会にて選出)

代表幹事	上野勝代 (京都府立大学教授・住居学)	
幹事長	吉岡和弘 (仙台・弁護士)	
事務局長	岩城 穰 (大阪・弁護士)	
幹 事	東北ネット推薦	宮田猪一郎 (宮城・不動産鑑定士) 斎藤拓生 (宮城・弁護士) 鈴木覚 (宮城・弁護士) 江野 栄 (秋田・弁護士) 赤津重夫 (青森・弁護士)
	関東ネット推薦	田中峯子 (東京・弁護士) 伊藤 學 (東京・建築士) 河合敏男 (東京・弁護士) 谷合周三 (東京・弁護士) 青木勝治 (神奈川・弁護士) 大羽賀秀夫 (埼玉・建築士)
	愛知ネットワーク推薦	近藤 朗 (愛知・弁護士) 寺西利行 (愛知・建築士) 石川真司 (愛知・弁護士) 柘植直也 (愛知・弁護士) 柘植直也 (愛知・弁護士)
	関西ネット推薦	木村達也 (大阪・弁護士) 澤田和也 (大阪・弁護士) 重村達郎 (大阪・弁護士) 川崎廣章 (大阪・建築士) 平泉憲一 (大阪・弁護士)
	京都ネット推薦	安保嘉博 (京都・弁護士) 木内哲郎 (京都・弁護士) 山本正道 (京都・建築士) 神崎 哲 (京都・弁護士) 草地邦晴 (京都・弁護士)
	和歌山ネット推薦	生駒義範 (和歌山・建築士) 松本雅博 (和歌山・弁護士) 山下俊治 (和歌山・弁護士)
	神戸NET推薦	萩尾利雄 (兵庫・建築士) 佐古誠司 (兵庫・建築士) 永井光弘 (兵庫・弁護士)
	広島研究会推薦	石口俊一 (広島・弁護士) 川西和彦 (広島・建築士) 風呂橋誠 (広島・弁護士)
	九州ネット推薦	幸田雅弘 (福岡・弁護士) 箕原信樹 (宮崎・建築士) 河野 聡 (大分・弁護士) 織戸良寛 (宮崎・弁護士) 山上知裕 (福岡・弁護士) 畑中潤 (福岡・弁護士)
	全国ネット推薦	粟生 猛 (北海道・弁護士) 石川和弘 (北海道・弁護士) 宮下 悟 (北海道・建築士) 青島明生 (富山・弁護士) 上條 剛 (長野・弁護士) 猪木健二 (岡山・弁護士) 加瀬野忠吉 (岡山・弁護士) 島田晴江 (高知・建築士)
事務局員	田中 厚 (大阪・弁護士) 神崎 哲 (京都・弁護士) 木田明生 (JIA近畿事務局) 用貝成子 (日本消費経済新聞) 根木原知子 (法律事務所事務局)	

欠陥住宅被害全国連絡協議会第13回岡山大会の開催要領(予定)

◎ 日 時 2002年5月25日(土)午後1時～26日(日)正午まで

◎ 場 所 岡山弁護士会館

◎ 内 容

5月25日(土)

- 午後1時00分 (仮称)中・四国ネット設立総会、開会挨拶(司会・風呂橋誠弁護士(広島)・岡山の弁護士、)規約の採択・役員を選出・今後の行動提起、
(仮称)中・四国ネット設立アピールの採択
- 1時30分 全国大会開会挨拶・上野勝代代表幹事(京都府立大学教授)
- 1時33分 「基調報告」幹事長 吉岡和弘弁護士(仙台)
- 1時50分 「日本の耐震建築事情」早稲田大学名誉教授・田中弥寿雄先生
- 3時30分 「欠陥マンション事例報告」萩尾利雄建築士+永井光弘弁護士(いずれも神戸)
- 4時00分 「岡山県における欠陥住宅被害報告」熊城正樹建築士(岡山)
- 4時30分 「マンション管理組合の当事者適格」-誰が原告になれるか-
(法制審の動向をふまえて)山上知裕弁護士(北九州)(法制審口弁連委員)
- 4時50分 欠陥マンションに係る全体討論
- 5時20分 「欠陥住宅被害110番結果報告」事務局長 岩城稔弁護士(大阪)
- 5時35分 秋田県木住訴訟の和解解決報告
原告団代表 糸賀長子さん・弁護団報告 江野栄弁護士(秋田)
=主として6名の鑑定人の鑑定結果=について
- 5時55分 アピール案の提案と採択(未定)
- 6時00分 第1日目 終了→会場移動
- 6時30分 懇親会(会場・「又来軒」]R岡山駅)

5月26日(日)

- 午前9時00分 「勝つための鑑定書づくり」木津田秀雄一級建築士(大阪)
- 9時45分 「勝訴判決の紹介」
河合敏男弁護士(東京)①東京地裁平成13年12月20日判決
②東京地裁平成14年1月10日判決
樋口和彦弁護士(群馬) 前橋地裁沼田支部平成14年3月14日判決
永井光弘弁護士(神戸) 神戸地裁平成13年11月30日判決
- 10時25分 「欠陥建築訴訟をめぐる最高裁、日本建築学会の動向」神崎哲弁護士(京都)
- 10時45分 「さいたま市に対する国家賠償請求訴訟について」
- 11時15分 「消費者のための欠陥住宅判例集第2集の出版について」田中厚弁護士(大阪)
- 11時35分 ①事務局報告 岩城稔事務局②次回開催地の決定③会計報告④その他

会費納入のお願い

2002年度会費の納入時期となりました。

恐れ入りますが、同封の郵便振込用紙にて2002年度年会費の送金をよろしくお願ひします。

2001年11月の横浜大会で規約の改正案を提起し、承認されましたので、新規約（本紙にも掲載されています）に基づく金額を納入いただきたいと思います。

なお、下記のと通りの会費に変更となっておりますので、金額のご確認をお願いします

（当協議会で分類してお送りしておりますので、間違いはないと思うのですが、万が一、間違っている場合については、金額の訂正をしていただき、お振り込みください）。

【注意】各地域ネットにご入会済みの方については、所属地域ネットに会費を納めていただき、同封の郵便振込用紙にてご送金されませんようお願い申し上げます。

①個人会員＝弁護士、学者・研究者（年額5000円） 建築士（年額3000円） その他個人年額1000円②団体会員＝年額3万円

事務局だより

1. 横浜大会には177名（マスコミ含む）という大会最高人数の方々にご参加いただき、大会は成功裏に終わりました。開催現地担当者の谷合周三弁護士はじめ、関東ネット準備会の皆さまには本当にご苦勞があったと思いますが、感謝の気持ちでいっぱいです。

次回大会は2002年5月25日(土)～26日(日)に岡山弁護士会館で第13回大会と中・四国ネット（仮称）結成総会が行われる予定です。次回大会も多くの皆さまのご参加をお願いいたします。

2. 第12回横浜大会後の活動報告

下記の内容で、事務局6名で会議を行ってきました。また4月10日の会議には吉岡幹事長（弁・仙台）も参加していただき、とても充実した会議を持つことができました。

今までアピールの発送については各都道府県の建築指導課（107カ所）に送っておりましたが、横浜大会以降のアピールからはより多くの機関（裁判所・住宅紛争審査会・マスコミ関係）に執行することにしました。

また、規約改正にともなう全国ネット幹事会名簿も作成し、運営がスムーズに行えるようにしました。

今後とも当協議会の発展のために努力して参りますので、ご指導よろしくお願ひいたします。

記

①横浜大会の総括②中・四国ネットの立ち上げの呼びかけ③次回岡山大会の準備④アピールの執行⑤全国一斉110番（3/22～23）⑥欠陥住宅判例集第2集作成準備、作成メンバー＝田中厚（弁・大阪）・神 哲（弁・京都）・三浦直樹（弁・大阪）平泉憲一（弁・大阪）鳥川慎吾（弁・大阪）・岩城稔（弁・大阪）以上6名⑦全国名簿作成準備（各地域ネットも含む）⑧「ふおあすまいるNo7」発行⑨▽2001・12・26「事務局会議」（あべの総合L/O）、▽2002・2・1「同」（同）▽2・27「判例集第2集作成準備会」（テミス総合L/O）▽3・3「全国ネット幹事会」（岡山弁護士会館）▽3・13「欠陥住宅110番記者会見」（国土交通省にて）▽3・22～23「全国一斉110番」（各地域）▽4・10「事務局会議」（あべの総合L/O）

3. 最後に、毎回大会報告者の皆さまにはお忙しい中にもかかわらず、大会での報告をご提供いただき、今回もまた、大変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。



編集後記：イラスト、写真等を応募しています。ついに“充実”の30頁を突破しましたが、より多くの“参加型”の会報を目指した企画ですのでぜひご協力頂けるようお願いいたします。

〒530-0054 北区南森町1-1-26 日本消費経済新聞社 用具 成子

TEL 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525