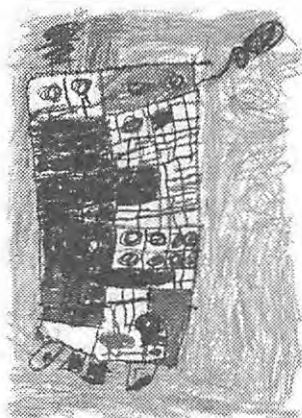


ぶおあ・すまいる №8

かんざき
ゆうすけ君(5歳)



欠陥住宅被害全国連絡協議会

2002年11月1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

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

中・四国ネットが発足した5月の岡山大会に続く第14回全国大会の会場は、九州・鹿児島です。今回は欠陥住宅被害全国連絡協議会発足から約6年間の活動を振り返り欠陥住宅訴訟の変遷をたどり、今後の方向性や課題を考えることを主テーマとしています。多くの参加をお待ちしております。

【岡山大会報告1】

岡山大会の報告と総括

弁護士 猪木 健二(岡山)

5月の岡山大会には全国から多数の皆様にご参加いただきましたこと、地元を代表して厚く御礼申し上げます。また、大会開催の準備にたずさわって下さった多くの方々、お忙しい中ご報告をして下さった方々に心により感謝申し上げます。

さて、岡山大会の感想を反省を込めて記させていただきます。

まず、報告者と聞き手のレベルに差があるためか限られた時間の中で充分理解できない報告が一部にあったのは残念でした。

大会に参加していつも思うのですが、弁護士向けの基礎講座のようなものがあれば良かったと思います。例えば「欠陥マンション事案を扱うに際して必要な基礎知識」というテーマで、よくある欠陥原因、欠陥調査の実態、調査費用など、初めて扱う弁護士が自信を持てるような初歩的な報告があればと思います。その意味では、弁護士の問題意識に即した「マンション管理組合の当事者適格」の報告は評価できるものでし



北海道大会の会場

た。

また、法律的な報告が多い中で建築士さんや一般の方はどのような感想を持たれているのか多少気になりました。消化不良を起こしていなければ良いのですが。建築士さんは大会に参加して何を学びたいと考えているのか、一般の人はどうなのか。今後分科会的なものを企画するか否かが検討課題ではないかと感じました。

次に、岡山大会の開催に先だって、中・四国ネットが設立されました。この設立が、地元岡山をはじめ中国四国地方に何をもたらしたか報告しなければなりません。

まず、地元岡山では私が企画を立てて中・

四国ネットの岡山支部の勉強会を開催しなければならなかったのですが、岡山大会の運営の疲れに子育ての疲れ（5月30日長男誕生）という個人的な事情が重なり、岡山支部は開店休業状態となっていました。ただし、構造計算の専門家に「鉄骨造建物の欠陥事例」と題して講演してもらおうとか、「ログハウスの欠陥事例」を調査担当建築士に報告してもらおうなどの企画はあります。

次に、中・四国地方では、9月1日高松

において中・四国ネットの理事会が開催され今後の活動について話し合われました。平成15年1月15日に香川県高松市において一般消費者向けセミナーと相談会を開催し、中・四国ネットの総会、懇親会も合わせ開催することが確認されました。勢いある広島会員の努力によるところが大きい。

これにより、四国においても欠陥住宅被害の救済に取り組む人的ネットワークが一層構築されることになると思います。

以上報告させていただきます。

= 今号の目次 =

- ・「岡山大会の報告と総括」猪木健二（岡山・弁護士） 1～2 P
- ・「日本の耐震建築事情」田中彌壽雄（東京・早稲田大学名誉教授／工学博士） 3～4 P
- ・「欠陥マンション補修交渉の現実」
萩尾利雄（神戸・建築士）永井光弘（神戸・弁護士） 5～7 P
- ・「鳥取県西部地震被害始末記～欠陥マンションの震災被害回収工事」
熊城正樹（岡山・建築士） 8 P
- ・「次回開催地の決意表明」森雅美（鹿児島・弁護士） 8 P
- ・「マンション管理組合の当事者適格－誰が原告になれるか－」
山上知裕（福岡・弁護士） 9 P
- ・「欠陥住宅被害110番結果報告」岩城穰（大阪・弁護士） 10 P
- ・「秋田県木住訴訟の和解解決報告①」江野栄（秋田・弁護士） 11 P
- ・「秋田県木住訴訟の和解解決報告②」糸賀長子（千葉・一般） 12 P
- ・「勝つための鑑定書づくり」木津田秀雄（大阪・建築士） 13～15 P
- ・「欠陥住宅訴訟に関する近時の動向(3)」神崎哲（京都・弁護士） 16～17 P
- ・「消費者のための欠陥住宅判例集第2集の出版について」
鳥川慎悟（大阪・弁護士） 17 P
- ・「RC造建物の勝訴判決～その後～」河合敏男（東京・弁護士） 18 P
- ・「中古住宅で建物代金相当額の賠償を認めた判決」河合敏男（東京・弁護士） 18～19 P
- ・「宅地の売主である市に賠償責任認定」樋口和彦（群馬・弁護士） 20 P
- ・「溶接不良は勝てる」永井光弘（神戸・弁護士）津久井進（神戸・弁護士） 21 P
- ・「相殺は慎重に（プレハブ勝訴事例）」
松重君予（神戸・弁護士）永井光弘（神戸・弁護士） 22～23 P
- ・「OMソーラーの家に建替えを命じる」河野聡（大分・弁護士） 24～25 P
- ・「大会アピール」 25 P
- ・「建物所有者の妻に慰謝料を認めた事例」吉岡和弘（仙台・弁護士） 26 P
- ・「幹事長の独り言」吉岡和弘（宮城・弁護士） 26 P
- ・「全国ネットの役員体制」（2002年5月第13回岡山大会にて選出） 27 P
- ・「事務局だより」 28 P

大正11年から12年にかけて内藤多仲博士(明治19年～昭和45年)は、日本建築学会の建築雑誌に「架構建築耐震構造論」を発表した。この理論は鉄筋コンクリート構造物(RC造)の耐震要素として耐震壁を使用することが重要であるという考え方を中心として展開されたものであった。博士はこれらの理論を基本として、日本興業銀行、歌舞伎座等の構造設計を行ったが、大正12年9月1日東京に大災害をもたらした関東大地震(M:7・9)は、博士の耐震理論の正しさを立証するところとなった。

時の経過とともに博士の耐震理論は軽視され、無視される傾向となり、特に戦後には、開放的な建物が好まれて、耐震壁は片隅に追いやられ、耐震壁にたよらないピロティー式建物が出現するに至った。建築基準法あるいは日本建築学会が出版した、構造計算規準等に基づき耐震壁を使用しない建物の構造計算が可能と



なったのであった。

1948年の福井地震(M:7・3)では6階建のRC造の大和デパートが崩壊して話題となったが、特にRC造の耐震設計について見直しがおこなわれるようなことはなかった。

1964年の新潟地震(M:7・5)では、砂地盤の流砂現象により多くの建物が傾斜したり横倒しになったりして液状化現象に対する基礎設計における対策が話題となった。

1968年の十勝沖地震(M:7・9)においては、RC造の多くの建物が倒壊し、特にRC造柱のせん断破壊が大きくクローズアップされ、RC造柱のせん断補強と、耐震壁の再認識が話題となった。建築基準法も改正され、学会の構造計算規準も改定された。

これより少し前、1963年(昭和38年)には建築基準法が改正されて高さ31mの制限が撤廃され、1968年には超高層ビル第一号の三井霞が関ビルが出現するに及んで、日本の建造物の大型化が加速された。建物の動的構造設計も行われるようになり、構造設計の技術は大いなる進歩を遂げた。

1995年1月17日早晩に発生した兵庫県南部地震(M:7・2)は、福井地震以来となる大規模な直下型地震で、多くの建物に甚大な被害を及ぼした。この

内藤多仲先生と内藤記念館

田中 彌壽雄

内藤多仲先生は明治19年6月12日、山梨県生まれ。明治43年に東京帝國大学工科大学建築学科を卒業。さらに同大学大学院に2年間在学した。明治43年9月に早稲田大学講師となり、明治45年に助教授となった。

先生は当時、日本へ欧米より導入され始めた近代的な鉄骨構造、鉄筋コンクリート構造等の耐震構造の導入に生涯を捧げた。

大正6年のアメリカ留学中に経験した、トラックの衝突と船体の腐蝕の強度上の重要さにヒントを得た「耐震壁」の概念の建築界への導入を軸とした耐震構造論は、大正11年10月から翌大正12年3月までの6回に分けて日本建築学会の「建築雑誌」に「架構建築耐震構造論」として発表された。また先生の理論に基づいて大正10年には日本興業銀行を、また同11年には歌舞伎座等を設計したが、大正12年9月1日に東京に大災害をもたらした関東大地震は、先生の耐震理論ならびに耐震構造方式の正しさを立証するところとなり、先生の名を不滅のものとした。先生は多くの実務設計を手掛け、早稲田大学大隈記念講堂、早稲田大学記念会堂、東京タワー等数々の優れた作品を残した。

先生は後進の指導にも尽力し、特に戦後においては、イラン、イラク等よりの海外研究者を迎えて、先生の耐震理論を伝授した。監査を趣味とし、舞の舞台に立つこともしばしばであった。先生はその数々の功績により、日本学士院会員となり、文化功労者顕賞、早稲田大学名誉博士、NHK放送文化賞、無二無三日本文学賞等数々の栄誉を受けた。昭和45年8月25日に逝去。

先生は昭和33年3月に早稲田大学を定年退職したが、教室、福門建築会が中心となり、卒業生等の寄付による内藤博士記念耐震構造研究所(通称「内藤記念館」)が、明治43年創立計画(設計)を先生に譲ったが、後に先生はこれを早稲田大学へ寄贈した。この建物は喜久井町の理工学研究所の敷地内にあるが、以後先生を中心とした建築構造研究所の部員内藤先生、青木権男先生、藤田吾郎先生、橋田明先生、南和夫先生、竹内盛雄先生等により、実在建築の振動実験による建物の振動特性の解明、関東大地震のユース・地震計の記録による実地動の追跡等、耐震工学上寄与するところの大きい数々の成果を得て、今日に及んでいる。



内藤多仲先生



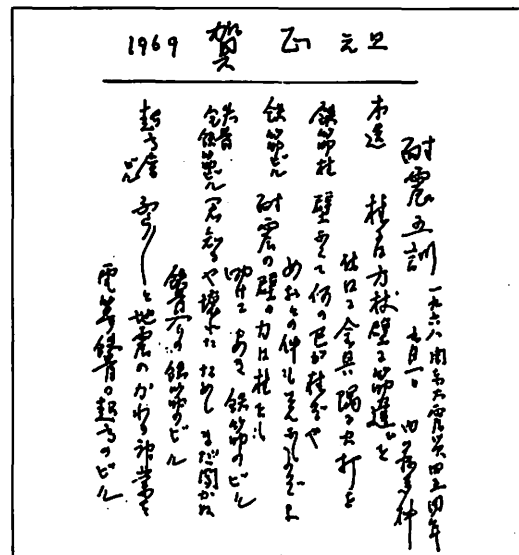
内藤記念館

地震による大きな教訓は、古い形式の木造住宅、商店等は崩壊したが、プレハブ形式の比較的新しいタイプの住宅は健全であったこと、旧建築基準法、旧構造計算規準で設計されたピロティー形式のRC造は勿論、現行の建築基準法、構造計算規準で設計されたものにも崩壊した例が多く見られたこと、せん断補強が不備な鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)にも層崩壊その他の大きな被害を生じたこと、そして大規模な鉄骨造(S造)建物にも被害を生じたこと等であった。高速道路等の土木建造物の被害も甚大であった。これらの被害状況から、この地震は日本で過去に経験した地震の中では、最大規模のものであった事は明らかである。

この地震で強く印象づけられたことは、地震力がいかに複雑に、そして衝撃的に建物に加わるかということである。過去の地震においても、そのような現象は見られたのであるが、この地震において、このことは特に際だって認識されたように思われる。

現在の耐震研究は、理論的にも実験的にも過去とは比較にならない程進んでいるが、地震力の衝撃的な、そして複雑な加力と、これに対する建物の応答を正

耐震5訓				
木造	鉄筋柱	鉄筋ビル	鉄骨鉄筋ビル	超高層ビル
柱には方杖壁に筋違ひを仕口に金具隅に火打ちを	壁なくて何の己が柱ぞやめおとの仲もそんなものぞよ	耐震の壁の力は柱をも助けて安き鉄筋のビル	君知るや壊れたためしまだ聞かぬ鉄骨入りの鉄筋のビル	ふらふらと地震のかわす神業を電算鉄骨の超高のビル



内藤多仲先生から田中彌壽雄氏に1969年に届いた年賀状。「耐震5訓」(左下参照)が書かれている

確に再現することは未だに不可能であり、我々はまだまだ実際の地震から学ばねばならない事が多い。RC造柱の地震時の挙動も未だ完全には把握されてはいない。

地震力そのものについても、直下型地震、遠方地震等についての研究、成果がまたれるのである。

一方、これらの問題解明以前の問題として、マンション建築等におけるあまりにも経済性を優先させた構造設計、あるいは明らかな手抜き工事等が多々見られるような現状にも目を向けなければならない。

地震力そのもの、又それら外力による構造物の応答性状そのものにも、まだ不明の点が多いことを弁え、構造技術者は謙虚な気持ちを持って、構造設計に取り組まなければならない。

我々構造技術者は、シビルエンジニア—市民に奉仕する技術者としての立場を自覚し、ただ基準あるいは規準を守って設計すればよいという安易な気持ちではなく、国民の生命、財産を守るという使命感を持って仕事をしなければならないと考える。

1. はじめに

管理組合が長年にわたり交渉したうえで事業主側と決裂し、その時点で交渉依頼をうけた場合はとてもシンドイ。このような場合に、どのようにして事業主や施工業者と交渉していくことが最終的解決への早道だろうか。

神戸ネットの経験(4、5件程度であるが)から学んだことを以下に述べていきたい。

2. マンション交渉の問題点の分析

マンションの集会に行っているいろいろな事情聴取すると、「次元」(法的問題か、建築技術的問題か)や、「段階」(Aが決まらなければBが決まらないというもの)を異にする様々な不満が、混沌としたまま住民から事業主にぶつけられていることが多い。

これに対し、事業主も全く放置し対応しないか、あるいは、確たる方針も持たないで場当たり的に対応してお茶を濁している。

更に、管理組合や住民と事業主との間は、長い不毛な交渉の果てに「不信感」しか残っていない。住民側から言うと「事業主には誠意がない」、事業主側から言うと「どこまで要望に応じて補修したら解決できるのか先が見えない。無茶な要求をされている」ということになる。

住民側にたって「早期の解決」を目指すにはどのように交渉を組み立てたらいいのだろうか(例えば瑕疵が雨漏りのような場合、長引けば長引くほど住民側にダメージが大きい)。

ひとつの方法論として、なぜ住民-事業者の交渉がデッドロックに至ったかを分析してみるのが早道だ。これを取り除けば、交渉を詰まらせた原因が解消するからだ。

とりあえず、詰まりの要因を概観してみる。

① 早期に双方が納得できる形での徹底的な瑕疵調査に欠けていた。

事業者側によるおざなりな調査と補修を受入れたため、補修後に再度欠陥現象が発現した事例が多い(雨漏り等)。それなりの瑕疵調査を事業主がしていても住民側の参加が欠けていたため調査結果自体が住民に信用されない状況も招いている。

② 補修工事の完璧性の証明を求めることは必要か

住民側としては、欠陥のない状態を前提に購入したので、欠陥のない完璧な状態にもどす補修計画が示されて当たり前との感情がある。しかし、20年、30年先まで見越して補修計画が100%完璧と事業者が証明することはなかなか困難だ。ここで、「99%では足りない、100%証明せよ」という原理的主張に固執するのは良いことだろうか？

補修計画が、ネット建築士が目から見て、99%でやむを得ない(技術的・物理的に100%は不可能)のであるならば、そこでの足らずは、「保証」や「補償」交渉内容に委ねることにしても仕方がないのではないかな？

③ 破壊調査や瑕疵補修工事を「保証」「補償」交渉決着まで着工させないのはいかがか。

住民側の気持ちとして、「保証」「補償」まで含めた誠意ある対応を見てから、工事着工を希望する傾向が顕著だ。しかし、冷静に考えてみれば、調査や工事をしてみなければ「保証」「補償」が決まらないこともある。特に、破壊調査受入をしなければ、補修内容の正当性は確認すらできない。ここで、住民と事業者両すくみになってしまう。全部が全部

ではないと思うが、瑕疵補修工事交渉と「保証」「補償」交渉を分離して議論を行う必要があることが多い。

④ 具体的な議論を行っているか。

住民側の気持ちとしては、補修工事による騒音や迷惑は耐え難い。しかし、これを強調しすぎて、そんなうっとうしそうな工事（例、躯体にドリルやはつり工事）をするなら高額な補償をよこせというのもどうか？想像だけではどんどん膨らんでいくばかりだ。

いったん、ドリルを使用のうえ実験してそれでも耐えれないかアンケートを採り、どうしても×という人について個別に工事期間中の宿替えを考えた方が生産的な場合がある。

⑤ 一度合意に達したことが後にくつがえり、手戻りになっていないか。

合意に達したときの前提にもよるが、デッドロックの場合往々にしてからやり直しというような状態になっている。住民側からは前提が異なる（補修合意をした前提と異なる瑕疵実態が明らかになった）からやむを得ないという主張になるし、事業者からは計画的な工事が不可能という主張となる。

瑕疵実態の把握も含め、意思決定の前提として最低限どんな資料が必要かを意識し、そのうえで、各段階ごとにきちんと総会の議決を得ておくことが望ましい。無理な補修工事は議決を得る前提である総会資料すら作れないだろうし、また逆に、リーズナブルな決議であれば後に反対者がでてもこれにより対応できる。

思いつくままにデッドロックの要因を挙げてみた。では、どのように交渉を進めることが良いのか、次にたたき台を示してみたいと思う。なお、幸いなことに、今までのところ、住民側と同様、相手方事業主等も途方に暮れている場合が多く、合理的な道筋を提示すれば、事業主からも協力を得て進めていけることが多い。



3. マンション交渉の原則（ほんの暫定版）

① 継続交渉に耐える受け皿を用意する。

ネット側 ⇒ 受任費用の明確化（顧問料形式 OR 個別積み上げ形式）

管理組合側 ⇒ 委任についての決議、特別委員会の設置

事業主側 ⇒ 交渉主体・責任の明確化

② 手戻りを絶対に生じさせない。

* 後に交渉の進行を根底から覆す事態を招くくらいなら、時間が少しかかっても当初に詰めた議論をする方が、まし。

* 前後関係があるものについては、その点を意識して議論を混乱させない（例えば、工事中補償は工程・工事方法が決まらねば具体的な議論はできない）

1) 本調査 調査項目の選定、調査方法の合意、調査費用負担の確認（足場を要するなどして莫大な調査費が必要となる場合あり、事業主に負担を求めるのが原則）

調査結果の事業主による報告会

2) 補修方法 補修方法についての事業主による報告会、疑問点の質疑（書面で）

3) 補修工事前 補修工事についての工程表・安全対策の確認

補修工事についての補償（Ex.足場による日照制限、騒音）の確認

補修工事についての工事監理（NET）及び費用負担の確認

4) 総会 共用部分の大規模な補修になることが多いので17条(3/4)が安全

* なお、補償を決めておかねば17条2項の「同意」の問題。

5) 補修工事 工事監理を経て報告集会

6) 補償・保証交渉

- ・補償 弁護士費用・建築士費用（除く本調査・工事監理）の負担
専有部分関連／解決金の交渉（実害分・慰謝料・資産価値等）
- ・保証 長期保証の問題（→4.）

③ 具体的な議論を行う（アンケートや実験の活用）

例えば、②段階で、一部からクラック等の訴えが出た場合、とりあえず全戸アンケート等を実施する（本調査の要否、調査箇所の絞り込み）。補修段階で追加補修が次々出てくるよりはまし。

例えば、②2）段階で、「現実に工事が可能か」とか「はつり工事がうるさくて工事期間居住できない」等の質疑が出た場合、抽象的に議論しても意味無し。

⇒ 施工業者にほんの一部やらせてみる（実験）。その結果で判断（アンケート）。

④ 瑕疵補修と補償・保証の分離して議論を行う

- ・補修工事前に一括して合意できれば良いのだが、現実にはなかなか困難。

* ほとんどの事例で、この点が自主交渉の決裂の原因。

- ・瑕疵補修工事（Ex.雨漏り等）は早急に施工させる必要がある。
- ・曲がりなりにも瑕疵補修工事が達成できれば、相互にある種の信頼感醸成される。

★ なお、この点について、補修工事前は「補償保証を調停で誠実に話し合う」としていた業者（新井組です）が、補修工事後は約束を反古にした例を経験した。少なくとも、補修工事前の総会決議の段階で、中間的な念書をとるという「保険」は必要かも知れない。

4. 課題

以上は現場で右往左往しながら考えてきたほんの雑感に過ぎない。あんまり自信もない。その上、上記では取り上げなかった、多くの問題も課題として残っている。

① 訴訟提起への壁が交渉の幅を狭くしている。

損害賠償請求について管理組合の原告適格が裁判上認められないので、交渉が尽きれば訴訟という通常の手段が極端に使いにくい。これが業者側から足元を見られる要素となっていることは厳然たる事実である。

② 超長期保証の問題

マンション交渉での「保証」問題は、理論的には1)単純な保証の問題と、2)瑕疵補修により長期修繕費用が増加する場合への対応、に区別できる。

1)について、馬鹿な事業者は「我が社が存続する限り保証します」等と口走ることがあるが、例えば50年の超長期保証は学說的に困難である（通説では10年が限界。品確法20年反対解釈）。こんな示談書で将来有効性を争われないだろうか。

2)について、10年の長期修繕ごとに補修させ、その度保証を取り付け更新するということにすれば前記問題をクリアできる。しかし、事業者側がそのような超長期拘束を望まないことが多く、金銭的一括解決の意向が意外に強い。この場合、長期修繕増加分の金額評価（建設単価は玉虫色）や何回分かの修繕費用を前倒しで支払うため中間利息控除等の問題が生じる。

（以上）

『岡山大会報告 4』鳥取県西部地震被害始末記

建築士 熊城正樹（岡山）

【欠陥マンションの震災被害改修工事】

岡山大会で発表したNマンションは、平成12年10月の鳥取県西部地震で、住棟取合部分の廊下・バルコニーの廻りの金物（エキスパンションジョイント金物）の脱落・手摺壁笠木タイルの脱落・飛散等が発生しました。特に上層階の被害が著しく、11・10階から長さ50cmの笠木タイルが塊となって、一階自転車置場まで落下しましたが、死亡事故には至りませんでした。

被災直後、管理組合役員の手で応急措置としてタイル浮き部は叩き落とされ、金物も仮止めされました。組合及び管理会社は、T建設に「手抜工事ではないか。至急業者の責任で修理して欲しい」旨の申入れを行いました。全額組合負担の改修工事見積りが提出されました。

平成13年5月、岡山建築問題研究会（当時）の赤澤、熊城で現地調査を行った結果、「エキスパン部分のクリアランス不足と笠

木タイル付送りモルタルの過多他」が判明し、地震により住棟が衝突した為に前記の被害が発生したことが判りました。その後弁護士を入れて話し合いの結果、改修費用の約14%の組合側負担で双方の合意が成立し、平成14年3月末から工事着工しました。着手後、予想を超えた被害と新たな手抜工事が判明しましたが、T建設の協力もあり大会直前に無事工事が終了しました。

合意した工事範囲が、震災被害部分に限定していた事もあり、新たに判明した手抜工事部分の請求費用を除外し、合意時の負担割合で精算した結果、組合の負担が10万円増の約140万円となりましたが、最終的に組合・T建設の合意を得ることが出来ました。このマンションの設計監理した事務所が、多数のマンションの設計を続けている事実を考えると、監理責任の追及をしなかったことは、失敗であったように思われます。

～次回開催地の決意表明～

弁護士 森 雅美（鹿児島）

第14回欠陥住宅被害全国連絡協議会全国大会は2002年11月23、24日に鹿児島で開催されます。

欠陥住宅九州ネットは2000年11月に結成されたとのことです。隣県の宮崎は九州ネットの参加会員がいるものの、鹿児島にはいないということで、鹿児島で全国大会を開催し、それを契機にネットを拡充しようというねらいで、開催要請がありました。事務局長の岩城稔弁護士が私の同期、同クラスということから、断ることができなかったということでもあります。



もちろん、欠陥住宅関連の訴訟があっても、専門家の協力が少なく、困っていたというのが実情です。この機会に弁護士・建築士の連携作り、欠陥住宅被害の相談、被害の救済にあたる体制を作ることができれば願ってもいいことです。

この要請が来てすぐに、数名の弁護士に呼びかけたところ、賛同を得ました。現在、建築士の方にはその趣旨等を説明し、協力を呼びかけ、組織作りを模索中です。

被害者の求めに応じられる体制を、この大会を契機に是非作り上げられればよいと考えています。また、是非この機会に南国の風情も味わってください。

【岡山大会報告 5】 マンション管理組合の当事者適格—誰が原告になれるか—

弁護士 山上 知裕（福岡）

法務大臣の諮問機関である法制審議会（以下「法制審」といいます）は、「区分所有建物の管理の適正化、その建替えの実施の円滑化等の観点から、建物の区分所有等に関する法律を見直す必要があると思われるので、その要綱を示されたい」との諮問を受けて、平成13年6月5日を第1回として平成14年3月5日まで9回の法制審区分所有法部会を開催し、中間試案をとりまとめ公表しました。その後国民各層からの意見を公募するパブリックコメントの期間を経て、6月4日に審議を再開、9月3日には要綱案を決定し、秋の臨時国会にも改正法案を提出するという極めて忙しいスケジュールで進んでいるところです。幸いにして私は審議会の幹事として参加してきましたので、これまでの審議状況を紹介させていただきます。

さて改正案の中身ですが、最も問題なのは、①建替制度をめぐる問題、②不公正原始規約をめぐる法規制の問題、③損害賠償請求をめぐる管理組合の原告適格の問題です。

ここで取り上げるのは③の損害賠償請求をめぐる管理組合の原告適格の問題です。近年の判例は欠陥マンションであることに由来する損害賠償請求については、管理組合（理事長）では裁判を起こすことができないとしていました。つまり損害賠償請求権というものは金銭債権だから個々の区分所有者に分割帰属するから、というのがその理由です。しかしマンションの物理的構

造部分は殆どが共用部分であり、その管理、補修は管理組合によって行われています。従って、マンション管理実務とは著しく隔たった結論でした。

審議会においても法改正の必要性に委員間にも異論はなく、改正案要綱には以下の条項が盛り込まれることとなりました。

「第2 管理者及び管理組合法人の代理権及び当事者適格

- 1 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関し、区分所有者を代理するものとする（第26第2項3照）。
- 2 管理者は、規約又は集会の決議により、1の請求及び受領に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることが出来るものとする（同条第4項3照）。
- 3 管理組合法人の代理権及び当事者適格に関しても、1及び2と同様の措置を講ずるものとする（第47条第6項3照）」

しかしこの要綱では「損害賠償金及び不当利得による返還金の請求」とのみ記されているため、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求については、契約責任であるため、マンションが転売された場合の現在の区分所有者は分譲業者との間の直接の契約当事者ではないことから、これを行行使できるのかについてはさらに争点となる可能性が残りました。（法制審議会区分所有法部会幹事）

「ふぉあ・すまいる」に掲載する写真やイラストを募集します

今回の表示題字下のイラストは京都ネットの神崎哲弁護士の長男の「かんぎき ゆうすけ君（5歳）」の作品で「潜水艦」です。作品は返却致しますので事務局まで送り頂けますようよろしくお願いいたします。

1 全国ネットとしての初の110番活動

2002年3月22日・23日の両日（一部地域はその前後）、全国ネットとして初めて「欠陥住宅110番」の電話相談を行った。

欠陥住宅110番は、1996年～2000年の5年間、日弁連が主催して行ってきたが、今回は弁護士と建築士・市民のネットワークである全国ネットとして初めての取り組みであった。全国各地に地域ネットが生まれ、また地域ネット未結成の地域でも県単位の窓口が整備されてきた中で、ようやく実現の運びとなったものである。

対象地域は、全国36都道府県（今回対象とならなかったのは北陸、四国の一部、沖縄など）で、協力いただいた方々は弁護士延べ88名、建築士84名、その他2名の合計174名に達した。

相談件数は全国ネット事務局に集計されたもので275件であった。

2 相談の内容の分析と特徴

- (1) 相談件数275件のうち、戸建て住宅が74%、分譲マンションが17%で9割以上を占め、階数は2階建てが54%、3階建以上が24%で約8割を占める。
- (2) 工法は、在来木造建築が44%、鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造が20%を占めるが、ツーバイフォー（9%）、プレハブ・パネル工法（5%）も見逃せない。
- (3) 住宅性能評価については、設計評価、建設評価を受けた住宅がそれぞれ4件、10件もあった。
- (4) 訴える不具合としては、壁の亀裂44件、雨漏り43件、床・壁の傾斜40件、建付け不良45件の4つがほぼ横並びで、続いて結露・カビ20件、床鳴り17件、揺れ・振動15件、上下水不良15件の4つが第2グループをなしている。

また、主としてマンションと思われるが、「階上・屋外からの騒音」が12件あった。

- (5) 明らかになっている欠陥原因としては、軟弱地盤・基礎構造の問題が37件と多く、重要な構造部分の緊結方法の問題が9件など、構造や安全性に関わるものが多い。また、「その他・無回答」が122件あり、相談者の多くはこれらの欠陥原因を知らないと思われる。
- (6) 事後フォローについては、相談のみが135件と約半数を占めるが、継続相談や建築士の紹介など事後フォローするものも約3分の1あった。

3 総括

- (1) 欠陥住宅被害の現状の把握と個別的救済を目的とした全国ネットとしての初めての110番としては成功したといえる。今後、事後フォローの結果についても集約していきたい。
- (2) 当日の相談件数については、マスコミ報道、特にテレビ報道の影響が極めて大きかったようである（北海道、広島、宮崎など）。今後、マスコミ対策を重視する必要がある。
- (3) 相談体制としては、ほとんどのところで弁護士と建築士が連携して相談が行われた。電話と並行して直接面談も行ったり、後日個別相談会をセットしたところもあった。
- (4) 全国ネット事務局としては、今後も、対象地域、協力者を増やしつつ、年1回程度行っていきたいと考えている。

全国の会員の皆さま方のご協力を、よろしくお願い申し上げます。

(株)秋田県木造住宅は、首都圏における秋田杉の販売拡大を図るため、秋田県や地元銀行らが共同出資して設立した第三セクターです。その第三セクターが、首都圏で土地を買い漁って宅地造成をし、建売住宅を販売するなど不動産開発業者まがいのことに手を染めるようになりましたが、遅れてきた者の常で、宅地にするには不適な土地をつかまされるなどして、結局、経営が悪化し、悪質な手抜き工事をするようになってしまいました。同社が、史上稀にみるほどの、酷い欠陥住宅被害を多数生み出したことは、マスコミにより繰り返し報道されているとおりです。

同社及び子会社(株)秋住は、1998年2月に破産宣告を受け、倒産しましたが、出資者であるとともに実質的に経営を支配していた秋田県らは責任をとろうとはしませんでした。しかし、同社らが秋田県の信用を最大限に利用して大々的に広告宣伝してきており、それを信じて住宅を購入してしまった被害者にしてみれば、そのような秋田県らの態度には納得のできるものではありませんでした。そこで17棟の住宅を購入した被害者らが立ち上がり、同年8月、秋田県及び銀行並びに第三セクターの役員らを被告として欠陥住宅の被害につき総額7億

円余りの損害賠償請求訴訟を秋田地方裁判所に提起しました（弁護団は、団長吉岡和弘、狩野節子、私の3名）。

本件訴訟は、形式的には出資者に過ぎない自治体等の責任を問うため、①商法23条の名板貸責任、②共同不法行為、③法人格否認の法理など様々な主張を行い、その立証のため優に背丈を越える証拠を提出する困難なものでしたが、提訴から約3年半を経てようやく、本年3月に総額2億450万円の支払を受ける和解をするに至りました。

法律構成の難しさを思えば、本件和解は実質勝訴の成果を挙げたと評価して差し支えないように思えます。しかし、糸賀さんの報告にもあるように、本件訴訟で最高裁を通じて(社)日本建築学会から推薦された鑑定人らにより実施された鑑定は、補修方法の選択や補修費用の積算の点で業者寄りと評価せざるを得ないもので、建築関係訴訟委員会による鑑定人推薦システムの問題点が浮き彫りになったと言えます。この点は、岡山大会の報告レジュメに詳しく述べましたが、建築ジャーナル8月号22頁にも、ほぼ同様の内容で再掲されておりますので、興味のある方はご覧になってください。

秋住原告団が全国ネットに50万円を寄付

秋田県木住和解原告団から、欠陥住宅被害全国連絡協議会へ、今後の欠陥住宅被害の防止と早期解決の期待を込めて、50万円の寄付を頂きました。同協議会では感謝の意を込めて、第13回大会に参加・報告して下さった糸賀長子さんに、原告団の皆様にあてに感謝状を贈呈いたしました。

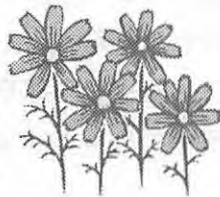


大会で岩城事務局長が糸賀長子さんに感謝状を手渡した

〔岡山大会報告8〕 県木住訴訟の和解について

糸賀 長子（千葉・一般）

提訴して3年7ヶ月を得て裁判所の鑑定額の8割で和解。私はこの和解の元となった鑑定が不満であった。鑑定は建築学会が推薦した鑑定人が行った。建物の鑑定は秋田県の指名業者の大成建設関係者が大半を占めた。裁判所は鑑定人頭の小林理市氏は海洋科学研究所の常務理事で以前の職歴が不明のまま決定。私達は鑑定人は業者は避けるべきと主張したが、裁判所は最高裁が推薦した鑑定人で中立公正には欠けないとした。鑑定人は皆が未経験で小林氏は海洋科学の地盤が専門、元大成建設社員だった事も後日判明した。鑑定には補助者に大工や学生を大勢連れ、小林氏は建物の中に入ろうとせず大工に見させ、大工が簡単に直る簡易補強方法を伝授。見かねた原告が「小林さんは見ないのか？」と聞くと「部下に任せているから」と云った。私宅の鑑定では私物の質問をされ不愉快だった。更に重大なのは、原告17戸の共通被害が基礎の底盤の厚さ不足で、鑑定の日、鑑定の補助者の協力で基礎底盤の一部をハツツガが、「ハツルな！」とハツル



ことを止めさせ「そんなもの見ない」と鑑定を拒んだ。「裁判所が新たな瑕疵も鑑定するよ

うにと言った」と告げると、しぶしぶ応じた。それらの言動でも、小林氏は中立公正ではない。鑑定結果の鑑定書は事実の反する記述や、鑑定の補修工法も鑑定結果の資料を無視した所が多数あった。鑑定で、基礎の設計ミスとしても、補修費が高額になると、継ぎ足し基礎の補修工法。通柱が細く管柱でも環境を配慮しゴミの排出を防ぐ。立替でなく交換。11万円で交換できると驚くべき鑑定をした。本来は鑑定人尋問を行うのが重要だった。しかし、被害が尋常でなく崩壊による人命の危機が迫っていた。鑑定人尋問を行うと関係者が多く長期化すると。裁判所は原告、被告双方の意見を退き和解勧告した。私の家は和解金額では基礎も直せない。支援委員会が発足して住宅訴訟も迅速になると期待したが実態は酷い。

新潟でも小林氏が鑑定人になり予備調査で私と同様の事を行ったという。建築学会所属の新潟大学工学部教授は「小林氏は木造建築については素人、支援会議は名ばかりでひまな人間の仕事さがしの場合、手を挙げた者が鑑定人となっているのが現状だ。」と云う。鑑定人として、能力も知識も人格もない鑑定人は、即刻排除する事を切に望みます。

以上

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 266人が登録、情報交換の場としてフル稼働中

〔岡山大会報告9〕 勝つための鑑定書づくり

建築士 木津田 秀雄（関西）

今回岡山大会での発表のタイトルは「勝つための鑑定書づくり」でしたが、実はこれまで裁判で勝訴判決を得たことがありません。しかし木造3階建てを始め10例近い和解による補修工事や買い取りなどを行っています。その経験に基づき、特に依頼者と施工者、売り主との交渉の進めかたなどについて、私が建築の専門家としてどのように関わっているのかについてお話しします。

☆ ☆

まず欠陥住宅のおさらいになりますが、欠陥住宅の発生には主に3つの要因があると考えています。一つは「造り手が無知である」ということです。始めから悪いことだと解かってながら欠陥部分を造ってしまうと言うより、知らないからとんでもないことができると言った類です。木造3階建てには構造計算が必要であるとか、筋交いや金物の取り付け方を理解していないとか、コンクリートや配筋の基本を理解していないなどの知識不足に加え、自分が行ったことが単純に法律や基準を守っていないということだけではなく、実際に地震が来たときにどうなるのかをイメージできる想像力に欠けるというところです。次には「監理者の不在」です。これはこの会でお話するまでもないでしょう。

☆ ☆

最後に「建築主の無知」があげられます。実は、建て売りをしている不動産会社も建築主の一人なんです。不動産関係の仕事をしてはいますが、建築技術については素人です。そこからの発注で働く工務店としては、監理者もいなければ、素人相手に好き放題に手抜きをしているかもしれません。きちんと仕事をしているだろうと思ってい

それを何も知らずに販売していたというケースもあります。ある事件では、売り主と工務店に依頼者の自宅に来てもらったのですが、売り主である不動産会社の社長が「なんちゅう事をやってくれてるんや！すぐにちゃんと直さんかい」と工務店に怒鳴っていました。このような場合は、ある意味で売り主の不動産会社も被害者ですから、売り主と一緒に施工者の責任を追及するように感じることもあります。

☆ ☆

当然のことながら、一般の消費者が建築主になる場合に、監理者を選定せずに施工してしまっている例なども、ある意味「建築主が無知であった」とも言えると思います。（現在の社会情勢では厳しい意見かもしれませんが）施工者との話し合いの場では、間違いを認めさせると共に、きちんと補修を行うことが「施工者の努め」だと理解させることが必要です。

☆ ☆

依頼者から調査や相談の依頼があった場合、胡桃設計で特に気をつけている事をお話ししておきましょう。まず、契約の内容を十分に確認します。裁判などになって「この建物は契約の目的物ではないから、本来の目的物に補修しろ」と言う場合の「本来の目的物」をきちんと整理しておくことが大切です。建築基準法に合致していることは当たり前ですが、例えば公庫の仕様についてなどの内容確認も大切です。

☆ ☆

この時点で「確認通知書」や「検査済証」などの資料が手に入っていない場合があります。その場合には依頼者から「本を読むとこのような書類は、建物所有者が持つべきと書いてあるが、まだもらっていないので送って欲しい」と売り主や施工者に請求

すると、トラブルが表面化していない時点では、わりと容易に送ってくるものです。その際に「これこれの欠陥があるが、対処方法を提示せよ。また確認通知書も提示せよ」という内容で相手に伝えと、相手が頑なになり、うまくすれば入手できた資料まで入手できないようになります。

☆ ☆

施工者の中には、「確かに始めは公庫仕様として売り始めたが、実際には公庫仕様になっていないし、購入者もそれを十分理解しているからその分は値引きしている」など後になってまったく違ったことを言い出す場合が多々あります。このような事を言わさないためにも、十分な資料が無い時点ではトラブルを表面化させる前に「建て付けが悪いような気がするが、この建物は公庫仕様に間違いありませんね」などと書面を書いてもらい、「今後のこともあるので、書面で回答して欲しい」と連絡しておきます。そうすると、この時点ではトラブルが表面化していないので、施工者がわざわざ「実はきちんとできていません」とは答えるはずはなく、売買の条件どおりに「お売りした物件は、公庫仕様に間違いありません」との返答を受けることができます。

☆ ☆

このような書面を持っていれば、きちんと調査を行った後に「公庫仕様ということで購入したが、その通りになっていなかった。」と連絡した場合にでも「そんな約束はなかった」などということはいえなくなります。建て売り住宅など間取り図以外に「契約の目的物」を示す詳しい図面や仕様書などが無い場合には、まず何を契約したのかを明らかにする資料をできるだけ収集しておくべきです。特に「確認通知書」などがあれば、筋交いの位置や種類、法的な制限などが明記されているため、調査でもその図面をベースにできるため、非常に有用な資料になります。

☆ ☆

資料がそろった段階で、依頼者に再度次のような手紙を書いてもらいます。「公庫仕様どおりとのお話しでしたが、心配になったので建築士に調査を依頼したところ、以下の様な点に不備があるとのこと。どのように対処していただけるのか書面で回答が欲しいのですが…」そうすると、指摘された問題点が「契約の内容になるのかどうか」という入口論をクリアして、まずどのような補修が必要かという話からスタートすることができます。

☆ ☆

胡桃設計では、数万円の予備調査だけでこのような段階まで進めます。それは本調査を行うための費用負担を考えてのことです。我々は仕事で調査を行いますので、掛かった時間に見合う費用が必要になるわけですが、依頼者は「自分の家がどのくらい悪いか」を知るためだけに数十万円（場合によっては百万単位のお金）を支払うわけです。施工者や売り主が補修をする気があるのか無いのか、また知って欠陥工事を行っているのか、たまたまの瑕疵なのか、なども分からないうちに、調査費用負担をどんどん依頼者に負わせるということは避けておきたいのです。その数十万円をすべて補修費用に回した場合を考えると、先行きを見定めずに本調査に入ることはリスクが高すぎます。

☆ ☆

まず施工者や売り主に問題点を指摘しておき「具体的にどのような補修が必要か提示して欲しい」と話しておきます。依頼者側に専門家がついていることを強調することで、まともな補修案を出さなければどうも解決にならないと意識させておくことが大切です。ここでは依頼者から我々が補修設計を受けたのと同じ程度の補修案が出るまで「これでは建築基準法を守った建物にならない」「公庫の仕様とは異なる」「契

約の内容と違う」などと「NO」を言い続けなくてはなりません。

そのうち「そんなにうちの作った補修内容に文句があるなら、こう補修してくれという内容を出して欲しい」ということになります。そうなれば「被害者側で補修設計を行ってもよいが、当然費用がかかる。このようなことになる原因はそちらが作ったのだから、その費用はそちらで出して欲しい」ということになり、相手方の費用で補修設計を行うことも可能になります。この場合の費用はかならず、相手方→依頼者→胡桃設計としてもらいます。そうでないと、誰の為に補修設計をしているのかという部分が曖昧になってしまう恐れがあります。

☆ ☆

岡山大会では、吉岡弁護士から「業者の補修案に乗って解決するのはどうだろうか」との意見をいただきました。先に80%でも補修ができればとの話をしたので、十分な補修ではないのに妥協してはどうかとのご心配だと思いますが、実際には我々が依頼者サイドで提示する補修内容にまで、補修方法などを引き上げて初めて和解をするという考え方で進めています。相手のやりたい補修方法を考えさせるというより、こちらの費用を使わずに目標とする補修内容を

相手方の費用で作り上げる手法として考えていただければと思います。

☆ ☆

補修設計の他、地盤の問題が予想される場合に相手が「地盤は悪くない」と主張した場合に「であれば、一度調査をして欲しい」と言い相手の費用で地盤調査を行なったこともあります。最終的には補修計画の合意が得られ無い場合にでも、資料としては使えるため、その作成費用を依頼者が負担せずに調査が進められるというメリットはあります。

☆ ☆

最後に補修工事を行う際には必ず「監理者」を付ける必要があります。せっかくの補修工事に手抜きがあっては意味がありませんし、建築基準法の主旨からも必要だと思います。ただその費用をどちらが負担するかはケースバイケースであり、建築主（買い主）の責任として依頼者に負担してもらうこともあります。

岡山大会においてスライドで紹介した車庫部分に使用できる「壁倍率2・5倍のアーチ型集成材」が記載されている文献：(財)大阪建築防災センター発行「木造住宅の簡便耐震改修マニュアル」 問い合わせ先06-6943-7253

鹿児島大会へ参加を

皆様、お変わりありませんか。恒例の全国大会へのご案内を申し上げます。

さて、このところ、全国大会での企画が盛り沢山で時間に追われ会員同志が落着いて意見交換をする機会がないとか、もっと議論を深める時間をとってほしい、などという意見が事務局によせられていたこともあり、今回は、テーマや報告をやや絞り込んで、会場の参加者を含めてじっくり意見交換を行いたいと思っています。

メインテーマとしては、我々の取り組みもあってここ数年間で大きく前進した欠陥住宅被害救済の取り組みと到達点を検証する、パネルディスカッション「徹底討論！欠陥住宅訴訟の到達点」を行いたいと考えています。審理過程における争点整理、付調停、鑑定の問題、裁判所の判断における欠陥認定、損害、責任といった論点について、①まず報告者から問題提起を行い、②これを受けて4人のパネラーから発言をいただいたうえで、③会場全体で議論をしたいと考えています。また、『軟弱地盤』についての議論を深める企画も用意しております。

参加ご希望の方は、11月20日まで、(宿泊希望込みは11月15日まで) FAXまたは郵送にてご送付下さるようお願いいたします。申込書送付先は、〒892-0815鹿児島県鹿児島市易居町2番1号有馬ビル2階 開催現地事務局 弁護士笹川竜伴(電話099-219-4080)(FAX099-219-4180)。

1. はじめに

近年の欠陥住宅訴訟をめぐる動向は、平成11～13年の司法制度改革審議会における議論内容と対比してみると、理解しやすい。

すなわち、欠陥住宅訴訟等の建築訴訟は、審理に困難が伴い、長期間を要する専門訴訟の典型とされているが、昨年6月に発表された審議会の最終意見書では、「専門的知見を要する事件の審理期間をおおむね半減することを目標とし」て、①専門家が訴訟手続に関与する専門委員制度の検討、②鑑定制度の改善、③法曹の専門性の強化の3つが提言されている。この間の動向は、基本的にこの最終意見書と同じ問題意識・指向性に基づくものと思われる。

2. 建築訴訟集中部の動向と専門委員制度

「法曹の専門性強化」を標榜して東京・大阪両地裁に昨春設置された建築事件集中部は、そもそも調停事件処理の専門部であり、事件の5～7割を専門家委員による調停手続で処理している。また、「鑑定制度の改善」を目指し、両部の裁判官が中心になって検討した鑑定人向けマニュアルを、本年3月に『建築鑑定の手引』として発表している(判例時報1777号)。

ここから見て、集中部では、①専門調停の積極的活用、ひいては専門委員制度の試行及び制度移行に向けた実績づくりと、②鑑定手続の改善を課題にしているようである。もちろん、これは審理ノウハウ蓄積の一環にすぎず、事案の集積を通じて実体的判断もいずれ定型化が図られていくだろうことに十分な注意を要する。

ところで、専門委員制度は、法制審でも導入論が大勢を占めている。確かに、争点整理のための付調停利用は調停の本来的目的から外れるが、代替制度として専門委員制度を導入するとしても、その権限・関与

範囲が問題になる。この点、裁判所は争点整理・証拠整理のみならず証拠調に立会・発問を認める意見であり、鑑定同様に入選の問題も併せ考えると、多大な危惧感を抱かざるを得ない。

3. 建築関係訴訟委員会の動向

建築関係訴訟委員会は、日本建築学会(司法支援建築会議)と協力して鑑定人・調停委員の候補者選定を行うため、昨年6月に最高裁が設置した組織であるが、建築訴訟の運営上の問題(基準法令と瑕疵との関係、損害額の算定方法等)に関する調査審議も目的としている。その議論における問題性は既にふおあすまいるNo.7(P14)で指摘したが、鑑定人等候補者選定についても大きな問題がある。

岡山大会で報告されたように、秋田県木住訴訟は、この鑑定人候補者選定システムのモデルケースとなったが、学会の推薦した候補者は知識・適性に疑問のある者が多数含まれており、システムの適正な機能のためには候補者の中立性(施工業者からの独立性と基準法令等を尊重する立場)が不可欠である。委員会では、選定母体の拡大についても議論しているが、かかる意味の中立性が確保されなければ、このシステムは却って弊害を生むだけであろう。

4. 鑑定手続の改善に向けた動向

裁判所サイドは、前記の鑑定人候補者推薦システムにより鑑定人の選び易さを目指す一方で、鑑定を引き受け易くするための環境整備として、鑑定人向けのマニュアル作りを行っている。

前記『建築鑑定の手引』もそのひとつだが、最高裁は、昨年制作した小冊子『鑑定人になられる方のために』に加え、これを更に詳細にした『鑑定人CD-ROM』を制作した(民事法情報No.186 P.45参照)。な

お、そこに例示された鑑定事項を見ると、「本件建物の～(注・部位)の現状は、〇〇(注・不具合)を理由として補修の必要があるか」などとされ、瑕疵判断基準を示していない。瑕疵判断自体が法律判断であっても、その前提たる技術的評価は鑑定事項たりうる筈であり、穿った見方をすれば、このような鑑定事項例は瑕疵判断基準を今後見直してゆく姿勢の現れとも取れる。

いずれにせよ、鑑定の使い易さのための環境整備に重点を置いていることから、我々の「私的鑑定書提出の原則化により裁判所鑑定は不要になる」という提言と指向性を

異にすることは確かであり、私的鑑定が相対的に軽視される傾向には注意が必要である。

5. おわりに～警告

以上のような「建築訴訟の迅速・大量処理」に加え、民事訴訟全般に関して、敗訴者負担制度、提訴予告通知を前提とする証拠収集手続新設など、提訴抑制のための民訴制度見直しの動きが見られる。

今後の欠陥住宅被害救済のあり方を決定づけるような重大な動きが、今この瞬間にも急速に進行しているのである。

『消費者のための欠陥住宅判例』[第2集]の発刊について

弁護士 鳥川 慎悟 (大阪)

皆様お待たせいたしました。消費者のための欠陥住宅判例[第2集]が発刊されました。[第1集]が発刊されたのは平成12年5月でした。[第1集]は、発刊当初より多大な反響を呼び、欠陥住宅問題に関する関心の高さが実証されました。しかし、それは同時に欠陥住宅被害が多発していることの現れでもありました。欠陥住宅による被害を撲滅するためには、そのために全国的に行われている救済活動の実績を幅広く共有することが何より重要な意味を持ちます。[第1集]はその役割を十分に果たしてきたものですが、この分野においては、裁判を通じた被害救済はなお発展途上にあります。そのため、発刊当初より[第1集]と銘打たれ、続刊が予定されておりました。そして、待望の[第2集]が発刊されたわけです。今回は関西ネットと京都ネットのメンバーが中心になって執筆・編集作業を担いました。

[第1集]発刊から約2年が経過しましたが、その間、価値のある判決が次々と勝ち取られています。[第2集]に掲載された判決は20件を超えますが、その中の大半のケースで、被害者が請求した金額の全額あるいは大部分が認容されています。瑕疵担保責任による売買契約解除を認めたもの、高裁段階で名義貸建築士の責任を認めたもの、原告代理人がこれまでの活動の集大成と評価するものなど価値のある判決が目白押しです。ただ、手放しで喜べない認定がされているケースも含まれています。さまざまな意味において、「被害救済のさらなる前進を目指して」とのサブタイトルにふさわしい内容になっています。

体裁は第1集とほぼ同じですが、大きな改良点として、判例の紹介の冒頭に裁判官名と代理人名を標記したこと、巻末に掲載判例一覧表を付して、各事件の欠陥内容、請求の相手方と法律構成、各損害項目項目ごとの請求額・認容額等が一目でわかるようになったこと、が挙げられます。なお前回好評の判例データベースも第1集以降の判例を盛り込み一層の充実を見えています。

是非、本書を手にして、欠陥住宅による被害救済のさらなる前進のためお役立ていただきたいと思います。

【判決紹介①】 R C造建物の勝訴判決～その後～

弁護士 河合敏男（東京）

横浜地方裁判所川崎支部平成13年12月20日判決

この判決は、既にふぉあ・すまいる第7号（26ページ）に紹介しておりますので、ここでは控訴審の状況をお伝えします。

地裁（1審）では建物の構造欠陥を認め取壊建替費用相当の損害金賠償判決を受けたほぼ完全勝訴の事案でしたが、控訴審の裁判官は、建物の瑕疵は認めるが取壊建替えまでは認められない、その理由は、「建築後10年近く経っても建っているから安全ではないか」との見解です。そして、建築会社については建物の交換価値下落分だけ、建築士（監理者）については設計監理報酬分の返還だけ（1審判決認容額の3%程度）で和解せよと強く求めてきました。その内容はもちろん、言い方もかなり強引だったため、依頼者のS氏は大きな不満をもち、即座に、次回で和解を断って欲しいと私に依頼しました。人の心をつかまずにどうして和解の説得ができるだろうか、これが私の率直な感想です。

S氏の要望どおり和解を断り、現在弁論に戻っています。原審の「取壊建替相当」との結論を補強するために、仮に部分補修によって補修費用を積み上げた場合は、取壊建替えよりも高額になることを具体的に積算して主張すべく準備しています。大阪高裁で逆転勝訴した吉良判決など心強い判決も出ており、私も折角勝ち取った勝訴判決を無にしないよう頑張りたいと思います。



【判決紹介②】 中古住宅で建物代金相当額の賠償を認めた判決

弁護士 河合敏男（東京）

東京地裁平成14年1月10日判決

本件は、昭和58年建築の中古住宅（木造在来2階建）の売買の事案で、不同沈下（最大1000分の7）、筋かい、火打梁の欠落及び緊結不良、雨漏り及び白蟻被害による構造部材腐朽等の構造欠陥の存在する建物でした。判決は、土地建物の合計代金3200万円の内、建物の客観的価値は0であるとして、建物代金相当額である1280万円の賠償を認めました。本件は、技術上の点もちろん争点となりましたが、いくつか法律上の争点が議論されましたので、ここでは後者について報告いたします。

一つは、本件売買契約書に「現状のまま」の売買（いわゆる「現状有姿」の売買）と記載があるが、これは瑕疵担保責任を一般的に免除する趣旨か否か、という解釈の問

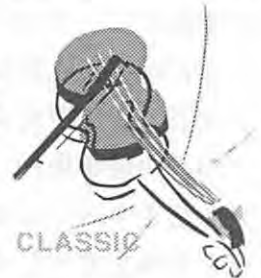
題です。裁判所は、契約書の「現状のまま」との記載は、「単にあるがままの状態で売買するという意味に解するのが相当である。」として、瑕疵担保責任免除の特約との説を排斥しました。買い主は、契約前に物件を見ているわけですが、「現状のまま」であることを容認しているのは、外観目視で分かる範囲内の経年変化による内外装の傷みや設備の不具合程度であって、構造安全性の欠落即ち「安全に居住できない可能性」をも是認して買い受けたと解釈することはできないのです。

第2に本契約書に、「本物件について、別添「付帯設備及び状態確認書」に記載された内容と異なる瑕疵があった場合は、売り主は買い主に対して、その修復の義務を負う。」との記載がありましたが、これは

瑕疵担保責任の特則か、瑕疵担保責任とは別個の保証条項か、という点が争点となりました。最近是新築物件でも契約書とは別に保証書が添付され、いろいろな項目毎に細かく保証期間が定められていることが多いようですが、この保証書の法的性質について、売り主の瑕疵担保責任の範囲を保証書記載内容に限定する特則の趣旨なのか、それとも一般的な民法上の瑕疵担保責任を認めつつ、これとは別個独立の保証を付け加えた趣旨なのか、という点が問題となるのです。これを論じた裁判例は見あたりませんが、学説は両説分かれています。瑕疵担保特約説は、瑕疵担保責任の規定は任意規定であり、当事者は原則としてそれと異なる約定ができることを前提として、瑕疵が生じた場合におけるいかなる瑕疵担保責任を負うかについての特約をしたものであるとする見解です。これに対して、独立的保証契約説は、保証契約は、売買契約又は請負契約とは別の独立した契約であり、修理や部品取替えによって不完全な履行を追完する給付が約束されているという見解です。本判決は、①売買契約では瑕疵担保の効果として修理（補修）が認められていない以上、保障内容としての修補請求権は瑕疵担保の枠に入らない特約がなされていることになるべきであり、瑕疵担保特約とはいえないこと、②本件売買契約は居住の用に供することを目的とした契約であり、従って本件建物に居住するのに必要な程度の安全性を有することが必要であると解されるから、本件建物の瑕疵につき「付帯設備及び状況確認書」に記載された内容についてのみ被告が瑕疵担保責任を負うと解することはできない、との理由で後説を採用しています。この論点に関する詳しい文献としては、浜上則雄「品質保証の法的性質」（ジュリスト494号14頁）、北川善太郎「品質保証と契約法」（商事法務研究会・現代契約法Ⅱ）があります。

第3に、売買の瑕疵担保責任における損害賠償額について、履行利益の賠償か信頼利益の賠償か、という古くからの論点があり、また、その額は物件の代金額の範囲に限定されるか否かという点も議論されています。一般的に、信頼利益は、「当該瑕疵がないと信じたことによって被った損害」、或は「当該瑕疵を知ったならば被ることがなかった損害」と、履行利益は、「当該瑕疵がなかったとしたら得られたであろう利益」と定義されていますが、具体的な適用に当たっては必ずしも明瞭でないのが実情です。本判決は、「瑕疵担保責任については、…その損害賠償の範囲は、いわゆる履行利益の賠償ではなく、いわゆる信頼利益に限定されると解する。そして、買主はその物の品質等につき一定の信頼をして買ったのであるから、売買代金と売買時の客観的取引価格との差額は、前記信頼利益に属するものであり、買主はこの差額を瑕疵担保による損害賠償として売主に対して請求できるというべきである」とし、本件建物は取壊建替えを必要とするから客観的価値は0であるとして、建物代金相当の賠償金を認めました。しかし、同判決は、賠償額は瑕疵ある目的物の価格が責任の上限となるとの理由から、本件欠陥の調査鑑定費用、補修期間中の住宅等借賃相当損害金、引越費用の損害賠償を認めず、この点については不満が残ります。

本原稿の校正直前に控訴審判決が出され、残念ながら認容額が約416万円に減額されてしまいました。これは建物代金相当額の評価に関する事実認定の違いによるものです。法律論については、建築士の調査鑑定費用を損害の範囲に含めた点で前進しており、その他については1審と大きく変化はありません。



【判決紹介③】 宅地の売主である市に賠償責任認定

弁護士 樋口 和彦（群馬）

前橋地裁沼田支部平成13年14年3月14日判決

原告の建物所有目的借地が市道新設用地として買収されたため、原告は代替地として被告N市から本件土地を2445万円で購入した。その際、被告は本件土地が地耐力8tであるとの説明をした。原告はここに木造建物を新築したが、その後、床の揺れ、建具の不具合等が発生し、その原因として地盤沈下が発見され、その後も沈下が続き平成11年10月時点で最大で21cmの不同沈下が確認され、さらに進行中であった。

原告は被告に対処を求めたが、被告は東と東石の間に楔を入れて隙間を埋めたり、U字溝の蓋を東石として設置するなどの対処療法をするばかりであった。原告は根気強く交渉を求めたが、被告は「家を建てれば沈むのは当たり前」等と言い、被告の実施した地耐力調査は「サービスで行ったもので受けた本人が調査して対処すべきで」あるから地耐力に関する被告の説明を信じた原告に責任がある、あるいは建築業者の責任であって被告には責任がないと言い放った。それでも漸く住宅補修の議題にまで行き着いたが、建物をジャッキアップし杭基礎等による地盤補強策の採用が必要との原告の主張に対し、被告はジャッキアップし基礎と土台との隙間をモルタルで補填するという、不同沈下進行が停止したことを前提としなければ役に立たない案に固執した。最後には、「地盤の改良が必要である事を推定し設計を行いまして金額を出しましたのでその金額を提示」するとして約420万円の支払を申し出た。この金額の根拠を聞くと、「原点に戻る」ということであり、「原点に戻る」とは土地の売買時点、すなわち家を建てる前に戻って、地盤を補強するのに必要な金額、つまり更地だとした場合

の地盤補強費用だというのである。

このようなやり取りを実に4年間も強いられて、遂に原告は地盤補修工事費用等2552万円及び慰謝料1000万円を請求して訴えを提起した。

判決は、本件土地が城の堀の埋立地であったことを知っていた被告としては、事前地質調査を十分に行い、その結果を買主に説明すべき信義則上の義務があったのにこれを尽くさなかったとして、債務不履行ないし不法行為による賠償義務を肯定した。被告N市は、試掘調査での1地点調査終了時に、原告が「もう、いい。」と言ったとか、被告職員が原告に対し、「建築に際しては施工業者等に相談して下さい。」と言ったのだから被告に責任はないと主張したが、判決はそのような発言の存在を否定し、仮にそのような発言があったとしても被告の説明義務違反に影響はないとした。施工業者等に過失があるのだから被告に過失がないとか因果関係がないとの被告の主張も、被告の義務は施工業者等の負う義務に左右されず、仮に施工業者等に過失があったとしても被告の過失と原告の損害の因果関係は否定されないとした。

原告は被告による証拠捏造ないし証拠隠しを指摘し、「恐ろしいばかりの不誠実かつ大胆不敵な応訴態度」と批判したが、判決はこれには直接触れず、交渉時の被告の誠意の無さも考慮して慰謝料につき請求額1000万の1部200万円を認容し、かつ、訴訟費用は全額被告負担とした。

本件は、判決が控訴されずに確定し、市長が原告方に赴いて謝罪し、終了した。



〔判決紹介④〕溶接不良で勝てる(回収できるかは別)

弁護士 永井光弘(神戸)・ 弁護士 津久井進(神戸)

神戸地方裁判所平成13年11月30日判決(消費者のための欠陥住宅判例第2集/No.20に掲載)

1. 建物プロフィール

鉄骨4階建て(延べ床面積180・90㎡/1階は店舗、2～4階はワンルーム)、請負代金は金4400万円。契約日平成8年6月8日(引渡日同9年5月)。提訴は同10年7月。

2. 請求の内容と判決の結論

(本訴)請負人と監理建築士は連帯して5831万3500円支払え

(反訴)原告は請負人に対し326万0460円(請負残代金追加工事代金)を支払え

これに対し、判決は、「請負人は、原告に対し金4800万及びこれに対する遅延損害金を支払え」として建て替え前提の損害賠償を認容した(ただ、原告も請負残代金満額の認容をくらった)。なお、監理放棄建築士に対する請求は棄却された。

3. 瑕疵の概要

この事件の建物は悪い鉄骨造の典型で、
①1階鉄骨柱が契約書より実際の施工が細い
②設計図書に指示されたダイヤフラムは施工されていない
③溶接では完全溶け込み溶接ができていない、というものだった。
①は構造強度に影響せずとして瑕疵の認定がされなかったが、②③は裁判所鑑定が調査した全ての箇所にもわたり不施工が確認され、結論として「現場補修は不可能で取り壊し建て替えやむなし」との判断となった。

4. 勝因

ひとえに裁判所の鑑定結果が良かったからだと思う。一般的に言っても、鉄骨造ケースの瑕疵については、鋼構造に関するさまざまな規定があるおかげで、構造安全性の不足＝崩壊の危険が立証しやすい傾向にあるようだ。少なくとも、超音波探傷試験により溶接の程度はかなり客観的に立証できるし、費用的にもそんなに高くはない。ま

た、設計図書に外ダイヤフラムの施工が指示されているのに実物では外ダイヤがない場合、施工業者は必ずと言っていいほど「内ダイヤフラム」は施工してあると主張する(見えないのを良いことに)。しかし、現実に内ダイヤが施工されていることはほとんど無い。調べれば一発で判ることである。

5. その他

実はこの事件は、訴えを提起し22回の期日を重ねた前任弁護士から判決の半年程前に引継いだものである。当職らは、交渉から数えて3代目の弁護士で、法律扶助の事件だった。

当職らが引き継いだ時点では既に裁判所による(良い)鑑定が出ており、当職らは、証人尋問で、建築士・本人の尋問3期日を行い、最終準備書面を提出しただけだから、本来は当職らの手柄とは言い難い(正木靖子先生本当にありがとうございます)。

ただ、結構悲しい後日談がある。一審判決後、請負人代理人から総額5000万円(頭金500万その後毎月50万程度分割)の和解の申し出(この段階では関連会社の支援で支払可能とのことだった)があったにも関わらず、依頼者がこれを蹴って確定させず、なんと当方から控訴した(当職らの延べ15時間の説得＝馬鹿なことはやめなさい、は実らなかった)。

しかも、控訴審第1回期日の2日前に請負人に対する破産宣告決定が出された。滞納公租公課が破産財団の10倍という状況で、平成14年夏頃、請負人に対する控訴は泣く泣く取り下げ。相被告である建築士に対しては、100万円の支払を受け和解、控訴取り下げ、そのお金の一部は原告の自己破産申立費用に使われた。

欠陥住宅勝訴判決のその後の末路は、…ほんの少し淋しい(当職の懐も寂しい)。

【判決紹介⑤】 相殺は慎重に(プレハブ勝訴事例)

弁護士 松重 君予(神戸)・ 弁護士 永井 光弘(神戸)

神戸地方裁判所洲本支部平成14年4月26日判決(確定)

1. 建物プロフィール

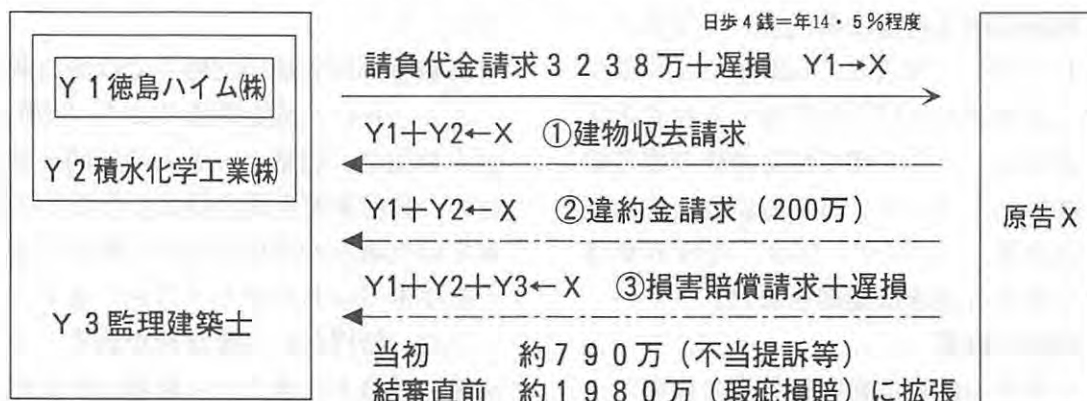
軽量鉄骨系プレハブ2階建居宅(旧建築基準法38条大臣認定建物)

依頼者は、建物の受領を拒否し、平成7年10月頃から7年弱もの間争った。

当職(永井)は、平成1年段階から参加しており、裁判官は永井が知っているだけでも3回交替している。やっかいなことに建物自体は見た目に普通に建っており、前任の裁判官からは、当方主張につき全く理解を得られず鑑定も無いまま和解を強く勧告されているような状態だった。

2. 相手方・請求の内容

内容は多岐にわたるので、下の図を見てください。



3. 判決の結論

- A 請負代金請求について、Xに認容した③損害賠償請求(1366万)と引き換えにXは請負代金額(3238万)を支払え。
- B Y1 Y2 Y3は、連帯して、Y1 Y2がXから3238万の支払(遅損無し)を受けるのと引き換えに、金1366万(一部認容)及びH7・10・27からの年5分の遅損を支払え
- C Y1 Y2は、連帯して金200万円及びH8・12・12からの年5分の遅延損害金を支払え
- D なお、建物収去請求(①約款による解除、②債務不履行解除、③民635による解除)は否定。

4. 判決の意義

(1) プレハブ住宅(旧法38条大臣認定建物)につき、「大臣認定図書」にてらして瑕疵を認定した点(A)。

大臣認定建物についても、「大臣認定図書」及び「マニュアル」(大臣認定図書をより詳細にした施工者の内部資料であるマニュアル)に照らし、瑕疵を認定した。

主たる点は、基礎幅、基礎配筋の大臣認定図書・マニュアル違反認定(地盤改良の

必要性を認定)、屋根の施工、雨仕舞いの施工の大臣図書・マニュアル違反を認定した(他にも細かい点多数)。

「大臣認定図書」等さえ入手すれば、通常の欠陥住宅訴訟と同じ構造である。

(2) 監理放棄建築士の連帯責任認容した点(B)

特に、建築士の責任を認める判示中で(大臣認定建物の)構造安全性は、個別の大臣認定図書の通りに施行がなされてはじめて確保される。仮にも大臣認定図書と相違した施工がなされるならば、その相違した施工について再度大臣認定を取得しない限りは、当該建物の構造安全性は保証の根拠を欠いてしまう』としたうえで、施工監理の必要性を「一般の建築基準法の適用を受ける建物より格段に高い。」と明言している。大臣認定建物の本質を踏まえた判示である。

(3) 請負代金被告の場合の教訓(A, B)

請負代金請求被告の場合、欠陥が発見されたからといって、すぐに相殺の意思表示をするのは愚の骨頂である。請負における請負代金請求と修補に代わる損害賠償との関係は、全額につき原則同時履行であり(最判平9・2・14判時1598—64)、また、相殺した場合は差額につき相殺した時から遅延損害金がつく(最判平9・7・15民集51巻6号2581頁。前記判例の調査官判例解説に記載)。

本ケースで言えば、請負代金請求を受けた直後に相殺の意思表示をしてしまっていたならば、差額1873万円(3238—1365)に、平成7年頃から年14・6%の遅延損害金をくらったおそれがある(ざっと1900万!)。



したがって、修補に代わる損害賠償金額が読み切れない場合には、絶対に相殺の意思表示などすべきではない(全額について同時履行の利益をキープすべき)。そのまま結審しても引き換え給付判決になるだけだから痛くない。

本判決では、瑕疵の重大性に鑑み施工者側の履行の提供が認められなかったのも、施工者側のみに引渡時からの遅延損害金がつくといった思わぬおまけまで付いた(これだけで、ざっと2000万円程得したことになる)。

5. 終わりに

いろいろ盛りだくさんの判決で、本当はもっと触れるべき点がある。

例えば、①プレハブの部材の値段がよく分からないから苦し紛れに主張したユニット単価が採用された点、②文書提出命令についてとるべき態度、③地盤改良工事のやり方(ジャッキアップが認められず薬液注入工法)、④慰謝料について「請負人の不完全履行により目的建築に瑕疵が生じた場合、通常その損害は財産的損害にとどまるから、賠償の範囲も財産的損害のみに限定されるものというべきであるが、例外的に財産的損害の賠償だけでは償い得ないような精神的苦痛を被り、かつ請負人においてこれを予見し、又は予見し得べき場合は、慰謝料の賠償も認められる余地がある」として、一般の裁判例よりも更に限定したと思われる点、などである。

消費者のための欠陥住宅判例第2集に間に合わなかったのも、第3集が出るときにもう少しきちんとした解説をしたい(その頃には細かいことはすっかり忘れている? かも知れないが...)。

大分地方裁判所2002年3月27日判決

1 事案

原告夫婦は、自己所有地上にOMソーラーの家を建築したいと考え、山口設計室と設計監理契約をし、設計完成後に吉野工業と請負契約を締結した。原告夫婦は隣接家屋に居住しており、記念にと多数の写真・ビデオを残していたが、建築途中から設計図面との違いに気づき、山口との間で多数の質疑書を残している。引渡後、OMソーラーの音の大きさと建物の振動が激しいことから疑問を抱き、建物内外に亀裂が生じたことから残代金の支払を拒絶し、建物には居住しないまま抗争することを決意した。

吉野工業が請負残代金・追加工事費用計8,134,000円の支払いを求めて提訴した後、弁護士に委任し、池本智汎一級建築士に私的鑑定を依頼し、構造全般に多数の欠陥があるので建替が必要との意見書が作成され、瑕疵担保責任と債務不履行責任を根拠に合計金36,024,080円を請求した。

2 訴訟の経過

原告側は池本建築士と原告本人の尋問、被告側は吉野代表者と山口代表者の尋問をした後、被告らの申請により、原告は必要ないと主張したが、裁判所選任の鑑定人による鑑定が行われることになった。中村亨一鑑定人が選任され、一部破壊検査のうえ、鑑定書が提出されたが、建物全体に瑕疵があることを指摘し、「構造的な問題をすべて調査し構造補強を行った場合においても、建替えを必要としないと鑑定を述べる事は大変困難である。」と結論付けた。

その後、中村鑑定人に対して書面による尋問が行われ、鑑定人の回答が提出されたが、鑑定の結論の大筋は変わらなかった。

3 判決（協由紀裁判官）

(1) 基礎・筋交いの瑕疵、構造耐力上必要

な軸組の不足、屋根面の剛性不足、隅柱が通し柱となっておらず切り欠きもあること、柱と梁の緊結の不備、断熱工事の不備などの瑕疵を認定し、「上記のとおり、本件建物には、認定しただけでも、構造耐力上主要な部分に瑕疵があり、木造建築物が通常備えるべき安全性を有していないことが認められる。そして、その瑕疵は、構造耐力上の主要部分全般にわたっており、補修のためには、基礎の改修のために本件建物を持ち上げ、屋根面・2階床面を補強し、通し柱・壁面筋交いを取り替えるためには、屋根・外壁を撤去し、内壁・床の殆どを取り外さなければならず、結局、全てを壊して建て替えることに等しく、工期・費用の点からも全部の取り壊しが相当であるというべきである」として建て替えの必要性を認めた。他方慰謝料は全く認めず、調査費用も300,000円だけを認定し、結局24,861,480円の損害賠償を命じた。

(2) 法的判断として参考になるのは以下の通り。

① 公庫融資を受けていなくても、設計図書特記仕様書に「図面、特記仕様書に記載のない事項は、公庫仕様書による」旨の記載があること、建築基準法令には木造住宅についての細部にわたる規定はなく、これを具体化・細分化したものが公庫仕様書であることなどの理由から、本件請負契約において、公庫仕様書の基準に適合した建築工事をする合意が成立していたものと認めるのが相当とした。

② 設計契約は請負であるから、民法637条1項で瑕疵担保責任の存続期間は1年であるとの主張に対して、本件では設計と管理が一体となった業務委託契約であること、契約の性質を考えても、設計は実施設計完了時まで相談・協議が行われて確定し

ていくものであること、監理業務は設計の是正や建築主への報告なども含むものであることを考えると、設計・監理は準委任の性質を持つものと認められるとし、したがって原則としてその債務不履行に基づく損害賠償請求権も10年間存続するのであり、ただ請負人の責任の消滅する場合には、同時に消滅するのが相当であるとした。

4 評価

欠陥について詳細・緻密に検討して重大

な建築基準法令違反を認定し、建て替えの判断をした明快な判断である。

しかし、慰謝料を全く認めず、調査費用を僅かしか認めなかった点で不満が残る。

引渡から5年、損害賠償提訴から4年で判決が言い渡されたが、建物に居住しない状態での裁判であり、もっと審理・鑑定が促進されるべきであった。

5 現在被告の控訴を受けて原告も附帯控訴し、福岡高裁に係属中である。 以上

欠陥住宅被害の特質に即した相当な慰謝料額の認定を求めるアピール

1 これまでの欠陥住宅訴訟においては、多くの裁判所は、欠陥住宅被害は財産的損害であり、精神的に苦痛を伴うとはいえ、その損害は財産的損害の回復により回復されるなどといった理由で、慰謝料をまったく認めなかったり、認めても極めて低額にすぎませんでした。

2 しかし、欠陥住宅による被害は、決して経済的損害にとどまるものではありません。それは、まず第1に、「夢」の破壊です。マイホームの取得は、人生に一度あるかなにかの買い物であり、「夢」の実現です。人生最大の大事業として、多くは高額の住宅ローンを組み、自分と家族の人生を豊かにするための「夢」を買うのです。にもかかわらず、やっとの思いで手に入れた「マイホーム」に深刻な欠陥があった時のショックは、筆舌に尽くせません。

第2に、生命と身体の安全、健康の破壊です。住宅は人間生活に欠かせない衣食住に不可欠な場を提供する生存の基盤です。このような住宅の構造上の安全性、防火・耐火性能の欠如は、居住者の生命と身体を現実の危険にさらし、また欠陥住宅に居住し続けなければならない不安やストレスは、心身の健康を現実には損なうもので、平穏・快適・安全な居住利益の重大な侵害といわなければなりません。

第3に、家庭生活の破壊です。住宅は、一日の疲れを癒し、家族との団らん、落ち着いた時間を過ごすことで、明日への活力を蓄える場です。欠陥住宅被害は、そのような家庭生活の場を、逆に葛藤とストレスの場にするのです。

第4に、このような深刻な被害が、四六時中、かつ、長年にわたって継続するのであり、これは人生の破壊といっても過言ではありません。

第5に、欠陥住宅訴訟自体による精神的苦痛も見逃せません。やむにやまれず起こす欠陥住宅訴訟は、素人である住宅取得者が、日々欠陥に苦しみ、住宅ローンを支払いつつ、莫大な時間、労力、費用をかけ、かつ、業者側の不誠実な対応や開き直りに憤りながら、追行せざるを得ないのです。

3 私たちは、改めて、欠陥住宅被害が上記のように財産的損害にとどまらない人格権侵害であり、深刻な被害をもたらすものであることを裁判所が認識し、その特質に見合った相当額の慰謝料を認定するよう求めるものです。

2002年5月25日 欠陥住宅被害全国連絡協議会 第13回岡山大会参加者一同

【判決紹介】建物所有者の妻に慰謝料を認めた事例

弁護士 吉岡 和弘（仙台）

盛岡地裁一関支部平成 14 年 5 月 10 日判決
（判例集未搭載）

1 木造 2 階建の注文住宅（1817 万円）に、基礎のかぶり厚不足、基礎と土台との緊結不足等の欠陥があるとして注文主が地元大工（元町会副議長）に補修費等を、妻は慰謝料をそれぞれ求めて訴提起（それ以前に議会に辞職を求める陳情）。相手方は同陳情が不法行為に該当するとして 500 万円の反訴を提起された事案。途中で代理人を吉岡に変更。裁判所は補修費用 1770 万円、他の住居賃借料 200 万円、引越し費用 16 万円、鑑定費用 52 万円、注文者に慰謝料 100 万円（請求額 500 万円）、妻に 50 万円（請求額 500 万円）弁護士費用 250 万円、合計 2400 万円余を認めたほか、反訴請求に対しては、請願権は基本的人権であり、陳情書や議会での発言内容も概ね事実上添うもので違法性はないとして棄却した。

2 本判決の特徴

- (1) 相手方からの鑑定申請に対し、当方は J I A に鑑定依頼されるよう希望し、裁判所もこれに応じた。司法支援会議による鑑定人推薦ではなかった。当方の私的鑑定の補修費 1386 万円より、裁判上の鑑定の方が高額になり、裁判所は裁判上の鑑定による補修費 1770 万円を認容した。
- (2) 判決は、原告側が提出した争点整理表を利用した簡便なものだった。今後、争点整理表を使った判決が主流になる気配がある。
- (3) 本人のみならず、妻の慰謝料が認められた点も意義深い。本件建物の建築から被害を受けた後の交渉等の一切を担当していたことが評価されたものと思われる。
- (4) 弁護士費用も他と比較し若干高額に認容されている。

以上

幹事長の独りごと

最近、弁護士報酬の敗訴者負担制度を導入しようという動きが強まっている。

100 万円を貸したのに返してくれない相手方が敗訴した以上、弁護士費用をもらうのは当たり前じゃないの、と一見思える制度だが、スモン事件や狂牛病など国や行政を被告にする裁判、欠陥住宅を造り出した業者らを被告にする裁判、医療過誤や交通事故の被害者が加害者を被告にして裁判で闘おうとする裁判では、「もしも裁判で負けたら国や業者の代理人の弁護士費用はあなたが負担せよ」などと言われた場合、果たして裁判を提起することが出来るだろうか、という視点でこの問題を見てみると、敗訴者負担制度は、証拠が偏在する事件や、弱者が強者に立ち向かう事件など弱者の裁判を受ける権利が根源から否定される制度だということに気づかされる。秋田県の第三セクターの欠陥住宅被害者原告団長の糸賀さんは、「もしもこんな制度があったら私たちは裁判はできませんでした。そして、一人約 1000 万円の和解金を勝ち取ることもなかったでしょう。思っただけでもゾッとします。」と述懐する。県と 2 つの銀行、12 人の取締役、3 人の監査役を被告にしたこの訴訟の相手方弁護士の報酬はとてつもなく高額になる。糸賀さんは「裁判制度とは私達のような貧乏人が苦しい闘いの中から生きる望みを切り開いていくことに助力するものであってほしい」と訴える。そのとおりだと思う（吉岡 和弘）。



全国消費者大会に欠陥住宅被害全国連絡協議会が参加します

11月25、26日に東京・代々木の国立オリンピック記念青少年総合センターで開催される「第41回全国消費者大会」の1日目の分科会「安全・安心・快適に住み続けられる街“街づくり”」と“住まい”に同協議会が参加することになりました。当日は吉岡和弘弁護士がパネラーとして参加します。ぜひご来場ください。時間は10時30分～16時30分です。

全国ネットの役員体制（2002年5月第13回岡山大会にて選出）

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） 赤津重光（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） 伊藤陽児（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） 田中厚（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）
	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）
	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）
	中・四国ネット推薦 鳥谷部茂（広島・学者） 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） 猪木健二（岡山・弁護士） 加瀬 野忠吉（岡山・弁護士） 大田原俊輔（鳥取・弁護士） 島田晴江（高 知・建築士） 吉田正彦（愛媛・弁護士） 中山修身（山口・弁護士） 村重保則（山口・建築士）
	九州ネット推薦 幸田雅弘（福岡・弁護士） 簗原信樹（福岡・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 栗生猛（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）
事務局	田中 厚（大阪・弁護士） 神崎 哲（京都・弁護士） 木田明生（大 阪・J I A近畿事務局） 用貝成子（大阪・日本消費経済新聞） 根木 原知子（大阪・法律事務所事務局）

情報満載ホームページをぜひご覧ください！

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

会費納入のお願い

◆2002年度年会費未納の方へ

毎年5月の大会案内と併せて、年会費を徴収させて頂いておりますが、現在も未納の方がおられます。そこで今回、未納の方のみ、郵便局の「払込取扱票」を同封させて頂きますので、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。本書行き違いの際はご容赦ください。なお、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. 岡山大会には110名（マスコミ含む）という多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。開催現地担当者の加瀬野忠吉弁護士、猪木健二弁護士はじめ、中国・四国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11月23日（土・祝）～24日（日）に鹿児島県弁護士会館で第14回大会と南九州ネット（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13回岡山大会後の活動報告

下記の内容で、会議を行ってきました。

記

①岡山大会の総括②南九州ネットの立ち上げの呼びかけ③次回鹿児島大会の準備④アピールの発送（合計680カ所）⑤欠陥住宅判例第2集の販売⑥「ふおあすまいるNo.8」発行「事務局会議」2002. 6. 17（あべの総合L/O）「全国ネット幹事会」2002. 8. 3（鹿児島県弁護士会館）「事務局会議」2002. 10. 11（あべの総合L/O）

・大会アピールの執行については、横浜大会分より、それまでの各都道府県の建築指導課（107カ所）に加え、裁判所（最高裁・高裁・地裁）262カ所、全国建築士会182カ所、消費生活センター108カ所、新建26カ所、マスコミ49カ所、住まい情報センター1カ所、弁護士会52カ所の合計680カ所に大会アピールの掲載された「ふおあ・すまいる」を送付することにしましたが、今回もそのようにしました。

・「消費者のための欠陥住宅判例・第2集」の販売については、地域ネットのご協力もあり、現在約300冊の売上となっております（第1集の追加注文も含む）。

・幹事の皆様の幹事会への参加交通費について、本年3月2日の第7回幹事会（岡山）以降議論を重ねてきましたが、8月3日の第8回幹事会（鹿児島）で、交通費3割を全国ネットが負担することが正式に決まりました。岡山幹事会分から遡って適用がありますので、ご請求の方をお願いします。

事務局としましても、今後とも当協議会の発展のために努力してまいりますので、ご指導よろしくお願い申し上げます。

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、大会で報告いただいたうえ、この「ふおあ・すまいる」にその概要をご報告いただきました。お蔭さまで、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：中国の欠陥住宅問題に続き、タイでも住宅問題が大浮上。こちらは契約によるものですが、年間の訴訟件数は1万件とか。住の悩みは各国共通のようです。

〒530-0054 北区南森町1-1-26 日本消費経済新聞社

TEL 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525