

ふぉあ・すまいる No.9

たなか
よしはる君(小学校2年生)



欠陥住宅被害全国連絡協議会

2003年4月30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/>

第14回大会は、前回会場の鹿児島から日本列島を縦断して北海道で行われます。大会の主なテーマは社会的な問題となっている「シックハウス」です。本年3月全国ネット一斉に行った「欠陥住宅・リフォーム・シックハウス110番」の結果からもこの問題を社会に大きくアピールします。皆様の多くの参加をお待ちしております。

〔鹿児島大会報告1〕鹿児島大会の報告と総括～南九州支部結成後の活動の抱負

弁護士 笹川 竜伴(鹿児島)

この原稿の当初の締め切りは、平成14年1月20日だったと記憶している。しかし、大方の予想通り、それを経過すること甚だしく、経過してしまえば年末のばたばたがあり、正月ののほほんがあり、結局遅れはひどくなる一方であった。

いい加減怒られるかな、と戦々恐々の日々を重ねる中、やっと書き出したがなかなか筆が進まない。というのは、当職自身はほとんど苦勞をしていないためである。むしろ苦勞を重ねた当事務所の事務局に書いてもらった方が実の詰まったものができあがる可能性が高い。たとえば苦勞話、弁護士は事務所においても何もしなかった、とか、直前になって1週間事務所を空けた、とか、普段はしない残業をさせられた、とか、当日まで袋詰めをさせられた、とか、お昼はほか弁しか出なかった、とか、そんだけ苦勞をかけさせたにもかかわらず、まだ原稿を書かせようとしている、ふざけるな、とか。実際に聞いた訳じゃないし、怖くて聞けないけど、あげだしたらおそろくきりが

ない。

というわけで、頼む勇気もなく私が書いています。しばらくおつきあください。

さて、今回の大会に至るまでの経緯は、およそ次のとおり。

① 平成14年はじめ(だったと思う)、森弁護士(鹿児島)から、当職宛、欠陥住宅被害関係の全国大会があるから手伝って欲しい、と打診。

② 同年7月末ころ、鹿児島にて呼掛人会(正式名称なし)なるものを結成。森弁護士、野平弁護士、有留弁護士および当職(いずれも鹿児島)が参加。

③ 同年8月3日、鹿児島にて幹事会開催。「南九州ネット」なるものを立ち上げることが決議される。その日の晩、遅くまで懇親を深めると同時に、鹿児島の状況について某弁護士より苦言が呈される。

④ 同年9月26日、鹿児島の武田建築士(鹿児島)に協力頂ける建築士を紹介して欲しい旨打診。

⑤ 同年10月27日、武田建築士より回答。

合計6名の参加が見込まれるとのこと。

⑥ 同年11月7日、協力予定建築士と呼掛人会弁護士との懇親会。欠陥住宅ネットの趣旨等、相互に(!?)理解を深める。

⑦ 同月8日、九州ネット幹事の一人である織戸弁護士(宮崎)と、電話会談。九州ネットと別組織にするか、下部組織にするかを協議するも、何とかなるかな、という雰囲気のまま終了。

⑧ 同年11月10日、呼掛人会弁護士(野平弁護士を除く)、鹿児島県弁護士会主催のパス研修旅行に出発。なお、これは③の懇親会において幹事諸氏承諾済み。

⑨ 同年11月16日、呼掛人会弁護士(野平弁護士を除く)、鹿児島県弁護士会主催のパス研修旅行から帰鹿。充実した研修の余韻に浸り、しばし放心。

⑩ 同年11月23日および24日、97名の参加のもと、全国大会開催。

これをみれば、普段の事件処理のごとく、五月雨的に動きがあったにすぎないことが判明する。

本当はこの間、九州ネットの幹事諸氏に対して、九州ネットと別組織とした場合の問題点、下部組織とした場合の規約改正等の問題等についてご意見を、とお願いしていたのだが、今振り返ればほとんど反応がなかったから、これを経緯に含めるには躊躇せざるを得ず、しかるに五月雨であることに変わりはない。

結局、南九州の組織は、「南九州支部」ということで九州ネットの下部組織として活動を始めることとなったが、これが決まったのは、大会の2、3日前であった。

一部に、やるのであれば独立した組織を、と言う有力者からの声もあったが、下部組織であれば、上部団体である九州ネットのノウハウを存分に利用できるし、会計面でも九州ネットにお世話になれるというメリットは小さくない。故に、最初の出だしとしては満足すべきではなかろうか。勢いはこれからつく予定であるからご勘弁願いたい。

さて、かかる経緯をたどり、23日、全国大会に先立って九州ネットの総会が開催さ

れ、幸田弁護士(北九州)の趣旨説明の後、南九州支部の設立、織戸弁護士の支部長就任、当職の事務局長就任がそれぞれ了承され、めでたく設立に至った。

当日はマスコミの取材があり、それに取り上げられることとなったが、その反響は大きかった。早々に相談の依頼が舞い込み対応に追われるようになったのも、南九州支部を立ち上げた効果に他ならない。

これまで法律相談などで、欠陥住宅ではないか、との相談を受けることしばしばであったが、それに対しては、相談を受けた個別の弁護士が個別の建築士と協力して事件を処理していくという対応であった。しかし、今後は、組織の存在を何らかの形で広報することにより、より手近な、そして組織的な相談機関として利用されることを望みたい。

さて、次は全国大会である。

はじめのころ、まさか南九州支部あるいは南九州ネットなどという組織を立ち上げる、とは思ってもみず、全国大会があるからお手伝いをする、という認識にすぎなかったことは、前述のとおりである(どこ?)。

そして、それまで全国ネットという存在自体知らず、誰が何をやっているのか、など、聞いても分からなかった(すいません)。だから、全国大会のお手伝いと言っても、当然のことながら何をするのか五里霧中の状態である。

しかるに、幹事会を過ぎ、大会が近づくにつれ、内容面は全国ネットがお膳立てをしてくれるとのこと、この面ではほとんど何もなくていいことが判明する。ただ、せっかく鹿児島ですのだから鹿児島の状況を、ということで無理矢理野平弁護士にお願いして、事例報告をしてもらうこととした。

結局、当職でするのは、事務作業である。もとい、当職の事務所でするのは、事務作業である。何をすべきかは、全国ネットからのメール等による連絡により明らかとなり、当職の役割は、もっぱらメールをプリントアウトして事務局にお願いすることに

あった。

しかし、大会前1週間に至るまで当職が事務所を空けていたこと前述のとおりであり、さすがに事務局だけでは間に合いそうにない。当日の袋詰め作業は当職も手伝い、あるいはじゃまをし、何とか大会に間に合うことができた。

全国大会は、ご存じのとおり大盛況に終わった。

皆さんからおかげさまで、と言っていたが、鹿児島では場所の設定および設営、資料の準備をしたにすぎない。

おっと、野平弁護士は、無理矢理なお願いを聞いてくれて、発表の準備を当日の朝までしてくれた。本当に無理矢理であった。おかげで、その後の天文館は野平弁護士の天下であり、呼掛人会の外の弁護士は野平弁護士の下僕である。

もう一度。

皆さんからおかげさまで、と言っていたが、野平弁護士を除いては鹿児島では・・・大変恐縮である。むしろ、大変活発な議論に接することは、おそらく鹿児島のような地方単位会では少ないと思われ、このような機会に恵まれたことに感謝すべきである。

今回は、北海道である。冬以外に北海道に足を踏み入れるのは中学3年に旅行したとき以来である。鹿児島の暑さから離れて有意義な時間を過ごせるのではないかと、今から大変楽しみである。ついでにゴルフでもしようかな。

最後になりましたが、参加者および関係者の皆さま、遠いところをはるばるおいでいただき、また種々ご協力いただきありがとうございました。

＝今号の目次＝

- ・「鹿児島大会の報告と総括～南九州支部結成後の活動の抱負も含めて」
 笹川竜伴（鹿児島・弁護士） 1～3 P
- ・「建物の不同沈下について宅地造成業者と建物建築業者に連帯して
 約1900万円の賠償を命じた判決」田中厚（大阪・弁護士） 4～5 P
- ・「解除せずに瑕疵担保に基づく損害賠償を求めたケース」田辺保雄（京都・弁護士）
 6～9 P
- ・「建売住宅の売主・名義貸建築士の責任認定」加瀬野忠吉（岡山・弁護士） 10 P
- ・「鉄骨造3階建て建売住宅で取壊建替を認めた事例」河合敏男（東京・弁護士）11 P
- ・「木造2階建増改築で建替が認められた事例」神崎哲（京都・弁護士） 12～13 P
- ・「虫害被害で除去費用賠償の調停事例」神崎哲（京都・弁護士） 14～15 P
- ・「図面も契約書もない木3建物判決～賠償額制限の上、執行は空しくも…」
 小原健司（京都・弁護士） 16～18 P
- ・「工事途中で監理業務を放棄した建築士の責任を認めた判決」
 吉岡和弘（宮城・弁護士） 19 P
- ・「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発言要旨」神崎哲
 （京都・弁護士）松本克美（京都・立命館大学教授）平野憲司（大阪・建築士）
 河合敏男（東京・弁護士）田中厚（大阪・弁護士） 20～25 P
- ・「日弁連カナダ・アメリカ調査報告」千葉晃平（弁護士・宮城） 26～28 P
- ・「大会アピール～欠陥住宅被害の完全回復を求める」 29 P
- ・「パネルディスカッション～地盤沈下（軟弱地盤）の改修方法についての発言要旨」
 幸田雅弘（福岡・弁護士）箕原信樹（福岡・建築士）池本智汎（宮崎・建築士）
 藤津易生（京都・建築士）松本隆宏（京都・建築士） 30～34 P
- ・「幹事長の独り言」吉岡和弘（宮城・弁護士） 34 P
- ・「鹿児島における欠陥住宅事例報告」野平康博（鹿児島・弁護士） 35～37 P
- ・「勝つための鑑定書づくり」瀬瀬誠（愛知・建築士） 37～38 P
- ・「連載～欠陥住宅訴訟と建築士①－加害者側に立つ建築士」
 平野憲司（大阪・建築士） 39 P
- ・「次回開催地の決意表明」粟生猛（北海道・弁護士） 39 P
- ・「事務局からのお知らせ」 40 P

〔鹿児島大会報告 2-1〕 建物の不同沈下について宅地造成業者と建物建築業者に連帯して約1900万円の賠償を命じた判決

弁護士 田中 厚 (大阪)

I 事件の表示 (通称事件名: 生駒M事件)

判決日	大阪地方裁判所 平成14年6月27日判決
事件番号	平成10年(ワ)第6077号 損害賠償請求事件
裁判官	塚本伊平 (裁判長)、上杉英司、小山恵一郎
代理人	岩城穰、田中厚

II 事案の概要

建物概要	所在	奈良県生駒市辻町		
	構造	木造スレート葺(枠組壁工法)2階建	規模	敷地206㎡、延床面積162㎡
	備考	傾斜地を造成業者が宅地造成後、別の建築業者が地盤改良工事を施工したうえ建設		
入手経緯	契約	昭和62年11月14日 請負契約	引渡	昭和63年4月30日
	代金	建物請負代金2500万円、(土地造成請負代金1550万円)		
	備考	敷地については、原告は父が所有していた土地を相続。造成は父の代に行われた。		
相談(不具合現象)	建物の不同沈下。亀裂等の損傷。			

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①不同沈下の原因は宅地造成の瑕疵及び地盤改良工事の瑕疵が相まって発生したか(造成業者は建築業者の地盤改良工事のみが原因であると反論し、建築業者は、造成工事の瑕疵=擁壁の設置工事の瑕疵・盛土の締め固め不足のみが原因であると反論) ←○ ②補修には、建物を一時的に移設した上、柱状改良体による地盤改良工事をやり直すことが必要(建設業者は建物を移設せずに鋼管圧入工法によるべきと反論) ←○			
欠陥	擁壁が設計どおりの支持力のある地盤に設置されていないために沈下←○ 柱状改良体の支持層への不到達のために建物も沈下←○ 判決ではこのほかに盛土の転圧不足を認定			
損害 (万円)	合計	1904 / 2728 (認容額 / 請求額)		
	代金	/		
	修補費用	1367 / 1904		
	転居費用	40 / 40		
	仮住賃料	100 / 110		
	慰謝料	100 / 300		
	調査鑑定費	124 / 124		
	弁護士費用 その他	173 / 250 /		
責任主体 と法律構成	売主	本件は請負契約のため売主はいない		
	施工業者	○ 不法行為責任 △瑕疵担保責任 △債務不履行責任		
	建築士	当初から被告とせず		
	その他	○土地の造成業者(不法行為責任) 施工業者と造成業者は共同不法行為責任(連帯賠償責任)		

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

建物の不同沈下の原因及び被告らの責任について、原告の主張をほぼ全面的に認め、宅地造成業者と建物建築業者の双方に施工上の過失を認め、共同不法行為により、全損害につき連帯して損害賠償を命じたものであり、被害救済判例として意義がある。

補修方法についても、原告の主張を全面的に認めた点は評価できる。

損害論については、被告の具体的主張も裁判所からの釈明もなかったのに判決でいきなり、①補修費用のうち「内外装補修工事費」を本件建物の建築後の経過年数を加味して415万円を150万円に減額したこと、②工事原価のほかに「諸経費」を要することは当然であるのに、「具体的に必要となる根拠があきらかでない」として否定したことは、判決内容としても、手続的にも問題(審理不盡、釈明義務違反、弁論主義違背)である。慰謝料についても、原告らが「生活の本拠たる建物の不同沈下のために瑕疵ある住宅に居住することとなったこと並びにその長期間にわたる解決のため被告らとの交渉及び訴訟をせざるを得なくなったこと」を認定しながら、100万円しか認めなかったのは不十分である。

2 主張・立証上の工夫

当初の依頼者の相談は、建物建築業者に対する責任追及であったが、平野建築士の鑑定の結果、擁壁の設置の瑕疵も一因であることが判明したため、両社間での責任転嫁を防ぐため両社の責任を共同不法行為として構成して、提訴した。訴訟の進行において各当事者はそれぞれ私的鑑定を提出したが、被告両社の間で相手方の過失を主張・立証し合う展開となり、双方の責任を主張・立証すべき原告にとっては、訴訟を有利に進めやすい流れとなった。

最初の裁判官は、当事者から私的鑑定が提出された段階で、被告両社に過失があることを前提に和解を勧告したが、被告が強

く反発し、その後裁判官が転勤により交替となり、交替後の裁判官は建築紛争がよく分からないとのことで、強引に付調停とされた。しかし調停では、建築士の調停委員の見解に問題があったこと、被告が徒に現地調査の継続を主張するため、打ち切りを求めて訴訟手続に戻し、判決を追求したのが結果的に良かった。

本件では、被告建築業者の柱状改良体が支持層に到達していないために建物の地盤沈下が生じたと原告が主張したのに対して、被告建築業者はこれを激しく争い、柱状改良体は支持層に到達していたが造成業者の盛土の転圧不足のために圧縮沈下が起こりその際の負の摩擦力により柱状改良体が破損したため沈下が生じた旨主張して、これが最大の争点となっていた。被告建築業者の上記主張を裏付けるために出廷した技術者証人に対する当方の反対尋問にあたり、協力建築士(平野憲司建築士)と技術的・専門的事項についても十分打ち合わせ、検討をして、負の摩擦力の大きさの計算根拠について突っ込んだ反対尋問をした結果、同証人が、被告の主張に沿った結論となるように負の摩擦力が働く中立点までの距離や、摩擦応力度の数値設定をして鑑定書を作成した経過が明らかになり、被告の前記主張が排斥された。

判決では損害額をやや減額されたが、造成工事・建築工事が終了して引き渡した昭和62年、63年を不法行為時としてそこから年5分の遅延損害金を請求していたため、これを合わせると認定された損害の7割増しとなる。このように建築後年数が経っていて、過失が明らかな場合は不法行為構成の方が十分な賠償が得られるのでよい場合もある。

3 所感

双方控訴により現在大阪高等裁判所で控訴審の審理中であるが、よりよい高裁判決を得て確定させるよう引き続き努力したい。

以上

〔鹿児島大会報告2-2〕 解除せずに瑕疵担保に基づく損害賠償を求めたケース

弁護士 田辺 保雄 (京都)

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：平成15年5月31日

報告者：Ⓔ三重利典・田辺保雄&Ⓕ山本正道・寺嶋繁久

I 事件の表示 (通称事件名：吉良判決事件控訴審)

判決日	大阪高等裁判所 平成14年9月19日判決
事件番号	平成13年(ネ)第3178号 損害賠償請求事件
裁判官	太田幸夫・川谷通郎・大島眞一
代理人	三重利典・田辺保雄・木内哲郎・神崎哲・小原健司・加藤進一郎・北村純子・功刀正彦

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市南区東九条中殿田町	
	構造	木造(軸組工法)3階建	規模 敷地41.55㎡、延面積78.97㎡
	備考	1階ガレージ・狭小間口	
入手経緯	契約	平成5年11月29日 売買契約	引渡 平成6年3月29日
	代金	建物1805万3800円、土地1764万6200円	
	備考		
相談(不具合現象)	雨漏り(当初)、建物揺れ。受任後、調査した結果、構造耐力不足、防火安全性の欠如、軟弱地盤に対する建物基礎底盤不足などが判明した。		

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①不法行為成立の成否 ②損害評価	
欠陥	構造耐力の不足、防火安全性欠如、軟弱地盤	
損害 (万円)	合計	2013万1300円/3064万9359円 (認容額 / 請求額)
	④代金	1805万3800円/0円
	⑤修補費用	0円 / 2007万9486円
	⑥転居費用	0円 / 100万円
	⑦仮住費料	0円 / 125万円
	⑧慰謝料	0円 / 300万円
	⑨調査鑑定費	57万7500円 / 57万7500円
	⑩弁護士費用	150万円 / 423万2525円
⑪その他	0円 / 50万9848円 (取得税・登記費用等) なお、建物引渡の日から年5分の遅延損害金を認容。仮執行宣言付。	
責任 主体 と 法律 構成	①売主	不法行為
	②施工業者	不法行為
	③建築士	責任認めず
	④その他	売主側仲介業者(代表者は売主の息子、実質的に建売事業を計画)、建築主(売主の従業員) ; いずれも不法行為

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

建築基準法に違反して、構造耐力、防火安全性などに欠陥ある建物についてその経済的価値がなく、人の生命・身体の安全性に関する重要な点において建築基準法に違反している以上、現に居住していても、そのような建物を買収したこと自体が損害であり、現実に建物の損壊などの被害が発生していなくても損害は生じていることを認めた点。

2 主張・立証上の工夫

①相談の初期段階で山本建築士、寺嶋建築士による詳細な調査を実施し、構造安全性・防火安全性について問題があることを指摘する意見書を作成した。

②また意見書中にある技術的な事項について補充して説明を要する部分(構造設計の実際)については、「木造3階建ハーフエクトマニュアル」(建築知識1994年4月号【別冊】)の該当部分を証拠として提出した。

③瑕疵ある建物について建替が必要である点について判断した判決書(京都地裁平成12年2月3日判決)を証拠として提出した。

④いわゆる代願建築士の責任について判断した判決書(大阪地裁平成10年7月24日)を証拠として提出した。

⑤被告建設会社からは、補修可能であるとの反論があったが、これに対しては、建築基準法施行令等に基づいて具体的に必要とされる本来の構造を明らかにし、その上で、現状と対比して、必要な作業を指摘し、それが経済的に取り壊し・新築以上に労力を要し、経済的に補修不能であることを明らかにした。・・・以上は原審における主たる主張立証である。

⑥控訴審では、建築基準法の趣旨について膨大な主張を展開した。これは、原審判決(京都地裁平成13年8月20日)が「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、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(中略)は、本件建物の購入者である原告及び某(原告の元夫)に対し、本件欠陥による損害につき共同不法行為(なお、被告売主側仲介業者は使用者責任)を免れない」と指摘しながら、「本件建物には、本件欠陥があるものの、それにより原告又は某の生命・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は認められない。また、本件各証拠によっても、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、むしろ、前記認定のとおり、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いふべきである。」として、再築費用等、物的損害を一切認めなかったことから、建築基準法違反の持つ意味を再度、裁判所に認識させようという意図に基づいての主張である。但し、控訴審が、この準備書面によってどの程度の心証を形成したかは不明である。

⑦控訴審になってから、あらためて本件住宅の基礎部分を地盤調査した。その結果、建物基礎底盤が不足していることが判明したので、これをあらためて山本建築士の意見書によって指摘した。

⑧滋賀県立大学環境科学部助教授福本先生に本件建物の耐震性能についての意見書を作成して頂き、書証として提出した。これにより、本件建物が十分な耐震性能を有せず、大地震時において倒壊の危険性を有

していることを立証した。なお、意見書とは別に「増補版 木造住宅の耐震精密診断と補強方法」(建設省住宅局監修)を書証として提出した。

⑨立命館大学法学部教授松本先生に原審における原告主張の問題点をご指摘頂いた。その中で、土地建物を現に所有しながら高額な賠償を求める点について、それが法的正義に反しないという観点で主張を構成するようご示唆を得た(本件では瑕疵担保による解除は行わず、建替に必要な金銭賠償のみを求めていた。建物代金1805万円に対し、訴額は、3000万円を超える点が裁判官の衡平感覚に与える影響を意識しながら、主張を再構成した。その中で、①危険≠損害という立論の矛盾、②今、救済すべきである点、③衡平の観点、④政策的な判断、⑤損害を否定ないし限定する考え方への反論などを主張した。

3 所感

(1) 本件は、法律的には、契約を解除せず、瑕疵担保によって損害賠償を求めた点に特徴がある。

この場合の損害賠償の範囲は、いわゆる信頼利益とされる。この観点からは、建替費用は、まさに瑕疵なき物の給付を実現するものであり、履行利益そのものと言いうるから、瑕疵担保責任に基づく損害としては認められないのではないかという疑問が生じる。

この点、千葉地裁松戸支部平成6年8月25日判決(判時1543号)は、「瑕疵担保責任の賠償の範囲は、信頼利益に限られるといっても、それは、転売利益等の得べかりし利益を排除すれば足りるのであって、これを履行利益だとして全面的に否定する必要はないものというべきである。但し、当裁判所は、公平の見地から、当該物件の売買代金の総額を超えることは許されず、右価格を最高限度額とすべきであると考え。」と判示した(I判決)。I判決は、物件の

売買代金の総額の範囲で瑕疵修補費用相当額を認容したものと理解される。

また、大阪地裁平成10年12月18日判決(欠陥判例⑥)は、売主の責任に関して、「原告らが本件建物に右のような瑕疵があると知っていたならば、当然建物代金(居住用家屋としての安全性を欠いているから、その価値は皆無とみななければならない)と本件敷地の代金の一部(購入した更地価格を回復するためには本件建物の解体除去費用が必要とされる。)を支払わなかったであろうと解されるものである。・・・ところで、建物再築費用は瑕疵のない建物としての利益確保、すなわち、履行利益の獲得に向けられた請求であって、右記の理由から採用できないが、本件での損害構成からすれば、右請求は信頼利益の請求を包含するものと言えるので、前記見地に立ち、①本件建物代金1166万円、②本件建物の解体除去費用151万3305円の範囲で賠償が認められるべきである。」と判断した(II判決)。II判決は、いわゆる信頼利益として、建物代金相当額と解体除去費用を認めたものと理解される。

本判決は、この瑕疵担保に基づく損害賠償において建替費用相当額の損害を求めることができるかという論点については、I判決ともII判決とも異なり、端的に建物の価値それ自体を信頼利益と構成したものである。

理論的には、本判決の瑕疵担保に関する見解は、違和感のないところであるが、建築業者に対しても同様の範囲での損害しか認めなかった点は、疑問が残る。

法的には、建築業者が建売住宅の欠陥について負うべき損害は、不法行為に基づくものであるから、相当因果関係のある損害は、すべて含まれるべきであるところ、建替するしかない欠陥を有した建物を建築すれば、建替費用を負担しなければならなくなる事態は、通常、予見できるからである。

また、建売住宅の欠陥が、施主（売主）側が施工する工務店等に対し、非常識とも言える施工単価の設定を強いていることによってもたらされている実態に鑑みると、売主についても、同様に売買の瑕疵担保という枠組でなく、不法行為として、建替費用相当額の支払いを認めて良いのでなかろうか。

(2) 原審判決が物的損害を認めなかったために控訴審では損害の現実性が正面から争われた事例として有益な先例である。但し、控訴審においても、建替費用そのものは損害として認めず、あくまで、欠陥ある建物を取得したこと自体を損害として構成した。この点は、相当因果関係の考え方としては、欠陥のあるものをそのまま放置するわけにはいかない以上、建替は、予見可能な範囲に含まれるとすべきでなかったかと思われる。

(3) 代願建築士の責任は、認められなかったが、これには、京都特有の事情がある。すなわち、建築確認申請時に建築士が代理を行っていても、監理者は、未定とすれば足りる扱いがなされている。これは、大阪とは異なる点である。

(4) 建物の重大な欠陥＝物的損害という発想は一般的であるが、実は、建替等、物的損害賠償を認容した判決の事案の多くは、建物に実際上の不具合が現に発現しているケースである（典型的には不当沈下）。本件建物は、その意味で、外観上は全く問題がないように見えるのであり、こうしたケースについて損害を認容したという意味では画期的である。控訴審で初めて建物基礎部

分の調査を行ったが、これは、修補不能の主張を補強するものであり、物的損害の存在を裁判所に認めさせる上で意味があったと理解している（但し、判決書には直接、その点が決め手になったか否かは言及がない）。

(5) 原審では、慰謝料200万円が認容されていたが、控訴審では認めなかった。物的損害が填補されれば精神的には慰謝されていると判断するのは、裁判所の一般的な傾向であるが、居宅という、購入者の全生活にかかわる目的物について、重大な瑕疵があり、しかも火災・震災等を日常的に恐れなければならない被害者の被害実態を今後どのように裁判所に伝えるかは課題である。

(6) 買主側の仲介業者、建築士については、原告側の全面敗訴で確定している。控訴審で敗訴した被控訴人らは、全員が上告受理を申し立てたが、平成14年11月21日現在、その後の結果は明らかでない。

(7) 仮執行宣言が付されていたので控訴審判決に基づいて建築業者の財産を差し押さえて認容額全額を回収済みである。本件では、売主は、実質的に無資力となっていた。また、実際に事業を主体的に行ったと認定された売主側仲介業者も判決時においては廃業していた。

(8) 本件は、法律扶助を利用して鑑定士の意見作成費用についても援助を受けることができた。この種の事件では、被害者は、住宅ローンを利用しており、弁護士費用、調査費用などを負担することが困難な場合が少なくない。この点でより一層、法律扶助制度の拡充が望まれる。

「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関西ネットの田中厚弁護士の長男の「たなか よしはる君（小学校2年生）」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けますようよろしくお願いいたします。

松山地方裁判所西条支部 平成14年9月27日判決 (控訴)

1 判決の概要

建売住宅につき、不等沈下による建物の傾き・損傷が生じている事案で、建物の売主と名義貸建築士に2311万7656円の損害賠償を請求したところ、裁判所は、売主と建築士は、各自金2256万7656円を支払えとの判決を言い渡した。

2 判決内容

(1) 本件土地・建物売買契約の性質

平成2年夏頃以降、不動産業者である被告(被告①)と原告との間で建物の間取の協議がなされ、平成2年11月30日、売買に関して覚書が締結され、その後、被告①が、本件建物の建築主として建築確認申請を行い、平成3年12月に建物完成後売買契約が締結されている。

裁判所は、本件土地建物の契約の内容は、「原告が希望する間取り及び内装を備えた建物を、被告①が主体的に注文者となって請負契約を締結するなど、本件建物が社会通念上通常有すべき性状を有する建物として完成するよう必要なことを行い、完成された本件土地建物を原告に対して引き渡すという内容の契約であったと見るのが相当である」とした。

また、裁判所は、本件建物は、原告の希望する間取りで建築されているので、その意味で請負的要素があることは否定できず、請負人の瑕疵担保責任の規定が適用されるとした。

(2) 本件土地建物の売主(被告①)の責任

本件建物については、建築基準法上1級建築士



等による設計及び監理が義務づけられているにもかかわらず、建築確認申請手続を建築士(被告②)に依頼しただけで、本件建物の設計及び工事監理を依頼していないから、売主としての注意義務違反があると見て、被告①につき不法行為責任を認める。

(3) 建築士(被告②)の責任

被告②は、被告①から、建築確認申請手続の依頼を受けただけであったが、建築確認申請書類の設計者及び工事監理者欄にその氏名を記載していた。裁判所は、被告②が建築確認申請にあたり設計者及び工事監理者として自己の名義を貸したものと認め、そのような名義貸行為は、実際に設計業務ないし監理業務を受任しながら、設計業務ないし工事監理業務を怠る行為と比較してもほぼ同様の違法性があり、また、違法建築への寄与の程度もあまり異ならないとして、被告②の不法行為責任を認めた。

(4) 消滅時効の成立

被告①に対する瑕疵担保責任については、請負の瑕疵担保責任の規定の適用があるとして消滅時効の成立を認めたが、不法行為については、民法724条の「加害者」を知ったといえるためには、単純にその者を知っているというだけでなく、少なくとも、不法行為責任を負う根拠となるその者の行為を知っていなければならないと解するのが相当とし、原告は、本件訴訟提起後に不法行為責任を負う根拠となる被告らの行為を知ったことになるとして、消滅時効の成立を認めなかった。

(5) 損害

修補費用、調査費用及び弁護士費用は満額を認めた。仮住居費用・転居費用は、立証がないとして認めなかったが、慰謝料として考慮するとし、慰謝料は、請求額200万円に対し250万円を認めた。

〔鹿児島大会報告2-4〕鉄骨造3階建て建売住宅で取壊建替を認めた事例

弁護士 河合 敏男（東京）

東京地方裁判所平成14年6月17日判決（平成11年（ワ）第17906号損害賠償請求事件）

1 事案

本件は、鉄骨ラーメン構造3階建ての建物として売り出された建売住宅ですが、柱、梁に使用されている鉄骨の断面寸法が、確認図面上の寸法の半分以下の材料（例えば200mm×200mmの角形鋼管が使用されるべきところ100mm×100mmが使われている。）が使用されており、当然のことながら剛接合もなされておらず、柱梁で囲まれたフレーム内に木製の枠を作りそこに木製の筋かいを入れるという、信じがたい構造の建築物の事案です。また防火地域内の建物であるにもかかわらず耐火建築物になっていません。最初は、「揺れる」という相談からきたものですが、偶々工事中に近所の人が撮っていた鉄骨フレームの写真が手に入ったことから、上記構造欠陥が明らかとなりました。

2 判決

裁判所は、建売販売業者に対しては瑕疵担保責任に基づき、建築施工業者に対しては不法行為責任に基づき、連帯して、取壊建替費用相当の損害金等として約3000万円 of 損害賠償の支払いを命ずる判決を下しました。

3 感想

本件は、取壊建替費用の損害賠償が認められるべきことは当然でしょう。しかし、本件に限らないことですが、いつも経験することは、どんなにひどい欠陥建築物であっても、必ずこれを擁護する業者側の建築士が登場し、とんでもない証言を行うことです。本件では、さすがにそのまま安全だとは言わなかったのですが、補修案を提案し、これに構造計算書を証拠につけて、補修によって安全性を回復できると主張してきました。ところが、その構造計算書を見ると5つもエラーメッセージが出ており、むしろ危険性を立証しているような証拠であって、首をかしげていました。その訳は同建築士の証人尋問で判明しました。同構造計算書は、最終頁に、「No」、「エラーメッセージ」という項目名の表示があり、その下に5行にわたって、1～5の番号とエラーメッセージの内容とが記載されているのですが、同建築士は、項目名の「No」（ナンバー）を「NO」（ノー）と読み違えて、「ノーエラーメッセージ」と読んでいたのです。この程度の建築士でも、一級建築士の資格をもって実務に携わっているのですから恐ろしい限りです。

証人尋問後、同建築士は弁解の陳述書を出してきて、構造計算上はアウトになっているが、保有水平耐力の計算では最低基準の90%の耐力は出ており、この程度の耐力不足ならば十分安全域の範囲内であるとの意見を出してきました。滅茶苦茶な意見ですが、こんな意見でも万一裁判官が信じてしまったら大変なことになるので、反論は必要なのです。しかし、この「滅茶苦茶」を、理論的かつ客観的に、しかも素人である裁判官（物理学の素養は中学生程度と思えば間違いありません。）にも分かるように説明するというのは、かなり大変な作業です。このような馬鹿馬鹿しい技術論に対しても真正面から反論していかなければならないということが、欠陥住宅紛争が難しいとか大変だとか言われる理由の一つのように思われます。

弁護士 神崎 哲（京都）

京都地裁平成14年9月24日判決

1. 建物及び契約概要

本件建物は、京都府長岡京市の丘陵地帯にある木造在来構法2階建の戸建住宅である(ちなみに、この丘陵は、京都盆地の西側、嵐山から向日市、長岡京市を経てサントリーの山崎まで続く丘陵であり、南北に非常に長いことから「長岡」の地名がついたという。美しい竹林の丘だが、その一帯は地盤沈下被害が少なからずある)。

契約としては、①もともと水回り等の増改築を注文したところ、②構造材腐朽のためにほぼ全面解体となり、③解体の結果、基礎に亀裂があり無筋と判明したため基礎も施工し直し、というように請負の範囲が順次拡大していったという特殊な経緯がある。玄関部分だけ旧建物が残された「増改築」契約である(代金1560万円)。

2. 判決の欠陥論

判決では、①軟弱地盤なのに基礎幅不足の垂れ流し基礎、②壁量不足、③土台と基礎の緊結不良(ずれている)といった欠陥が認められ、建替費用の損害賠償が命じられた。

判決の特徴その1。増改築契約においても構造安全性確保が要求されるか(増改築ゆえ欠陥判断基準が異なるのではないか)という争点について、判決は、増改築の場合、旧建物の構造等による制約のため新築同様の安全性確保まで契約内容になっていない場合があるとしつつも、本件では結果的に増改築に伴う制約はないとして、基準法の単体規定を充たすことが最低限の内容と判断した。

判決の特徴その2。数値上の軟弱地盤であるものの(但し、実はSS試験の結果分析にも争いがあったが)、建物に目立った不具合現象が未だ現れていないにもかかわらず、

建替が認められた。

3. 欠陥論に功を奏したと思われる立証活動

第1に現場見分。不具合が明白でないことから若干の迷いはあったものの、建物立地が坂道発進困難なほどの著しい傾斜地であること、隣地とかなり高低差があること等を実感してもらえたと思う。

第2に、近隣建物が地盤沈下により数cmもの幅のクラックを生じている写真を提出し、将来予測される不具合現象を示せたこと。

第3に、証人尋問に代えてラウンドテーブル法廷での弁論準備手続(2時間)において、山本一級建築士(建築構造士)・小坂一級土木施工管理技師の意見を聴くという特殊な手法をとり、地盤と基礎を中心に欠陥が強調できたこと(正確に心証を取ってもらえるし、裁判所としても、調書作成が不要で、専門家調停委員にでも質問するような感じで訊けるので、受け入れてもらい易いように思う)。

4. 判決の損害論等

もともと、この判決は損害論において、(1)建替費用につき、私的鑑定書の見積額を排し、請負代金額に基づき1712万円と認定。(2)転居費用20万円と(3)鑑定費用50万円を認めたのはよいが、(4)建替期間中の賃料、(5)弁護士費用、(6)慰謝料を否定した点は極めて不合理・非常識であり、結果として2690万円の請求に対し約1928万円の認容にとどまった。他方、業者側の残代金請求約713万円を認容しており、当方は同時履行の抗弁権を主張したので引換給付判決となった。

5. 所感

本件は、判断に困った裁判官が調停回付を再三要求したため、つい魔が差して付調停に応じてしまい、半年以上のロスを生じ

た。意匠専門の建築士調停委員が全く無理
解であり、理不尽な譲歩を迫り、調停を打
ち切るにも一苦勞であった。つくづく欠陥

住宅被害は人災であり、裁判手続でも二次
被害の危険が高いと感じた次第である。

欠陥住宅事件報告

整理番号 京都 1998 - 28

報告日：平成14年11月23日鹿児島大会

報告者：◎ 神崎 哲

I 事件の表示

判決日	京都地方裁判所 平成14年9月24日判決
事件番号	平成11年(ワ)第 471号 請負代金請求事件 平成11年(ワ)第1938号 損害賠償請求事件
裁判官	水上 敏、亀井宏寿、尾河吉久
代理人	加芝雄樹、神崎 哲

II 事案の概要

建物概要	所在	京都府長岡京市奥海印寺	
	構造	木造(軸組構法)2階建	規模 敷地 61.00㎡、延面積 98.93㎡
	備考	傾斜地に建つ戸建住宅。建築確認申請なし。	
入手経緯	契約	平成10年5月1日 請負契約	引渡 平成10年10月31日
	代金	1560万円 (内1000万円既払)	
	備考	①当初、浴室及びその階上の部屋等の増改築の契約(約1200万円) ②着工後、躯体腐朽のため、玄関・台所の一部を残し全面改築に(代金1500万円) ③建物撤去後、基礎が無筋で亀裂発生していたため、基礎から施工(代金1560万円)	
相談(不具合現象)	土台と基礎立上りとのズレ		

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①追加工事は有ったか(○)、その代金額 ②当事者間の合意内容(増改築ゆえ構造強度が以前より増加すれば十分→×) ③本件建物の欠陥の存否(特に地盤)		
欠陥	○壁量不足(32.62%不足主張→仮定のもと13.95%不足認定)。△筋違プレートなし ○基礎幅不足、垂れ流し基礎 ○土台と基礎とが緊結されていない		
損害 (万円)	合計	1927 / 2689 (認容額 / 請求額)	
	④代金	/	
	⑤修補費用	解体再築 1858 / 2104 ∵解体は90% + 再築費用は契約代金(追加工事費含む)	
	⑥転居費用	20 / 40 ∵40万円の証拠なし。経験則上1回10万円以上。	
	⑦仮住賃料	0 / 50 ∵本件工事期間中、賃借していたと認められないから。	
	⑧慰謝料	0 / 200 ∵修補に代わる損害賠償で尚補填されぬ精神的損害なし	
	⑨調査鑑定費	50 / 73 ∵鑑定費用の一部が修補に代わる損害。	
	⑩弁護士費用	0 / 200 ∵修補に代わる損害と認められない。	
⑪その他	物干台無断廃棄 0 / 23 ∵十分な立証なし。		
責任	①売主		
主体	②施工業者 請負人の瑕疵担保責任(修補に代わる損害賠償)		
法律	③建築士		
構成	④その他		

弁護士 神崎 哲（京都）

彦根簡易裁判所平成14年9月2日調停成立

1. 相談の概要

滋賀県犬上郡甲良町の純和風木造建物で、新築直後から虫害が発生した事案。台所の鴨居等が食い荒らされたほか、建具等を中心にマチバリでつついたような穴があちこちに生じた。依頼者（施主）が調べてゆく中で、もともと建材（木舞竹）に虫がついていたと確信するに至り、京都ネットに相談に至る。

2. 相談への対応

京都ネットでは、菊川建築士・遠藤弁護士と、大の虫嫌いの私がなぜか担当とすることになった（一種のイジメでは？と疑われる）。

動物被害例は、白アリを除けば、非常にレアケースであり、事案の個別事情の差が大きく、類似例が見当たらない。コウモリ被害例（神戸地判H11.7.30。判例第1集No9）、イエヒメアリ被害例（神戸地判H11.4.23。判例第1集No21）はあるものの、いずれも生活への支障という実害が比較的理解し易いものに対し、本件建物の場合、現場を見た第一印象としては、実は、「どこに穴があるの？」というくらいで拍子抜けだった。しかし、コップ一杯の大量の虫や、食い荒らされた木舞竹を見せられた時には、軽視できない被害だと感じた。

まず、虫の特定と発生原因、将来予想される被害程度、駆除方法を調べるところからスタートである。専門駆除業者の日本シロアリ対策協会や滋賀県ペストコントロール協会、京大木質科学研究所の吉村教授等に問い合わせし、虫や竹を持ち込んで相談して回った。また、薬品会社や調査機関にも照会・調査依頼をする。

その結果、虫はチビタケナガシンクイ、ヒラタキクイムシともう1種であることが

判明し（実は、最後までこの1種は特定できなかった）、発生原因も木舞竹であろうことはほぼ間違いないが、この種の虫の生態等は研究があまり進んでいないようで、「建築完成後に外部から飛来した可能性が絶無とは断定できない」として鑑定意見書作成はなかなか引き受けてもらえない状態であった。

そこで、調停手続からスタートして、相手方の反応や手持証拠等を見極めようという方針になった。

3. 調停手続とその結果

当方が請求したのは、①補修費用（薫蒸作業費及び建物修補費用）285万円、②仮住まい賃料19万円、③慰謝料200万円、④調査費用50万円、⑤弁護士費用50万円の合計605万円。

これに対し、相手方施工業者は「引渡後に搬入した家具（衝立）から虫が発生した」として発生原因を争っていたが、ご本人が衝立を調停の席に持ってきて被害のないことを示したり、引渡まもなくの時点で食い荒らされた（土壁内部の）木舞竹を切り取っていたものを示すなどして、相手方に迫ったところ、相手方も否定しきれなくなったのか、虫の除去（薫蒸作業）費用+ α について賠償を認めるに至り、最終的に250万円で調停が成立した。

4. 所感

調停委員の当たりが悪く、請負業者の法的責任の意義すら理解していない委員が「請負は『請け負け』と書くぐらい責任が重く、過剰な請求でも応じなければならない」云々と言う始末。それならば、施工業者を説得してくればいいのに、まるで施主側が不当請求しているかのような言い草を依頼者本人の目の前でするので、本人も我々も憤慨した。相手方よりも、調停委員の説得に苦勞したという印象の事件だった。

欠陥住宅事件報告

整理番号 京都 2000 - 77

報告日：平成14年11月23日鹿児島大会

報告者：Ⓜ 神崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：滋賀の「虫」事件)

調停成立日	彦根簡易裁判所 平成14年9月2日調停成立
事件番号	平成14年(ノ)第15号 瑕疵修補請求調停事件
裁判官	横路朋生裁判官、中山昭治調停委員、住田伸巢調停委員
代理人	遠藤達也、神崎 哲

II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県犬上郡甲良町		
	構造	木造(在来軸組工法)2階建	規模	敷地 575㎡、延面積 268㎡
	備考	純日本風家屋		
入手経緯	契約	平成11年2月頃 請負契約	引渡	平成12年5月
	代金	建物4420万円		
	備考			
相談(不具合現象)	害虫(チビタケナガシクイ、ヒラタキクイムシ)発生により鴨居・建具等に被害			

III 主張と調停の結果

争点 (相手方の反論)	害虫発生の原因(引渡後に搬入した家具から発生か)			
欠陥	△害虫のついた建材(竹)を使用したこと			
損害 (万円)	合計	250 / 605		(認容額 / 請求額)
	④代金	/		
	⑤修補費用	/ 285(薫蒸作業費171、電話工事費1、建物修補113)		
	⑥転居費用	/		
	⑦仮住賃料	/ 19(ホテル費0.8×6人×4日)		
	⑧慰謝料	/ 200		
	⑨調査鑑定費	/ 50		
	⑩弁護士費用	/ 50		
⑪その他	/			
責任 主体 法律 構成	①売主			
	②施工業者	請負人の瑕疵担保責任(民634)		
	③建築士			
	④その他			

情報満載ホームページをぜひご覧ください!

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

弁護士 小原 健司 (京都)

欠陥住宅事件報告

整理番号 2000- 20

報告日：平成14年11月8日定例研究会

報告者：⊕ 小原健司 & ⊕ 山本正道

I 事件の表示 (通称事件名： 園田事件)

⊕ 日野周一

判決日	京都地方裁判所 平成14年7月15日判決 (確定)
事件番号	平成13年(ワ)第1268号 損害賠償請求事件
裁判官	葛井久雄
代理人	小原健司、木内哲郎

II 事案の概要

建物概要	所在	京都府京田辺市興戸	
	構造	木造(軸組工法)3階建	規模 敷地43.76㎡、延面積66.25㎡
	備考	電車の線路敷と天井川堰堤、道路、隣接家屋に夾まれた戸建住宅。建築確認申請なし。	
入手経緯	契約	平成11年8月頃 請負契約	引渡 平成11年11月27日
	代金	建物1569万円(追加工事代金含む)、土地0万円(原告所有宅地)	
	備考	①当初、床面積約25坪の木3建築+旧建物(原告所有)解体+建築確認・不動産登記手続を依頼(1500万円)した(口約束であり契約書&まともな図面作成はとうとう皆無!)。②その後、口約束なのに乘じ、トイレや小屋築造、水道蛇口部品取替工事を追加工事と強弁して、69万円を追加支払いさせた。	
相談(不具合現象)	①約定坪数不足 ②扉の建付不備、塗装不備等非常に多数 ③強風時や家族の通行時に建物が強く揺れる異常		

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①本件建物の欠陥の存否(構造安全性欠落について) ②損害論 ＜実際は殆ど和解の成否で期日を要し、まともに争いにならず＞		
欠陥	① 構造耐力上必要な軸組、壁量の不足(確認可能箇所以外被告有利に計算しても) ② ホールダウン金物の施工欠落(計算上必要箇所に設置全くなし) ③ 床面の水平剛性欠落(剛床施工無し) ④ 平面計画の誤り(1階の偏心率0.3以上)		
損害 (万円)	合計	1367 / 2100 (認容額 / 請求額) ∵無許可業者に安易に安上がり頼んだため、信義則上請求額を8割に制限(過失相殺)	
	④代金	/	
	⑥修補費用	(1255.2(?)) / 1569解体再築 減額前の基礎算定自体は満額 再築費用積算見積額定が予算的に難しく「代金額程度最低限必要」と内金請求主張	
	⑦転居費用	(32(?)) / 40 . 減額前の基礎算定自体は満額 (月額10万程度×5ヶ月)	
	⑧仮住賃料	(40(?)) / 50 . 減額前の基礎算定自体は満額 (顕著最低20万程度×2回)	
	⑨慰謝料	0 / 200 ∵ 精神的損害は特段の事情がない限り、財産的損害賠償で回復云々(形式論)。	
	⑩調査鑑定費	(40(?)) / 50 . 減額前の基礎算定自体は満額	
	⑪弁護士費用	0 / 191 ∵ 不法行為的要素はあるが、法律構成が瑕疵担保責任だから。	
⑫その他	/		
責任 主体 と 法律 構成	①発主		
	②施工業者	請負人の瑕疵担保責任(修補に変わる損害賠償請求)	
	③建築士		
	④その他		

1 契約の経緯及び構造欠陥判明経過

K市在住S氏は、自宅建替を考え資金計画中に近所の知人業者T(個人)に熱心に工事発注を勧誘されてその剣幕に押され、平成11年8月、代金1500万円で自宅土地上旧木造2階建物解体と床面積約25坪の木造3階建建築を注文した。実はTは左官が本業の無登録業者で木3建築経験も無かったが、当時のS氏は事情を知らなかった。

かような人間関係や、S氏も建築注文が初めてで不慣れだったため、両者間では最後まで建築請負契約書は全く作成されず、総代金額と坪数・間取りについての大凡の合意が口頭でだけ交わされ、木3に必要な構造計算書はもちろんまともな設計図書類交付もなかった。特に図面は後日発見できたのが、方眼紙上に鉛筆でろくに定規も使わず手書きした線の間取図1枚という始末で、そもそも作図技量もなかったと思われた(訴訟資料の平面図は、全てネット建築士の実測図を根拠にせざるを得なかった)。

その後、建物は同年11月下旬に一応外形上「完成」し、引渡・代金支払がされたが、口約束が災いし追加工事必要云々と途中でごねられたため、代金支払額は結局1569万円に高騰してしまっていた。しかも入居直後から建付等の不具合発生、坪数不足判明、頼んでいた建築確認手続の懈怠、強風時や家族の通行時の強い揺れが認められた。

そこでS氏から京都ネットに依頼があり、会員の日野周一建築士・山本正道建築士による調査の結果、本件建物は①木3建物に必要な構造計算を試みた形跡が無く、②基準法所定の壁量が不足し、③ホールダウン金物も法令・構造計算上必要な箇所に配置された形跡がなく、④床面も「剛床」施工で無く水平剛性は無く、⑤壁や筋違の軸組配置も1階で非常に釣り合いが悪く計算上全然充たされない=暴風・地震時に倒壊の

危険が認められ、1階車庫こそ無いがまさに「典型的な木3構造欠陥住宅」と判った。

2 本訴の経緯

Tの自宅土地建物を仮差押した後、平成13年5月に京都地裁へ、代金相当額を最低限必要建替費用とみなし(扶助事件であり費用関係でそれ以上の積算鑑定不可能)他に転居費用・慰謝料・鑑定調査費用・弁護士費用合計2100万円を請求する本訴を提起した。審理では被告Tは欠陥の存否をほぼ争わず、専らT代理人から提案の「Tの親族が金融機関融資を受け、それを利用したのT方買取という形の資金援助」による和解(融資金額次第で、TはS氏宅土地は建物一括買取か少なくとも損害金一部支払)が約10ヶ月間模索された。しかしいずれも金融機関の融資拒絶で頓挫し、平成14年7月15日判決言渡に至った。



3 判決の損害論の問題点

判決は完全に当方主張構造欠陥を認め、補修可能性も否定し、建築基準法の最低基準を民法上の建築請負契約の内容を画する前提だと(暗にはあるが)位置づけた。しかし慰謝料は「財産的損害が回復されれば精神的損害も回復」として、また弁護士費用も「不法行為的要素はある」が「法律構成が瑕疵担保責任だ」として、いずれも否定された(慰謝料のさような伝統的・紋切型一律否定理由はおかしいと訴状時点から挑戦的に主張し、原告本人尋問をするなど努力したが、壁は厚かった)。

しかも最大の問題点は、知人・無登録業者に、他と比べ「建築費が安価になると安易に考え」頼んだこと(原告本人尋問より)等の諸事情を考慮し、「信義則上」いったん1709万円と算定した全損害賠償額を8割の1367万円に限定したことである。

いくら無登録で契約書や図面も作れない

杜撰な業者でも、施主は事情を知らなかったし、本件は工事規模上も許可（登録）不要事案だったし、一応は建築「業者」対個人・消費者事案なのだから、2割もの減額をすることは価値判断としても大いに疑問だった。さらに本件では、慰謝料を肯定させようとあえて原告本人尋問で、揺れる家での不安や被告の太鼓判・安請け合いに裏切られたとの痛恨の思いを訥々と語ってもらったのに、全く慰謝料の点では配慮せず、施主・消費者にとっては普通にあり得る「安ければ」等の些細な発言を逆手に取って減額事由の認定に「悪用」した点で、極めて不当で腹立たしい不意打ち認定であった。

さらに無過失責任である瑕疵担保構成を採った以上、論理的整合性からしても、信義則を用いた減額は相当程度限定すべきであった（なお本件判決書では上記矛盾が生じないように「信義則」で説明したのであるが、その箇所少し後で計算額を説明した箇所の頁では「過失相殺」という語を小見出しに使っており、本音が漏れて見える）。

この点はたしかに欠陥住宅判例集第2集No.16の大阪地裁平成13年2月15日判決では、時間・費用をかけたくないという施主希望の存在を「当事者間の損害の公平な分担を図る上で無視できない事情」として3割減額をしており、本件と共通する事情及び思考の判決も無くはない。しかし他方、同判例集No.14の京都地裁平成12年2月3日判決では、「危険建物建築をあえて容認した」というような事情でもない限り減額

をすべきでないという立場を採っている（同判決は、建築確認がされないことを認識しているからと言って、安全性が欠落してもいいとか危険を容認していたとはいえないとして、請負人らの不法行為責任を肯定する際の「過失相殺」の抗弁を排斥したものである）。「危険」建物の「容認」と、本件や前記大阪地裁判決のケース程度の事情とでは、やはり認識の点でかなり明確に異なるのだから、この意味でも、本件そして遡って大阪地裁判決とも、減額は不当だったと思われるのではない。

4 後日談

本件については、不満があつたが、今後の回収見通しや費用・早期解決を考え、控訴せず確定させた上でいったん競売申立に及んだ。ただ、被告T方は実はT夫妻の1/2共有で、持分競売であったため、Tの他の債権額等に若干不安があつたところ、実際には当初予想を裏切り、訴訟中に代理人を介しTから漏れ聞いていた額をはるかに上回る租税滞納などがあり、剰余が無く競売申立却下の憂き目に終わった。

零細業者を相手にする場合、受任時に、相手方からの回収可能性を考慮するし本件でも一応できるだけ検討はしたが、苦渋をなめさせられた次第である（目下代理人の最後の仕事としては、扶助事件だった関係で、①強制執行扶助申立費用だけ残額を償還し②本訴扶助費残額は執行不可能・申立断念ケースに準じて償還免除決定をもらえないかを、扶助協会との折衝・説得予定である…）。



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>

仙台地裁古川支部平成14年8月14日判決 (判例集未搭載)

1 木造2階建の注文住宅につき、注文者Xは建築士Yとの間に報酬額を80万円と定め契約時に30万円、設計審査完了時に30万円、工事監理完了時に20万円をそれぞれ支払うなどの設計・監理契約を、大工Zとの間には請負代金を3677万9000円と定めX宅新築請負契約を、それぞれ締結し、同建物は引き渡された。



2 ところが同建物は軟弱地盤のうえに建てられているのにそれに見合う基礎にはなっておらず、少なくとも鋼管杭圧入工事が必要な地盤であったことや、その他の主要構造部にも数々の欠陥が存在した。そこで、Xは、これらの欠陥を補修するには鋼管杭圧入工事費用等2635万5000円の補修費や、X夫婦の慰謝料各100万円を支払えとの訴えを提起した。これに対し、建築士Yは、「Xから工事途中で監理契約を破棄されたためその後は現場に出向かなかった」などと主張した。その理由として、XがYに相談することなくZを選任したこと、ZはYと協議することなく一方的に工事を進行させたこと、一方的に基礎や軸組という建物の重要部分の工事を完了させた以上、もはや監理は不可能であり、これはYとの監理契約を破棄する黙示の意思表示があったとみなされるべきであるなどというものであった。また、軟弱地盤等についても、鋼管杭圧入工事は不要でありベタ基礎補修で足りるなどと反論した。裁判所は、原告が求めた補修費2635万5000円全額と、補修時の賃料・引越し費用115万円余、調査鑑定費用100万円、弁護士費用250万円など、合計3101万円を認めたものの、Xとその妻が求めた各100万円の慰謝料請求は否定した。

3 ところで、本件では、大工Zが第一回期日に出頭しただけで、その後、一切、出頭しなかったことから、大工Zとの関係では、欠席判決に等しい内容になっている。これに対し、建築士Yの責任につき裁判所は、YはZに設計図書や工程表を引渡していたこと、監理についての知識も経験もないXがYに連絡をいれなかったとしても無理からぬものがあること、工事監理を破棄する旨の意思表示があったとは認定できないなどとして、YとZにほぼ請求額全額に近い金員につき連帯責任を負わせる判決を言渡した。

4 本件は、実際に工事監理契約を締結した建築士が、途中で仕事を放棄したまま、大工の施工を放置した事案である。工事途中で監理業務を一方的に放棄しても構わないと考えた建築士の義務懈怠を断罪した判決である。仮になんらかの事情で工事途中で監理業務を遂行しえない状況に陥った場合でも、建築士は監理業務から離脱するには相応の配慮と手続が求められることは周知のとおりである。建築士が監理義務から離脱する場合の一例として参考になる判決かと思われる。

弁護士 神崎 哲（京都）

鹿児島大会のメインテーマの1つであった、このパネルディスカッションは、欠陥住宅訴訟に取り組んできた我々ネットワークにおける、一つの理論的到達点を示すものであったと言えよう。

私は「問題提起」のレジュメ作成・報告を仰せつかったが、この作業によって、欠陥住宅が民法学における解釈上の重大論点のオンパレードであることを実感することができた。とともに、松本教授・河合弁護士・田中弁護士・平野建築士、そして会場にいる参加者の熱いディスカッションでの示唆に富む濃密な議論を、最も興味深く聞ける恩恵にあずかったと思う。

限られた紙面では議論の再現など不可能であるし、各パネラーの原稿も出るので、いくつかの主要論点について、私が強調しておきたいことだけを述べることにしたい。

1 欠陥論について

ここでは欠陥判断の基準が議論された。

本来、学問的な水準から言えば、「欠陥論は克服できたから、次は損害論へ」と進むことになりそうな話であるが、反動的な裁判例や議論が生じてくるのが、この手のパイオニア型訴訟の怖いところである。

基準法が欠陥判断基準になるかという問題では、とにかく「契約か、基準法か」という論争になるが、この議論の立て方は本来、正鵠を射たものとは思われない。そもそも売買・請負ともに「欠陥(瑕疵)」とは契約違反が本質なのである。問題は契約の解釈であり、基準法充足が契約で要求されているかである。「基準法充足」は、通常、明示の合意はおろか意識すらされていないが、他方、危険な家に住んでもよいとは誰も思わない筈ゆえ、「合理的意思表示」により、これを排除する別段の合意なき限り、契約内容に含まれるものと導かれる(通常の事

案では、厳密には「意思表示」そのものではない)。

基準法の公法的性格が相変わらず反論されることがあるが、私は、基準法(単体規定)は、個人の生命・健康・財産という憲法上の人権の保護を目的とする最低基準ゆえ、全法領域に亘る「公序」を形成していると主張したい。これにより、憲法の私人間効力と同様に、一般規定(民法90条等)を介して契約内容の解釈に取り込める。

基準法に矛盾する仕様を契約していた場合、「基準法は明示的合意がない場合の二次的基準にすぎず、基準法を下回る仕様の明示的合意さえ充たせば、欠陥はない」と反論されるケースがあるが、これは「真意」の合理的意思表示の問題であり(基準法違反の危険な仕様と知っていれば、合意しなかったはず)、基準法充足の合意が排除されるわけではない。理論構成としては、基準法違反の合意部分は、錯誤無効か民法90条違反無効になるのではないかと考えているが、如何であろうか。

なお、今後の展開として、より高水準の契約や美観上の合意に対する違反を欠陥と主張すべき時期にさしかかっていると言えよう。

2 責任論について

最判平成14年9月24日より、建替請求のみならず、解除の道も開かれたと見るべきという松本教授の解説には勇気づけられた(これは松本教授の投稿参照)。

3 損害論について

損害につき交換価値差額説に立つと、建替必要な建物でも不動産鑑定を行えば一定の交換価値が算出される結果、損害が低額に抑えられることがある。しかし、そもそも不動産鑑定は「使用可能」という前提でしか成り立たないはずであり、どうしても

鑑定するなら、基準法違反で危険な建物である以上、その価値はゼロ、むしろ「使用可能」な状態に回復するための費用がマイナス価値として算出されなければならない。

居住利益控除論は、「どこかに住まなくてはならず、住んでいる分は利得している」という発想が根本にある。解除・取消以外の事案では、居住は所有権に基づく当然の利用であるから問題になることはないが、解除等した場合、契約時まで遡及的に(さにあらずとも、解除の意思表示以降は)所有権が失われるから不当利得という主張が考えられる。これに対しては、代金返還までの利息と見合っていると主張することも一法定利率を前提にすれば一可能であろう。理論構成は、果実收受と代金利息の関係を定めた民法575条の類推適用、又は相殺の

抗弁になろうか。しかし、かかる論理は、危険な家でも「住める」と認めることになり、本来、矛盾ではなからうか。そもそも危険な家に住むことは、不利益でこそあれ利益でないはずであり、むしろ慰謝料請求権が発生すると考えるべきであろう。この点、補修事案においては危険だから住めないとして他所に移れば賃料分が損害賠償の対象になることとの対比を指摘されるが、これを、解除事案でも応用できないだろうか。

なお、補修(建替)によって新品になることは、経年減価分の不当利得になるという論については、瑕疵なき完全物の履行請求権の見地からは無意味な反論と言えよう(比喩的に言えば、履行遅滞したうえ腐った物を渡すことなど許されるはずがない)。

〔鹿児島大会報告3-2〕徹底討論「欠陥住宅訴訟の到達点」発言要旨

新しい最高裁判決(最判2002・9・24 判例時報1801号77頁)の意義と課題

今回の最高裁判決の意義と課題を押さえておくことは、今後の欠陥住宅訴訟の理論的課題を明確化する上で極めて重要である。

(1) 建替費用相当額の賠償を認めた意義

本判決の判旨は次のようにまとめられている。

「建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるために建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。」(最高裁ホームページに掲載)。従来、請負契約の目的物に重大な瑕疵があったとしても、仕事の目的物が土地工作物の場合は、民法が請負契約の解除を否定している(635条但書)ことを理由に、欠陥住宅の建替費用の請求は解除を認めたに等しいとして、この請求を制限すべきであるとする下級審判決が幾

立命館大学教授 松本 克美(京都)

つか出されてきた。今回の最高裁判決は、こうした下級審判決の一部の傾向を明確に否定した点に最大の意義がある。

(3) 判例の射程距離

ア 請負契約の解除の可否

なお、本判決では、注文住宅に重大欠陥がある場合の請負契約自体の解除の可否について争点になっていないが、本判決の論理は解除も認容する余地を示唆するものとしても重要である。すなわち、本判決は、上記損害賠償を認めるに当たり、この解除制限の規定の趣旨にさかのぼり、3点を指摘して、その趣旨が「建替えるほかはない」重大な欠陥ある建物の場合にはあてはまらないことを明確にしている。すなわち、①

この規定の趣旨は、建物に「何らかの利用価値があっても請負人は土地からその工作物を除去しなければなら」ないことを考慮している(すなわち、635条但書は重大な欠陥があっても利用価値がない建物には適

用すべきでないことを示唆している)、②「そのような建物を建替えてこれに要する費用を請負人に負担させることは、契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるものであって、請負人にとって過酷であるともいえない」、③「請負人が建築した建物の重大な瑕疵があつて建て替えるほかはない場合に、当該建物を収去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではなく」という3点である。前述の建替費用相当額賠償否定論が、<欠陥住宅=土地工作物=契約解除不可=建替費用相当額賠償請求不可>という図式を前提としていたのに対して、今回の最高裁判決は、その論理構造からすれば<重大な欠陥ある住宅=契約解除不可の趣旨不適合=建替費用相当額賠償請求可>という図式を前提にしており、従つてこの場合は契約解除可能ということを示唆しているように思われるからである。

イ 「重大な瑕疵」の解釈

本判決は、「請負人が建築した建物の重大な瑕疵があつて建て替えるほかはない場合」を前提にしている。今後、建替費用相当額の賠償請求訴訟では、当該瑕疵が「建て替えるほかはない」重大な瑕疵かどうか

が今まで以上に争点となろう。

(3) 残された課題 また原審(東京高判2002・1・23)では、建替費用相当額の賠償請求を認容することとセットで、居住利益を控除し(5年居住していた利益を600万円と算定し、賠償額から控除)、また慰謝料請求を否定した(1審・横浜地裁小田原支判2001・8・9は100万円認容)。居住利益控除論、慰謝料論は、今後の欠陥住宅訴訟における損害論の最大の課題となろう。(最後の点については、松本克美「欠陥住宅被害における損害論」立命館法学280号1頁以下(2002)を参照されたい。立命館大学ホームページに全文掲載(<http://www.ritsumeai.ac.jp/acd/cg/law/lex/01-6/matsumot.pdf>)。なお建替費用相当額の賠償請求は、「契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるもの」とする本判決の判示は、瑕疵ある物の給付の場合には追完(契約の完全履行)が原則であるとする契約法の国際的動向にも共鳴するものとして興味深い(契約法の国際的動向を知るには名古屋大学の加賀山教授のホームページが有益である。<http://www.nomolog.nagoya-u.ac.jp/~kagayama/>)。

〔鹿嶋島大会報告3-3〕「徹底討論!欠陥住宅訴訟の到達点」発言要旨

建築士 平野 憲司(大阪)

欠陥住宅訴訟の到達点—建築士の視点から
欠陥住宅は住宅建設のプロセスから考察すると、以下の原因が相互に関連して生み出されてきた。

- 1、確認の虚偽申請及び設計図書の不備
- 2、名義貸し建築士の工事監理放棄
- 3、検査体制の弱体
- 4、法令違反住宅への融資

しかし、欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)設立後、各地域ネットの弁護士と建築士の協同による訴訟及び

活動により、欠陥住宅の上記発生原因を取り除く数多くの成果をあげてきた。

最大の成果は、銀行ローンの融資条件が確認済証から検査済証になってきたため、確認の虚偽申請が少なくなり、検査済証の交付率が向上した点であろう。

また、建築基準法の改正により中間検査制度が導入され、検査体制が強化されたことも検査済証の交付率を向上させている。

さらに、名義貸し建築士に対する日弁連の行政処分の申し立ても職能上の警告とし

て建築士に強いインパクトを与えた。欠陥住宅全国ネットが設立される以前は欠陥住宅問題に携わる建築士は少なかったが（むしろ避けていたが）、今日では欠陥住宅110番、相談会、調査・鑑定、証人尋問等に積極的に参画する建築士が増えていることも大きな成果である。そして建築士の参画によって建築士の専門技術が訴訟に生かされ、すぐれた判決を勝ち取る成果をあげてきた。しかし、以下の事項が今後の課題として

残されている。

1. 工事請負契約書、設計図書、見積書の不備
2. 民間検査機関の不備
 - ① 特定工程検査時期及び検査内容
 - ② 違反処理
3. 民間融資条件の制度化
4. 建築基準法の緩和
5. 品確法の実効性
6. 訪問営業によるリフォーム被害

〔鹿児島大会報告3-4〕「徹底討論」欠陥住宅訴訟の到達点 発言要旨

弁護士 河合 敏男（東京）

1 欠陥住宅訴訟は、専門性という壁があり、また法律家側のノウハウも不十分であったことから、敗訴判決や敗訴的和解が数多く積み重ねられてきました。しかし、欠陥住宅紛争に真摯に取り組む我々の先輩の弁護士や建築士の努力によって少しずつノウハウが蓄積され、裁判においても多くの実績が作られるようになり、今日においては、過去には考えられなかった取壊建替費用を認める判決例が珍しくないところまで前進してきました。

2 しかし、最近では、施工業者の側においても、業界紙などで情報交換を行い、業者側の弁護士と建築士が連携して理論武装をして応戦してきており、業者側の巻き返しの状況が見受けられるようになりました。裁判官は、欠陥住宅紛争については、取壊建替請求については臆病なほど慎重であるのに対し、補修しかもできるだけ安い費用での補修による解決には安易に乗りたがる傾向があり、油断できない状況にあるということが出来ます。

また、最近の欠陥住宅は、故意の手抜きだけでなく、基本的技術の低下や無知・無学による欠陥が増えてきているように感じられます。これらの欠陥は、造られる建物の欠陥が重大であることが多く、そのわり

に基本的に施工者当人の罪の意識がないという特徴があり、故意の手抜きよりもたちの悪い欠陥かもしれません。故意の手抜きという業者の悪質性が立証できない場合、裁判所の業者に対する厳しい姿勢が減殺される傾向になるのではないかと危惧しています。

3 澤田和也弁護士が主張されるように、新築住宅の欠陥被害に対する回復は、つぎはぎだらけの回復ではなく、あくまで新築性の回復でなければなりません。部分補修によっては新築性の回復が不可能な場合は、費用がかかっても思い切って取壊建替を前提とする回復措置を認めることが当然である、との認識が必要です。

4 公庫仕様

欠陥の判断基準について公庫仕様を標準とすべきであるということは、我々がずっと主張してきたことです。しかし、実務ではこれを採用する裁判所と採用しない裁判所とがありました。これを採用すべきとする有力な根拠として、「建築物の構造耐力上の安全確保に係る措置について」と題する建設省住宅局建築指導課長の通達があります（平成7年5月31日住指発第176号）。同通達は、筋かい及び構造耐力上主要な部分である継手又は仕口の緊結については、住

宅金融公庫の木造工事共通仕様書を参考として金物を適切に使用し、緊結すること、とされています。なお、平成12年の建築基準法施行令の改正に伴って、詳細な建設省告示が出されましたが、その内容は概ね公庫仕様を取り入れたものとなっています。これについては、建築知識2001年1月号にわかりやすい解説が掲載されています。

5 裁判所に取壊建替を認めさせる一つの根拠として、建築行政上の制約を理由として取壊建替以外に相当補修方法はないことを主張することが効果的です。構造欠陥のある建物の多くは、確認申請と異なる建物を建築しており、行政上の完了検査を受けておらず検査済証の交付を受けていない建物が多いのです。この場合、仮に補修が可能であっても、構造上の変更を伴う補修と

なり、建築基準法6条の「大規模修繕」に該当するケースがほとんどでありますので、そのための確認申請が必要となります。ところが、確認行政上、大規模修繕申請を受ける前提として、既存建物について検査済証の交付を受けていない既存建物についてはまず検査済証を取得せよ、しかる後大規模修繕の申請をせよということになるはずですが、違法建築物であって検査済証を受ける術がないとすれば、大規模修繕の申請もできないということになります。即ち、もし業者が補修によって対処できると抗弁しても、その抗弁を認めることは、裁判所が違法な（無届けの）大規模修繕を是認することになるとの反論が可能となるわけです。

〔鹿児島大会報告3-5〕「徹底討論」欠陥住宅訴訟の到達点 発言要旨

弁護士 田中 厚（大阪）

私は、阪神大震災後、全国ネットや関西ネットに参加したことから、欠陥住宅訴訟に弁護士として本格的に取り組むようになりました。

その体験を通じて、以下の3つを感想として述べたいと思います。

第1に、判例自体がかなり動いてきている、ということです。

例えば、建築士が施工監理者として建築確認申請書で届け出ておきながら全く施工管理を行わなかったことにより、建築確認を受けた設計とは全く違った欠陥住宅が建築された場合の、いわゆる「名義貸し建築士」の不法行為責任については、地裁レベルでは、これを肯定する判例と否定する判例に分かれていました。私の担当した事件では、1審判決（大阪地判：平12・9・27：判タ1053・137）では、不法行為が成立するためには、当該行為により生命・身体・健康・所有権等の法益が侵害されたことが

必要であって、単に、契約に従って目的物の給付を受ける権利が侵害されたというのみでは、原則として不法行為が成立する余地はなく、詐欺的な行為等により不当に勧誘して契約を締結させたというような場合にのみ不法行為が成立しうるに過ぎないと判示して、不法行為責任を否定しました。私は控訴し、地裁レベルでの勝訴判例（大阪地判：平10・7・29：金判1052・40、大阪地判：平12・6・30：ジュリ1192・216）や、補修費相当額等の全損害の1割だけ認めた大阪高裁判決（大阪高判：平12・8・30：判タ1047・221）、更には、肯定説に立つ松本克美教授の論文（立命館法学271、272号）を証拠として提出し、大阪高裁で補修費相当額等全損害の賠償を命じる逆転勝訴判決（大阪高判：平13・11・7：判タ1104・216）を得ることができました。この事件を通じて、購入者を救済する判例は、我々が作っていくものであることを改めて

感じました。

第2点は、これは問題点として感じていることですが、最近の裁判官が、しばしば「欠陥住宅訴訟は専門的なので判断できない」、と述べて、当事者双方の私的鑑定を吟味すれば判断が可能であるにも関わらず、裁判所の鑑定をやりたがることです。その背景には、裁判官が独自の判断を放棄して、裁判所の選任する鑑定人の判断にそのまま依存しようとする、危うい傾向が垣間見えます。これでは、裁判所の鑑定人に適切な建築士が選任されなかったり、鑑定結果が客観的に誤りであった場合に、裁判所の誤判を招くことになりかねません。また、そもそも、このような訴訟の進め方は、当事者が主張・立証を尽くして、裁判官は公平な第3者としてその当否を判断するという民事訴訟のルールからしても問題があると考えます。私はこのような裁判官に対して、従来、裁判所は、公害、欠陥商品、医療過誤など欠陥住宅訴訟よりはるかに専門的で難しい事件であっても、当事者の主張・立証に耳を傾け、理解しようと努めて判断を下してきたのであり、欠陥住宅訴訟においてそれができないというのは、裁判官の職責放棄である、と批判して闘っています。

第3点は、欠陥住宅訴訟に被害者がかけなければならないコストの問題です。

欠陥住宅の被害者は、人生最大の買い物をした直後のため、蓄えがほとんどなくなっているばかりか、巨額のローンを背負っているのが通常です。このような状況下で、私的鑑定で建築士に支払う費用、弁護士に

支払う着手金、訴訟印紙代等の訴訟費用を捻出するのは容易なことではありません。

このような費用問題がネックになって、泣き寝入りも多いと思われます。これは、司法制度全体にも関わる問題ですので解決策を見いだすのはなかなか困難ですが、とりあえず、私は、収入の少ない依頼者について、コストをかけずにどれだけできるかやってみようと考え、法律扶助を申請してみました。従来は、不動産を所有しているような依頼者は、貧困者を対象とする法律扶助は認められない

と思っていました。ところが、所得証明などを提出して収入が少ないこ



と証明できたため、法律扶助は認められました。しかし、売買契約を解除して6000万円以上も請求する事件であるにもかかわらず、法律扶助協会から私に支給された着手金はわずか23万1000円でした（本来の報酬規定では約250万円）。訴訟印紙代については、本来なら26万円以上かかるのですが、裁判所に訴訟救助の申し立てをして、印紙を貼らずに訴訟を進めてもらうことになりました。弁護士としては、着手金が事件に比して非常に少ないので、このような事件ばかりではやっていけません。この事件については試験的に頑張っています。

このコストの問題は、今後の救済において大きな足かせになると思われるので、なんとか解決すべき課題であると痛感しています。以上

第15回大会の案内～IN北海道

5月31日（土曜）、6月1日（日曜）の2日間にわたって、欠陥住宅全国連絡協議会の第15回大会が北海道・札幌市教育会館で開催されます。今回は、大きな社会問題となり、建築基準法の改正において初めて法規制がされることにもなった「シックハウス」がメインテーマです。被害者報告、裁判報告などのほか、全国一斉提訴に向けての方針も提起します。多くのご参加をお待ちしております。

〔鹿児島大会報告 4〕 日弁連カナダ・アメリカ調査報告

弁護士 千葉 晃平（宮城）

1 視察・調査概要について

▽日時＝2002（平成14）年8月23日から9月1日

▽調査地＝カナダ（バンクーバー）、アメリカ（ロスアンゼルス）

▽視察目的＝『中古住宅売買の実態調査及び日本におけるシステム導入の是非・問題点・参考点等の考察』『日本の住宅新築における充実した中間検査の実現のための実態調査』等

▽視察団＝弁護士吉岡和弘、同岩城穰、同河合敏男、同重村達郎、同粟生猛、同鈴木覚、建築士芦澤弘樹、伊藤瑞穂（吉岡事務所事務員）、丹野美里（同）、弁護士千葉晃平

2 カナダ～バンクーバーにおける視察

カナダ（バンクーバー）では、伊藤公久氏に視察先のアレンジをお願いし、充実した視察ができました。伊藤氏は、ブリティッシュコロンビア州（BC州）のプロフェッショナルエンジニアの資格を有し、一般住宅技術開発機関であるカナダ連邦政府住宅ローン公社（CMHC）認定国際建築技術指導員として活躍され、年5回ほど日本を行き来されている方です。

(1) カナダの建築法制

まず、前提としてカナダの建築法制について概観しますと、カナダ全体では、NBC（National Building Code）という建築基準法が定められています。NBCは、カナダ国立研究所の建築部門が研究開発して定めています。各州は、NBCの技術基準に関する条例を定めることができ、州によってNBCの取り入れ方が違ってきます。例えば、バンクーバーがあるBC州は、NBCをそのまま取り入れているが、他の州ではそうでないところもあるようです。さらに、市町村は、BC州の基準のテクニカル



部分を変えることができ、バイ・ロー（By-law、条例）という形で、その土地・気候に応じて、建ぺい率、容積率、後退距離などを定めることが出来るとのことです。また、建築許可の受託・審査、インスペクションが各市町村の義務付けられた仕事となっているそうです。以上を大雑把に言えば、『国は最低基準を定めるが、土地・気候等は地方によって異なるのだから、それは地方が実情に応じて決めればよい』ということのようです。

また、カナダでは、日本の建築士と異なり、アーキテクト（意匠設計）とエンジニア（構造設計）とに分けられており、エンジニアは建物を安全に設計するための資格が必要とされ監理義務を負い、そのために責任保険に入っており、責任の所在は明確かつ厳格であり、日本におけるように名義貸しということはありません。

(2) カナダ（バンクーバー）での新築住宅の検査制度

では、カナダ（バンクーバー）での、新築住宅の検査制度をみてみます。

カナダ（バンクーバー）の建物新築に際してのチェック制度は、多数の関係者が関与してそれぞれの視点からチェックを行っている上、それぞれの検査内容は厳格かつ各段階ごとに実施されており、それらが、欠陥建物の防止という目的のために有効に機能しているとのことでした。検査を行うものは行政のインスペクター、スーパーバ

イザー（現場監督的な者）、設計者、施工者、保険会社のインスペクター等でそれぞれに役割分担・責任範囲が分けられており、各施工段階で実質的な複数のチェックが入るシステムになっています。時系列で見れば、基礎工事→建て方→上棟→外装・内装→完成という各段階でインスペクションが入り、项目的には建物の全体、電気、ガス、衛生設備に分かれるようです。そして、各検査主体でなにか異なるのかといえば、行政によるインスペクターは、基本的に、「Safety and Health」（安全と健康）という基準に対して矛盾がないかどうかという観点からのインスペクションであるが、それ以外の内容、例えば、曲がり・小口が合っているか等のチェックは、スーパーバイザー（現場監督）やプロフェッショナルエンジニアの範疇となります。項目上は行政のインスペクションとプロフェッショナルエンジニアによるインスペクションとダブルチェックになる部分もありますが、実際上は、プロフェッショナルエンジニアによるインスペクション及び報告書があれば、行政のインスペクションは簡易に済まされているようです。また、保険会社も、住宅の品質（クオリティ）に重点を置いており、保険会社におけるインスペクションが通らないと、入居許可が下りない仕組みになっており、保険会社のインスペクションは重要かつ効果があるとのことです。

(3) カナダ（バンクーバー）の中古住宅売買における検査制度

次に、中古住宅売買における検査制度で



すが、カナダ（バンクーバー）ではアメリカ（ロスアンゼルス）のようなエスクロー制度がないこともあり、紙面の都合上省略させていただきます。

3 アメリカ～ロスアンゼルス～における視察

アメリカ（ロスアンゼルス）では、トム亀井氏にディスカッションのアレンジをお願いし、充実した議論・説明を受けることができました。亀井氏は、カリフォルニア州在住の建築家でアメリカ建築家協会の副会長を務められていた方で、ご自身もロスアンゼルス中心に既に5回ほど中古住宅を購入・転居された経験を有するとのことでした。1996年のアメリカ（ロスアンゼルス）視察際にもご尽力いただいた方です。

1 エスクロー制度

アメリカ（ロスアンゼルス）における視察、といいますか今回の視察でのとりわけ報告に値するのがエスクロー制度と思われます。新築時のインスペクションについては、96年視察報告もありますから、ここではエスクロー制度を中心に報告いたします。

まず、アメリカ（ロスアンゼルス）における既存住宅売買の流れをみてみますと、売りたいときはまず不動産業者に頼む。そうすると、インターネットで全米の不動産を閲覧することができるシステムにのり、オープンハウスで公開したりする。買い主、売り主のブローカーは別になっているのが通常とのことです。交渉の開始は、カウンタオファーと呼ばれる定型の書面を相手方にファックスすることから開始されます。それに対して、種々条件を記載した書面を送り返す。これも定型書面ですが特約事項的なことについてはその記載欄がある。上記のようなやりとりを数回重ねて、各項目について合意をしていき、契約が成立する。契約の成立は、契約書に署名欄があってそこに署名することによって成立仕組みである。上記交渉の開始以降契約成立までにや

りとりされた書面が一式契約書となるということです。すなわち、日本のごとく『契約交渉過程』後に正式かつ簡潔な『契約書』が交わされるのではなく、契約交渉過程で出された諸条件に関する各合意がすべて契約内容となるのです。契約書自体は複数枚にわたり一見すると契約内容が判別しにくいのではないかと思われそうですが、後日紛争が生じた場合には、合意事項をフィードバックできるので紛争解決には有益です。

そのうえで、成立した契約書をエスクロー事務所へ持参する。これを「エスクロー・オープン（エスクローを開く）」というそうです。エスクローの指定は、売り主あるいは買い主からします。売買契約書に指定がされています。エスクローに契約書と小切手（3%ほどの頭金）を持っていき、エスクローインストラクションを見せら、エスクローによってはタイムテーブルを双方に渡します。費用は折半されます。売買契約書には、「インスペクションは何日までに行う」「ディスクロズは何日までに行う」「何日までやらなければ契約放棄する」「欠陥があれば減額する」「ローンが下りなければ（審査は通常21日間）無理由解除可」などの条項がいくつも定められておりエスクローはそれの実現を確認していく。エスクローの重要な仕事として、タイトル・インスアランス・カンパニー（名義の権利を保証する保険会社）から、名義のレポート（タイトルレポート）をもらってくる

（このタイトルレポートの仕事が必要とされるのはアメリカ（ロスアンゼルス）の歴史的事情によるようです）。エスクローの日数は契約上1ヶ月などと決められているが、平均して45日位が多いとのこと。

駆け足ですが、以上が中古不動産売買の流れ及びエスクロー制度の概要です。

なお、エスクロー制度（ESCROW）自体は中古住宅売買に限られた制度はありません。エスクローとは、信託であり、エスクロー・オフィサーが一時的に売買のお金を預け、固定資産税の支払いや名義の確認をチェックしてお金の受け渡しをすることをいい、日本でインターネットで「エスクロー（エスクロウ）」を検索しますとネット売買なんかがでています。

4 さいごに

他にも、カナダ（バンクーバー）でも欠陥住宅問題が多いこと、保険システム、カビ等が大きな問題となっていること、歴史・文化の根本的違いによる欠陥住宅発生原因の相違・中古住宅流通の多さなどご報告すべきことが多々あり、それらを基に日本への示唆についても言及させていただきたいところですが、紙面の関係上、それらについては報告書「カナダ・バンクーバー アメリカ・ロスアンゼルス視察報告書～日本の住宅新築における充実した中間検査の実現と中古住宅売買における新たなシステム導入への示唆」へ譲り、取り急ぎ私からの報告とさせていただきます。

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。参加資格は原則として会員の弁護士・建築士ですが、それ以外の会員も所属地域ネット又は全国ネットの事務局長が承認すれば参加できます。

現在 291人が登録、情報交換の場としてフル稼働中

第14回鹿児島大会アピール

欠陥住宅被害の完全回復を求める

当協議会は、阪神淡路大震災を契機に欠陥住宅被害の根絶を願う弁護士・建築士・研究者・被害者・市民によって1996年12月に結成され、以来、全国各地で大会を開催し、今回の鹿児島大会は第14回となります。

私達は、全国大会において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を議論・研究するとともに、他方で、具体的な欠陥住宅被害者のため、訴訟提起を始めとする法的救済に努めてきました。それらの活動を通して、欠陥住宅が、建物という極めて高価な財産についての被害であることはもちろんのこと、それだけにとどまらず生命・身体・健康に対し危険を及ぼし、不安に満ちた居住を余儀なくし、更には家庭や人生までも破壊することを痛感してきました。生活の根本的基盤である住宅に欠陥があった場合、その被害は、物心両面に広汎にもたらされ、且つ、欠陥が除去されるまで継続・拡大してゆくのです。

にもかかわらず、欠陥住宅訴訟における従前の判決は、往々にして、このような被害の実態に対する理解に乏しく、例えば、補修不可能な欠陥建物に関する解体建替費用の賠償請求に対し「建物請負契約の解除を否定した民法の趣旨に反する」として否定したり、慰謝料請求に対して「財産的損害が回復されれば精神的苦痛も慰謝される」として否定したりなど、一般常識に反する形式的・硬直的な裁判例も見受けられ、認容される損害賠償額は被害の回復にとって極めて不十分な内容にとどまってきたと言わねばなりません。

そのような中、2002年9月24日最高裁判所において、「建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるために建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる」という判断が明確に示されたことは、被害回復に必要な費用を賠償額として認めるものであり、非常に意義深いものです。

このような方向性を更に推し進め、欠陥住宅被害者を真の意味で救済するためには、全ての損害を填補し、欠陥による被害を完全に回復する必要があります。

当協議会は、以上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 欠陥の存在と相当因果関係が認められる損害については、財産的損害のみならず精神的損害も含め、拡大損害に及ぶまで、全て賠償請求権を認めるべきこと。

2 欠陥除去のための費用は、解体建替費用の場合も含め、全額賠償の対象とすべきこと。

すなわち、請負契約・売買契約のいずれであっても、契約において期待される性状(少なくとも建築基準法令の定める最低限の性状を有すべきことは契約上当然の前提であり、これを上回る性状が合意されていた場合にはその性状も含む)を欠如すれば欠陥(瑕疵)に該り、これを除去して期待される性状を回復するために要する費用は全額賠償されるべきであること。

3 欠陥住宅被害の本質が継続的な居住権の重大な侵害であり、これによる被害は欠陥除去費用等の財産的損害の賠償によっても回復されないことに鑑み、適正且つ十分な金額の慰謝料請求権を認めるべきこと。

4 欠陥住宅被害が「専門家対消費者」という構造の中で専門的・知識を有すべき住宅供給者側(施工業者、設計監理建築士等)の悪質な手抜きや重大な過失によって発生するという構造、また、欠陥住宅に居住することを余儀なくされることは継続的な不利益であり居住権の侵害であるという実態を直視して、損益相殺や過失相殺といった賠償額減額の手法を安易に用いるべきでないこと。

2002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14回鹿児島大会参加者一同

弁護士 幸田 雅弘(福岡)

1. アンダーピニング工法と池本設計士の疑問

軟弱地盤のために不同沈下が起きている場合、補修方法として、曳き家をして地盤改良工事や杭打ち工事を行い、軟弱地盤対策を最初からやり直すのが本来です。しかし、実際には、曳き家作業をするスペースが現場にはないとか、曳き家作業をすると補修金額が高額になるという理由で、こうした補修方法を主張することは困難な場合が多いのが実情です。

軟弱地盤の一般的な補修方法をして採用されているのが「アンダーピニング工法」です。「アンダーピニング工法」とは、基礎の周囲を1・5m幅で深さ1mほど掘削し、基礎の立ち上がり部分の直下や脇に60～70cmの短い鋼管やH鋼を設置し、建物の荷重を利用して地盤に圧入し、鋼管やH鋼を継ぎ足していき、鋼管やH鋼を支持地盤に到達させてから、地盤の反力を利用して基礎下部を持ち上げ、不同沈下を補正する補修工法です。「アンダーピニング工法」にも、鋼管類をどこに打ち込むかで二通りの方法があり、基礎の立ち上がり部分の直下に打ち込む工法と、基礎のすぐ際に打ち込んで基礎と合体させる側打ち工法とあります。「アンダーピニング工法」が普及し始めた頃は、側打ち工法も相当行われていたようですが、基礎にかかる応力がまっすぐに杭に伝わらないという弱点があることや、鋼管類と基礎の鉄筋に結合する方法に確実性が欠けるなどの弱点があり、最近ではあまり聞きません。現在では基礎の立ち上がりの直下に鋼管類を打つ工法の方が一般的なようです。私は、この補修方法になんの疑問も持たないで来ました。ところが、「ふあすまいるNo.7」に宮崎の池本智汎さん(建築士)が、「建物荷重で圧入するだ

けに必要な支持力を得られるのか」「鋼管の継ぎ手(溶接部分)は大丈夫なのか」と疑問を呈しました。

この問題提起を受けて、福岡の建築環境問題研究会(会員47名、代表世話人箕原信樹・幸田雅弘)では、これまで無批判的に受け入れてきた「アンダーピニング工法」に問題はないのか、批判的な視点からの研究を開始しました。同じ時期に、京都ネットが地盤に関する勉強会の中でアンダーピニング工法を検討する予定であることを知りませんでしたので、「それでは、鹿児島の大会で福岡と京都の共同企画としてディスカッション<アンダーピニングを見直す>をやろう」ということになりました。

2. アンダーピニング工法のディスカッション

ディスカッションでは以下のような問題点を取り上げました。



①鋼管の支持力が確保できるか?

鋼管杭によって建物荷重を支えるためには鋼管1本当たり4～5t程度の支持力が必要になり、長期の許容支持力を考えると12～15t程度の支持力が必要である。しかし、建物荷重によって鋼管杭を打ち込むと、12～15tもの支持力を確保できるのか。

②基礎の破壊の危険性はないか?

基礎を部分的に持ち上げると、基礎自体を破壊する危険性はないのか。また、不同沈下によって、基礎にひび割れがある場合にひび割れを拡大させる可能性はないか。

③鋼管杭の溶接は十分か?

鋼管の溶接は裏当金を当てて溶接をする必要があるし、下向き溶接が基本であるが、鋼管杭のつなぎ溶接ではそのような技術が取り入れられてないのではない?

④鋼管の垂直性は確保されているか？

*これらの他にも、基礎の一部に杭打ちを行う「部分的アンダーピニング工法」は異種基礎工法の併用になるので、構造計算が必要になるのではないかといった問題点もあります。

3、討議の概要

池本智汎建築士、箕原信樹建築士、藤津易生建築士、松本隆広建築士の発言内容は大変示唆に富むものでしたので、各人の報

告書を是非ご覧下さい。建築士の意見を聞いてみると、アンダーピニング工法を事後的な軟弱地盤対策と受け取り、事前の対策と同じように理解していましたが、事後的なアンダーピニング工法では軟弱地盤対策が不十分な場合があることを知りました。箕原信樹建築士は「アンダーピニングは本来の軟弱地盤対策ではなく、補修方法に過ぎないということをよく理解しておかなければならない」と指摘しました。以上

鹿児島大会報告(1-2) 「パネルディスカッション」地盤沈下(軟弱地盤)の改修工事方法 発言要旨

建築士 箕原 信樹 (福岡)

建て替えをしなければ、新築同様の性能を回復しないとして、あらゆる補修・修復工事自体を認めようとしなない。このような一般の欠陥住宅被害者の気持ちは、解らない訳では無いが、やはり、そこは技術的判断として建築基準法や学会規準などのもとで考えられる補修工法や欠陥発生原因の除去が可能な技術は認めるべきである。

とは言え、現在の補修方法は体系的には確立していないもの、一部分又は現象面の除去にのみ対応しているに過ぎないものも多く、又、適応を少しずつ間違った形で採用しているために不適切な施工が行われていることが多い。

この度、問題とした地盤沈下(軟弱地盤)対策においても「アンダーピーニング工法」自体は、古代ローマ時代から行われているものであり歴史が古いものである。住宅建築程度のもので良く使われるようになった鋼管杭圧入工法もその一つであり、通常では短管を用いて必要深さまで到達するまで杭を継ぎ足ししながら、1本の杭として、力学的な力を求めているため、いくつかの問題を含むことが考えられる。その1つは杭の溶接による強度低下。2、圧入時の方法として、建物上部荷重で必要支持力を確保出来るのか。3、圧入時の基礎の破壊に



鹿児島大会の会場

対して安全かということがあげられるかと思う。これらのことが問題としてあり、施工方法も十分に確立できていない面もあるが、一方、建物が沈下しているのに対し、力学的(建築的)に一番適切である工法としては一般的には杭工法で対応することである。その中では、基礎芯と杭芯がずれていない。即ち、偏心のない杭が最適であり、建物の曳家や建替(撤去)が考えられない現状のままの不同沈下の原因除去方法としては、認められるべき工法の一つである。現在のところ、問題点となる施工上の点がクリアされていない施工業者を選ばないようにする必要があるが、補修工事そのものが今後、技術的確立が必要な分野であり、もっと多くの建築技術者が関わっていかねばならないことを認識すべきである。

〔鹿児島大会報告5-1〕「パネルティスカッション地盤沈下(軟弱地盤)の改修工事方法」発言要旨

建築士 池本 智汎(宮崎)

鋼管杭圧入工法の問題点は解決したか
この工法の問題点を提起した者としては、今回の鹿児島大会では解決しなかったとの思いである。

問題点は下記2点である。

1. 杭耐力が常時荷重の3倍を確保できるといふ工法はあるのか?

2. 杭継手の溶接が安全であるという工法はあるのか?

当日の説明者(杭施工業者)によると、

1. に対しては、一つの支持点に3本の杭を打つ工法で実施しているので、3倍の荷重に耐えうる杭を打ち込んでいる。

2. に対しては、杭継手は、下杭に帯状の鋼板で作ったリング繫板を付けておき、このリング繫板の内側に上杭を差し込む。この繫板と上杭を下向すみ肉溶接で接続する工法で行う。すみ肉溶接で良いかの不安は持っている。

との説明であった。これで問題点は解決できたか?

1. 確かに3本の杭はあるが、ただ単に一つの方向に3本を並べた状態で施工された杭でよいのか、疑問である。風や地震に

よる水平力は、X方向Y方向等どちらの方向から力が加わるか、定かではないので、これで有効に抵抗できる工法になるのか?

2. 継手の溶接がすみ肉溶接では、全強(杭材と同じ強度)にならない。欠陥住宅被害救済の手引(全訂増補版)の195頁「すみ肉溶接」の項で「すみ肉溶接は、構造躯体の応力伝達部分に対しては行われぬ。」と述べているように、杭継手部にすみ肉溶接を用いる工法は不適切である。

3. そして、他のパネラーや建築士からもみるべき提案はなされなかった。

この工法で、どのように施工すれば、適切な不同沈下対策になるかを問題提起したのであるが、鹿児島大会では、その問題は解決されなかった。3倍の杭耐力は可能か? 継手溶接は安全か? いずれも解決されなかったが結論である。従って、この工法を不同沈下対策として、現状では採用するが出来ないと考える。

又、「住宅紛争処理技術関連資料集」で、この工法が不同沈下対策資料として、提案されていることが非常に問題であると強調しておきたい。

〔鹿児島大会報告5-1〕「パネルティスカッション地盤沈下(軟弱地盤)の改修工事方法」発言要旨

建築士 藤津 易生(京都)

欠陥住宅問題における地盤沈下の水平修復の工法として、アンダーピニング工法の是非が問題であったが、工法の議論は鋼管杭による基礎直下支持杭補強方式(アンダーパイリング工法)に集中していたと思います。

その他の工法としては、基礎直下式保持盤工法もありますので、アンダーピニング工法は基礎補強工法の総称と考えて頂いた方が紛らわしくないと考えます。

いずれにしても、どの工法を採用するかは地盤状況と建物の性状を正確に把握した上で決定する事が大事かと思えます。

故に、まず、支持地盤の位置と地盤耐力をを正確に知る必要があります。

木造のような、軽い建物の場合の地盤調査は、一般的にスウェーデン式サウンディング試験が行われていますが、この試験の特徴は、N値10以下の砂質度での正確の数値を確認する事で、それ以上の締まった地

盤や、礫や木片、コンクリート片等のような地中障害物が有った場合にはロットが空回りをして正確なデータを採集する事が困難になります、また地質についてもサンプリングが出来ないため正確な資料は採取出来ません。

スウェーデン式サウンディング試験をする場合は、近隣データや地形によって基礎底以深の支持地盤が確実にあることを確認できない限り、安易に採用することは危険であります。

また、標準貫入試験（ボーリング試験）は表層のN値の低い地盤の確認には不向きな試験ですので、沈下改修を計画するに当たっては両方の試験をした上で、支持地盤の層厚も含めて確認した上で、決定する必要があると思います。

もし、支持地盤が浅い位置にあつて層厚も十分であった場合は、基礎直下式保持盤工法で十分対応出来ると考えます、また支持地盤が深い位置にあった場合でも、鋼管杭の打ち継ぎ無しで打てる1メートル程度の深さの場合は、杭頭処理を確実に行えばそれほど問題は無いと考えます。

それ以上に支持層が深く、打ち継ぎが必要となった場合、鋼管を溶接にて接合することになりますが、管径が100mm程度で肉厚が2～3mm程度の鋼管を完全溶け込み溶接（突き合わせ溶接）にする事は不可能であり、まして、狭くて作業姿勢の悪い中で溶接は、部分溶け込み溶接（隅肉溶接）であったとしても不完全な溶接になる可能性が高くなります。

ゆえに、鉛直方向の常時荷重のみであれば、アンダーパイリング工法でも水平修復は可能であると考えますが、災害時（特に地震時の水平方向に外力が加わった場合）は打ち継ぎの溶接面に不安がある限り、有効な補修方法では無いと考えます。

欠陥住宅問題の場合は、設計者もしくは施工者が当然考慮すべき事を怠った結果の現象であることから言いますと、浅い場所で支持地盤がない限り、基本的にはアンダーパイリング工法による水平修復は採用すべきではないと考えます、しかし、災害等に地盤沈下が発生し、建物が傾斜したような場合の修復工法としては非常に有効な工法になると思います。

【鹿児島大会報告第一】「パネルテレスカッション地盤沈下（軟弱地盤）の改修工事方法」発言要旨

建築士 松本 隆宏（京都）

地盤沈下の改修方法としての「アンダーピニング工法」の問題点を以下の事項に沿って記述します。

(1) アンダーピニング工法は、杭基礎か地盤改良かどちらか？

結論から言うとアンダーピニング工法は、地盤改良であります。鋼管を打ち込んでるので杭に見えますが、施工方法等から判断すると地盤改良であります。逆に言うと、地盤改良の形式にしなくてははいけません。上部建物の布基礎（木造の場合が多いと思われるので）に緊結してはいけません。杭基礎は、杭をフーチングで基礎梁と緊結さ

せませす。杭基礎は地震時に杭に水平力が作用し、杭に生じた水平力を基礎梁で負担します。アンダーピニング工法を施工しようとしている建物の基礎梁（布基礎）は、地震時に杭の水平力を負担しなくてははいけません。木造の布基礎程度では、水平力を負担できるか疑問が残ります。よって、アンダーピニング工法は、基礎梁に負担を掛けないように地盤改良形式にしなくてははいけません。しかし、地震時に上部建物がアンダーピニングした位置からずれてしまわないような工夫は必要です。

(2) 鋼管杭継手の現場溶接の信用性について

アンダーピニング（後打）工法であるから現場溶接は避けられないので、溶接は細心の注意が必要です。継手部分で、鋼管どうしを突合せ溶接する方法は、現場溶接の精度から考えてよくありません。スリーブで継手部分を補強し、スリーブと鋼管を溶接する方法が最も良いと思われます。ねじ切りをして鋼管を接合する方法もありますが、断面欠損による耐力低下を考慮しなくてははいけません。

(3) 地盤調査方法について

SS試験（スウェーデン式サウンディング試験）の結果に基づいて施工されているようですが、SS試験は簡易試験であり土の性質を十分に把握できません。アンダーピニング工法は、地盤改良ではありますが支持形態は杭であるので支持地盤の特性を正確に調べる必要があります。標準貫入試験

を行うべきです。

(4) 杭の支持力計算における、周面摩擦力の考慮について

標準貫入試験をすれば土の性質が判り摩擦力も考慮できますが、SS試験のみでは土の性質が判らず摩擦力を判断する事はできません。しかし、土を詳細に調べたからといっても、打ち込む杭径が小さいので、周面摩擦は考慮しないほうが安全です。

(5) 施工後の布基礎の応力状態について

もともとの基礎は、布基礎かべた基礎であり地盤からの反力を面又は線で支えています。アンダーピニング工法は、杭形式であり点で支えています。もしも、アンダーピニングの杭と杭の間に柱などが位置していて、大きな軸力が基礎にかかると当初の基礎設計とは逆の応力が働きます。既存基礎の断面の把握と補強工事後の応力状態の確認をしなくてははいけません。

幹事長の独りごと

弁護士 吉岡 和弘（仙台）

古賀正男は『人生の並木道』を作曲した後、「僕の曲が唄われなくて済む世の中に早くなしてほしい」と語ったそうだ。次のような歌詞だ。

泣くな妹よ妹よ泣くな 泣けば幼い二人して 故郷を捨てた甲斐がない
遠い寂しい日暮れの路で 泣いて叱った兄さんの 涙の声を忘れたか
雪も降り降り夜路の果ても やがて輝く曙に わが世の春はきっと来る
生きてゆこうよ希望に燃えて 愛の口笛高らかに この人生の並木路

戦後の廃墟の中から民衆が歯を食いしばって生き抜こうとする様を見事に歌い上げた名曲だ。とりわけ、ディック・ミネがあの独特の歌唱法で「泣いて叱った兄さんの涙の声を忘れたか」と歌うくだりを聴くと私は思わず涙してしまう。

私たち弁護士の役割は様々な労苦や被害に遭いながら歯を食いしばって生き抜こうとしている人たちに法律の専門家としてそばに寄り添うことだと思っている。「被害あるところに弁護士がいる」という国民からの信頼が私たち弁護士を支えてきたはずだ。しかし、今、その社会的信頼が揺ぎ始めている。こうしたときにこそ、私たちは、もう一度、「人生の並木道」を被害者らとともに声高らかに唄う必要があるのではないか。若い人たちと肩を組み合い「生きてゆこうよ 希望に燃えて 愛の口笛高らかに・・・」と唄ってみたいのだ。



弁護士 野平 康博 (鹿児島)

1 初めに

この事例は、前回大会の鹿児島大会で九州ネット南九州支部設立ができましたが、この大会で鹿児島からの事例報告として報告したものです。

私が独立して間がない平成12年6月に実施された欠陥住宅110番で相談を受けて、地場の建設会社との交渉をすることを前提に訴訟の依頼を受けたものです。しかし、この交渉手続は全く無駄でした。建設会社の代表者は、会う約束をしていたのに、何の連絡もなく交渉場所に来ず、結局、交渉の分だけ手続が長くなってしまったのです。反省点です。

訴え提起は、平成12年12月1日。調査報告書などは一切なく、ただスウェーデン式サウンディング試験の報告書のみをもとに訴状を作成して、建設会社とその代表者だけを訴えました。何軒も工事している業者で資力の点は大丈夫ということでした。

第1回口頭弁論(平成13年1月17日)から同12回(同14年3月6日)までかかり、この間、検証も行い、最終的には、和解で終了しました。

2 原告が土地、建物を入手した経緯など

土地は、第三者から、被告代表者の紹介で、平成7年8月29日に、金442万円で購入したものです。被告が、整地し、境界にはブロック塀を施工しました。原告が土地を購入したときは、既に土地の境界にはブロックが積んであり、きれいに整地してありました。原告は、新築住宅の設計施工につき、被告代表者個人との間で、平成8年2月8日に、請負代金を1096万円とする建築工事請負契約を締結しました(なお、契約書は存在せず、見積書のみ)。なお、設計図書などは一切原告に交付されていませんでした。被告代表者は、同8年3月22日

に、工事を完了して建物を原告に引き渡し、これと引き換えに原告から工事残代金全額の支払いを受けていました。なお、本件建物は、木造軸組平屋建住宅です。

被告会社は、地場の建設業者であり、従業員が8名程度の小さな会社でした。被告代表者には住宅がありましたが、住宅ローンが残っていました。

被告代表者は、本件建物を築造後の平成8年7月1日に被告会社を設立していました。その際現物出資し商号を続用して個人営業を全て被告会社に譲渡している点を捉え、被告会社と被告代表者を提訴しました。土地について、不動産業者らに対する責任追求も考えたのですが、手続が複雑になるということで、訴えを見送りました。

建物の現象についてですが、原告は、平成12年5月26日に、北東側にある寝室の北側サッシの鍵が閉まらなくなり、少し寝室の床が下がっていることに気づきました。その時に初めて、原告は友人の建築士に依頼し、本件建物を調べてもらったところ、基礎が約4センチ沈下していることが判明しました。その後も沈下が進み、証人尋問がなされた平成13年11月の時点では、8ないし9センチ沈下していました。このため、ピシッという音が響き、原告の子二人は、頭痛や吐き気を訴えることが多くなりました。

その後の調査の結果、本件建物の地盤は、40年ほど前は、もとはシラスの採掘場があったところであり、近辺の人々が4、5年かけて穴を掘ったため、15メートルほどの空洞があったところであることが判明しました。その後、その空洞を埋め戻したものの、その際に使用した土砂には、木くず、空き瓶、空き缶、空き容器及びビニールなどが混入していたのです。原告はその事実を全

く知らずに、土地を購入したのです。

被告代表者は下請業者に本件土地の造成工事を請け負わせ、整地した上で、地盤調査を全くせず、本件建築工事を行ったのでした。

ところで、被告代表者は、整地の際、本件土地の東側に位置する隣地居宅との境界にブロックを積んだのですが、このとき、境界付近を約3メートル掘り下げました。そのとき、被告代表者は、いわゆるがらが出たり、掘るときに本件土地が柔らかかったことから、本件土地の地盤が軟弱であることを当然に予知できたのですが、調査を怠ったため、地盤が空洞となっているところに本件建物を築造してしまったのです。

3 以上のようなことから、次のような法律構成で訴状を作成しました。

被告らの責任原因としては、ア 不法行為責任を主要な争点としました。被告代表者としては、右建築請負工事に当たって、本件土地の地盤の強度を調査すべき注意義務があり、強度が不十分な場合には、これに応じた措置をとるべき注意義務があるのに、これを怠ったものであるから、賠償すべき義務がある。被告会社は、被告代表者の営業譲渡を受けて、同種の営業を継続しているのであるから、被告会社が成立する以前の被告個人の債務についても、責任を負担すべきである。という構成にしました。ただ、瑕疵担保責任や債務不履行責任も主張しておきました。

損害については、①本件建物補修工事費相当損害金として1000万円を請求しました。右地盤及び基礎の構造耐力を回復させるためには、既存基礎を撤去して本件基礎をやり変えるほか方法はないと主張し、具体的には、本件建物を一旦基礎から切り離してジャッキアップし、基礎を再施工してから建物を降ろして新基礎と緊結させる。このような基礎改修工事には専門業者に依頼するほかない。その費用は、金807万9750円

である。と主張しました。それだけでなく、本件建物が新築注文住宅であることから、美匠上もある程度新築性を回復すべき補修でなければならない。その費用にはおおよそ200万円程度必要である。その他に、②本件欠陥の調査鑑定費用 金20万円、③補修期間中の賃借建物賃料相当損害金100万円、④引越費用相当損害金 金40万円、⑤慰謝料 金100万円 ⑥①ないし⑤損害合計 金1260万円、⑧弁護士費用金80万円、⑦原告の損害合計 1340万円を請求しました。

4 裁判の主要な争点は、次の2点でした。

①まず、地盤の調査義務があったかと言う点です。平成7年度版の公庫仕様書には、地盤調査の方法について明記されていないので、スウェーデン式サウンディング試験を行うなど、地盤調査義務は課されていないというのが、被告の反論でした。とくに、本件建物は平屋なので、その必要性はないと被告らの強い反論があり、裁判所もその反論に引きずられてしまいました。

②補修方法と損害額については、アンダーピング工法以外でも十分に安全に補修できるとの被告の反論あり、その場合、建て替えより安くできると強く抵抗してきました。但し、被告等はその証拠は最後まで出ませんでした。

以上の点については、審理の過程で、①写真で基礎が割れていること、水平器での測量で家が沈下していることなどを書証として提出し、②裁判官に現場をみてもらった方がよいということで、検証申立を行い、裁判官の面前で、沈下が進んでいる地盤をスコップで掘ってみせました。裁判官の前で3箇所を約1.5メートル掘ったところ、ブロック塀にくっついたところも含めて、ガラ（瓶や缶、ビニール類など）が大量に出てきました。裁判所がこの模様をビデオ撮影しました。③隣接地所有者2名の証人尋問も行いました。業者が穴があった付近

を掘削したとき、ガラが大量に出たことを立証するため、ブロック積みを見ていた隣接者の証人尋問を行ったところ、業者が軽トラックでガラを運び出したり、以前建っていた建物がそのまま潰されて地盤の下にあることなどの証言が得られました。ところが、④整地を行った被告会社の担当者2名の尋問を行ったところ、ガラを見たことを全面否認する証言をしました。⑤地盤改良業者の尋問も行って、スウェーデン式サウンディング試験などで事前に地盤調査していれば、地盤の強度が不十分であったことが分かったこと、アンダーピニング工法と補修費用などについて説明してもらいました。さらに、⑥原告の友人である建築士の尋問も行い、沈下状況や地盤調査義務違反などについて説明してもらいました。特にガラなどが出ているので、慎重な調査が必要であることを証言してもらいました。

このような審理を経て、裁判所から被告等に対し強い和解の勧めがありました。

5 結局、本件は和解で終了しました。原告の住宅ローン(1460万円)を被告らに支払ってもらい、土地・建物を被告等に譲渡するという和解内容でした。原告本人は、判決による解決を望んでいたのですが、原告の奥さんが早く家を出たいと早期解決を希望したことや、裁判官も和解を強く勧めたこともあって、上記の内容で和解が成立しました。和解金額の点では、もう少し被告等に譲歩させるべきだったと反省しています。

原告が、私との終了手続の際に、必ずまた家を作り、そのときは新築祝いに私を招待すると約束してくれたことが、未熟な私にとってのせめてもの救いとなった事件でした。 以上

【鹿児島大会報告8】 勝つための鑑定書づくり

建築士 額額 誠(愛知)

名古屋において「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」が設立されて6年になります。

私は設立時から参加し、数十例の調査・鑑定を行ってきました。その過程において会員同志また弁護士を含めた勉強会を重ねることで「鑑定書の書き方」も見えてきました。

鑑定書には多様な必要性が生じてきますが、今回は「勝つため」、その中でも裁判官に向けて鑑定書を有効なものにするために建築士に出来ることを報告します。

1. 勝つためには

勝つためには、建築の専門家である一級建築士の作成した鑑定書が重要な意味をもつことは言うまでもないが、その鑑定書を建築に関して素人である裁判官に対して有効なものにするに、特に以下のことに留意

する必要がある。

- ・分かりやすいものであること。
- ・説得力があること。
- ・建築士サイドの考え方や書き方をしないこと。(建築士サイドの考え方や言いまわしでは理解を得にくい。判断するのは裁判官であるから、裁判官側に向けた書き方をする。)

・鑑定書は裁判に勝つためのものではあるが、相手側に反論させない書き方をすることも必要である。

2. どのように書くか

a. 法令からの指摘

鑑定書には、建築基準法・同施行令・同施行規則や住宅金融公庫工事共通仕様書等の技術基準のどこに(…法…条)に違反しているかを具体的に明示する必要がある。これが一番分かりやすく、説得力がある。

また、添えてその法令や技術基準の制定趣旨の説明があると分かりやすい。

特に「これはこうだから良くない」とか、「一般的にはこうだから間違っている」などの書き方は建築に携わっている者にしか分からず、建築の素人である裁判官には理解できないので、説得力もなく意味を成さない。また、弁護士も十分に使いこなせないものになってしまう。

したがって、「こう考える」的な書き方ではなく、断言できる材料を持って書かなくてはいけない。

悪くまでも、建築の常識で闘うのではなく、法の中で闘う意識がまず必要である。

b. 資料の活用

鑑定書作成にあたっては、欠陥の根拠を示す資料が不可欠である。たとえば、建物の沈下に関するものについては、地盤調査を行ない、そのデータを基に沈下に至った原因、また補修工法の選択理由を計算書等により明解にする。

また、基礎の寸法やかぶりについてもコア抜きや非破壊検査等の検査によって、法令と比較し具体的に数字で欠陥を指摘する。

こうした資料の活用は事実認定する上で有効であり、相手側に反論の余地を与えないためにも必要である。結果的に審理の長期化を防ぐこととなる。

c. 説明図面等の作成

鑑定書は裁判官へ分かりやすく説得力あるもととするには欠陥である原因・理由を順序建てて明確にしなければならない。そこで、写真、図面、模型等で現状と正しい施工方法を比較できる様な材料を添える必要がある。

簡単にその例を添える。

(例) 被害状況：断熱効果が期待できない。

要因：床のグラスウール断熱材が下がっている。……………写真で説明

理由：断熱材の下がり止め用の受け材がない。……………写真で説明

根拠：住宅金融公庫工事共通仕様書7・

6・3に抵触……仕様書の提示

補修方法：受け材を入れる。…正しい施工方法を写真または図面で説明

d. 見積書の作成

鑑定書には当然訴訟の根拠となる補修の見積書が不可欠である。どの様な理由でこの見積りに至ったかの理由を明快に示さなければならない。

それには、現状の確認と施工可能な工法の選択の根拠となる資料(写真・説明図等)で具体的に分かりやすく説明する必要がある。

構造に係わる部分は補修できる限度がある。得に基礎などは地盤の強度や敷地廻りの状況などにより補修できる工法の選択が変わり、建て替えにまで発展する可能性がある。(たとえば、杭等で建物を支持しなければならないが重機等が入る空地が無いなど。)

状況の説明となぜその工法(若しくは建て替え)に至ったかを明確にしなければ、見積書が説得力の無いものになってしまう。

3. 今後の展望

9月24日の最高裁判決で鑑定人の大島巖氏は「瑕疵は基礎構造及び木構造の本質に係わるもので建物全体におよぶ。瑕疵部分を特定し、修理の方法、その工費の積算を集積して一つづつ直したとしても瑕疵を除去しえないため、建て替えが必要。」としている。

建築士から見ればこのような瑕疵が非常に多い。本当の意味での補修、また本来の目的物までに回復する必要を常に痛感している。

今まで民法634条及び635条但し書きに拒まれていたものが、大きく変わろうとしている。今後、訴訟の切り口も大きく変わるのであろう。したがって、ますます鑑定書の書き方も重要になると考える。

建築士 平野 憲司 (大阪)

欠陥住宅全国ネット設立後、欠陥住宅問題を解決するために積極的に参画する建築士が増えていることは大変良いことです。また、建築士の参画によって建築士の専門技術が訴訟に生かされ、勝訴判決を勝ち取る成果も上がっています。

しかし一方、欠陥住宅訴訟で加害者側に立つ建築士も増えています。そのため、私が関与する訴訟では相手側建築士の書面に対して意見書を作成し、高度な専門技術で争う機会が増えています。双方の証拠資料が膨大となり、訴訟の長期化の原因にもなっています。

また、私のところに一審敗訴で持ち込まれる事件も、多くは加害者側に立つ建築士の調査・鑑定書、意見書、証言等が証拠として採用されています。

このように、欠陥住宅訴訟の長期化や一審敗訴の原因の一つに、加害者側に立つ建築士の関与があります。そして加害者側に立つ建築士は経歴も立派で優秀な専門技術を持つ建築士が増えています。

欠陥住宅訴訟で、加害者側に優秀な建築士が関与して、苦々しい訴訟を経験された弁護士も多いのではないのでしょうか。

私は優秀な建築士が加害者側の立場で、

欠陥住宅訴訟に関与していることを大変残念に思います。そして彼らには以下の社会的視点が欠如しています。

- ① 住民のための安全な住宅建設を目指す。
- ② 欠陥住宅問題を消費者運動の発展とつながりの中で正しく捉える。
- ③ 消費者、弁護士、建築士等の交流を図り、相互理解を深めて、欠陥住宅の諸問題の解決に努める。

私は、建築士が社会の発展のために専門技術を生かす立場に立つようにしなければならぬと考えます。そのためには、日本建築家協会、日本建築士会連合会、日本建築士事務所協会連合会、全国建設業協会等の諸団体が、職能団体として欠陥住宅を撲滅するために、上記の立場を表明することが大事だと考えます。欠陥住宅全国ネットとしても諸団体に申し入れを検討していただきたいと思います。

次号から連載で、加害者側に立つ優秀な建築士が欠陥住宅訴訟でどのような手口で専門技術を展開しているか、その具体的事例を紹介します。また、私が意見書でどのように反論しているかも紹介します。

欠陥住宅訴訟に関与されている弁護士、建築士の参考になればと思います。

～次回開催地の決意表明～

弁護士 栗生 猛 (札幌)

今回の第15回欠陥住宅被害全国連絡協議会全国大会は、2003年5月31日、6月1日に札幌市で開催されます。札幌市で全国大会が開催されるのは平成12年5月に続いて2回目ですが、実は、平成10年4月に北海道・東北ネット発足集会在札幌市で開催されているのです(これを「幻の集会」と呼んでいる人もいます)。それから5年が経過しているわけですが、この間に東北ネットが結成され、関東ネットその他の各地の組織が続々と結成されるなかで、「北海道ネット準備会」という名称のままでいることに内心忸怩たる思いを抱き続けてきました。しかし、ここ1年ほどの間に、札幌においても弁護士や建築士の有志が欠陥住宅問題に積極的に関わって行こうという決意から勉強会を持つなどしており、北海道ネットが実質的に結成される可能性が高まってきています。いよいよ「幻」の仮面が取れ、第15回大会において、北海道ネットの結成を高らかに宣言できそうです。北海道の一番良い気候の時期に開催される次回大会が実り多いものとなるよう頑張りたいと思っています。全国から多数の方々参加をお待ちしています。

会費納入のお願い

2003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2003年度年会費のご送金をよろしく願います。

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・規約に基づき、納入いただきたいと思えます。

したがって、昨年4月以降、下記のとおり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

分類分け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。

つきましては、何らかのかたちで、所属ネットをご連絡いただくと幸いです。

①個人会員(弁護士、学者・研究者)年額5000円②建築士・年額3000円③その他個人・年額1000円④団体会員・年額3万円。

事務局だより

1. 鹿児島大会には97名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。開催現地担当者の森雅美弁護士、笹川竜伴弁護士はじめ、南九州ネット準備会の皆さまには本当にご苦勞があったと思えます。ありがとうございました。

次回大会は2003年5月31日(土)～6月1日(日)に札幌教育文化会館で第15回大会と北海道ネット(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14回鹿児島大会後の活動報告

下記の内容で、会議を行ってきました。

大会でのアピールは現在、各都道府県の建築指導課をはじめ、裁判所(最高裁・高裁・地裁)や全国建築士会、消費生活センター、新建、マスコミ、住まい情報センター、全国弁護士会の合計755カ所に本紙ともに発送しております。

そして、判例第1・2集の販売も皆さまのご協力もあり、順調に売り上げることができました。ありがとうございました。

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、ご指導よろしく願いいたします。

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。

記

①鹿児島大会の総括②北海道ネットの立ち上げの呼びかけ③次回札幌大会の準備④アピールの発送(合計755カ所)⑤欠陥住宅全国一斉110番(3月27日～29日)⑥「ふおあすまいるNo.9」発行

「事務局会議」2003・1・14(あべの総合L/O)、「全国ネット幹事会」3・1(札幌弁護士会館)、「事務局会議」3・4(あべの総合L/O)、「事務局会議」4・14(あべの総合L/O)。



編集後記：次大会は北海道。すでにお気づきとは思いますが、年2回の大会は、気候の良い季節に合わせています。忙しい折、年に2回の大会を“旅行”に組み込んでぜひご参加下さい。

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