

# ふぉあ・すまいる No.12



ねぎはら ゆうの (5さい)

欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)

2004年10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1-2-7

あべのメディックス202

TEL 06-6636-9361 FAX 06-6636-9364

E-mail kekkan@abenolaw.jp

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

台風23号などによる被害に遭われた地域の方々、そして新潟中越地震に見舞われたの方々、心からお見舞い申し上げます。当会といたしましても、日々の救済活動に加えて、それらの方々の被害救済のために、さらに今後も努力をしていく所存です。

さて、次回18回金沢大会(11/27~11/28)は、阪神淡路大震災が来年の2005年で10年を迎えようとする中で、「震災10年目の検証」と題し、立法・行政・司法の面からこの10年間でどのようにして被害の予防と救済が行われてきたか、またはこれからどう行っていくのかについて各界から、ご報告をいただき、また大会参加者と一体となって検証していきたいと考えています。

皆さま奮ってご参加いただき、共に学び合いましょう。皆さまのご参加よろしくお願いいたします。

## 今号の目次

【第17回高知大会特集】	ページ
◎高知大会の報告と総括 島田晴江 (高知・建築士)	2~4
◎パネルディスカッション「問題鑑定にどう打ち勝つか!~具体的事例をもとに~」	
[1] パネルディスカッションの概要 吉岡和弘 (仙台・弁護士)	5~6
[2] パネリストの報告	
「たれ流し基礎」の欠陥性を否定した鑑定を覆す 河合敏男 (東京・弁護士)	7~8
施主側申請の鑑定が業者側申請の鑑定を斥ける 柘植直也 (愛知・弁護士)	8~9
2審で私的鑑定書提出、現地検証・完全勝利和解 風呂橋誠 (広島・弁護士)	9~10
問題鑑定2度目の報告 山上知裕 (北九州・弁護士)	10~12
[3] 事例報告	
居住利益を大幅に控除 木内哲郎 (京都・弁護士)	13~15
問題裁判官が訴訟指揮した事例2件 神崎 哲 (京都・弁護士)	15~18
◎モンセーヌ南茨木B棟 PCアンボンド工法未施工事件 木津田秀雄 (兵庫・建築士)	19~22
◎欠陥住宅訴訟における専門家の適正な関与を求めるアピール	20~21
◎Kさんの事案の報告 谷脇和仁 (高知・弁護士)	22~23
◎アメリカにおける建築被害予防の手法 亀井トム敏彦 (元カリフォルニア州構造エンジニア協会副会長)	23~25
◎シックハウス問題部会からの報告 中島宏治 (大阪・弁護士)	25~27
◎鑑定書づくりに役立つ建築士のための法律基礎知識 千葉晃平 (仙台・弁護士)	28
◎勝訴判決・和解の報告	
[1] 擁壁の瑕疵を理由とする契約解除を求め、請求金額全額を認容した事例 津久井進 (兵庫・弁護士)	29~30
[2] 証人尋問や鑑定をせずに判決に至った事例 吉岡和弘 (仙台・弁護士)	31~32
◆次回開催地からの決意表明 川上賢正 (福井・弁護士)	4
◆事務局からのお知らせ 岩城 穰 (大阪・弁護士)	12

# 高知大会の報告と総括

建築士 島田晴江(高知)

5月に遠地ながら、盛大に高知大会が開催できましたことと、協力頂いた皆様にまずお礼を申し上げます。沢山の参加を頂き深く感謝申し上げます。大会総括と銘打っておりますが、高知は対応の裏方に廻る人が手薄で、実は大会の中身は1/3も聞いていないのが実情です。大会内容の詳細は書けませんので、高知(田舎)の現実と今後について書かせて頂きます。

ある日突然、1本の電話で高知大会は始まりました。高知の事例で協力してくださっている弁護士の先生は数名おいでになりますが、組織としての体をなしてなく、私一人が細々とボランティアの雰囲気強く、被害に遭われた人の相談にのり問題解決に努力しておりました。勿論一人の力の無さも感じながらの活動でした。高知大会を勧められたその時は情けないことに即答できませんでした。大会開催を決意した大きな理由の1つはガス抜きでした。それは現在進行形での裁判の原告のガスです。裁判が始まって以来3年、一向に前向いて進まない裁判に被害者はいらついております。高知大会という公の場で自分達の置かれている現状、公庫や性能保証が消費者にいかに向いてないかを語る事で少しはガスが抜けるいい機会だと考えました。もう1つの理由はこれを機会に組織の体も少しはできるのではないだろうかと考えました。

大会準備を始めながら、各方面への訪問の開始や、電話での参加の呼び掛けと、仕事は横へおいての準備になりました。〈ガス抜き〉は被害者がまず原稿をかけるように大筋を練ってもらいそれを検討後、肉をつけていくという手順としました。最終原稿は弁護士が目を通し、裁判に影響しないかどうかを検討してもらいました。適切な言い回



しになるようになど何度も協議を重ねて、発表数分前まで、原稿へ手を入れるという念の入れようでした。発表は被害者がしましたが、上がることもなくスムーズに出来ました。私が準備した図面や写真を皆様に映像で見ていただく予定が、パソコンとプロジェクターの相性が悪く会場で見ることが出来なかったことは大変残念でした。

関係各方面へ大会参加のリーフレットを配布しました。私が配ったのを縦のラインとすると、そこから横のラインが勝手に伸びて、知らない所からの参加希望を得ることができました。弁護士の場合は現在その関係の訴訟や相談を担当している人の参加を得ました。建築士の場合は色々で、関心がある人、それが仕事に通じている人、自分が訴えられない為の勉強の人等、今回のテーマはそういう意味では建築士には深いテーマになったように思えました。現在裁判所で鑑定の業務に当たっている複数の方の参加を得たことも意義深く感じました。当日の参加と協賛を得るため、建築団体の会合へも出させて頂き、協力をお願いして回りました。なにか組織の体ができそうな、そんな予感がしました。

大会が終り、後始末が一段落しましたら、一気



に現実に戻りました。ガス抜きで一時は裁判への不平や不満は収まりましたが、本来の裁判が変わった訳ではないので、時間と共に前以上の不平や不満が充満してきました。裁判は相手あってやっているのです、こちらの思惑のように進まないのはよく理解できます。しかし、アメリカで敏腕弁護士を雇うと殺人犯が無実になるという報道がありますが、まさにそれと同じで、欠陥住宅を建設した会社が雇った敏腕弁護士の前で、暗い現実となっています。

組織の体にしようと、大会へ参加頂いた方々へお手紙を書いても、投函できずにそのままです。その裁判の影を引きずっている事もあり、私が弁護士でないので、組織になるのは、難しいのではと考えたりと躊躇しています。それでは私が弁護士になろう……と現実味のない事すら考え、大学の通信教育のパンフレットも取り寄せたりと、前に進めずクルクル廻っている私でした。

そんな中、中国四国ネット、広島風呂橋弁護士から複数担当し、地域協力をしようという提案を受けました。暗闇の中での一筋の光にも似てとても有難かったです。弁護士の数が少ない地域で欠陥住宅という特殊な裁判では、有効に働くのではないかと考えます。高知大会当日午後実施した相談会に来られた被害者は最初のこのシステムでの事例になりそうです。

組織の問題はそのままですが、一人悩む中で、相談だけは何か電話がよく掛ってきます。東奔西走とはこういう事で、東は室戸西は宿毛市まで、

走り廻っています。そうしているうちに、会の姿もこのままでも、いいのではと開き直ってきました。大会に参加頂いた建築士で調査など協力してくれる人も増えてきましたし、組織の体が必要かどうかと考えますと、普段に勉強会として集まるよりは、問題（被害者）がある時に、私と誰かという形で問題解決に当りながら、少し時間を掛けながら、1つ1つ積み上げ、その後中心になってくれる弁護士に会えたら、その時、その人を中心に組織にしようと開き直りました。つまり大会開催当初の私の単純な思惑は、2つとも、思惑とは違う形になってしまいました。人間の浅はかな考えはこんなものかもしれません。しかし、相談事が増えている現実をみると、天の理としては、高知開催は大成功だったと思います。これも皆様のお陰です。感謝申し上げます。



相談を受けながら、いつも言われることがあります。それは業者の評価に関する情報が全くないことです。業者のことを調べるところがないと……本来家を建てるということは人生の一大イベントで、多くの場合は住宅ローンの設定をしています。住み易い暮し易いのは勿論のこと、家になにかあっても、すぐに出向いてくれ、ある一定時間が経過すると、それなりの維持管理を建てた人がしにきてくれる。そんな家とともに長く付き合う相手が建設業者なのです。さて、その長く付き合う業者の事をどこでどのような方法で調べる事ができるのでしょうか？ 公共工事の評価は存在するのでしょうが、一般の民間それも、住宅レベル

の評価を考えますと、既存の建設団体が消費者のほうに目を向けてくれば、ある意味簡単なのですが、被害に遭われた方々の苦情では、団体は組織として守りの姿勢の発言ばかりだったと聞かされます。では建築士の団体ではどうでしょうか？建築士の設計した家を業者が建設する、あるいは、建設業者が建築士に設計を依頼するなど、その係わり合いから建築士の団体が業者を評価するのは難しいようです。建設業者登録の申請あるいは継続の際に必要な事項として評価があればとも考えますが、今度は消費者をどう評価するかという問題になります。建設業者、建築士事務所、建築士の3者で共同でこの評価の必要性について検討していただき、最終的にはその情報を公に公開して行く方向が欲しいものです。今後の団体の進化に期



待します。

総括というよりなんだか高知の愚痴のようになりました。これからも皆様のお力を借りて問題解決に励みたいと思います。今後ともよろしくお願ひします。

## 次回開催地からの決意表明

弁護士 川上賢正 (福井)

福井の弁護士の川上賢正 (ケンセイ) と申します。同期の岩城弁護士から頼まれ、なんとか金沢大会を成功させようと北陸三会の弁護士・建築士らとの共同で準備しています (現実には、準備らしきものがまだできておらず、かなり焦っています)。

この話は、今年の5月でした。「欠陥住宅全国ネットがあるが、北陸だけが空白ということで、北陸ネットを立ち上げてほしい」というものでした。

高地大会で、みなさんの熱いおもいに触れて、私も欠陥住宅裁判で勝てる弁護士になりたいと強く思うようになりました。

いま私は、建築瑕疵事件を2件担当しております。たまたま消費者側にたっているものですが、代理人等が代わったこともあって、5年以上経過している長期未済事件で、ひとりでは対応しえないこともあって、期日を迎えるたびに、不安で、頭を抱えています。消費者側に立つ場合、専門家の協力がなかなかえられず、苦勞していました。ことに建物の構造上の瑕疵にわたる主張、立証になるとは、専門家の協力は必須ですが、実際に戦力になる協力者を得ることはなかなか困難であります。

こういったこともあって、岩城弁護士の話に一も二もなく同意したわけでありました。いま若干後悔もしておりますが、しかしなんとか北陸ネットを立ち上げたいと思っています。それで唯一の空白地帯をなくしたいという全国ネットの希望 (事務局長の野望?) をかなえ、私も実際に闘える実力を身に付けたいとおもっております。

よろしくお願ひいたします。

# 問題鑑定にどう打ち勝つか！

～ 裁判官の視点から見て ～

## [1] パネルディスカッションの概要

弁護士 吉岡和弘 (仙台)

### 1 問題の所在

欠陥住宅訴訟には二つの山がある。一つは欠陥の存在を認めさせる、もう一つは認定された欠陥をどう補修させるかであるとし、前者の認定はそこそこになされるようになったが、後者の補修方法については未だに業者側に有利な（被害者側には満足できない）膏薬ばりの補修方法しか認めない現実がある。その原因として、「裁判上の鑑定」の中に余りにも出来の悪い「問題鑑定」が多すぎることが挙げられる。これをどのように克服したらいいのか、会員の悩みは深く、全国大会で裁判上の鑑定の問題点と今後の対策を議論しようではないかということになった。

### 2 討論

まず、各パネラーから、各人が取り扱った問題鑑定についての報告がなされた。これについては各パネリストの報告を参照されたい。

各報告の後、これらの問題鑑定をどのように克服すべきか議論がなされた。

- ① 鑑定人に面談して鑑定内容のおかしさ認めさせた上で陳述書を取り、これを裁判所に提出して鑑定結果を翻させた。
- ② いいかげんな鑑定書を書いた鑑定人の尋問を要求したところ、裁判所は鑑定人に書面で質問し、これに対する反論書を当方が提出し、更にこれを鑑定人に送付し反論させるなどした結果、最終的には鑑定人からは「誤りの指摘は正しく反対する理由はありません。私自身も個々の欠陥が良いか悪いかと尋ねられれば、悪い・

直すべきと答えます。」などと鑑定結果を訂正する書面を書かせた。

- ③ 被害者から「私の家を鑑定した人は大手ゼネコン出身の人でした。この方は他の裁判所にも鑑定人として顔を出し、同じく主観的判断をして被害者側弁護士からの反対尋問でコテンコテンにされている人だ。どうして同じ人が、しかも、こんな程度の悪い人がいろんな裁判に再三登場するのか、事件あさりをしている人ではないか。最高裁と建築学会はもっとまじな人を鑑定人に選任してほしい」との憤った発言もあった。
- ④ また、アメリカからご出席されていた元カリフォルニア州構造エンジニア協会副会長のトム亀井氏は「耳を疑いながら皆さんの話を聞いていた。コンクリートの強度が不足している話がたくさんでてきたが、コア抜きや、強度検査は行われていないか。アメリカでは雨ののちに直ぐ作業するのは禁止されている。建築士の倫理が十分ではないのではないか。日本からアメリカのインスペクター制度を勉強していかれたが、「この程度はやむを得ない」というあいまいなやり方では、インスペクター制度も広がらない。」などとの発言を頂いた。
- ⑤ 本来、両当事者が私的鑑定を提出しているのだから、裁判所は、この双方の意見書で判断をなすべきであり、裁判上の鑑定は、どうしても両当事者の意見書だけでは決着がつかない専門的知見についてのみ鑑定をさせるべきだ。裁判官は鑑定人に判断を丸投げしているのではないか。
- ⑥ しかし、現実問題として、裁判官は、裁判上の鑑定に頼ろうとし、裁判上の鑑定は避けられ

ない以上、いい鑑定人を選任する仕組みを真剣に模索すべきだ。当ネットに参加している建築士からも、積極的に裁判上の鑑定に関与していく必要があるのではないか。

- ⑦ 大きな問題は、裁判所が瑕疵補修についての判断基準を確定していないからではないのか。当全国ネットから瑕疵補修についての判断基準を提示する必要があるのではないか。
- ⑧ 私も基準の不明確化を感じる。鑑定人によって違うのであろうが、建築士として「建替えせよ」という意見を出すことに躊躇を感じている人もいるのではないか。人選の過程も分からない。鑑定人の過去の経歴は明らかにすべきだ。
- ⑨ 現場で大工任せにして調査をしないようないい加減な者は論外として、真面目な人でもおかしい鑑定をだす。心情面から考えると、建築士の良心・職業病からか、「取壊すよりどうにか建物を生かしたい」などという考えだ。被害者は苦しみ、契約どおりの補修を求めている。
- ⑩ 鑑定人は背後にいろいろな事情を背負っている。大学教授にしても教え子が大手ゼネコンに入っている。批判できるはずがない。同業者のかばい合いだ。
- ⑪ 当ネットに所属する鑑定人と原告代理人との関係をあげつらって「不公正」などと指摘する業者もいる。しかし、当事者との関係なら別だが、専門家同士の問題を取り上げるのはおかしいだろう。裁判所も裁判上の建築士として登場するとその建築士の意見を丸呑みするが、同じ建築士が私的鑑定人として登場すると聞く耳を持たないという笑い話のような現実がある。
- ⑫ いい鑑定人を育てる必要がある。私のところでは品確法の勉強をしている。この場でこちら

の考えを示すと一定の理解を得る場になるのではないかと思う。基準が明確でないという話だが、基準法違反は違反だとして、かぶり厚がどれくらい足りないのか。補修方法の判断基準まで示していかないと解決にならないのではないか。私的鑑定書についても十分でないこともあろう。私的鑑定書の充実も必要なのではないか。

- ⑬ 裁判の鑑定は怖い。私的鑑定で不十分なら棄却してくれとやってきた。しかし、裁判官は業者側に申請をさせる。尋問に入る前にガイダンス尋問を行っている（2時間位原被告のフリーディスカッションをする）。鑑定尋問は必ずやる。鑑定の手続き・手順をはっきりさせる。悪い鑑定人を見つけることができる。

### 3 まとめ

以上、悪い鑑定結果が出されると、これを覆すために多大な時間と労力を投入しなければならぬ実態が披露された。補修方法の判断基準の明確化、鑑定人の資質、費用の基準の明確化など客観的根拠がない現状を変えていく必要がある。そのために、建築士団体が建築士の資質を向上させる必要がある。また、日本建築学会司法支援会議は鑑定人教育、鑑定人リスト・費用の明確化など、透明な選定手続の中で良質な学者や建築士を鑑定人に送り出すよう配慮すべきである。そして、裁判官は鑑定人への判断の丸投げをせず、自分の頭で被害者救済の視点に立った欠陥補修策を構築すべきである。そのためには私達も被害者側の私的鑑定書で裁判官を十分に説得し切れていないのではないかと反省する必要もある。私的鑑定書をさらに一層充実させて裁判上の鑑定を行う必要がない状況を作り出す必要がある。

## 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が運営されています。積極的なご参加をお願いします。

参加ご希望の方は、事務局長のメールアドレス(kekkan@abenolaw.jp)宛にお申し込みください。

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。

## [2] パネリストの報告

### 「たれ流し基礎」の欠陥性を否定した鑑定を覆す

弁護士 河合 敏 男 (東京)

1 東京高裁平成12年3月15日判決の事案は次のようなものです。

1 審(浦和地裁川越支部)において、裁判所選任の鑑定人による鑑定が行われ、鑑定書は本件建物の「たれ流し基礎」について欠陥性を否定し、1 審判決もこれをそのまま採用した判決を下しました。欠陥でないとした理由は、①基礎は、沈下や亀裂等の不具合現象が出ておらず、現状で安定していると考えられるから瑕疵でない、②施行令の鉄筋コンクリート造の規定は、木造住宅の鉄筋コンクリート基礎には適用ない、というものです。私は、1 審判決後に鑑定人に面会を求め、欠陥判断の基準や本件建物の基礎が法令上欠陥と考えざるを得ないことを説明し、説得しました。その結果、鑑定人は全部ではありませんが、ある程度鑑定意見を訂正すべきことを約束してくれました。そこで、直ちに鑑定人の陳述書を作成して署名捺印をもらい、これを東京高裁に提出し、あわせて鑑定人尋問を申請しました。鑑定人尋問は採用され、鑑定人は1 審における自分の鑑定書の一部について、訂正する旨証言してくれました。その後、裁判所の勧告で和解が続けられましたが成立せず判決言い渡しとなり、1 審判決を覆して、基礎の欠陥を認定し、その補修費用として1020万円を認めました。問題鑑定について裁判外で鑑定人と議論するというのも一つの参考となると考えて、ご紹介した次第です。

2 司法支援建築会議から推薦された鑑定人の鑑定について、東京高裁で反対尋問をした経験があります。同鑑定書の内容は、瑕疵はいずれも軽微なもので数十万円で補修可能というものです。鑑定人の現地見分(予備調査)の際に、鑑定人が補助者として使っていた地元の大工に対し、「こんなものは、30万円で直る」などと口

走っていたことが後で判明し、公正さを疑っていたのですが、案の定、ひどい鑑定内容でした。反対尋問では、判断基準が恣意的であること、明らかに間違ったデータを記載していること(床傾きが1000分の11なのに、1000分の1.1と主張していること)、鑑定書そのものの信用性が疑われること(補助者を使って鑑定したとの記載があり、現に沢山の補助者を使っているが、その補助者の名前を明かそうとしないこと)などを追求しました。裁判所は、同鑑定書を採用せずに、取壊建替費用相当の損害金を認容しました。

3 何故、おかしい鑑定が出てくるかについて、上記のような最初から公平性を欠く鑑定人の場合は論外として、中立的に真面目にやろうとしている建築士であってもおかしい内容の鑑定書が出てくるのが現状です。これは、根本的には欠陥判断の基準を知らないということになりますが、心情的な部分も大きいと考えます。即ち、建築士という職業の人は、建物を何とか直そう、救済しようという性癖(職業病)があります。それは、日常の設計・監理の仕事の中で常に直面している事柄であり、それを何とかうまくまとめるのが建築士の力量という意識があるからです。「こんな建物は取り壊して建て替えよ。」と言ってしまっただけでは、建築士としての能力を疑われると考えているのではないのでしょうか。おそらく、鑑定人は、その建物が「住居」であること、そこに人が居住し苦しんでいることを忘れ、その建物を一つの「物」としてしか考えず、継ぎ接ぎだらけであってもその「物」を救うことばかりに目がいってしまうのだと思います。被害者が求めているのは、ただ直ればよい、継ぎ接ぎだらけでも構造安全性が回復されればよい、とは考えていません。新築建物としての機

能性、構造安全性、意匠性の全てが回復されることを要求しているのです。耐震改修を求めているのではなく、新築性回復を要求しているの

です。このように、建築士(鑑定人)の基本的な思想面から根本的に再認識してもらう活動が必要なのではないかと考えます。

## 施主側申請の鑑定が業者側申請の鑑定を斥ける

弁護士 柘植直也(愛知)

私のご紹介する事件は、愛知ネットの会員が担当している事件ですが、私が担当している事件ではありませんので、十分な報告はできないかもしれませんが、その点をご了承願います。

この事件は、鉄骨3階建ての注文住宅で、鉄骨の溶接とコンクリートの強度が主要な争点となっているケースです。提訴から一審の判決まで7年が掛かっています。一審段階で2度にわたって裁判所の鑑定がなされました。一度目が施主の側の申請による鑑定(以下「第一鑑定」と言います。)で、二度目が建設業者側の申請による鑑定(以下「第二鑑定」と言います。)です。第一鑑定では、当方が鑑定人候補者を指定し、被告が反対しなかったため、そのまま裁判所に採用されています。鑑定内容は、具体的な技術基準、法令の基準を明示して、これらに合致するかを的確に判定するもので優れた内容でした。ところが第二鑑定では、「少し問題があると思われます。」「特に大きな問題はないと思われます。」と感覚的とも言えるような記載がされ、しかも、補修可能との結論になっており、その結論や補修方法についても科学的根拠が示されていないものでした。そこで、施主側の代理人は、鑑定人に対する書面による徹底した質問をすることにより、鑑定内容が根拠を欠くものであることを浮き彫りにし、また、第一鑑定が法令や技術に準拠した説得力のあるものであることを、両者の鑑定を対比しながら説明し、裁判所に印象づけました。さらに、鉄骨の溶接の瑕疵に関する文献や、判例集に掲載されている鉄骨造りの溶接不備による建て替えを認容した裁判例を全部提出し、これをもとに「修補不能」との主張を組み立てました。このことにより、裁判官の態

度も一変し、建て替え費用の賠償を認容する判決が出されました。そしてその理由中でも、法令の基準、具体的な技術基準、公庫基準に合致するかどうかを基準に瑕疵を明確に認定しており、科学的根拠に基づかない第二鑑定の修補可能との鑑定意見を明確に排斥しており、大いに評価すべき判断がなされています。

この事件では、第一鑑定の内容が優れていたことや、施主側代理人の地道な努力により、第二鑑定に打ち勝つことができました。しかし、仮に、第一鑑定がなかったとしたらどうであったかという、このような判決が得られなかった可能性もあります。そうすると、やはり、不当な鑑定を行う鑑定人をいかに排除するシステムを作るということが重要だと思います。そのためには、少なくとも、鑑定人を決定する前段階において、鑑定人候補者の経歴、どんな立場でどんな仕事をやってきたかに関する情報を当事者に開示する必要があります。現在そういうシステムがまったくないのは問題だと思います。

また、鑑定人が、正しい鑑定をするためには、裁判官が瑕疵に対する認識を正しく持つて頂く必要があります。現在でも、「建築基準法等の法令に違反しているか。」ということの他に「補修を要するか。」というような鑑定事項を定める場合があります。「補修方法及び金額」というのであれば正しいのですが、建築基準法違反でありながら、補修を要しないという道を残すような鑑定事項の定め方は相当でないと思います。

加えて、鑑定人は、どちらかということ、建物を造る立場にあることから、「修補不能」「建て替えを要する」というような鑑定意見を出すことに躊



踏がある人が少なくないように思います。裁判所が、予め、鑑定人候補者と十分協議し、そのような配慮をする必要がないことを、十分に鑑定人候

補者に説明し、認識して頂くことも重要ではないかと思います。

## 2 審で私的鑑定書提出、現地検証・完全勝利和解

弁護士 風呂橋 誠 (広島)

- 1、本件は昭和63年に広島地裁に提訴され、平成11年2月24日の1審判決を経て、広島高裁において平成15年3月27日に和解が成立した事案であり、提訴から最終解決までに約15年もかかった。
- 2、事案の概要は、まず建設業者が施主に対して約3800万円の請負残代金請求訴訟を提起し(第1事件)、次に、施主と契約していた設計監理建築士が290万円の報酬残金請求訴訟を提起した(第2事件)。これに対し、施主は建物の構造・意匠・設備に関する126項目の瑕疵を主張して、相殺の抗弁や建築士に対する損害賠償請求反訴を提起したものである。1審判決は、総額約528万円の瑕疵修補相当額を第1事件の未払残額3034万円から控除した約2500万円と第2事件の290万円全額の支払を施主に命じた。しかも第1事件では請負残代金に「1日につき1000分の1」の約定違約金が、昭和63年12月20日(施主側が相殺主張した日の翌日)から付されたのである。
- 3、本件では、瑕疵の有無とその補修費用をめぐって、1審で2度の裁判鑑定が実施された。いずれも瑕疵を主張した施主側が申し立て、費用も施主負担であった。

1度目の鑑定は、裁判所の職員である建築士が鑑定人として選任されたが、意匠面中心の鑑定のとどまり、構造面はほとんど触れられていなかった。このため、施主側が構造面の専門家としてA大学の教授を指名して2度目の鑑定申請をしたが、それには建設業者側が反対したため、裁判所は別の鑑定人を探すことにした。そして、建設業者側の同意が得られたB大学の名誉教授が裁判所から鑑定人として選任された。

しかし、その鑑定人は、いわゆる「もつ」「もたない」の観点から、本件建物の構造安全性について「概ね問題ない」という判断を下した。例えば、設計図書では直径10ミリのJIS規格鉄筋が使用されるべきところに鉄筋8ミリの再生鉄筋が使われていても、鉄筋の引っ張り試験の結果のみをもって、「両者の強度は大差ないから、再生D8鉄筋が混入していても構造的には問題ないと思われる」などという鑑定手法であった。

- 4、1審判決は、B大学の教授の鑑定をほぼ採用し、控訴審でも、裁判官は施主側に対して「主張整理と立証がこれ以上できないのであれば結審します」と冷たい対応であった。この段階で、施主側から相談を受けた広島欠陥住宅研究会が弁護士・建築士でチームを作り、構造面を中心とした主張・立証を行うことになった。特に、前述の使用鉄筋の違いに着目し、D10鉄筋を前提としたピッチのままD8鉄筋が使用されていれば構造計算上「OUT」になる旨の私的鑑定書を提出した。

これに対し、施工業者は、「再生8ミリ鉄筋が一部混入しただけ」と言い、高裁裁判官も、裁判鑑定に影響され、「8mmの鉄筋でも強度的にさほど変わらず、一部で構造計算上アウトになっても建物全体としては安全性に問題はないのでは？」と発言する始末であった。

そのような裁判官に対し、粘り強く建築基準法の歴史的意義(「最低限の基準」であること)や欠陥の判断基準(「もつ」「もたない」ではなく、客観的でなければならないこと)について繰り返し説明したところ、本件建物に使用され

ている鉄筋の直径が10mmか8mmか、そのピッチはどうなっているのか、について裁判所が現地で検証することになった。さらに、検証当日、建物の1部屋分の天井コンクリートをはつり取り、縦横の鉄筋をむき出しにした上で、その直径を施主側と施工業者側の技術者が交互に測定したが、その測定数値がかなり違ったため、突然、裁判官が自ら脚立にのぼって鉄筋の直径を実測し始め、「すべて8mm鉄筋である」と確認する、と一幕もあった。

5、本件では、施主側の主張・立証の結果、裁判所から「良くここまで立証されました。裁判所としては心証をとれましたので和解を勧めます」という言葉を頂いた。

本件では、反訴の当事者適格に問題があり、施主側の反訴請求認容は困難という事情があったため、裁判所の勧めで、両事件とも「ゼロ和

解」という和解が成立したが、これは実質的には、施主側の主張が認められた完全勝利和解といえるものであった。

6、本件では、①1度目の鑑定で構造の専門でない鑑定人が選定された点、②裁判鑑定と言いながら、その瑕疵判断の基準が鑑定人の「もつ」「もたない」という主観的・恣意的判断に陥った点、③相手方の同意が得られなければ鑑定人が決められなかった点、④鑑定のための調査事項が削減されても鑑定費用は当初見積のままであった点など、様々な問題点があった。

本件が、今後の課題として、①真に「適切な鑑定人」をどうやって裁判所に供給するか、②裁判鑑定の判断基準をいかに明確かつ客観的なものにするか、③鑑定費用の公正さをどうやって担保するかなどを検討する契機となれば幸いである。

## 問題鑑定2度目の報告

弁護士 山上知裕 (北九州)

### 1 事案の概要

#### ? 当事者

X (発注者・控訴人・反訴原告・一審被告)

Y (請負者・被控訴人・反訴被告・一審原告)

#### ? 建築請負契約

昭和63年12月25日契約

請負金額 4000万円/追加工事 125万円

#### ? 建物

建築場所: 大分県●●●●町

構造: 鉄骨造コロニアル葺2階建

種類: 店舗兼住宅

床面積: 1F 281m<sup>2</sup>/2F 112m<sup>2</sup>

#### ? 工事

基礎工事着工: 平成元年8月1日

躯体工事着工: 平成元年9月

引 渡: 平成元年12月

#### ? 裁判経過

- ① 裁判所 大分地裁中津支部
- ② 提訴年月日 1990年5月16日
- ③ 訴 額 1150万円余
- ④ 1 審 判 決 平成8年9月30日  
B1鑑定に全面的に依拠して補修費用100万円と認定
- ⑤ 控 訴 審 福岡高裁に移って半年後に代理人就任、1審代理人死亡
- ⑥ 控訴審に入って1999年11月26日反訴提起(C鑑定に基づき、本訴請求相殺後の残額1600万円余)
- ⑦ 2000年11月25日全国ネット北九州大会で報告(「問題のあった鑑定の例」)
- ⑧ 2001年3月31日控訴審2人目のD鑑定: 補修費用1408万(曳き家ではなく、接地面全面に耐圧版(コンクリートスラブ)設置と薬液注入(3,304,800)による地盤改良により補修可)
- ⑨ 2002年2月13日裁判長より敗訴的和解(薬

液注入工事は採用しないことと、鑑定費用予納金額の計算間違いした上で)の強引な勧告

・2002年2月F氏死亡

・2002年11月14日控訴審判決(提訴から12年)

イ 耐圧版は全体の60パーセントで足りる

ロ 薬液注入は地盤強化工事だから必要性は認められない(主張していない瑕疵である)

ハ 補修費用は637万円である。

### ？争点——本件建物の構造的欠陥

1 審段階でXは、本件建物の構造的欠陥として、別紙図面1のとおり鉄骨中ベースプレートと独立基礎アンカーボルトがずれて施工されている問題のほか、屋根のペンキ塗色違いの問題、雨樋の排水不良の問題、錆止施工がなされていない問題、等々細かな瑕疵を主張し、その瑕疵修補にかかわる損害賠償請求権による相殺の主張をした。但しベースプレートのずれについて、Xが私的に依頼したA建築士の鑑定書に添附された写真は1葉のみであり、補修費用見積も1ヶ所の補修費用として積算されていた。控訴審段階になって、XはA建築士からネガともに保管していた工事中的写真を大量に受け取り、証拠として提出した。新たに提出した証拠写真から、鉄骨中ベースプレートと独立基礎アンカーボルトがずれて施工されている箇所は、少なくとも5カ所はあることが明らかとなった。Xは新たに提出した写真を元に、C建築士に独立基礎コンクリートの一部破壊調査と鑑定書作成を私的に依頼し、降雨により希釈されたコンクリート成分が分離流出していること、一体たるべき独立基礎に分離面が層をなして存在していること、補修費用は2369万円を要する(曳家法)との報告を受けた。

## 2 B鑑定について

1 審裁判所は、B建築士に鑑定を依頼した(原審B<sub>1</sub>鑑定)。控訴審段階になってXは新たな欠陥の主張をしたため、Yは再度鑑定の申請をし、裁判所はまたもBを鑑定人に選任した(控訴審B<sub>2</sub>鑑定)。B鑑定は①鑑定判断の方法が恣意的であり、かつ判断基準が不明、②鑑定費用が高額であ

る、等著しく問題がある。

### ？B鑑定の判断の方法

① 鉄骨柱ベースプレートと独立基礎アンカーボルトがずれている問題

「鉄骨柱のベースプレートの一部が、柱基礎立上り部分から外れた状態になっている。しかし乍ら、地中梁の上には乗っており……構造耐力上の問題はないものと判断する。」「②通りの鉄骨柱については、ベースプレートの底面積の約4割程度が柱基礎立上りのコンクリート部分からはみ出して不安定な状態の写真となっているが、……全面的に地中梁の上に乗った状態になっていて、安定した状態となっている……から構造耐力上の問題はないものと判断する。」(原審B<sub>1</sub>鑑定)

→建築基準法施行令等の構造基準は完全に無視し、水平荷重に対する安全性は全く考慮されていない。

② 独立基礎コンクリート中に降雨による希釈によって分離面が層をなして存在している問題

「降雨に依り一時中断された時間は約30分程度であったとのことであるが、雨が止んだ後には直ちにコンクリートの打設は再開された筈であり、当該写真に見られるような状態になった場合でも、表面を少し掘り起こせば内部のセメントペーストは比較的健全な状態が保たれているものであり、又、新しく流し込まれた生コンクリートのセメントペーストと混ざり合っており、殆ど問題になるようなコンクリートの強度の低下は生じないものである。又、現場の施工責任者としても、コンクリート打設途中で降雨に逢い、一時中断した場合には最も気を遣うところであり、最善の努力は尽くされたものと想定される。」「素人写真を根拠にして、本件紛争の控訴事件に発展したもの」に過ぎない。しかし「その原因は天災によるものである」(控訴審B<sub>2</sub>鑑定)。

→素人写真であっても、写真が物語るのは厳然たる事実。降雨があれば現場養生シートをかぶせればよかった。これが天災か。

鑑定費用 1 審 訴 額 1150万円余 (A B Cが裁判鑑定、Dが私的鑑定)

	A 鑑定	B <sub>1</sub> 鑑定	B <sub>2</sub> 鑑定	C 鑑定	D 鑑定	合計
1 審	50万円	185万円				235万円
控訴審			200万円	70万円	50万円	320万円
合 計	50万円	385万円		70万円	50万円	555万円
補修費	約1374万円	60万円	110万円	2369万円	1408万円	

### 3 まとめ

高すぎる鑑定費用、長すぎる裁判、中身のない鑑定、中身のない鑑定のもたらす犯罪者性、鑑定人の倫理観の欠如、裁判の無力さ。

奥さんから了承を得たので、F氏からの手紙を抜粋します。

「大変お世話になりました。私はもう疲れました。先日の裁判官の言葉非常に残念です。」

「裁判官の返済に関与した言葉は、金の無い者には裁判を公平に受けられることがないようなものです。」

「焦点を一本化にさせたのも裁判官であり、ここ十数年の心痛……基礎にかかわる分の指摘では、未知の災害に余りにも否定的であり、これが十数年もかけた結論とは、裁判官もただのサラリーマンでしかないですね。」

「先生もう和解しなければ仕方ないですね。」「先生本当にありがとうございました。感謝にたえません。」

## 事務局だよ

1. 高知大会には82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。開催現地の事務局の皆さま、中国四国ネットそして高知支部の皆さまには心から御礼申し上げます。また全国からご参加いただきました皆さま、本当ご苦労さまでした。

次回大会は2004年11月27日(土)～11月28日(日)に石川県文教会館で第18回大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17回高知大会後の活動報告

下記の内容で、会議を行ってきました。

記

- ① 高知大会の総括
- ② 次回金沢大会の準備
- ③ アピールの発送 (合計755カ所)
- ④ 「ふおあすまいるNo.12」発行
- ⑤ 全国一斉110番準備 (2004/7/1(木)～7/3(土))
- ⑥ 会議等
  - 2004. 6. 4 事務局会議 (あべの総合L/O)
  - 〃 8. 26 事務局会議 (あべの総合L/O)
  - 〃 9. 4 全国ネット幹事会 (金沢県読売会館)
  - 〃 10. 8 事務局会議 (あべの総合L/O)
  - 〃 10. 23 事務局会議 (あべの総合L/O)

3. 最後に、高知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。

### [3] 事例報告

## 居住利益を大幅に控除／平成16年2月16日京都地裁判決

弁護士 木内哲郎 (京都)

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：平成16年4月24日総会

報告者：(弁) 国分妙子、(建) 寺嶋繁久

### I 事件の表示 (通称事件名：北創ビル事件)

判決日	京都地方裁判所 平成16年2月16日判決
事件番号	平成12年(ワ)第1130号 損害賠償請求事件
裁判官	八木良一
代理人	木内哲郎、国分妙子

### II 事案の概要

建物概要	所在	宇治市木幡大瀬戸		
	構造	鉄骨造(工法) 3階建(地階1階)	規模	敷地 60㎡、延面積 214㎡
	備考	駅前。1, 2階飲食店、3階音楽教室、地下1階 カラオケスナック (賃貸)		
入手経緯	契約	平成元年11月24日 請負契約	引渡	平成2年10月29日
	代金	建物8580万円、土地 万円		
	備考	請負代金額について、支払額に争いあり		
相談(不具合現象)	最初は雨漏り、調査の結果鉄骨部材の太さ、配筋量不足、溶接欠陥などが発覚			

### 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請負代金額(追加工事分の原告支払額)		
	②建物の瑕疵と被告の責任 ③部材変更などについての原告の了解の有無 ④損害額 ⑤代表者個人の責任の有無		
欠陥	○建築確認後、構造材の断面寸法などの重要な部分の変更がされたのに、構造計算が再度なされておらず。法施行令82条2号の安全性を有していない。 ○鉄骨の接合部の80%以上が部分溶け込み溶接で不合格 ○柱脚のベースプレート、アンカーボルトが不足しており、ナットも一部締められていない。モルタル厚さが足りず、鉄筋の縦筋も切れているので剛接合でなく、ピン接合に近い半固定で柱に対する水平の力に対して固定度が相当に低い。 ○地下の柱の配筋間隔が当初設計よりも広がっている。		
損害 (万円)	合計	2721万円 / 9985万円 (認容額 / 請求額)	
	①代金	5461万円 / 8580万円	
	②修補費用	2421万円 / 7180万円 (立替費用=工事代金額) + 解体設計料300万円	
	③転居費用	0 / 675万円 (仮住賃料を含む)	
	④仮住賃料	/	
	⑤慰謝料	/	
	⑥調査鑑定費	100万円 / 100万円	
	⑦弁護士費用	200万円 / 900万円	
	⑧その他	休業損害 0 / 762万円、登記費用 0 / 67万円	

責任 主体 と 法律 構成	①売主	
	②施工業者	○請負人の担保責任
	③建築士	
	④その他	× 代表者個人

#### IV コメント

- 1 全国ネットの皆さんの支援のおかげで、大阪高裁で逆転勝訴判決を勝ち取った吉良事件を覚えていらっしゃる方も多いかと思います。第一審の裁判官(八木良一)は、典型的な木造三階建て構造欠陥事件で、建築基準法令に反する欠陥を認めながら、危険が現実化していないとして、損害額として慰謝料しか認めませんでした。その第一審判決を言い渡した同じ裁判官が今度は鉄骨造溶接欠陥事件で、欠陥修復に建替えの必要性を認めながらも、大幅な居住利益を差し引くという判決を言い渡しました。
- 2 H会社はT工務店と平成元年11月24日、地上3階地下1階(敷地60m<sup>2</sup>、延面積214m<sup>2</sup>)のビル(鉄骨造)を新築する請負契約を締結しました。契約金額は、8580万円。平成2年10月29日に引き渡しをうけ、1、2階で飲食店、地階でカラオケテナックの営業を始めました。ところが、雨漏りが発生し、T工務店に対策を求めても、十分な対応をしなかったことから、京都ネットに相談があり、調査したところ、鉄骨部材の太さ不足、配筋量不足、溶接欠陥などが重大な構造欠陥が発覚し、平成12年4月、京都地裁に訴訟を提起しました。T工務店は、建築士を雇い、阪神大震災を経験しているのに問題が起こってないなど当方の指摘する欠陥及び補修の可否を徹底的に争いました。当方も柱脚をはつったり、模型を作ったり、阪神大震災時のガル数を調べたりして、立証に相当程度の工夫と苦勞をしました。
- 3 判決は、①建築確認後、構造材の断面寸法などの重要な部分の変更がされたのに、構造計算が再度なされておらず。法施行令82条2号の安全性を有していない。②鉄骨の接合部の80%以上が部分溶け込み溶接で不合格。③柱脚のペー

スプレート、アンカーボルトが不足しており、ナットも一部締められていない。モルタル厚さが足りず、鉄筋の縦筋も切れているので剛接合でなく、ピン接合に近い半固定で柱に対する水平の力に対して固定度が相当に低い。④地下の柱の配筋間隔が当初設計よりも広がっている。と当方の主張する構造欠陥を正面から認定し、補修には建て替えが必要としました。

- 4 本件建物は、築後13年経過していますが現象面での不具合即ち、揺れとか亀裂が見あたらなかったものの、鉄骨造建物における溶接不良を重視して建替え必要と判断した点は評価できるものでした。しかし、請負代金については、H会社が支払った追加分代金(約3000万円)については領収書がないことを根拠に、契約金額は当初の5441万円のみが認定され、建築金額=再築費用もこれが基準となりました。そして、そこから居住利益として賃料相当額(月額20万円)の13年分が差し引かれたため、実際には建て替えに必要な金銭の賠償額とはなりません。修復工事中の仮住まい費用、慰謝料等も認められず、判決認容額は、調査費用、弁護士費用をプラスした2721万円でした。
- 5 訴訟終盤になって、根抵当権者のRCCから建物の差押さえ、競売申立てがなされたために、「差し押さえられた建物に建替え相当損害金の賠償を認めることができるか」といった論点が加わりました。裁判所は建て替え費用の支払い義務を認定しましたが、判決後、判決金額に対する差押えがあり、競売手続きも進行したため、控訴をあきらめざるを得ませんでした。差押えまで至ったのは、地元金融機関が破綻し、RCC送りにされてしまったこと、構造欠陥が明らかになったことで、営業意欲が減退してしまったことなどが原因でした。

6 その後、この溶接欠陥ビルは予想以上に高い ままになりそうです。  
金額で競り落とされました。危険は放置された

## 問題裁判官が訴訟指揮した事例 2 件

弁護士 神 崎 哲 (京都)

### [事例 その1]

整理番号 京99 - 17

報告日：平成16年5月29日高知大会

報告者：㊦神崎 (報告原案：永井)

#### I 事件の表示 (通称事件名：木4事件)

判決日	京都地方裁判所 平成16年2月27日判決
事件番号	平成11年(ワ)第2742号 損害賠償請求事件
裁判官	八木良一、古谷恭一郎、谷田好史 (3民合議)
代理人	長谷川彰、永井弘二、井田雅貴 (担当建築士：藤津易生一級建築士)

#### II 事案の概要

建物概要	所在	京都市左京区上高野	
	構造	木造(軸組工法)4階建	規模 敷地91.36㎡、延面積136.89㎡
	備考	建築確認は、業者役員名にて木造2階建、完了検査なし	
入手経緯	契約	平成5年11月10日 売買契約	引渡 平成6年6月16日
	代金	合計4318万5198円 (土地・建物の内訳不明)	
	備考	売建 本体3980万円、追加工事338万5198円	
相談(不具合現象)	木造4階建てのため仲介業者に仲介できないと言われた。		

#### 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 実質請負であり解除できず、5年の時効により損害賠償請求権消滅(×)。 ② 修補可能性(×)
欠陥	基礎なし○、壁量不足○、床剛性不足○、偏心率違反○、ホルダウシ筋かいプレート等緊結金物なし○。建築確認なし○、構造計算なし○、木造4階建○。
損害 (万円)	合計 4319/5932 (認容額 / 請求額)
	①代金 4319/4319 (追加工事含む)：瑕疵担保解除○
	②修補費用 0/ 0
	③転居費用 0/ 0
	④仮住賃料 0/ 0
	⑤慰謝料 0/ 500 : 不法行為×
	⑥調査鑑定費 0/ 89 : 原状回復に入らず、不法行為×
	⑦弁護士費用 0/ 500
	⑧その他 0/ 525 (登記等諸費用、ローン利息)：原状回復に入らず、不法行為×
責任 主体 と 法律 構成	①売主 瑕疵担保責任(解除による原状回復)、不法行為(解除のみ○) ②施工業者 ③建築士 ④その他 代表者：取締役の第三者責任(商法266条の3)、不法行為(×)

## IV コメント

### 1 判決分析（意義・射程・問題点等）

？ 本判決を言い渡した合議体の裁判長は、悪名高い吉良事件一審判決を出した八木良一裁判官である。

その吉良判決が大阪高裁において破棄されたことから（なお、先日、最高裁で吉良さんの勝訴が確定した）、八木裁判官も多少は考えを改めたかに見えるが、やはり問題の残る判決と言える。

？ まず、各欠陥を正しく認定し、「本件建物は、その構造上、法が要求する最低限度の安全性すら充足していない危険な建物というべきもので、本件瑕疵は、極めて重大なもの」と判示したこと、また、補修可能性についても、「本件瑕疵を完全に除去し、安全性を有する建物にするための補修方法としては、本件建物を解体し、新たな建物を再築する方がより合理的であるというべきである」として否定したことは、正当な判断として評価できる。

？ しかし、以下の点は極めて問題がある。

① まず、不法行為については、「不法行為が成立するためには、…被告…が、原告らの生命・身体・健康、所有権及びそれに準ずる権利等を侵害する行為があったことが必要であるが、…そのような行為があったとの立証はない」と判示して否定している。

一方で、補修不可能なほどの欠陥を認定しているながら、他方で、生命・身体等に対する侵害行為を否定する発想は、吉良判決から全く進歩がないと言える。

② また、代金額以外の請求部分について、判決の主張整理上から見る限り、原告側は原状回復請求権または不法行為に基づく損害賠償請求権を請求根拠としていたようであるが、判決は、原状回復請求権の範囲を限定的に捉えたうえ、不法行為責任も否定したため、代金返還以外の請求を一切認めない結果となっている。

もっとも、判決は、これらが損害に該らな

いと判断を示したわけではないため（この辺りは「欠陥があっても損害は現実化していない」という吉良判決が破棄されたことの影響かも知れない）、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求（民法570条、566条）であれば認めざるを得ないのではなかろうか。

③ さらに、居住利益控除に関して一般論として肯定判断を示し、被告の相殺の意思表示がないから控除しないと敢えて判示していることは、弁論主義違反をさておくとしても、非常に問題のある判決と言える。

### 2 主張・立証上の工夫

？ 本件契約が請負か売買かも争点になり、裁判所が「実質請負」という被告の主張に傾きかけたため、それ自体に反論するとともに、「いかにひどい建物であるか」を徹底的に強調する立証を考えた。その結果、被告の補修案を徹底的に弾劾できたことが、一応の認容判決に繋がったと思われる。

？ 被告の補修案は、基礎につき、地盤支持力のみの検討で沈下については全く未検討であることを、施行令に当てはめながら、藤津先生の鑑定書、意見書、供述だけでなく、藤津先生に紹介頂いた「文献」に基づき、相手方建築士の反対尋問をした。この尋問はかなり成功したのではないかと思っている。

その他、反対尋問の冒頭で本件建物の欠陥について、一応、相手方建築士に認めさせた上で、争点は、補修方法のみであるという前提を作った。そして、基礎以外も、補修しようと思うと、ほぼ建て替えに等しい内容が必要になるのではないかとの認識を浮き彫りにさせるような尋問を工夫した。

### 3 所感

本件建物は「稀に見る」違法建築であり、ここまでひどい欠陥住宅は滅多に見られないと思われる。もし本件で欠陥の存在や被告の責任が否定されるという結果になれば、他のどんな建物も欠陥・責任が認められないことになりかねないと言えらる。それほどひどい建物であったからこそ、八木コートでも、ここまでの判決を勝ち得たので



はないかと思う。

なお、長期間を要したのは、当初単独部に配転され、付調停にされたなどの経緯があったため

あるが、本件は相手方が控訴しているため、未だ確定していない。

## [事例 その2]

整理番号 京98 - 14

報告日：平成16年5月29日高知大会  
報告者：㊦神崎

### I 事件の表示 (通称事件名：太秦K邸事件)

判決日	京都地方裁判所 平成16年3月31日判決
事件番号	平成12年(ワ)第3155号損害賠償等請求事件
裁判官	古谷恭一郎
代理人	木内哲郎、加藤進一郎、神崎 哲 (担当建築士：藤津易生一級建築士)

### II 事案の概要

建物概要	所在	京都市右京区太秦森ヶ東町		
	構造	木造(軸組在来工法)3階建	規模	敷地 96.41㎡、延面積 109.35㎡
	備考	建築確認申請は隣地(もと一体の土地)と「木造一部RC造地上2階地下1階共同住宅」で。		
入手経緯	契約	平成9年4月11日土地売買・建物請負	引渡	平成9年8月22日
	代金	建物1890万円(税込)、土地3000万円		
	備考	請負人は吉良事件と同じ施工業者(松浦建設)だが、土地売主は別人。 土地売買契約書の特約条項として、木造3階建住宅の建築を明記。		
相談(不具合現象)	揺れ、床鳴り、建具の建付不良、水回りの漏水等			

### 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土地建物一体の不動産供給契約(建売住宅)として、全体の解除が認められるか。 ②一体契約でない場合、土地売買・建築請負契約の各解除の可否。 ③瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求の可否及び金額。			
欠陥	(1)虚偽の建築確認(木三住宅2戸を共同住宅で申請)△(違法だが原告属性上主張不可) (2)構造安全欠如：①壁量不足(1階で地震力につき62%、風圧力につき73%不足)○、 ②筋違金物欠如○、③HD金物欠如×、④剛床仕様でない×、⑤層間変形角1階で1/46×、⑥偏心率51/100×、⑦基礎の鉄筋量不足× (3)防火安全欠如：①防火戸欠如○、②外壁屋内構造の欠陥○、③天井構造の欠陥○ (4)風致地区条例違反(無許可、建ぺい率違反、後退距離違反)△ ((1)と同じ)			
損害 (万円)	合計	施工業者1128 / ㊤5893、㊦土地売主3000、施工業者1890、両者1003 (認容額/請求額)		
	㊨代金	/ ㊩4890、㊦土地売主3000・建築業者1890		
	㊪修補費用	施工業者 876 /		
	㊫慰謝料	/ 200		
	㊬調査鑑定費	施工業者 50 / 102		
	㊭弁護士費用	施工業者 103 / 520		
㊮その他	施工業者 100 / 181			
責任 主体 と 法律 構成	①売主	㊰(施工業者と一体の売主として)民96・709 or 570、㊱(土地売主につき)570		
	②施工業者	㊲(土地売主と一体の売主として)民96・709 or 570、㊳(施工業者につき)634で解除		
	③建築士			
	④その他			

## IV コメント

### 1 判決分析（意義・射程・問題点等）

？ 本件は、悪名高い、吉良事件における京都地裁八木判決と類似の「非常識判決例」として報告するものである。

すなわち、吉良邸と同じ施工業者（松浦建設）による類似欠陥（木三欠陥）につき、やや遅れて審理された事件であるが、吉良事件原審（八木良一部長単独部）と同一部の右陪席（古谷恭一郎単独部）による判決である。且つ、ほぼ同時期に、八木・古谷両裁判官を含む合議体により、他の類似事件（京99-17）につき判決が下されており、それぞれが全く異なる判断を下しているという珍妙なケースである。

？ 本件判決は、最判平14・9・24を発展させ、「請負人が建築した建物に重大な瑕疵があって建て替えるほかないと認められる場合には、注文者には解除を認める必要性が高く、他方、解除権の行使を認めたとしても、民法635条ただし書の趣旨に反するとはいえないから、このような場合には、注文者に解除権を認めるべきであると解する」と、正面から請負契約の完成後の解除を一般論としては肯定している点だけは唯一評価できる。

？ しかし、あてはめで「重大な瑕疵があって建て替えるほかないとまでは認められない」と判断（弁論準備で裁判所の求釈明した欠陥については十分説明して判決でも認められたが、裁判官が求釈明しないため分かっていると思っていた欠陥について、判決で否定された）。

ここで問題なのは、施工業者も欠陥原因に関する事実関係を基本的に争っていない（補修方法の争いに終始）にもかかわらず、法適用上の問題として瑕疵ではないと認定したことである。

すなわち、HD金物欠如・剛床仕様欠如・偏心率違反は、吉良判決（八木判決）でも、1か月前の合議体判決（京99-17）でも、瑕疵に該当することが明確に認定されており、これらの判決を熟知しているはずの裁判官が何故に矛盾する法適用をするのか、理解に苦しむ。

しかも、基礎の鉄筋量不足につき「令77-2はRC造の建築物についての規定であり、木造建築物である本件建物には適用されない」と明らかに誤った判断を示している（令71を無視）。

### 2 主張・立証上の工夫

欠陥について、弁論準備段階で十分に主張を尽くし（勿論、その前提として私的鑑定書でも明確に記載）、被告側も特段争わなかったため、補修方法（建替しかないこと）の反論・反証に意を注ぎ、私的鑑定書作成の建築士の証人尋問を行わなかった点が裏目に出たのか。

### 3 所感

裁判官は、わかってくれているはずとの軽信は禁物であり、主張・立証を徹底的に行う必要がある。

たとえ、同一部の部長で審理期間中に類似事件につき欠陥認定をしていようとも（その裁判官が、そのことは十分に知っていても）、また、その裁判官を含む合議体で直近に欠陥認定をしている良心的判決があろうとも、その事件の判断を示す「裁判所」としては別ものと考えなければならない。

？ 全国ネット	<a href="http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/">http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/</a>
？ 甲信越ネット	<a href="http://www8.ocn.ne.jp/~tomuken/">http://www8.ocn.ne.jp/~tomuken/</a>
？ 関東ネット	<a href="http://kjknet.jp.ne.jp/">http://kjknet.jp.ne.jp/</a>
？ 京都ネット	<a href="http://www.joho-kyoto.or.jp/~house-s">http://www.joho-kyoto.or.jp/~house-s</a>
？ 関西ネット	<a href="http://homepage2.nifty.com/kansainet/">http://homepage2.nifty.com/kansainet/</a>
？ 中国四国ネット(広島研究会)	<a href="http://www9.ocn.ne.jp/~hironet/">http://www9.ocn.ne.jp/~hironet/</a>

胡桃設計 一級建築士 木津田 秀 雄

## PCアンボンド未施工事件

胡桃設計 一級建築士 木津田 秀 雄 (兵庫・関西ネット)

大手デベロッパー阪急不動産(株)、スーパーゼネコン(株)大林組、海外での設計コンペにも招待される設計事務所(株)アーキテクトファイブ、一流構造事務所である(株)梅沢構造計画研究所。この豪華メンバーで166戸の集合住宅が、阪急南茨木駅の西側で分譲されたのは1998年のことである。またこのマンションはその後、茨木市の都市景観賞を受賞している。

販売に際して、通常のパフレットの他に「構造家からのメッセージ」と表題された別刷の資料が用意され、そこにはこのマンションの設計に関わった(株)アーキテクトファイブや(株)梅沢構造計画研究所の名前が連なり、いかにこのマンションが構造的に優れた建物であるかが解説されている。その文面の中には、阪神淡路大震災から学んだこととして、単に構造的に頑強な設計を行っても現場での施工が適切に行われていなければ何事もないとされ「工事監理を厳格に行い施工上の問題を回避する事」がうたわれている。そしてその言葉は、「永住の証明」として別のパンフレットにも紹介されている。

このマンションは駅に近い事ばかりでなく、イタリア製のドアやシステムキッチン、無垢材の床などを採用した5,000万円台の高級マンションであった。当時既にマンション価格は下がり始めていたが、立地条件、デベロッパーの知名度、スーパーゼネコンの施工、優れたデザインを信じ、「工事監理を厳格に行い施工上の問題を回避する事」を高々とうたい上げたこのマンションを「他とは違う品質のマンション」として高価格であっても購入したのである。

しかしながら、建物の不具合は入居直後から発



生した。各住戸内では建具の立て付け不良などが発生すると共に、外壁にはひび割れが、また塗装の施工不良などもあり、早々に外部全体に足場を組んでの補修工事が行われた。各住戸内の不具合については、専有部分の不具合であるとして管理組合が干渉せず、それぞれの住民が個別にゼネコンや分譲業者と交渉して補修を行っていた。しかしながら、建具の不良が建具の調整だけでは納まらなくなり、ついには床ユニット(二重床)を一旦解体して再構築する住戸も生じて来た。このような状況に対して、分譲者や施工者は「床ユニットの施工不良」と説明していた。

そんな不具合のあった住戸の一人が私の所に相談にやってきた。ゼネコンの対応が非常に悪く、内装を一部撤去しているが、このままいい加減な施工をされては困ると言うのである。内装を撤去したマンションに入ってみると、床に無数のひび割れが生じており、中には1mmを超えるひび割れもあり、床の中央部分が最大40mmも下がっていることが調査の結果明らかになった。

「これは構造体(床版)に構造的な問題が発生している。原因を確認するまでは安易に内装を復旧

してはいけない。」とアドバイスすると共に、分譲主がその依頼者から要求で既に調査を始めていた(財)日本建築総合試験所での調査結果を待つ事にした。

その結果が出たのは、その後数ヶ月が経過してからで、驚くべき事実が明らかになった。このマンションは小梁のないフラットな床版のマンションであるが、建築確認申請の図面には明記されていた「PCアンボンド工法」がまったく施工されていないことに加えて、施工の不具合(スラブの厚みが薄いなど)が相まって床がたわむ原因となっているとされていたのである。

PCアンボンド工法とは、コンクリートの床版

の中に鋼線(吊り橋のワイヤーを想像してください)が入っており、その鋼線を住戸ごとにたわませてコンクリートの中に打ち込む事により床を支持すると共にたわみを抑制する工法である。この方法を採用する事により、最低でも25cmの厚みの必要なこのマンションの床を20cmで設計していたにも関わらず、施工時に「PCアンボンド」を施工しなかったことにより、その調査時点で50戸以上の住戸に4～5cmの床のたわみが発生している事があきらかになったのである。

しかしながら、この問題に対して管理組合は検討委員会、交渉委員会を作り分譲主らと交渉を重ねた結果、既に用途地域が変わっていることから、

## 欠陥住宅訴訟における専門家

欠陥住宅被害に関わる訴訟については、近年、司法改革における重要課題の一つと認識されるに至っており、東京地裁・大阪地裁における建築事件集中部の設置、鑑定人選任のための最高裁判所による建築関係訴訟委員会の設置及び日本建築学会による司法支援建築会議の設立、民事訴訟法改正による専門委員制度の新設など、種々の動きが見られるところです。これらは、欠陥住宅訴訟を「専門的知見を要する訴訟」として、裁判所での審理手続に専門家である建築士の関与の必要性を認め、その専門的知識を活用しようとする点に主眼があります。

ところが、今大会においても多数の実例報告が為されたように、実際の裁判においては、現場経験も殆どなく知識・判断能力もない建築士が、裁判所から鑑定人に選任されて不適切な鑑定を行ったり、調停委員として不適切な意見を公然と述べるなど、看過しがたい由々しき事態が生じております。

そこで、当協議会は、下記の点につき検討と改善を要請するものです。

### 記

#### 1 裁判所の姿勢について

当事者は「中立的な第三者」としての裁判所による法に照らした公正な判断を求めているのであるから、裁判所は、手続の主催者及び判断権者としての自覚と責任を持って、建築紛争事件の審理に当たるべきである。建築に関する専門的知識の不足を理由として、判断を専門家に委ねてしまい、自らの判断を放棄ないし回避するようなことはあってはならない。

#### 2 適切な人選について

裁判所の審理手続において鑑定人・調停委員・専門委員(以下「鑑定人等」という。)として建築士を関与させる場合には、当該事件の性格に照らして的確な知識・技術・判断能力を有する専門家を選任すべきである。本大会でも、現場経験も殆どなく知識・判断能力において不適格な建築士が鑑定人に選任され、欠陥原因に関して建築基準法令等に基づく技術基準を無視するような不当な鑑定を平然と行っていたこと

建て直しをすると住戸数が減ってしまうことや、床の再構築を行うにも同様の問題があるとして、補修しか選択がないとの説明を住民に行った。その結果コンクリートの床をたわんだまま固定する方法での補修を行う事、迷惑料として数百万円を渡す事、1年間の全住戸の仮住まい費用などを負担する、もしくは販売時の価格の65%での買い取り(瑕疵の無い状態での時価相当額)を総会で決定して、166戸のうちの164戸がその内容で最終的に同意したのである。

依頼者ら2戸は、真にこのマンションの資産価値がなく転売もできないこと、売買契約も目的物と著しく異なり、その目的を果たしていないとの

ことで、分譲主、ゼネコン、設計者らを相手に契約解除の訴訟に踏み切った。

訴訟の中では、設計・監理者らは「在来工法(PCアンボンドを施工しない方法)での施工に強く反対した」がゼネコンや分譲者らが合意したため監理者としては責任がないと言い。ゼネコンは監理者らが承諾したので「PCアンボンド工法」と取りやめたと主張している。そして現況や補修方法については、建築基準法に違反していないとの主張を行っており、販売時の「工事監理を厳格に行い施工上の問題を回避する事」の言葉はどこに行ってしまったのかという状態である。

現在このマンションは全戸が退去して、補修工

## の適正な関与を求めるアピール

が報告されたが、そのようなことが今後生じないように配慮する必要がある。

他方において、適切な知識・技術・判断能力を有する者であれば、過去に被害者側の私的鑑定を行ったことがあるからと言って鑑定人等から排除することなどあってはならない。

### 3 選任過程の透明化について

裁判所の審理手続における鑑定人等の選任過程を透明化する必要がある。鑑定人等については、①選任候補者名簿に掲載されている氏名・経歴・経験等の情報を予め一般に明らかにし、②選任基準を公表するとともに、③具体的事件における選任に当たっては当事者の意見を十分に聴取して、それに配慮すべきである。

### 4 瑕疵及び修補についての適切な判断の確保について

鑑定人等が専門家としての判断を示す際には、建築基準法令の定める技術基準が最低限の基準であることを銘肝して、これを遵守する観点から判断すべきことは当然である。このことは、瑕疵の修補に関する判断に際しても徹底さ

れるべきであり、瑕疵を完全に除去して法令等の技術基準により要求される品質ないし性能を確保しなければならない。そのため、鑑定人等の候補者については、研修等を積極的に実施して、適正な判断確保に努めるべきである。

### 5 制度の運用に関する弁護士会との協議について

専門委員制度導入に伴って、①当事者に不透明な手続下での実質的鑑定が行われたり、②検討も十分に行わないまま根拠も不明確な専門委員の直感ないし印象に基づく判断によって結論が左右されたりすることは、絶対にあってはならない。そのために制度の慎重かつ適正な運用に向けて、裁判所と弁護士会との間で定期的に協議・意見交換の機会を持つべきである。

2004年5月29日

欠陥住宅被害全国連絡協議会  
(欠陥住宅全国ネット)  
第17回高知大会参加者一同

事（床がたわんだままで）の最中であるが、依頼者らの住戸を保全調査した際には、手ぬぐいなどの異物が柱に混入している、ただでさえ薄い床コンクリートを削って排水管を施工している、界壁については最大2mmの大量で大きなひび割れが発生しており、床スラブだけではなく、コンクリート構造体について、数多くの不具合が確認されている。

このような施工状況や資産価値の低下（ローンの借り替えを断られた）、そして床版の再構築が不可能ではない（既存不適格建物の取り扱いの法律が施行されればなんら問題ない）ことが明らかになるにつれ、一旦同意した他の住民も、再度分譲者に説明を求めるなど、他にも訴訟の提起がされる状況になりつつある。

## Kさんの事案の報告

弁護士 谷 脇 和 仁（高知）

### 1 事案の概要

Kさんは、1994年2月の地元の高知新聞の広告を見て、F社の物件に興味を持ち、同年3月24日、高知市郊外の新興住宅地の物件につき、売買契約を締結しました（注文建築）。物件は177.97平方メートルの土地に木造和型スレート葺2階建の建物、代金2630万円で、住宅性能保証制度に登録するという約束でした。同年6月に工事に着手し、8月27日完成引渡されました。

ところがKさん一家の入居直後から、次々に物件の欠陥が明らかになりました。代表的なものは次の通りです。

- ① リビングから洗面所に向かう引き戸の開閉が出来ない。
- ② 東西南北1階・2階の屋根の雨どいで雨水が逆流する。
- ③ 玄関屋根・東側1階屋根・南面屋根が垂れている。
- ④ ふすまには1センチ程度の隙間が開いている。
- ⑤ 1階階段下の納戸の床に1センチ程度の隙間があり、風が吹き上げる。
- ⑥ 駐車場の屋根が2台分のはずなのに1.5台分しかない。

### 2 提訴までの経過

Aさん本人が独自で交渉を続けた結果、F社は一部の欠陥を認めて追加工事を行い、住宅性能保証機構からも、業者が「積極的に対応する姿勢を示している」との連絡をうけました。しかしF社はその後言を左右にして一向に誠意ある対応をみせなかったため、Aさんは自主交渉を断念。

その後、当職が受任して、2001年3月1日高知簡易裁判所に対し、調停申請しましたが、同年4月13日の第1回調停で、F社は「一切話し合いに応じない」との回答。直ちに打ち切り。やむなく同年9月17日高知地方裁判所に対し、損害賠償請求訴訟を提起しました。請求の総額は1192万5000円（修復費用840万円・慰謝料200万円・調査鑑定費用52万5000円・弁護士費用100万円）。

この裁判でAさんが、これらの欠陥を引き起こした原因として主張しているのは主として次の諸点です

- ① 敷地擁壁工事におけるコンクリート打設において、水増しが行われた。
- ② 布基礎構造において、縦筋を折り曲げて定着させる構造になっていない。
- ③ 1階部分の筋交いの不足。
- ④ 2階部分の軸組みと1階部分の軸組みとの不整合。
- ⑤ 玄関部分に柱を設置しないという当初設計のミス。

- ⑥ 通し柱の真下に換気口を設置するという設計ミス。
- ⑦ 屋根置き式ベランダの支柱を桁梁の外側に出して設置するという施行ミス。
- ⑧ 1階の柱が、構造計算で「NG!!!!」と指摘されるような、垂直方向の荷重に耐え得ない施行。
- ⑨ 2階梁における、構造設計基準に適合しない木材断面の使用。

### 3 訴訟の経過

当初、被告は弁護士を立てず本人訴訟で応訴し、具体的事実関係については認否せず、原告が依頼して鑑定した建築士に対する個人攻撃に終始していました。その後、事実関係の論争に移り、原告側から詳細な主張と鑑定申請を出しましたが、被告側が十分応答できず推移し、2003年になってようやく被告が弁護士を代理人に選任。

そして被告側から、個別の欠陥について十分な認否がないにもかかわらず、突然「補修の必要を認める部分についての工事は528万4125円ですむ」という書面が出されてきたため、和解の方向が探られはじめました。

本年4月の裁判官交代後、「和解にしる判決に

しろ、争点を明確にする必要があるので、原告側で争点整理表をつくってほしい。それを踏まえて建築士の調停委員に現場を見てもらい、事実上の評価をしたい」との指示があり、原告から争点整理表を提出した後、調停に回付されました。そして、7月30日、裁判官のほかに建築士の資格を持つ調停委員が本件現場を現地調停という形で視察し、原告の主張部分を詳細に見分。現在、それに基づいて、修復工事の内容・費用・住宅性能保証の利用の仕方等について協議が続いています。

### 4 今後の課題

本件においては、当初被告側が本人訴訟で対応し、関係者の人身攻撃とも思える応訴態度に終始したこと、また代理人就任後も、被告弁護士が修復費用を積算して提出しながら、一向に和解に向けた努力をしなかったことなど、早期解決への障害となりました。

裁判官が交代して後、積極的なイニシアチブがとられ、現在和解協議が進行中です。今後、どれだけ徹底した修復工事が裁判所の和解案に盛り込まれるか、住宅性能保証機構の活用の仕方等が課題になると思われます。

## アメリカにおける建築被害予防の手法

亀井 トム 敏彦 (元カリフォルニア州構造エンジニア協会副会長)

1996年に私が日弁連の米国インスペクター視察団の皆さんから伺った日本における欠陥住宅とその救済の実情は意外で信じられないようなことばかりでした。あれから8年経過した今日、私の限られた観察ですが随分事情が改善されたように見うけられます。消費者、被害者の救済の方策もだんだん整備され定着してきたことが見うけられ、更に進んで欠陥住宅の予防対策に目が向けられるようになってきたことは大変悦ばしいことであります。



アメリカには「欠陥住宅」という表現はありませんが、不具合の多い住宅は勿論多く存在します。しかし、欠陥の是正や修理が不可能なために住宅の建て直しを余儀なくされた事例は殆ど聞きませんが、地震のために建物が倒壊し、欠陥や手抜き工事が暴露された例はよく耳にします。アメリカには日本のような「欠陥住宅」が少ないのは下記のような理由によるのではないかと考えられます。

先ずアメリカ(カリフォルニア)の住宅の構造は一般的に外壁はモルタル仕上のツーバイフォー工法で建てられ(中西部から東部にかけては煉瓦造の住宅が多い)形状は箱型かその変形の型のものが多いため風や地震に対しては安定した構造になっています(最近では合板を取りつけた上に仕上をすることも要求されている)。またツーバイフォー工法では間柱の数が多く屋根や床による荷重に対しても余裕があります。そのため、開口部の量が限られた設計の場合には構造計算をする必要がなく、ビルディング・コードによって定められた仕様に従い工事が進められるのであれば、木造2階戸建て住宅は建築士に依頼して設計図書を作成しパーミットを取得してもらう必要もありません。但し、設計が複雑で不規則な形状になっているとか、梁のスパンが25フィートを超える場合とか、木材以外の建材が混用されている場合(基礎のコンクリートを除く)には建築士の関与が必要になります。このような建築士の関与しない住宅の場合でも中間検査が徹底しているので施工業者の経験や熟練の程度にかかわらず十分な耐力が期待できるわけです。中間検査の内容とか回数はビルディング・コードによって定められており、検査官のOKがないと次の作業に取り掛かれない仕組みになっています。中間検査は建築主事かインスペクターが行い、適正地盤の確認、コンクリートの調合、水/セメント比、鉄筋量や被覆、木材の材質、緊結部の部品や釘のサイズや数に至るまでチェックされます。地盤に関してはボーリングや地質調査報告書が用意されて居ればそれに従い、ない場合には簡単な器具を利用して検査官の経験に基づき不同沈下発生の可能性を判断します(ロスアンゼルス市では軟弱地盤や地滑りなど

に関する過去の経験資料が纏められておりそれを参考にする)。

上記木造2階戸建以上の規模の住宅でしかも鉄骨やコンクリートも設計に取り入れられるような建物は建築士に設計や監理を依頼することになりますが、不具合が発見された時のライアビリティ(保証責任)のことを考慮して地質、構造、電気、設備などの専門知識と経験のあるコンサルタントを雇用するのが普通であります。この場合には設計上専門家の知識や技量に頼ることになりますので、お互いに職業倫理を守ることが重要な要素となります。例えば イ)コンフリクト・オブ・インタレスト(各関係者同志の利害関係) ロ)インテグリティ(誠実性) ハ)プロフェッショナリズム(プロ根性)などの趣旨が各コンサルタントによって尊重されないとトラブルが発生し、欠陥住宅につながりかねません。そこでものを言うのは協会(下記を参照)の制裁とか訴訟の可能性でそれが無言の圧力となって秩序を保つことになります。

アメリカでは各職業または専門別に会員相互の親睦、技術の向上、職業倫理の徹底、社会的地位の向上などを目的とした協会が地域ごとに存在します。大抵の協会では月例会が開かれ新しい技術の紹介をしたり、未経験者の為の技術の手ほどきをする多くのセミナーも開かれます。倫理規定の作成徹底も大事な機能の一つであります。特に倫理規定の徹底には気を配り、とりわけ上記3項目の趣旨に従わないものは除名処分をうけることもあります。

私はよく「アメリカと日本とでは土壌が違う」と言うことを耳にします。確かにキリスト教やユダヤ教の考えが基本になっているアメリカの倫理観に基づいた各システムと儒教や仏教の教えから生まれた日本の倫理観や生活習慣に相違のあるのは当然であり、上記のようなアメリカの方式は日本人には馴染めないと考えられます。しかしそういう事情はさておき消費者、建築主が安心して快適な生活が出来るよう建築士や施工業者が良心的に工事を進めるのは当然のことであり今更言うまでもありません。この数年間に欠陥住宅全国ネット会員各位の絶えざる努力のお陰で一般の理解も深



まり欠陥住宅問題はこれからもますます改善されて行くものと信じます。

## シックハウス問題と消費者被害の対応

弁護士 中 島 宏 治 (大阪)

昨年5月の札幌大会にてシックハウスをメインテーマに掲げたことをきっかけに、シックハウス部会が誕生した。札幌大会では基調報告や被害者の訴えを中心に基本を押さえた(ふおあ・すまいる10号参照)。昨年11月の長野大会では、「勝てるシックハウス訴状作成法」「勝てるシックハウス鑑定書作成法」を研究した(ふおあ・すまいる11号参照)。

今回の高知大会では、これまでの裁判例のまとめと新しい事例報告を行った。

### 1 シックハウス判決の概要

？ 横浜判決(横浜地裁平成10年2月25日判決)

建物賃借人が賃貸人に対し、新築建物に使用された新建材等により化学物質過敏症に罹患し退去せざるを得なくなったとして、貸主の債務不履行に基づく損害賠償をもとめた事例において、借主の請求を棄却した判決である。理由は次のとおり。

「①化学物質過敏症がごく最近において注目されるようになったものであり、未だ学会においてすら完全に認知されているとは言い難い状況にあること、したがって、本件建物建築当時の平成5年6月ころの時点において、一般の住宅建築の際、その施主ないし一般の施工業者が化学物質過敏症の発症の可能性を現実に見出すことは不可能ないし著しく困難であったと認められること、②本件建物に使用された新建材等は一般的なものであり、特に特殊な材料は使用されていなかったと認められること、③化学物質過敏症は一旦発症すれば極めて微量の化学物質でも反応するものであり、そうすると、その発症を完全に抑えるためには化学物質を含む新建材等をほとんどないし全く使用せずに建物



を建築するほかないことになるが、一般の賃貸アパート等においてそのような方法を採用することは経済的見地からも極めて困難であり、現実的ではなかったと考えられること、④被告ないし施工業者である株式会社A等は、原告から本件建物の臭気について指摘を受けた際、換気に注意するよう指示したり、空気清浄機を設置するなど一般的な対応はしていること、⑤化学物質過敏症の発症は各人の体質等にも関係し、必ずしも全ての人が同一の環境において必然的に発症する性質のものではないことなどの事実が認められ、これら事実関係からすれば、本件建物建築当時、被告(ないしその受注業者たる株式会社A等)が化学物質過敏症の発症を予見し、これに万全の対応をすることは現実には期待不可能であったと認められ、この点につき被告には過失はなかったというべきである。」

？ 札幌判決(札幌地裁平成14年12月27日判決)

原告業者Xが、被告注文主Yに対し、請負契約に基づき請負代金を請求してきたことに対し、Yは本件建物に入居直後から化学物質過敏症が発症したとして反対に損害賠償を請求した事案において、Yの化学物質過敏症発症につい

てのXの責任を否定した判決である。

本判決は、Yが化学物質過敏症に罹患したことを認めたものの、Yは本件建物からの化学物質のみならず、歯学部在学中に曝露したホルマリンや、従前からの各種アレルギー・過敏症の総和によって本件化学物質過敏症が発症したと解するのが相当であり、Yの化学物質過敏症の罹患と本件建物に入居したこととの間には、相当因果関係が肯定されるが、それが唯一の原因ではない、としたうえ、最終的には、本件建物において0.1ppm程度のホルムアルデヒドを放出することが、平成8年10月ないし平成9年2月当時において違法であるとまではいえないこと、Xには、Yが本件建物に入居することにより化学物質過敏症が発生するとの予見可能性があったとはいえないことを理由に、Xの責任を否定した。

なお、本判決のコメントについてはふおあ・すまいる10号の敗訴判決報告を参照されたい。

#### ? 東京判決（東京地裁平成15年5月20日判決）

施工業者が取り付けけたシステムキッチンから漏水事故が発生したため、業者がその対処として雑排水が染みた土台等に防腐剤であるクレオソート油を塗布したところ、クレオソート油から大量の化学物質が室内に発散し、建築主夫妻が化学物質過敏症に罹患したという事例において、業者の責任を否定した判決である。

本判決は、建築主夫婦の化学物質過敏症への罹患と業者の施工との因果関係を肯定したものの、クレオソート油の吸引により化学物質過敏症となり慢性的な疾患に罹患するという結果まで予見し得たとまでは認めがたい、として業者の責任を否定した。

#### ? シックハウス訴訟の裁判例のまとめ

以上のように、これまでの判決はいずれも、①損害、②因果関係を肯定しつつ、③責任を否定しているものと言える。ただし、これだけシックハウス症候群や化学物質過敏症という言葉が一般化し、業者として当然に予見できる現在においては、業者の責任を認める判決が出る可能性は十分にあると言えるだろう。

## 2 最新ニュース

### ? 和解報告①（シックハウス）

最近、さいたま地裁において、シックハウス事件の和解が成立した。秘密条項がついている関係で、詳細な報告はできないが、担当弁護士からヒヤリングしたポイントを報告する。

#### （事案の概要）

平成9年11月の契約、木造2階建ての建物。引き渡しは平成10年5月。業者は、地元の工務店であるが規模はそれほど小さくはない。

#### （業者の主張の骨子）

- ① 化学物質過敏症の医学的評価が確立していない。
- ② 化学物質過敏症の診断基準が医学雑誌に掲載されたのは平成10年3月28日である。
- ③ 化学物質過敏症の発症は各人の環境的要因、遺伝的要因、老化要因に関係し、同一条件であっても発症する人とならない人がいるから予見可能性がなかった。
- ④ 新建材を一切使用せずに一般の住宅等を建築することは実務上不可能である。
- ⑤ F2等の部材は当時としては一般的な部材であった。
- ⑥ シックハウスに関する法規制が始まったのは平成15年7月1日である。
- ⑦ 健康住宅研究会の冊子は、平成10年3月付で作成され、同年6月頃に配布されたものである（引き渡し後の配布である）。

#### （和解の評価）

予見可能性（過失）の議論は判決の際の判断は微妙だったとのこと。金額は伏せるが、裁判所の強い和解勧告で和解が成立した事案のようである。

### ? 和解報告②（シックスクール）

平成16年3月2日、大阪地方裁判所においてシックスクール訴訟の和解が成立した。全国初の訴訟、全国初の裁判上の和解事例である。

#### （事案）

I君は、大阪府下にある私立のK学園に入学した。K学園は中学・高校一貫教育で、ラグビーで全国的にも有名なところである。I

君は、自宅のシックハウス問題により、化学物質過敏症に罹患していた。I君の場合は、皮膚のアトピーや倦怠感が特徴的だった。

学校の生徒や教師の整髪料や喫煙などによる気分の悪さから、満身に授業を受けることができなくなり、I君は医師の意見書等を提出し、学校に理解を求めたが、教師から「けったいな病気やな」「やる気のない者は教室から出て行け」と罵られたり、暴行を受けるに至った。そのため、I君はPTSD(心的外傷後ストレス障害)となり、高校2年の途中から全く学校に登校できなくなった。そればかりか、K学園はI君に対し「化学物質過敏症を治さなければ復学を認めない」とまで文書で送ってきた。事実上の退学処分である。そこで、I君は平成15年4月、K学園を相手に慰謝料を求める訴訟を大阪地方裁判所で起こした。

(争点)

化学物質過敏症の生徒に対する学校の対応が適切だったか。

文部科学省は平成13年1月に教育委員会・学校関係者に対し「化学物質過敏症の児童生徒に対して個別の配慮を行うよう」という通知を出しているが、この通知がでてから一向に「個別の配慮」が行われていないのが実態で、K学園もそうだった。

(和解内容)

- ① 在学契約の合意解約に関する条項
- ② 被告K学園は、当初、化学物質過敏症の症状に対する理解が不足した対応により、原告Iに対して不信感を持たせたことにつき、文部科学省が定める学校環境衛生の基準を充たしているとはいえ、残念な事態に至ったことについて、遺憾の意を表す。
- ③ 被告K学園は、本件訴訟の提起を受け、平成15年4月中旬に設置したシックスクール対策委員会により、平成13年1月29日付け文部科学省通知等をふまえた諸検討及び専門家による研修会の実施を、今後とも引き続き行うこととし、それらを十分に活用

して、教職員による生徒の教育及び指導の研鑽に努めるものとする。

- ④ 被告K学園は、原告Iに対し、本件和解金として、200万円の支払い義務のあることを認める。

(和解の評価)

- ① 学校の対応に化学物質過敏症に対する理解不足があったことを正面から認めたこと。
- ② ①に対して学校が遺憾の意を表した上、見舞金としての性格を越える金額の解決金を支払ったこと。
- ③ 訴訟を契機に学校内に「シックスクール対策委員会」を設置するに至り、和解後もシックスクール対策に引き続き取り組む姿勢が示されたこと。
- ④ 以上は、我が国初のシックスクール訴訟において、今後につながる重要な成果を勝ち取ったものと評価される。

? 提訴報告①(シックハウス)

平成16年4月21日、大阪地方裁判所堺支部に提訴された保育園のシックハウス訴訟。実際にはシックスクールの事案である。

原告は保育園児30人、被告は堺市、施工した建築会社、設計した設計事務所である。

保育園の開園は平成14年4月1日であったが、それに先立つ同年3月8日に室内空気測定が行われ、トルエンの値が指針値の12倍近くであったにもかかわらず、そのまま開園に至った。それにより、19名の児童にシックハウス症候群の条件を満たす診断が下された。その他にも、園児には様々な症状が発生した。

平成14年11月から12月にかけて床の張り替え工事が実施されてようやく一段落した。

第1回期日はまだ入っていない模様である。

? その他

平成16年1月29日、大阪地方裁判所に提訴されたライオンズマンションのシックハウス集団訴訟の報告が会場からなされた。この事件は、本年7月までに争点整理、提訴から1年で判決までという超ハイペースの予定で裁判が進んでいる。

## 鑑定書づくりに役立つ建築士のための法律基礎知識

弁護士 千葉 晃 平 (仙台)

### 1 はじめに

高知大会2日目に標記題名の話をしていただきました。

経験豊かな建築士の先生方を前にしてのお話で、さらに、前夜は、高知の皆様にあつたホームな雰囲気・美味しい皿鉢料理など心のこもった懇親会をご準備いただき、ついつい夜更かししてしまい、ご期待に添えるお話しを出来たか甚だ不安ですが、全国大会で報告の機会を与えていただきましたら原稿を出すのが慣例とのことなので、再度、報告させていただきます。

### 2 概要

内容は、「1 訴訟における私的鑑定書・報告書の位置づけ」「2 法的判断の特色」「3 民事訴訟における被害者側建築士の活動～実務上の観点から」との項目のもとに、

- ？ 民事訴訟の基本的流れ～「言い分」を「証拠」で判断する
- ？ 主張・立証責任～被害者側が「言い分」「証拠」を
- ？ なぜ、建築基準法違反なのに請負契約は無効とされないのか～公法と私法、責任論と損害論、違法性判断と法律効果判断など
- ？ 裁判所の思考パターン～いわゆる3段論法など
- ？ 民事訴訟において予定されている活動～主として私的鑑定書・報告書の作成、証人尋問などです。

なお、時間の関係上、レジュメにあげたいいくつかの項目をとばしてしまいましたが、予定していた知識の殆どはお話しできたかと思います。ただ、会場或いは大会終了後にもご質問をいただいたことから、私の説明の不備はさておくとしても、法手続・実務の運用等については、まだまだ疑問点

が存することと思われまので、これらの点については、事件と一緒に担当される弁護士や各地域ネットの学習会に参加されている弁護士に率直にご質問されるのが宜しいかと思います。

### 3 被害者救済の観点

この点についても、レジュメに項目としてあげていたのですが、お話しできませんでした。

もっとも、私は、「被害者救済の観点」が最も重要なことのひとつと思っています。もちろん、「被害者救済の観点」によって過度・無理な主張・立証を求めるものではありませんが、欠陥住宅問題に関する議論・研究の進化の一方で、「被害者救済」という初心・原点を是非とも忘れずに欠陥住宅問題に取り組みたいという自戒を込めて上げさせていただいたものです。

### 4 参考文献など

東京地裁建築訴訟対策委員会の「建築鑑定の手引き」(判例時報1777号3頁～)はご参照いただければと思います。ただ分量が多く専門的にもなっていますので、まずは「Q22」(7頁)からご参照いただければ宜しいかと思います。

また、法律用語の辞典として、手軽かつそれなりの内容の「法律学小辞典(第4版)」(有斐閣)は、疑問点などを調べるのに便利かと思います。

### 5 さいごに

高知大会に参加させていただき、とても充実した議論・報告を受け、極めて有意義な2日間を過ごすことができるとともに、改めて、欠陥住宅被害の深刻さ、救済の必要性を痛感しました。このような有意義な機会を与えていただきました高知の皆様、事務局の皆様にお礼を申し上げ、私の報告を終わりにしたいと思います。

# 勝訴判決・和解の報告

## [1] 擁壁の瑕疵を理由とする契約解除を認め、 請求金額全額を認容した事例

神戸地方裁判所尼崎支部（平成16年3月23日判決）

弁護士 津久井 進（兵庫）

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：平成16年5月30日 高知大会

報告者：㊦ 津久井

### I 事件の表示

判決日	神戸地方裁判所尼崎支部 平成16年3月23日判決
事件番号	平成13年(ワ)第976号 売買代金返還等請求事件
裁判官	安達嗣雄
代理人	永井光弘, 津久井進

### II 事案の概要

擁壁概要	所在	兵庫県西宮市甲陽園日神山		
建物概要	構造	木造従来工法2階建	規模	敷地約400㎡、建物面積約150㎡
	備考	本件敷地を構成する擁壁は昭和37年以降に造成されたものである		
入手経緯	契約	平成12年12月29日 売買契約	引渡	平成13年2月15日
	代金	建物及び土地合計3670万円		
	備考	①平成12年12月20日にA→Bに売買, ②上記日時にB→原告へ転売された		
相談(不具合現象)				

### 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 真の売主はAかBか（Aについては×, Bについては○） ② 本件擁壁の瑕疵（○；瑕疵あり） ③ 瑕疵担保責任免除特約があるといえるか（○；免責は認めない） ④ 補修不能な瑕疵であっても瑕疵担保解除が認められるか（○；解除可） ⑤ 損害額（○；全額認定） ⑥ A, Bの共同不法行為の成否（△；選択的請求に過ぎないとして判断せず）		
欠陥	①裏込めコンクリートがない空積みであること→○ ②擁壁の傾斜が77度もあること（規制上は65度）→○ ③多数の重要な亀裂が生じていること→○ ④敷地内に自然陥没が生じていること→○ ⑤不同沈下が生じていること→○ （抗弁） ⑥既存不適格に過ぎず適法であること→×		
損害 (万円)	合計	4122万5377円 / 4122万5377円（認容額 / 請求額） 全額認容	
	㊦代金	3670万円 / 3670万円	原状回復としての売買代金返還義務 ※目的物返還の引換給付について判断せず
	㊧修補費用	/	共同不法行為の損害として約3122万円 を請求するも判断はなされず
	㊨転居費用	16万4300円 / 16万4300円	
	㊩仮住賃料	/	共同不法行為の損害として450万円を請求 するも判断はなされず

	⑥慰 謝 料	/	共同不法行為の損害として500万円を請求するも判断はなされず
	⑦調査鑑定費	90万円 / 90万円	
	⑧弁護士費用	/	共同不法行為の損害として300万円を請求するも判断はなされず
	⑨そ の 他	345万6077円 / 345万6077円	登記費用, 税金, 仲介手数料, 火災保険料など売買契約に伴う実費
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	主目的にもと所有者Aを, 予備的にその譲受人Bを売主として, 瑕疵担保責任に基づく原状回復及び損害賠償を求め, Bを売主と認定して, 責任を肯定	
	②施 工 業 者		
	③建 築 士		
	④そ の 他	仲介業者に対する共同不法行為責任を追及したが判断はなされず	

## IV コメント

### 1 事件の概要

原告甲は、被告Aがもと所有する土地付建物を、Aから買い受けた被告Bより転売を受けた(売買は、A→B→甲と行われた)。甲は引き渡しを受けた直後に建物の傾きに気づき、調査をしたところ、本件敷地を支える擁壁に亀裂が生じており、さらに、擁壁自体が裏込めの無いいわゆる「空積み」の擁壁であることが判明した。

原告甲は、①本件擁壁に瑕疵があるとして、実質的売主であるAに対し(予備的に形式的売主であるBに対し)、瑕疵担保責任を理由に売買契約の解除により、売買代金3670万円と解除にともなう損害約450万円(合計約4120万円)の請求をした。②また、選択的な請求として、本件瑕疵を知りながら売却を図ったことが共同不法行為を構成するとして、A、B、及び仲介業者被告Cに対し、損害賠償金4130万円を請求した。

### 2 訴訟の主たる争点と判断

本件訴訟は、①本件擁壁に瑕疵があるか否か、②売主はAであるかBであるか、③共同不法行為は成立するか否か、というところが主たる争点であった。

本件擁壁の瑕疵の内容は、? 擁壁が空積みであること、? 重大な亀裂が生じていること、? 現在の宅造法基準に違反する形状(角度不足等)であること、? 盛土自体が非常に脆弱で不同沈下が生じ自然陥没が次々に現れていること、などであった。この点については神戸ネットの柏本保・池田常雄両建築士らによる鑑定書・証言が採用され、

甲の主張が全面的に認められた。

売主が誰であるかという争点については、実質的当事者Aであるという当方の主張が退けられ、無資力のBであると認定された。

共同不法行為の主張については、この請求自体が選択的併合請求であるから判断する必要がないとして、判決がなされなかった。

### 3 その他の争点と判断

そのほか、④外見上亀裂の存在が明らかである擁壁が「隠れたる」瑕疵といえるかどうか(→安全性の有無は見ただけでは分からないとして肯定)、⑤契約上の瑕疵担保免除特約は有効か否か(→形式的文言があったとしても実質的合意があったとは言えないとして否定)、⑥補修可能であるのに解除要件である「目的達成不能」と言えるのか(→補修額が経済的合理性を欠くので解除可能)といった論点もあったが、全て甲の主張が認められた。

### 4 その後の経過

甲としては、瑕疵の主張は全面的に認められたものの、実質的売主Aに対する請求が棄却され、共同不法行為についての判断が回避されたので、これを不当として控訴をした。

控訴審では、選択的併合がなされているにもかかわらず共同不法行為に関する判断をしなかったのは違法であるとして、破棄・差戻しの判決をなした(大阪高等裁判所平成16年10月6日判決、民事事件で破棄差戻は比較的めずらしい)。

今後は、再び地裁において、被告らに対する共同不法行為責任の当否について審理が進められることになる。

## [2] 証人尋問や鑑定をせずに判決に至った事例

仙台地方裁判所（平成15年12月19日(判決)）

弁護士 吉岡和弘（仙台）

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：平成16年5月29日高知大会

報告者：吉岡和弘&平山建治

### I 事件の表示

判 決	仙台地方裁判所平成15年12月19日
事 件 番 号	平成11年(ワ)第1730号 損害賠償請求事件
裁 判 官	清水知恵子
代 理 人	吉岡和弘

### II 事案の概要

建物概要	所 在	仙台市青葉区国見が丘		
	構 造	木造(在来工法)2階建	規 模	敷地 m <sup>2</sup> 、延面積 m <sup>2</sup>
	備 考			
入手経緯	契 約	平成5年10月20日 契約	引 渡	平成6年3月20日
	代 金	建物2626万円		
	備 考			
相談(不具合現象)				

### 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瑕疵認定の判断基準 ②個々の瑕疵の有無 ③業者の責任原因
欠 陥	①主たる欠陥 基礎のかぶり厚不足 ②その他、建築基準法令違反、公庫仕様書違反等
損害 (万円)	1663万5000円 / 3068万円 (認容額 / 請求額)
④代 金	/
⑥修補費用	1300万円 / 2257万円
⑦転居費用	100万円 / 100万円
⑧仮住賃料	20万円 / 20万円
⑨慰謝料	20万円 / 200万円
⑩調査鑑定費	73万円 / 73万円
⑪弁護士費用	150万円 / 417万円
⑫そ の 他	/
責任 主体 と 法律 構成	①売 主 ②施工業者 気仙沼工務店 ③建 築 士 気仙沼工務店代表者で2級建築士の佐藤良昭 ④そ の 他 債務不履行責任 不法行為責任

## IV コメント

### 1 事案の概要

本件の主たる欠陥は基礎のかぶり厚不足である。その他、土台との緊結不良等、公庫仕様の不遵守箇所が10数箇所あった。裁判所は、付調停における調停委員の意見を踏まえ、双方に和解勧告をしたが、その際、調停委員は裁判官の隣で1200から1300万円程度の補修費がかかるとつぶやいていた。しかし、相手方は300万円以上譲歩しなかったため、判決に至った。

### 2 特徴

裁判所は、双方からの意見書が出された時点で、本件を調停に付したが、私は2人の調停委員(ともに建築士)と10回以上裁判官の面前で議論を戦わせた。その結果、調停委員からは「補修費用は1300万円程度」との心証を引き出した。一方、相手方業者代理人も「補修費は200万円程度であり、それ以上、原告の主張に反証を出すこともしない」などと発言していたこともあり、こうした経緯の中で、裁判官が付調停の場で早々と心証を形成し、裁判上の鑑定も双方の建築士の証人尋問もせずに結審することを宣言した。私は、調停委員が1300万円という数字を出しており、裁判官もそれに異論を示すこともなさそうだったので、進行に異議をはさまず裁判所の進行に従った。

### 3 反省と教訓

民事訴訟法の原則からすると、付調停の場で得た心象は民事訴訟に反映できないはずである。従

って、本件裁判官の訴訟指揮と判決内容の正当性を根拠づけようとする、理論上は平山建築士の意見書を証拠にして上記判決を書いたことになる。結局、付調停でのやりとりは平山建築士の意見書の当否を検討する機会に費やされていたということにもなる。

いい心象を示す裁判官に直ちに判決を書かせたいと思うとき(裁判官に転勤が予想されたり、当事者が早期解決を願っているときなど)、よい調停委員がよい意見を開陳している場合、敢えて証人尋問の必要性を強調して時間を徒過したり、相手方からの裁判上の鑑定申請が採用され、悪い鑑定書がでてくるよりも直ちに判断を求めたほうがよいという選択もある。

しかし、この手法は、万一悪い調停委員がついたり、悪い裁判官によって付調停が勧められている場合、証人尋問も鑑定もしないで結審されるとなると、きわめて危険な手法となる。

本件では慰謝料が小額になったり、また裁判官は「JASSは欠陥判断の基準と認めない」との判断が示されたりしている。原告本人尋問をしなかったことや、平山建築士の証人尋問をしなかったことがこれらの判断に影響を及ぼしているかもしれない。

そうした意味で、本件は、危険な手法ということかもしれないが、一方で、専門委員制度が導入された今日、裁判所は今後同種の手法を積極的に採用してくる可能性もある。本件手続の適否を議論してほしい。

## 2004年度 会費納入のお願い

### ◆2004年度会費未納の方へ

地域ネットに所属されていない会員の皆さまにつきましては、毎年5月の大会案内と合わせて、年会費を徴収させていただいておりますが、現在も未納の方がおられます。

そこで、今回は未納の方のみ、郵便局の「払

込取扱票」を同封させていただきますので、お手数ですが、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。なお、本書行き違いの際はご容赦ください。

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



