

ふぉあ・すまいる No.13



たなか ゆきこ (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)

2005年4月30日 発行

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/>

前回の金沢大会で北陸ネットが誕生し、ついに地域ネットが全国を網羅しました。

また、今年11月に鳥取市で開催される日弁連の第48回人権大会シンポジウムのテーマの1つに欠陥住宅問題が選出され、現在準備が進められています。そして、それに向けて、東北弁連、京都弁連士会、近弁連、中弁連が各地でプレシンポジウムを予定しています。

そこで、次回大会は、上記の5月28日(土)の近弁連プレシンポの翌日である5月29日(日)に開催し、一連の行事として成功に努めることになりました。

阪神大震災から10年目の節目の年に、欠陥住宅問題でこのような大きな盛り上がりを作ることは、関わってきた者として感慨深いものがあります。それでは皆様、神戸でお会いしましょう。

今号の目次

【第18回金沢大会特集】	ページ
◎金沢大会の報告 川上賢正 (福井・弁護士)	2～3
◎阪神・淡路大震災10年目の検証	
①阪神・淡路大震災から10年 萩尾利雄 (神戸・建築士)	4
②パネルディスカッション	
[1] シンポジウム「阪神・淡路大震災10年目の検証」の概要 田中 厚 (大阪・弁護士)	5～8
[2] 欠陥住宅問題に関する成果と課題 萩尾利雄 (神戸・建築士)	9
[3] 阪神大震災で欠陥が露呈し勝訴した事例 岩城 穰 (大阪・弁護士)	10
[4] 阪神・淡路大震災の立法動向 神崎 哲 (京都・弁護士)	10～11
[5] 欠陥住宅訴訟の到達点と課題 松本克美 (京都・立命館大学大学院法務研究科教授)	12～14
[6] 著しい完了検査率の向上 石黒一郎 (大阪・堺市建築都市局)	14～15
[7] 建築確認・検査の民間開放は申請者にプラスか? 加藤哲夫 (東京・千代田区まちづくり推進部)	15～16
◎第18回金沢大会アピール 今こそ阪神・淡路大震災の教訓を欠陥住宅被害の予防に活かそう	17
◎地元北陸における事例報告 川上賢正 (福井・弁護士)	18
◎勝訴判決・和解の報告	19
[1] 木造三階建て 売買契約の解除が認められた事例 加藤進一郎 (京都・弁護士)	19～20
[2] 解体・建て替えの必要を認めたものの一部被告との関係では過失相殺を認めた事例 鳥川慎吾 (大阪・弁護士)	20～22
[3] 仲介業者の責任を認めた事例 鳥居玲子 (福岡・弁護士)	22～23
[4] 鉄筋コンクリート強度不足、鉄骨溶接不良等を理由に建物金額相当地で即金和解 荒川和美 (愛知・弁護士)	24～25
◆「マンションごと建て替え事件」の概要 幸田雅弘 (福岡・弁護士)	26～27
◆勝つための鑑定書づくり 平野憲司 (大阪・建築士)	27～30
◆日弁連人権大会について 風呂橋 誠 (広島・弁護士)	28～29
◆シックハウス部会報告 中島宏治 (大阪・弁護士)	31～35
◆第3回「欠陥住宅110番」の結果について 神崎 哲 (京都・弁護士)	36～37
◆中国建築視察旅行報告 平泉憲一 (大阪・弁護士)	38～41
◆「消費者のための欠陥住宅判例」[第3集]の出版報告 谷合周三 (東京・弁護士)	41～42
◆モンセーヌ南茨木B棟 PCアンボンド工法未施工事件 Part 2 木津田秀雄 (兵庫・建築士)	42～43

金沢大会の報告

欠陥住宅北陸ネット事務局長 弁護士 川 上 賢 正（福井）



私にとって、嵐のような「2004年11月27日、28日の欠陥住宅被害全国連絡協議会 第18回金沢大会」を終えて、ほっとする間もなく、金沢大会で設立をみた「欠陥住宅北陸ネット」が首尾

よく離陸できるよう、活動をはじめたばかりです。2005年2月12日に北陸ネットの第1回の例会が福井で開かれたところでした。今回は、建築士からの問題提起を受けることとして金沢でおこなわれることになっており、いよいよ北陸ネットは動き出しました。

さて、その金沢大会ですが、前回5月の第17回高知大会で、全国から集まったみなさんの熱い思いに触れ、さらに北陸だけが全国ネットの空白地域だという強迫観念（岩城事務局長からいただいた呪文ないしは呪縛）から逃れるべく、なんとか金沢大会を成功させようという思いで、準備を始めた次第です。

とはいっても、私自身は、欠陥住宅裁判の専門家でもなく、建築家とのコンタクトもなく、なおかつ北陸の中心の金沢弁護士会の人間ではない（私は福井弁護士会所属）人間が音頭をとって、成功できるのか不安でした。もっとも心配なのは、なかなか行動にうつるのが遅いという私の性格でした。

9月におこなわれた金沢での幹事会においても、まったく準備ができていない状況でした。10月にはいって、根木原さん（影の事務局長）からの指示も段々過激さを増してきました。私もそろそろ焦ってきました。なんとかしなくちゃならん。それで、とにかく私の個人的なコネをたよりに、金沢の前川弁護士、富山の水谷弁護士にあたりをつけて、実行委員会を立ち上げ、なんとか設立に

間に合わせたというのが実際です。

建築士については、全国ネットの方から連絡していただいて、「日本建築家協会北陸支部」とコンタクトがとれ、積極的に参加していただけたことで、ほっとしました。ことに北陸支部長の水野一郎先生からの協力が得られたことが大きかった（水野先生には、北陸ネットの代表をお願いしました）。

実行委員会では、建築士他、若手の弁護士も参加できて、大体の組織、活動方針等ができあがり、これでなんとかなんと自信をもちました（心配性の割に、すぐになんとかなんと早合点してしまう楽天的な点も私の取り柄です）。

そして、あとは、金沢合同法律事務所の事務局をお願いして、当日の運びとなった次第です。当日は私はただ、座っていればよかったのでした。

金沢大会がいよいよはじまりました。

参加者が心配でしたが、110名を超えたということで、設営者としてまずはほっとしました（やはり北陸の中心の金沢でやってよかった）。

最初は、今回の大会の目玉の一つである「欠陥住宅入門講座」です。

北陸では、欠陥住宅問題を扱ったことがあまりないとのことで、入門講座を神崎弁護士にお願いしました。私自身、初心者ということで、勉強になりました。神崎先生の訴訟のやり方を聞くにつれて、私もいつかは、第1回弁論の際には、決着をつけてしまえるような実力をつけたいと思うようになりました。この初心者講座というのは、次回以後もなんらかの形でやっていただきたい。

その後、北陸ネットの設立総会であります。

これもなんとか、私の（つたない）進行が邪魔したのか、会員が逆に心配したのか、質問もなく成功裏に終わりました。

13時30分からは、全国大会開会挨拶として、幹

事長の基調報告がありました。「消費者のための
欠陥住宅判例集 第3集」が発刊されたことの報
告がありました（みなさん買ってください。全国
ネットの貴重な財源です）。

印象に残ったのは、その後の被害者の声で登場
した「吉良さん」のお話でした。欠陥住宅に住ま
ざるをえなかった被害者自身の話を聞き、いまさ
らながら、欠陥住宅問題の原点をみた思いでした
（事件は被害にはじまり、被害におわるとだれか
偉い弁護士がいました、私自身も身震いす
る思いでした）。

14時から、シンポジウム「阪神・淡路大震災
10年目の検証」でした。

弁護士、建築士、行政関係者、報告者の面々の
いろいろな視点にたった議論が出てきました。こ
としは、阪神大震災から10年目です。そこから私
たちがなにを学ぶか、次回の神戸大会のテーマで
もあります。私自身の感想ですが、行政関係者の
果たす役割がきわめて重大であると認識したもの
です。

それを受けて、アピール案を採択するはずでし
たが、いろいろ疑義がでて、最終的に今回の「ふ
おお・すまいる」で発表となった次第です（「ふ
おお・すまいる」ではどうなっているでしょうか、
いささか心配であります）。

「地元の報告」というパートでは、私の話をさ
せていただきました。

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。こんな愚痴をみなさんに聞いていた
だいた次第です。

この愚痴をまともに受け止めてくれた人が先程
の被害者の吉良さんでした。余談ですが、その吉
良さんから、大会後、しっかりせよと直接、激励
をいただきました。

時間が押し迫ったなかで、勝訴事件報告をいた
だきました（最高裁での判決等も議論され、私も
勝訴報告をしたいと切に感じました）。

翌日の28日で注目したのは、「勝つための鑑定
書づくり」で講演していただいた平野憲司建築士
でした。いままで関与した鑑定書は400件以上
におよび、現在も年間40件程の鑑定事件に関わっ
ているとのことでした。その量もさることながら、
そのレベルの高さに、われわれ以上に建築士の方
がショックを受けたようで、いかにして鑑定書を
かける段階に至るか、実践的な議論がされたよう
に思いました。北陸でも、かようなレベルまで書
ける建築士を欲しております。こんな人が私のま
わりにいたら、私も欠陥住宅訴訟なんかこわくな
い。なんら臆せず建築事件に取り組みます（いさ
さか他人まかせで反省します）。

いささか、雑談めいた話になってしまいました
が、私にとって、金沢大会が大きな節目になった
ことは事実です。

最後に金沢大会の成功に尽力してくれた方、本
当にありがとうございました。

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屬地域ネ
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。

阪神・淡路大震災 10年目の検証

① 阪神・淡路大震災から10年

建築相談をととして欠陥住宅を考える

一級建築士 萩 尾 利 雄（神戸）

私が建築相談を始めるきっかけとなったのは、1980年の事件でした。弁護士とのコラボレーションの始まりでもありました。道路工事の為に建物が振動しクラックが発生し、損害賠償を請求するという事件でした。それ以来、毎年数件の相談を受けてきました。相談は多岐にわたり、その一部に欠陥住宅問題があります。

大震災以降、相談件数は増大しました。欠陥住宅被害全国連絡協議会の活躍があり、社会問題として市民が認識し、泣き寝入りをしないうえが生まれてきた結果でしょう。

欠陥住宅が生まれる原因は大きく二つに分類されます。故意によるものと無意識の内に造られるものです。故意によるものの典型は、訪問リフォームに見られます。効果の少ない工事をして法外な工事費を請求する事件です。故意による事件の解決は、施工者の自覚を喚起する方法と、刑事事件としての解決方法を確立していくことだろうと思います。

無意識のうちに造られる欠陥住宅に関しては、我々が関与できる分野です。相談を進める過程で施工者が耳を傾け、問題の解決に努力しようという姿勢が見られる事件は多くあります。

施工者の技術不足、情報不足、経験不足が原因で発生する欠陥。経済優先が原因で発生する欠陥。この二つが大半の欠陥の起因となっています。法律の整備により第三者による中間検査が定着して

来たことで構造的欠陥はだいぶ減ってきたと思われます。震災直後、建物が揺れるという相談が多くありましたが、最近では少なく、今相談を受けている建物も当初は建物が揺れているとの相談でしたが、調査の結果床板が振動しているだけでした。この建物は、中間検査・完成検査共に合格しており構造的には法規に適合していました。ところが床の構成（根太と床板）が問題でした。床板の幕振動が発生していたのです。これは施工者の経験不足と技術不足が原因と考えられます。

第三者監理の必要性はまだまだ建築主の理解を得ているとは言えませんが、あらゆる機会に必要性を説明し理解を得ていくべきです。一方で真面目に監理をしていたにも関わらず、施工者が倒産したら監理者へ矛先が向けられているのも事実です。監理業務の明確化、責任の範囲の明確化が急がれます。

大震災後、神戸市の建築行政が変貌しました。市民の声をよく聞き政策に取り入れてきました。欠陥住宅問題にも正面から取り組んできました。それぞれの立場、出来ることを整理し協力していかなければこの問題は解決しないと思います。大震災以後に急造された建物の不具合がどんどん表面化しています。

ネットワークをしっかりと組み上げて取り組んで行くことが望まれます。

② パネルディスカッション

[1] シンポジウム「阪神・淡路大震災10年目の検証」の概要

弁護士 田 中 厚（大阪）

1 はじめに

大会当日のシンポジウムの司会とパネルディスカッションのコーディネーターをさせていただきましたので、その概要をご報告させていただきます。各報告者、パネリストの発言内容の詳細に付きましては、各発言要旨をご参照下さい。



2 シンポの趣旨

冒頭に、私の方から以下のようにシンポジウムの趣旨をご説明しました。

「平成17年1月で阪神淡路大震災後10年を経過する。この震災では犠牲者は6433名、その多くは建物倒壊による圧死といわれている。全壊した家屋も10万軒以上という甚大な被害が発生した。その原因については建設省住宅局住宅生産課監修・犬塚浩弁護士著の『Q&A住宅品質確保促進法解説』では『阪神淡路大震災の教訓』として以下のように述べられている。『多数の住宅の倒壊及びそれに匹敵する破損が多発したことは周知のことですが、調査の結果、地震そのものによる影響というよりも、むしろ住宅そのものが欠陥住宅であったことが原因による被害が報告されています』。

私事で恐縮であるが、私の担当の事務職員もこのとき被災し住宅が倒壊した際に脱出できずに結局亡くなってしまった。われわれはそういう悲惨な被害を受けている。この10年間で震災からどのような教訓が汲み取られたのか、欠陥住宅被害の予防・救済システムは改善されたのか、まだまだ不十分な点はないのか、立法・司法・行政の各分野における状況について、このシンポジウムにおいて検証したい」。

3 萩尾利雄建築士の報告

神戸ネットの萩尾建築士から、実体験を踏まえた阪神大震災の教訓を語っていただきました。その要旨は以下のとおりです。

ずっと神戸で生まれ、育った。家も事務所も震災の被害にあい、余り思い出したくない。神戸ネット、行政と協力して活動してきた。大震災直後、境界、擁壁など、宅地に関する相談が多かった。借家の権利に関する相談、滅失鑑定も多かった。

震災後3年から6年して、建物が揺れる、粗製濫造の建築による内外装仕上げ問題、が多くなった。工務店の倒産の相談、構造躯体に関する相談も増えた。

現在は、震災以降に建てられた建物に関するものがほとんどである。耐震スリット、火災の後の土壌汚染の問題の相談もある。

震災後の補修工事に瑕疵があるのではないかと、マンションを中心に問題となってきた。住宅を担保に再融資を受ける際、建築確認すら取れていなかったことなど杜撰な建築が明らかになり再融資を受けられない事態になっているケースもある。

震災後にできた住宅品質確保促進法の成果はあまり感じない。

震災直後に建設ラッシュでできた建物の欠陥が

顕在化してきている。マンションの問題が多い。3大要因は、クラック、外装材、断熱材。

建築士の監理の問題については、まじめに監理している建築士からは、「どこまでやればいいのか」「自分の首しめかねない」との意見もある。

神戸ネットは、市長の諮問機関である住まい審議会に参加している。神戸市の「すまいるネット」で対処できなかったものが神戸ネットに来ている。

欠陥の原因の一つは、大手の工務店の現場管理者の中堅者が育っていないこと。30～40代が特に不足している。コンクリートを打ち終わった様子は誰も検査していない。躯体の欠陥は補修が大変である。

震災後10年間の4つの反省は次のとおりである。

- ① 急ぎすぎた解体と再建。壊さなくていい建物を壊し、粗製濫造を招いた。
- ② 建築士が地元に密着できていなかった。
- ③ 応急危険度判定の基準が不明確であった。
- ④ 欠陥住宅相談を業務と考え建築士事務所の経営が可能な報酬が得られるような環境を作ることが今後の課題。

4 その他の報告者、パネリストの報告

その後、岩城穰弁護士が、震災で明らかになった欠陥住宅被害の実態を明らかにするものとして、震災が原因で倒壊した建物の欠陥が争われた訴訟の報告をしました。

神崎哲弁護士が、震災後の立法動向、及びこの間の10年の主な出来事、行政、司法、立法、日弁連土地住宅部会、欠陥住宅ネットの動きについてまとめた横断的な表をもとに説明をしました。

立命館大学大学院法務研究科の松本克美教授に、欠陥住宅被害の司法救済の場での到達点と課題について、パワーポイントを用いたビジュアルなご報告をいただきました。

建築行政の現場での状況について、堺市指導監察課の石黒一郎氏と千代田区まちづくり推進部建築指導課の調査主査加藤哲夫氏に、ご報告いただきました。



パネリストの方々

各報告内容については、上記各氏の報告書（発言要旨）をご覧ください。

5 パネルディスカッション・質疑

概略以下のようなパネルディスカッションがなされました。当日なされた会場を巻き込んでの熱気ある議論の雰囲気をお伝えするために敢えて台詞形式でご報告します。

(1) 大震災の教訓について

萩尾 反省したのは震災直後の対応のまずさ。未経験もあったが相当混乱していたのは事実。危険度判定の依頼に追われる。如何に我々建築士の存在が地元に知られていなかったかということを感じた。補修で大丈夫ですよ、と言って来た建物が、数ヶ月後にはなくなっていたということが何度もあった。大手メーカーの「解体・新築」の方針に負けてしまった感がある。コミュニティーアーキテクトの必要性を感じた。

田中 阪神大震災は、欠陥住宅が多く、その結果あんなに多く倒壊したのではないかと。

萩尾 新築1年くらいの3階建ての鉄骨のマンションが足下から折れていた。鉄骨の溶接の不具合が原因。しかし欠陥住宅もあったが、それよりも下駄履き住宅など不用意な増改築が多かったのではないかと。

阪神大震災後の建て替えトラブルが今問題になっている。粗製濫造。今神戸のケースを1つやっている。

(2) 行政の状況と今後の課題

田中 震災後、いろいろな制度が立法によって導入され行政の場で実現されてきた。中間検査制

度の導入、検査確認業務の民間開放、それらによる完了検査率の向上などであるが、これらによって欠陥住宅予防に十分な制度となってきたか。

石黒 前進はしたが不十分。中間検査の導入で、工程の中で第三者の目が入るという点は前進。従前、公庫仕様書住宅か否かで大きく違っていた。「なんで公庫でないのにそこまで厳しく言うんだ」と。ただ中間検査の実態にはいろいろある。堺市ではいわば現場監督的な指導までしていた。施工現場に棟梁的な者がおらず、図面1枚で仕事しており、技術レベルも低かったのだ。

田中 民間確認検査機関はどうか。

石黒 率直には分からないが、他都市では大きなショッピングセンターすら2～3人で1日で検査終了しているとのこと。施工側に検査に対する緊張感が薄れている。民間は営利でやるので、件数を上げないと儲けにつながらない。あまり厳しいことを言うと次から仕事が取れない。各地で民間が行った確認が取り消されている例が出てきている。

田中 完了検査率は上がっているが形骸化しているおそれがある、行政による民間確認検査機関の監督も不十分ということ。一方で立法の分野での課題は。

(3) 立法の分野での課題

神崎 施工業者が悪いのはもちろんだが、食い止めるには、建築士による監理の実効性を確保する必要があるのではないかと。監理建築士の独立性がないのが問題ではなかろうか。監理をする建築士の資格を限定して特別なものに定める立法的手当を検討中である。商法の大会社の会計検査人制度のような監理制度を整備することはできないか。これとは別に、完了検査済証を、金融機関が住宅ローンを融資する際に必要とさせるとか、登記の必要書類にするなどのことも考えられる。

田中 検討中という「独立監理建築士」についてどう考えるか。

岩城 日弁連の土地住宅部会で検討している。来年の秋の日弁連人権大会の欠陥住宅に関するシ

ンポジウムで建築士の在り方も題材にもってきたい。この大会でお話りたいと思っていた。

平野憲司(建築士：会場発言) このような制度の導入には慎重な検討必要。何を監理するのか、費用も含めて、生産過程も含めて検討してほしい。

萩尾 真面目に設計・監理をしている建築士が被告になっている。工務店が倒産して責任追及の先が他にないため。極論すれば我々は監理の仕事から撤退しようか、という意見もある。制度と職能の違い、監理のありかたを考えていきたい。

田中 建築士による工事監理の重要性については異論がないと思われる。どこまでの範囲を監理すべきかという問題。

吉良星子(欠陥住宅被害者：

会場発言) 私たちは高額の住宅は建てられない。1枚の絵しか描いていないのに50万円を請求する建築士がいる。理想の高い話の前



に、最低限、根本的な建築士の意識改革を是非お願いしたい。

岩城 私が言ったのは、監理の主体の問題。範囲の問題ではない。そういう人に監理をさせるのかということ。1枚の絵の人には資格を与えないということ。

石黒 建築士に関しては、法の建て前と実際の本音が違っている。独立した建築士による監理は行われていない。ゼネコンは、設計・施工一貫して行うのが日本の強さと言いつ張った。現在の制度でも建築事務所の開設者は資格がいらない。しかし欠陥住宅をなくすためには建築士の独立は必要。

神崎 我々の目指すものは、施工と監理の分離。これがなければ、チェックする者がいないではないか。設計・施工がハウスメーカーとしても、監理だけは別の者にさせましょう。

萩尾 住宅インスペクター神戸ネットでは、ハウスメーカーが行っている設計施工に対して監理だけの依頼を受けることが増えてきている。現場に6回から15回くらい行って30万円から50万円くらいの費用で行っている。



会場からも発言が相次ぐ

吉岡(幹事長：会場発言) 独立監理建築士、正確には一つの意見として出ているという感じ。今ある監理制度とどう違うのかを明確にしないと分かりにくいのではないかと。神崎弁護士の話だと法改正か？今の制度を前提とすればどこが違うのか。

神崎 土地住宅部会の話というより、私たちの意見として聞いていただきたい。独立の要件化は必要。我々の議論のスタートは事務所開設者に資格を要求するなどの建築士法の改正であったことはそのとおり。しかし、それが抜本的にならないとして新制度提案したのは、1つは建築士があまりに増えすぎた。正確な人数すら分からない。独立して設計・監理をしている建築士も代願・監理放棄をやっている建築士も同じ資格で外からは区別がつかない。それであれば新制度しかない。

平野憲司(建築士：会場発言) いまひとつ不十分ではないか。組織的に独立した建築事務所に監理をさせたとしても、実質的にハウスメーカーのお抱えのところが出てくるのではないかと。

田中 松本教授、法研究者の立場から、どのような制度設計をしたらよいと思われますか。

松本教授 難しいですね。ただ、先に報告した名義貸最高裁判決でも示されたように、建築士法では、建築物の安全を確保するために資格を有する建築士に監理を求めている。これは押さえる必要がある。これまで、建築士がどういう監理をしたら責任追及されるのか、適正な監理は何か、が議論されてこなかった。欠陥住宅が出来たときに、結果から考えて、いつも監理の責任が生じるのかについても議論が必要。また、

立法の面からのみでなく、市場原理を働かせて欠陥住宅を防ぐことも考える必要がある。欠陥住宅を造った業者名を公表するなどの制裁も考えられる。

田中 立法による制度の改善と司法の場での責任の明確化の両面が必要なのではないか。この制度については、引き続き議論していけばいいのではないかと。

時間切れで議論できなかったが、工事監理者の届出の法的義務化や、民間確認検査機関の情報公開の問題、リフォームの法的規制なども今後の課題。

石黒 大阪府内は、条例で工事監理届出を義務づけている。堺市も建築確認申請時点で届出を義務化している。法改正はなかなか進まないで条例の積み重ねが大事。

(4) 会場からの質疑・意見

J I A 金沢支部所属建築士 独立監理建築士制度が必要というが、J I Aでは既に登録建築家制度を発足させている。監理能力、プロデュース能力のある欧米というアーキテクト（建築家）。今現在千数百名いる。これに登録していないと建築家を名乗れない。

吉岡 登録建築家制度などと、神崎弁護士らがいう独立建築士との関係はどうなのか。個人的意見だが、全国ネット推薦の監理建築士をHPに載せるなど方法はどうか。その他、行政の罰則強化や懲罰的慰謝料などいくつかの方策でよい家をつくっていけないか。



田中 登録建築家制度や推薦監理建築士は任意の制度。法的な制度としないと勝手に建築家を名乗る建築士や不適格な建築士による監理を取り締まることはできない。

神崎 独立監理建築士は、確かに登録建築家制度と重なるが、法的な裏付けを与えるような感じ。いろいろな試みとしての1つとして提言している。

[2] 欠陥住宅問題に関する成果と課題

一級建築士 萩 尾 利 雄（神戸）

■ 住宅相談に関する概要

① 大震災直後

- 宅地に関する相談が多くありました。隣地境界線問題、擁壁の安全性、道路の再建。
- 借家の権利に関する問題。滅失鑑定、裁判。
- 私道整備助成制度を活用した道路の再建問題と2項道路の中心後退違反。
- 震災直前の建売住宅の鑑定＝解体撤去後の依頼。写真による鑑定作業。
- 木造3階建て住宅のゆれ問題。
- 粗製濫造とも思える住宅建設が行われ、内外装仕上げに関する問題が発生。

② 3～6年後

- 工務店の倒産に関する相談が発生。工期の遅れ、契約内容。
- 粗製濫造の結果か、震災以降に建った建物の構造躯体に関する相談が増えた。
この頃から相談件数が増えた。

③ 最近

- 大震災以降に建てられた建物の相談が大半を占める。
- 鉄筋コンクリート造の耐震3方スリット問題に代表される新たな問題の発生。
- 土壌汚染問題。
- 大震災被害の修繕工事に関する瑕疵工事。
- 中古住宅に関する相談。

■ 法律の整備（社会背景と相談内容）

大震災後に建設された建物の不具合が顕在化しつつあります。免振構造、耐震スリット等の新しい工法に関する不具合。リフォーム工事に関する不具合、悪徳訪問リフォーム、耐震補強工事等過去には経験していない問題が発生しています。対応策が研究課題としてあげられます。

予防的処置を目指して神戸NETは様々な提案をしておりますが、効果が期待できるには時間が

かかります。行政との連携でその効果波及を模索しております。

■ 反省

- 急ぎすぎた解体と再建。

大震災直後の公費解体が、補強で再建できる建物まで解体してしまったと考えています。

各地からの応援工務店の仕事にも問題は発生しました。発覚した瑕疵工事に対する対応の悪さには問題があります。

本来住宅建設は地場産業であるべきものと考えます。ハウスメーカーも全国均一の設計と地元のフランチャイズ工務店制度が欠陥を生む要因の一つであるように、他の都市からの応援工務店の工事には、無責任な点もあります。

- 地元に密着出来ていなかった。

コミュニティーアーキテクトの立ち上げ時の反省です。

建築士は、地元に足を置くことから始めなくてはならない。

- 応急危険度判定。

阪神淡路大震災の反省から、判定基準は整備されていますが、当時は基準が不明確で混乱しました。証明書がその後の再建のあらゆる分野で活用され、不公平を生んだ可能性があります。

- 大震災直後の混乱の中での活動を通じての反省をもとに様々な取り組みをしてきました。

欠陥住宅の相談に関しては、建築士・弁護士の実体験の情報を集約し、勉強会を通じて相談を受けれる人材の裾野を広げることが課題であると思っています。

又、相談を業務と考え、事務所の経営が可能な報酬が得られるような環境を作ることが今後の課題とも考えています。

[3] 阪神・淡路大震災で欠陥が露呈し勝訴した事例

(神戸地判平成9年8月26日・消費者のための欠陥住宅判例第1集38頁)

弁護士 岩 城 穰 (大阪)

- 1 本件は、全国ネットの第4回大会(東京・平成9年11月)で、大阪の秋山謙二郎弁護士が報告した事例である。阪神・淡路大震災では6000人もの人が亡くなり、その大部分が建物の倒壊によるものであったにもかかわらず、戸建て住宅で裁判になった事例は、これしか見当たらなかった。
- 2 原告は、完了検査も経ていたこの住宅(木造瓦葺き2階建て)を、平成5年11月に8750万円で購入したが、大震災で倒壊した。倒壊状況は、建物の1階部分が平行四辺形状に北西方向に30〜40センチ傾き、1階部分が倒壊。特に北西の隅柱と土台の仕口が大きく破壊され、他の全ての柱が土台から引き抜かれ、耐力壁を構成する筋交いが有効に働かず倒壊した。
- 3 判決は、倒壊の原因は、1階部分の「柱と横架材の仕口の結合」及び「筋交いと横架材の結合」が、「施行令を具体化」した公庫仕様に対し性能不足であり、これに1階の東西の間仕切り壁の不足及び配置のバランスの悪さが加わったことにあると認定し、約5200万円の請求に対し、建物代金相当額、仲介手数料、弁護士費用の損害として約4500万円を認容した。
- 4 被告は、①公庫仕様書は住宅金融公庫が融資の条件として設定している独自の基準であり、

一般家屋に対し、何ら法的規制力を有しない、②阪神大震災は震度7という未曾有の大地震であり、本件建物の倒壊は建築工事の不備に起因するものではないなどと主張したが、判決は、①につき、「一般的には、木造建物を建築する場合、公庫仕様に基づいて精度を確保するという手法がとられている」、公庫仕様は「施行令を具体化」したものであるとし、また②につき、倒壊の原因は上記のような欠陥にあるとして、被告の主張を採用しなかった。

- 5 本件では、倒壊した建物が片づけられる前に一級建築士が「倒壊調査報告書」(平成7年7月16日付)を作成しており、裁判ではこれが決定的な役割を果たした。震災後の火事や避難生活、復興優先の中で、このような原因調査や証拠保全がなされる例は極めて少なかったのではないと思われる。それでも、倒壊した設備や家具等については、証拠がないとして排斥されているのである。
- 6 秋山弁護士によれば、本件は控訴審で、被告に金がないことを理由に、わずか1000万円で和解に応じざるを得なかったとのことである。裁判で認められた正当な賠償さえ得られないというのは、震災の二次被害といっても過言でないであろう。

[4] 阪神・淡路大震災後の立法動向

弁護士 神 崎 哲 (京都)

1 はじめに

シンポジウム『阪神・淡路大震災10年目の検証』は、立法・司法・行政等の動向における成果と課題を見直そうという企画でしたが、私は、これら

の動向の横断的な一覧表の作成とともに、立法に関する報告を仰せつかりました。

2 10年間の立法動向

- (1) 最も大きな動向としては、建築基準法令はじ

まって以来の大改正とも評される平成10年改正ということになります。非常に大きな改正のため、3段階・3年に分けての施行となりました。

重要な柱としては、①確認・検査業務の民間開放、②中間検査制度の導入、③単体基準の見直しによる詳細な技術基準化と性能規定化（施行令から告示へ）等でしょう。

①②について、欠陥住宅問題において確認検査率の低迷が一因として指摘される中、確認検査体制の抜本的見直しが必要となり、行政機関による対応に限界があるとして民間開放されました。民間機関による確認検査業務の良し悪しはさておき、行政が自らの責務を果たせなかったことは事実でしょう。何となく司法改革論議が弁護士人口のみの増加をもたらしたことを想起させる展開です。

③について、法令による技術基準の精密化それ自体は、評価規範（裁判基準）として用いるには明確になったでしょうが、反面、行為規範としては、ますます複雑多岐に亘り「判りにくい」法令となる傾向が指摘されているところがあります。安全基準の向上は歓迎すべきですが、それとは別に「判りやすい」立法技術的工夫も欲しいところで、それが法令遵守、ひいては安全にも繋がると思います。

我々が訴訟等で留意すべき点としては、例えば地盤調査義務にせよ木造の耐力壁配置や仕口の緊結等にせよ、平成12年告示は、阪神大震災を受けて創設的に規定したものではなく、従前から当然に規制されていたものを注意的に規定したにすぎない、というあたりでしょうか。かかる観点からすると、平成12年告示を、それ以前の建物についても参照することは問題ないはずです。

- (2) 基準法令の改正の中では、平成14年改正によるシックハウス対策規制の導入も非常に重要と言えます。この規制自体は、創設的規定という性格のものですが、しかし、室内空気環境に関し健康を害しないように配慮すべき注意義務は、この改正以前から当然に存したはずです。つまり、シックハウス対策規制の具体的行為規範として立法されたものですが、これがシック

ハウスに対するモノサシのすべてではないことを銘記すべきでしょう。この議論のゆえに、瑕疵基準論をむやみに実質化することには危惧感を抱きます。

- (3) 平成12年4月に施行された住宅品質確保促進法も特筆すべき法律でしょう。住宅性能表示制度および住宅紛争処理機関が予想されたほど利用されておらず「企画倒れ」の感は否めませんが、10年間の瑕疵担保責任の強行法規化、売買における瑕疵修補責任の明定等、瑕疵担保責任の特例は、欠陥住宅紛争の予防・解決にとって極めて大きな役割を果たしているものと思われます。

3 立法における課題

制度の根幹に関わる問題は、立法なくして解決できません。

建築士法の改正しかり。設計・監理を施工から独立させて安全に対するチェックを機能させるためには、建築士の地位の確立・向上が不可欠であり、建築士法の改正問題は懸案とされてきました。ただ、監理の適正化をめざすならば、むしろ、建築士の職務内容自体の独立性を追及すべきでしょう。日弁連土地住宅部会でも議論している「施工からの監理の分離・独立」を確保するための仕組や資格制度等は、そのための強力な一試案と言えましょう。

また、建築生産システムを改革するためには、建築法制の改正を検討するだけでは不十分です。むしろ、システム外の建築をとりまく経済的要請こそが改革の原動力になる可能性が高いのです。住宅融資制度と確認・検査制度との連携は従来から指摘されているところです。その際、融資自体を根本的に規制しなくとも、例えば、不動産登記法により完了検査済証を建物保存登記手続の必要書類とすれば、建物に担保権設定をするために完了検査のパスが要請されることになるでしょう。

さらに、欠陥住宅被害の救済にとって大きな障壁となっているのが、住宅供給者の資力問題です。宅建業者の営業保証金制度を拡充するとともに、建設業者にも同様の保証をもたらす保険制度（強制）を創設すべきです。

[5] 欠陥住宅訴訟の到達点と課題

立命館大学大学院法務研究科教授 松 本 克 美（京都）

1 阪神・淡路大震災後10年の欠陥住宅判例の飛躍的進展

1995年1月17日の阪神・淡路大震災は、死者6400名以上、負傷者約4万3000人、全壊・半壊家屋24万戸以上、一部損壊家屋26万戸以上という未曾有の災害をもたらした。同時に、倒壊した建物の相当数が欠陥住宅であったことも判明し、欠陥住宅被害の深刻さと広がり認識させる大きな契機となった。欠陥住宅問題は、個別の住宅の不具合に関する財産的損害であるという従来の観方から、まさに人の命にかかわる安全性の問題であり、最も広範・深刻な消費者被害のひとつであるというパラダイムの転換が行われる契機となったのである。その後、消費者問題に取り組んできた多くの弁護士と心ある建築士との協働のもとに、欠陥住宅被害全国連絡協議会をはじめ、欠陥住宅訴訟への理論的・実践的な組織的取り組みが行われるようになり、後述する近時の幾つかの最高裁判決をみても、この間の日本の欠陥住宅訴訟は飛躍的に進展してきていると言えよう。

次の3つの最高裁判決が重要である。ひとつは、請負契約の瑕疵担保責任に基づき欠陥住宅の建替費用相当額の賠償請求を最高裁として初めて認容した2002（平成14）年9月24日の判決（判時1801号77頁。以下〈A判決〉と略す）、次に、地震に強い建物を建てるために、約定で特に定められた太さの支柱を使うべきであったのにこれを使わなかった点が請負目的物の瑕疵にあたるとして、いわゆる請負目的物の主観的瑕疵を最高裁として初めて認めた2003（平成15）年10月10日の最高裁判決（判時1840号18頁。以下〈B判決〉と略す）、また、建築確認申請のために名義だけを貸して実際に工事監理をしなかったいわゆる名義貸建築士の不法行為責任を最高裁として初めて認めた2003（平成15）年11月14日判決（民集57・10・2562。以下〈C判決〉と略す）。これらは、そのような

瑕疵を作り出す、或いは適正な工事監理をしないことが損害賠償責任をもたらすことを明確にすることによって、被害の回復にとってばかりか、被害の予防の点でも重大な意義を持つ判決と言える。また、この間、欠陥住宅被害について慰謝料を認容する判決も多く蓄積し、慰謝料額も高額化してきていることも評価できる（神戸地判2002（平成14）・11・29・欠陥住宅判例集・第3集・296頁以下は、慰謝料900万円を認容）。

更に、欠陥住宅紛争における注文者の報酬支払拒絶をめぐって、注文者は、瑕疵修補に代わる損害賠償を受けるまで、報酬額全額の支払いを拒絶できること（最判1997（平成9）・2・14民集51・2・337）、また、注文者が、請負人の報酬債権に対して瑕疵修補に代わる損害賠償債権を自働債権として相殺の意思表示をした場合、注文者が報酬残債権の履行遅滞に陥るのは、相殺の遡及効によって過去にさかのぼるのではなく、相殺の意思表示の日の翌日からとした最高裁判決（最判1997（平成9）・7・15民集51・6・2582）も、注文者保護の観点から注目される。

今や欠陥住宅問題は、司法試験の論述式試験で民法の問題として出題されるほど、理論的にも、実践的にも注目されているのである（平成16年度司法試験の論述問題では、基礎工事が不十分であったり、屋根の防水工事の手抜きのある請負契約の瑕疵と損害賠償の範囲、請負代金と瑕疵修補に代わる損害賠償請求権の相殺、履行遅滞の時期等にかかわる問題が出題された）。

2 残された課題

以上のように判例には大きな進展があったが、なお、残された理論的課題もある。

(1) 「重大な瑕疵があるためにこれを建て替えるを得ない場合」の具体的要件

〈A判決〉の事案は、当該建物が「建物全体の強度や安全性に著しく欠け、地震や台風など

の振動や衝撃を契機として倒壊しかねない危険性を有する」事案であったが、このような倒壊の危険性は、「重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合」として建替費用相当額の賠償請求を認めるための〈必要条件〉なのであろうか。

(2) 〈建替費用相当額の認容＋居住利益控除＋慰謝料否定〉のワンセット論

〈A判決〉の原審（東京高判2002（平成14）・1・23）は、1審と同じく建替費用相当額の賠償請求を認容しつつも、一審と異なり、欠陥住宅であっても、この間居住することにより居住利益を得ていたとして、5年間の居住利益600万円を損害額から控除するとともに、建て替えに要する財産的損害の賠償を認めることによっても、なお回復されない精神的苦痛を被ったものとは認め難いとして、一審が認容した慰謝料も否定した。上告審で争われたのは、請負人の瑕疵担保責任に基づき建替費用相当額の賠償請求が認められるか否かという点であるので、〈A判決〉の射程距離は、居住利益控除＋慰謝料否定とのワンセット論には及ばないと解されるが、今後は、請負人側から出される主張として検討を要しよう。

(3) 請負目的物の主観的瑕疵と損害賠償の範囲

前述のように、〈B判決〉は請負目的物の主観的瑕疵に対する請負人の損害賠償責任を認めたが、そこで争われていたのは、請負人からの残報酬代金の支払請求に対する注文者からの瑕疵修補に代わる損害賠償請求権を理由とした相殺の主張であり、その内容も〈A判決〉の事案のように瑕疵を理由にした建替費用相当額の損害賠償請求をした事案ではない。しかし、例えば〈B判決〉の事案で問題となったような約定の太さの柱と異なった主柱が使われたような場合に、それを約定通りの太さの柱にするためには、結局建替が必要であるという場合には、注文者は建替費用相当額の賠償請求もできるのであろうか。

(4) 名義貸建築士の行為義務

〈C判決〉は、建築士が建築確認申請書類に

名義だけ貸しただけで、実際の工事監理をしなかった点をもって、「何らの適切な措置もとらずに放置し」、これにより、施工業者が建築基準法上の各規定による「規制を潜脱することを容易にし、規制の実効性を失わせた」点をもって、「その行為により損害を被った建築物の購入者に対し、不法行為に基づく賠償責任を負う」とした。ここで問われているのは、建築確認申請に名義を出した建築士のとるべき行為義務であるが、この判決がいう建築士がとるべき「適切な措置」とは具体的にはどのような行為であろうか。例えば、名義貸建築士が後で実際に工事監理をする建築士を選任するように要請していたような場合はどうか。

(5) 名義貸建築士の責任割合

なお〈C判決〉の原審（大阪高判2000（平成12）・8・30判タ1047・221）は、名義貸建築士の責任は建物購入者が被った損害の「1割程度について相当因果関係があると認めるのが相当」としたが、このような責任割合の問題も残された課題である。

3 私見

以上の残された課題について詳細を論ずる紙幅はない。幾つかの点について私見の結論だけ要約しておこう。

(1) 主観的瑕疵と建替費用相当額の賠償請求の可否

請負契約目的物の重大な瑕疵について建替費用相当額の賠償請求を認めた〈A判決〉は、二つの論理を内包している。ひとつは、倒壊しかねない危険性を有するような建物は、それを取り壊しても社会経済的損失は生じないので、請負契約の解除を制限した民法635条但書の趣旨に抵触しないという〈社会経済的損失論〉である。今ひとつは、そのように建替費用相当額の賠償請求を認めても「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」という〈契約の履行責任に応じた損害賠償責任論〉である。請負契約目的物に約定違反の主観的瑕疵があっても、安全性にさほど問題がないのなら

ば、前者の〈社会経済的損失論〉からすれば、建替費用相当額の賠償請求は認められないことになりそうだが、しかし、後者の〈契約の履行責任に応じた損害賠償責任論〉からすれば、やはり約定通りの仕事を完成するために必要な場合は、建替費用相当額の賠償請求も認めるべきことになるのではないだろうか。

(2) 居住利益控除論・慰謝料否定論

欠陥住宅への居住は「不利益」なのであって、「利益」ではない。むしろ慰謝料の増額要素である。この点で、居住利益控除論・慰謝料否定論は、欠陥住宅被害の本質把握を誤った転倒した議論である（この点につき松本克美「欠陥住宅訴訟における損害調整論・慰謝料論」立命館法学289号参照）。

(3) 名義貸建築士の行為義務

建築士が建築監理を行うことが建物の安全性

の確保のために必要不可欠であり、そのために建築士には専門家としての独占的地位が与えられているのだというのが〈C判決〉の基本思想であり、筆者もこれを支持する。〈名義を貸しただけだから責任がない〉のではなく、その正反対に、〈名義を貸した以上は適切な工事監理がなされるように責任を負うべし〉というのが判例の基本的立場なのだから、名義を貸したままで自分が工事監理しない場合には、他の建築士が自分の代わりに工事監理者に就任するところまで確認する義務があるのではないか。

(4) 名義貸建築士の責任

対外的には全部責任を負い、内部的には工事施工者に求償することになろう（松本克美「欠陥住宅と建築士の責任」立命館法学271・272号920頁以下参照）。

[6] 著しい完了検査率の向上

堺市建築都市局開発調整部指導監察課 石 黒 一 郎（大阪）

阪神大震災以降 10年を経て、確認検査の状況は大きく変化した。とりわけ、完了検査率の向上は大きなものがある（次ページ表、グラフ参照）。

この要因は、平成10年の建築基準法改正を契機に、「安全安心計画の策定」が国土交通省より通知されたことにあると思う。

この通知は、阪神大震災の被害や欠陥住宅の実態に、建築基準法の実効性が確保されていないことが大きくかかわっていることを指摘したものであり、法の実効性の確保に向け、目標値の設定など具体的な指示もしたものである。

この通知を踏まえ、各都道府県や政令市などでは「違反建築防止推進会議」などが業界関係者を含めて結成され、「安全安心推進計画」が策定されるなど取り組みがすすめられてきた。当日には言及できなかったが、こういう行政の姿勢によって状況が大きく変わるのが建築業界の実態ではないだろうか。

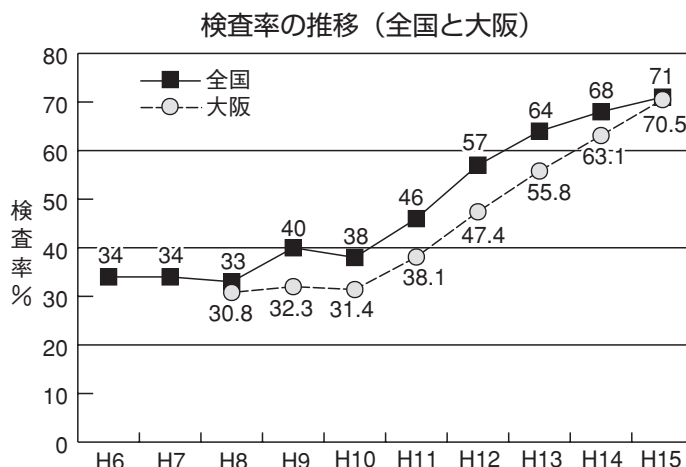
こういう変化の担い手として、民間確認機関が存在することは間違いない。その存在を前提に、大阪では中間検査対象建築物の拡大などがすすめられてきている。

しかし、こういったいわば「量的な変化」が、工事監理の実施など「質的な変化」をうみだしているかという、はなはだ疑問である。

「工事施工の実態を踏まえない確認を取るための図面」「数字あわせの図面」「規制の最低限をぎりぎりクリアするだけの図面」は未だに存在するし、工事監理とは名ばかりの「検査立ち会い」「代願」も多く存在している（「検査立ち会い」が加わっただけでも大きな変化だが）。

現在の状況が続けば、今後も完了検査率は上昇するだろうが、一方で検査が形式的通過儀礼になっていく危険性に注意を払う必要があるのではないだろうか。また、建築行政においては、検査の現場が減っていく中で、現場を知らない職員が増

	全国	大阪
H 6	34	
H 7	34	
H 8	33	30.8
H 9	40	32.3
H10	38	31.4
H11	46	38.1
H12	57	47.4
H13	64	55.8
H14	68	63.1
H15	71	70.5



えてきている。その中で形式的行政が進められる可能性を危惧するのである。

何よりも「住まい手」が安心できる、安全で快適な建築物が競い合って提供される状況をどうすれば作っていきえるのか残された課題は未だ多いといわざるを得ない。

6,000名を超える人命を失った阪神淡路大震災

から10年を迎えました。

この震災では、建築物の安全の面から様々な問題が提起されました。その問題から建築行政は何を学び、そして、その問題に対しどう対策をたて、どう実践してきたのか振り返り検証しようと思います。

[7] 建築確認・検査の民間開放は申請者にプラスか？

千代田区まちづくり推進部建築指導課調査主査 加藤 哲 夫（東京）

1 建築基準法の改正

1998年6月に半世紀ぶりに建築基準法が大改正されました。この改正の中身の特長は大きく3つあります。

(1) 建築確認や中間検査業務の民間開放

これは、建築確認件数が年々増加し特定行政庁の建築確認業務に携わる職員を増員することが物理的に困難になり、この業務を民間に開放し、その余力を違反建築の対応や、耐震改修業務、特殊建築物の定期報告等、既存建築物の維持管理等にシフトさせることが目的であった。

現在全国で指定検査機関は96機関（平成16年4月現在、表-1参照）あり確認業務や検査業務を行っている。平成11年度から平成16年度までの6年間のデータを見てみると、特定行政庁の

確認が全国で839,810件であったものが平成15年度には409,099件となり半減している（表-2参照）。これから分かるように建築確認業務は確実に民間の指定検査機関に移行していることがわかる。

これは、指定確認検査機関による建築確認審査が、所定の期間内で確認がおり建築工事のス

表-1 特定行政庁及び指定確認検査機関の数の推移

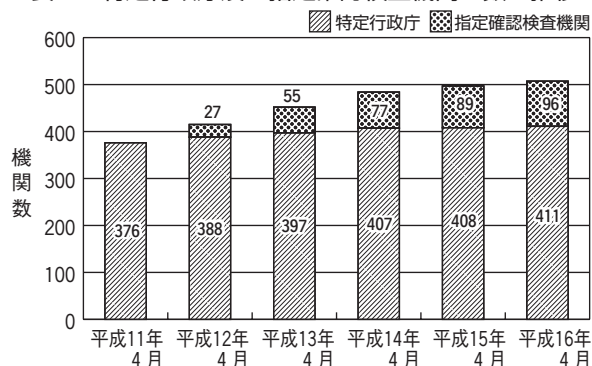
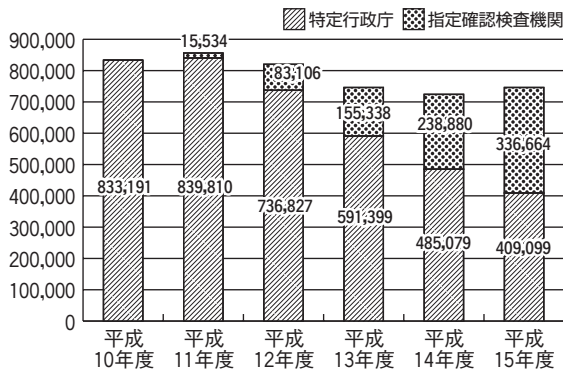


表-2 指定確認検査機関の業務実施状況
(建築確認)



スケジュールを立てやすいこと等、特定行政庁の建築確認と異なり大きなメリットのあることが要因である。

また、特定行政庁と比較して、確認審査や中間検査も一般的に民間の方が柔軟な解釈で対応している。これは申請者にとってメリットといえるが、建物の安全にとって必ずしもプラスとは言いきれない。

これまでも中間検査に関して民間の指定検査機関が国交省から営業停止処分を受けるなど不祥事などが発生している事実がある。

民間の指定検査機関に申請した物件で、構造設計者が訂正しようとしたら、すでに確認がおりてしまっていたという、笑えない事件(?)が起きている。

(2) 性能の規定化について

建築構造の性能規定に基づく設計の確認は、これまでに全国で二十数件しかされておらず一般的ではない。今後も仕様規定に基づく設計が一般的でこの傾向は変わらないと考えられる。

(3) 中間検査制度の導入について

これまで、建築基準法では、完了検査しか規定がなかったが、1998年の改正で建築工事途中の検査が明確に位置付けられた。しかし、この制度を取り入れるかどうかは、行政庁の判断に任されており、すべての特定行政庁で取り入れられているわけではない。

国土交通省は、これまで中間検査は時限立法であり、数年で解消するものと考えていた。しかし東京都をはじめ、むしろ中間検査の対象物枠を拡大するなど強化している特定行政庁も多い。しかし、問題は国民の望む木造等の専用住宅が中間検査の対象となっていないことである。横浜市や堺市のように、この制度を積極的に活用し発注者の立場にたった行政を進めているところもある。

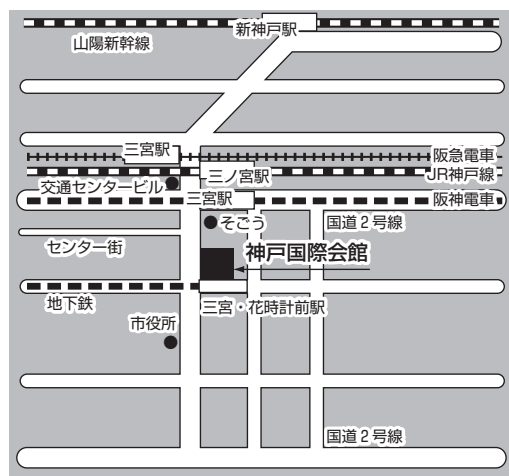
一方、人的な要件を満たさないために行えない行政庁もあることも事実である。近年の規制緩和と行政のスリム化が推し進められ、国民の生命と安全の基本である住宅の安全が軽視されていると言わざるを得ない。

会場案内図

近弁連シンボ会場(5月28日)
兵庫県弁護士会館
神戸市中央区橋通1-4-3
TEL.078-341-7061 FAX.078-351-6651



全国ネット神戸大会会場(5月29日)
神戸国際会館
神戸市中央区御幸通8-1-6
TEL.078-231-8161(代表) FAX.078-231-8120



今こそ阪神・淡路大震災の教訓を 欠陥住宅被害の予防に活かそう

- 1 1995年（平成7年）1月17日午前5時46分、兵庫県淡路島の地下16kmを震源として、マグニチュード7.3の規模で発生した兵庫県南部地震が、兵庫県を中心として甚大な被害を与えたことは、阪神・淡路大震災として、いまだ人々の記憶に新しいところである。

2003年末の時点で消防庁がまとめた統計によれば、この震災被害については、人的被害として死者6,433人、負傷者43,792人にのぼり、住家被害は、全壊104,906棟（186,175世帯）、半壊144,274棟（274,182世帯）、一部損壊263,702棟にのぼった。

人的被害については、建築物等の下敷きにより死亡した圧死者が非常に多いことが特徴的であり、阪神・淡路大震災は、生活の器として安全であるべき「住居」が、そこに生活する者に対する凶器となったことを明らかにした。

このような事態に対応するために、建設省は、平成10年に建築基準法を大幅に改正したうえで、平成11年4月6日付「建築物安全安心推進計画」（建設省住指発第164号）を発表し、その「背景と目的」の項目において、「阪神・淡路大震災では、鉄骨造の溶接部分の不良、木造住宅の耐力壁の不足等、施工の不良や明らかな違反が原因と見られる被害が多数発生した」との見解を明らかにし、推進すべき施策として、「工事監理業務の適正化とその徹底」、「中間検査及び完了検査の的確な実施」、「違反建築物対策の総合的な推進等」「消費者に対する積極的な情報提供、普及啓発」を掲げた。

このように、阪神・淡路大震災は、建築基準法令遵守等による住宅の安全性確保の重要性を再認識させ、建築物の安全に関する国の施策に大きな影響を与えた。

- 2 しかし、中間検査の導入や確認・検査業務の民間開放により、完了検査率は飛躍的に向上したが、現状の検査は欠陥住宅の予防に十分な内容になっておらず、民間確認検査機関による確認・検査業務にも事業者からの独立性・中立性などの点で問題が残されている。建築士による適切な工事監理もまだまだ普及していない。

一方、震災地とその周辺では、震災時に公費解体制度が導入され解体・再築が急がれる余り、補強工事によって再建できる建物までも解体されたことにより、多くの社会経済的損失を招いた。また、構造欠陥のゆえに倒壊した疑いが強いにもかかわらず、原因究明もなされず責任の所在も不明確なままに住宅が解体されるという問題も生じた。さらに、震災後の急激な住宅需要を背景とした、粗製濫造に伴う新たな欠陥住宅問題の急増を招いた。

- 3 本年10月26日には、新潟県中越地震が発生し、住家被害については全壊2,572棟、半壊5,250棟（2004年11月24日現在消防庁まとめ）という甚大な被害が生じた。他の地域においても同様の地震が発生することは十分予想され、これから先、阪神・淡路大震災の際と同様の問題が発生することが予測される。
- 4 そこで、当協議会は、今回の大会を契機に、改めて阪神・淡路大震災の教訓を活かして、建築基準法令遵守等による住宅の安全性確保の重要性を再確認するとともに、確認・検査内容の充実、建築士による適切な工事監理の普及等を推進し、震災後の粗製濫造による欠陥住宅の発生をも視野に入れつつ、更なる住宅の安全性の向上をめざして、関係諸機関に対し積極的な働きかけをしていく所存である。

以上、大会参加者の総意としてアピールする。

2004年11月27日

欠陥住宅被害全国連絡協議会
第18回金沢大会参加者一同

地元北陸における事例報告

弁護士 川 上 賢 正 (福井)

1 金沢大会がおわって、ほっとしております。先日、神戸での幹事会およびその後の懇親会でも、みなさんに、熱気を吹き込まれ、福井に帰って来ました。せっかく立ち上げたのですから、北陸ネットも息の長い、充実したものになりたいとおもっております。

この金沢大会設立準備会のメンバーの中で、現在訴訟を抱えている弁護士がいなかったこともあり、私が報告するはめに陥りました。

地元会の報告といっても、勝訴判決でもなく、実際自慢できるものではなく、とにかく、こまっているという情けないものであります。

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、期日をむかえるたびに、不安で、頭を抱えています。そんな私の苦労している事件を紹介します。

2 対象物件は、

鉄筋コンクリート陸屋根2階建て

1階 461.58m² 2階 472.49m²

コンクリート打ちっぱなしの建物です（外観はりっぱです）。その建物は平成8年に完成しました。訴訟の相手方は、原告である前田建設という一流のゼネコンです。

訴訟提起されたのが平成9年7月16日です。そして現在も福井地裁継続中の長期未済事件であります。私は平成16年6月から受任しました。被告代理人は私で3人目になります。前任の弁護士2人とも死亡しており、裁判所からとにかくはやく訴訟を続行してくれとのことではじまり、私はなんにもわからないところから出発しました。

現在は、鑑定書がでて、平成17年1月に鑑定

人尋問が終了したところであり、最終局面にきております。

この裁判での最大の争点は、鑑定上の問題として「当該建物の建築構造を計算する場合に、ルート1が適用できるか」というきわめて技術的な問題です。

私も当初途方にくれました。鑑定人は、私も被告側に有利な鑑定書を出したのですが、なにせ原告の前田建設は、一流のゼネコン、一級建築士を何人も連れてきて、相手方代理人にいろいろな智恵をつけているなか、私はまったくの素人の状態でした。それで、私もいろんな専門家に話をききましたが、「これだ」といった回答がなく、自問自答するしかない状況が続きました。そして、何度も鑑定書をよみ、相手方の質問事項を読み込んでいくうちに、「なんとか相手と尋問で、やり合えるな」と、いうところまで、きました。

そして鑑定人尋問もこちら側に有利に進み、成功した（私は主観的にはそう思っている）ようで、今のところ、裁判官は私どもに同情的ですが（判決は油断できない）これから、せっせと準備書面の作成をしなければと考えています。



勝訴判決・和解の報告

[1] 木造三階建て 売買契約の解除が認められた事例

京都地方裁判所 平成16年10月4日判決

弁護士 加藤 進一郎（京都）

整理番号 —

報告日：平成16年11月27日 金沢大会

報告者：㊦ 加藤進一郎

I 事件の表示（通称事件名：金閣寺三事件）

判 決 日	京都地方裁判所 平成16年10月4日判決
事 件 番 号	平成14年（ワ）第423号 損害賠償請求事件
裁 判 官	田中義則
代 理 人	遠藤達也、木内哲郎、加藤進一郎

II 事案の概要

建物概要	所 在	京都市北区衣笠		
	構 造	木造（軸組工法）3階建	規 模	敷地56.24m ² 、延面積109.35m ²
	備 考	建築確認とは全く異なる建物		
入手経緯	契 約	平成8年1月18日 売買契約	引 渡	平成8年6月
	代 金	5246万0190円		
	備 考	当初の売買代金は5200万円。46万0190円は追加工事分。		
相談（不具合現象）		揺れ（家族が階段を上り下りすると2階居間等が激しく揺れる）		

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 建売住宅か注文住宅か（契約解除の可否） ○	
	② 欠陥（特に壁量不足）が原告の指示によるものか否か ○	
	③ 補修の可否（契約目的達成不可か否か） ○	
	④ 除斥期間の経過 ○	
	欠 陥 ○壁量不足 ○層間変形角の基準値超過 ○偏心率の基準値超過 ○筋交いの緊結不良 ○床面の水平剛性の欠如 ○柱と基礎の緊結の欠如 ○基礎工事の欠陥 ○建築確認を受けていない、×構造計算されていない、×地盤の安全性確認なし、 ×完了検査の申請なし、○建ぺい率・容積率違反	
損害 （万円）	合 計	5980万円／6190万円 （認容額／請求額）
	①代 金	5246万円／5246万円
	②修 補 費 用	
	③転 居 費 用	
	④仮 住 賃 料	
	⑤慰 謝 料	100万円／ 200万円
	⑥調査鑑定費	50万円／ 100万円
	⑦弁護士費用	500万円／ 560万円
	⑧そ の 他	84万円／ 84万円（登記関係費用・公租公課等）

責任主体と法律構成	①売主	瑕疵担保責任にかかる契約解除による代金返還請求及び損害賠償請求 ○ 不法行為に基づく損害賠償請求 △
	②施工業者	
	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）

- ① 最も大きな争点は補修可能性であったが、うわものの補修に関しては、耐力壁の増加につき「不格好であり、ガレージの使い勝手も悪くなり、新築の建物であればこのような壁を設けるとは考え難い補強方法となっている」として、間取りの変更・空間利用の阻害を意識した判断をしている。

基礎の補修に関しては、耐力壁の増加によるうわものの重量の増加分が未検討・ベタ基礎にするためのホールインアンカーによる基礎の一体化の可否が未検討・ベタ基礎にした場合の基礎の自重による沈下の有無が未検討・地盤改良や杭打ちについての必要性が未検討、といったことを理由に被告提案の補修案を否定した。

- ② 除斥期間の開始時点は建築士による簡易調査報告を受けた時点と判断
- ③ 責任論につき、「売主が瑕疵について悪意又は過失がある場合は、債務不履行責任及び不法行為責任との均衡上、相当因果関係の範囲内の損害について、売主は損害賠償義務があると解するのが

相当」と判断し、主意的請求（瑕疵担保）のみで全損害の賠償を認める（不法行為の判断せず）。

- ④ 仮執行宣言をつけていない。

2 主張・立証上の工夫

補修が不可能である点（特に基礎）について、相手方補修案に対し、逐一、藤津建築士の反論意見書を提出したことが、判決でもそのまま認められている。

3 所感

裁判官は藤津建築士の尋問の際には基礎が補修可能であるという視点での補充尋問を行っていたが、その後の裁判所鑑定を経て見解を改めたように思える。

また、瑕疵担保での損害論を限定する発言も行っていたが、他の裁判例を列挙したことにより、弁護士費用や調査費用等も認定した。

当たり前に思えることを手抜きせず繰り返したことが、じわじわとジャブのようにきいた感じが。

しかし、仮執行宣言をつけなかったのにはまっている。

[2] 解体・建て替えの必要を認めたものの一部被告との関係では過失相殺を認めた事例

大阪地方裁判所 平成15年5月16日判決

弁護士 鳥川 慎吾（大阪）

整理番号 _____

報告日：平成16年11月27日 金沢大会

報告者：㊦ 鳥川 慎吾

I 事件の表示（通称事件名： ）

判決日	大阪地方裁判所 平成15年5月16日判決
事件番号	平成11年（ワ）第3979号 損害賠償請求事件
裁判官	谷口幸博、阪口彰洋、山本陽一
代理人	澤田和也、河原林昌樹

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	吹田市朝日が丘町		
	構 造	鉄骨造 4 階建	規 模	敷地60m ² 、延面積140m ²
	備 考			
入手経緯	契 約	平成 7 年10月30日 請負契約	引 渡	平成 8 年 7 月11日ころ
	代 金	2500万円（土地は1980万円で購入）		
	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 擁壁の瑕疵 ○ ② 構造上の瑕疵（基礎、鉄骨構造） ○ ③ （被告側の主張）消滅時効 × 過失相殺 一部○
欠 陥		○擁壁の瑕疵（法19条4項） ○基礎部分の瑕疵（ベースバック工法のはずがピン構造） ○鉄骨構造の瑕疵（柱及び梁の応力度、層間変形角、剛性率、偏心率＝施行令36条、81条、82条の2、82条の3）
損害 (万円)	合 計	3406(1703)万円／4146万円（認容額／請求額）
	⑧修 補 費 用	89(擁壁)＋210(解体)＋2500(建替)＋15(消費税)＝2814 ／89＋210＋2500＋250(設計監理)＋153(消費税)＝3219
	⑨転 居 費 用	30万円／ 30万円
	⑩仮 住 賃 料	75万円／ 75万円
	⑪慰 謝 料	50万円／100万円
	⑫調査鑑定費	91万円／100万円
	⑬弁護士費用	300(150)万円／522万円
	⑭そ の 他	45万円／100万円（登録免許税など）
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	②施 工 業 者	請負人の瑕疵担保、不法行為
	③建 築 士	不法行為（名義貸し）
	④そ の 他	施工業者の代表者、現場監督（主任技術者）に対し不法行為 設計監理契約をした会社の代表者に対して債務不履行（法人格否認）、不法行為

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

① 過失相殺について

施工業者は、当初工事を請け負っていた設計会社から依頼されて請負工事を結んだ。その段階で、設計会社は、原告との間で設計監理契約を締結した。設計会社と原告との間では、必ずしも建築確認どおりの施工としないことが合意されており、工事も、その合意どおり、設計会社主導のもとに進められたようである。その結果、判決は、設計会社代表者の関係を除き、5割の過失相殺を認めている。

しかし、確認申請と異なる施工となった項目のうち、原告が認識していたのは、基礎の杭打ち工法を採用しないこと、建ぺい率違反の問題が生じることであり、そのような問題がなくても結論は変わらなかったはずである。判決

自身も、補修を認めた理由の中ではこれらの点を重視していない。一般論としても、建築基準法が最低限の基準を定めたものである以上、発注者が法令違反を承諾していたからといって、施工業者等の責任軽減を認めるべきではなく、特に本件では過失相殺を認めるべきではなかったと思われる。

② 名義貸し建築士

判決は、名義貸し建築士の責任を認めていないが、当初請負契約を結んでいた設計会社が自ら工事を行わないことになった段階で原告と設計監理契約を締結しており、提出はされなかったものの設計監理者の変更届を作成して施工業者に手渡すことまではしていたので、やむを得ない判断だと思われる。

2 主張・立証上の工夫

瑕疵の主張・立証については、木津田建築士の

鑑定意見書で十分であり、特に苦勞した点はなかった。

ただ、請負人が変更されたり、設計変更の合意がされていたため、被告の責任を整理するのに苦勞した。

3 所 感

和解を試みたところ、買取の話も出たが、時価で買い取るという話のため原告が納得せず決裂した。判決が出た後も交渉したが金額が折り合わなかった。判決は確定したが、損害額の回収ができず、今後の課題である。

[3] 仲介業者の責任を認めた事例

大阪地方裁判所 平成15年11月26日判決

弁護士 鳥 居 玲 子 (福岡)

整理番号 _____

報告日：平成16年11月27日 金沢大会

報告者：㊦ 鳥居 玲子

I 事件の表示（通称事件名：_____）

判 決 日	大阪地方裁判所 平成15年11月26日判決
事 件 番 号	平成14年（ワ）第10035号 損害賠償等請求事件
裁 判 官	徳岡由美子
代 理 人	重村達郎、鳥居玲子

和 解 日	大阪高等裁判所 平成16年 3 月 5 日
事 件 番 号	平成15年（ネ）第3838号 損害賠償等請求控訴事件
裁 判 官	大阪高裁第2民事部
代 理 人	重村達郎、鳥居玲子

II 事案の概要

建物概要	所 在	大阪市旭区		
	構 造	鉄骨造 4 階建	規 模	敷地85.78m ² 、延面積163.79m ²
	備 考	中古住宅		
入手経緯	契 約	平成13年10月16日 売買契約	引 渡	平成13年11月20日
	代 金	建物・土地併せて金2389万円		
	備 考			
相談（不具合現象）		建物の傾斜、排水の不具合		

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 建物の傾斜が隠れた瑕疵に該当するか ×			
	② 売主が不法行為責任〔告知・説明義務違反〕を負うか ○			
	③ 仲介業者の注意義務の内容と注意義務違反の存否 ○			
欠 陥		建物の傾斜、排水の不具合のいずれも瑕疵であり、アンダーピニング工法による補修が必要であると認めた。		
損害 （万円）	合 計	498万円／2380万円 （認容額／請求額）		
	①代 金	0万円／2380万円 瑕疵担保責任を認めなかった		
	②修 補 費 用	670万円／ 700万円 -30万円は買主が当初予定していた補修費用		
	③転 居 費 用	／		
	④仮 住 賃 料	／		

	⑤慰 謝 料	0万円／ 100万円 財産的損害回復によっても回復されない程度の精神的損害なし
	⑥調査鑑定費	10万円／ 10万円 相当因果関係あり
	⑦弁護士費用	45万円／ 80万円 相当因果関係あり
	⑧そ の 他	過失相殺として3分の1減額（⑤⑥につき）
責任主体と法律構成	①売 主	瑕疵担保責任に基づく売買契約解除ないし損害賠償 不法行為（告知・説明義務違反）に基づく損害賠償請求
	②施 工 業 者	
	③建 築 士	
	④そ の 他 仲 介 業 者	買主側：債務不履行責任（仲介契約）に基づく損害賠償 売主側：不法行為に基づく損害賠償

大阪地裁建築専門部で、仲介業者の説明義務違反を認める勝訴判決がありました。欠陥住宅判例第3集にも掲載されておりますので、併せて参考にしていただければ幸いです。

事案は、築後10数年を経過した鉄骨造り4階建ての中古住宅を購入後、住宅自体が著しく傾いていることが判明したというものです。売主側仲介業者の担当者は、本件建物の床の傾斜を感じ取っており、建物そのものの傾きを指摘して購入を断る客がいたことを知りながら、床の傾斜の原因について調査を一切していませんでした。それにもかかわらず、担当者は、買主に対してその事実を一切告知せず重要事項説明書に曖昧な記載をし、買主側仲介業者の担当者に対し「水回りの根太が腐っているために床がへこんだのではないか」と誤った憶測に基づいた説明をしていました。買主側仲介業者は、売主側仲介業者の誤った説明を鵜呑みにし、買主に対して「おそらく、台所の水周りの床が、根太が腐って落ち込んだんでしょう」「根太をとって直せば直ります」との説明をし、これを信じた買主は、売買契約を締結してしまいました。実際には、建物には1000分の20を超える傾斜がありましたが、買主がそのことに気づいたのは、購入して引渡しを受け、数ヶ月が経過してからでした。

買主は、売主と売主側、買主側それぞれの仲介業者を相手に訴訟を提起しました。売主がほぼ無資力であることから、仲介業者の責任を追及すべく、仲介業者の調査義務違反、告知義務違反を強く主張しましたが、これまで、仲介業者の調査義務違反・告知義務違反を認めた裁判例は少なく、裁判所の判断が待たれました。

大阪地裁は、売主及び各仲介業者の告知・説明義務違反を認め、損害として約500万円の賠償を命じました。

売主側仲介業者については、建物の傾斜について疑わしい状況にあったものと認められ、このような場合、担当者としては少なくとも売主に対し、床の傾斜の原因を尋ねたり、外観を目視したり、ボールを転がしてみるなどの簡易な手段により、建物自体が傾斜している事実を容易に認識できる可能性があり、かつそのようにすべきであったにも関わらず、これをしなかったとして、不法行為責任を認めました。

買主側仲介業者については、その担当者が、売主側担当者の憶測による意見を補強し、原告が建物傾斜に関する事実について客観的に正確に認識するのを妨げたとして、仲介契約上の注意義務違反を認めました。

しかし、買主にも、床の傾きについて売主本人に直接確認しなかった点において一定の落ち度があるとして、売主、各仲介業者らのそれぞれに対し、3分の1の過失相殺を行いました。

この判決は、売主の瑕疵担保責任を認めず、買主の過失とはいえないような落ち度をもって大幅な過失相殺を行っている点で問題がありますが、仲介業者の責任については、仲介業の実情に配慮しながらも、きめ細かな事実認定の上で不動産のプロである仲介業者の責任を認めており、大きく評価できる判決といえます。全体的に、売主、買主、仲介業者らの痛み分けともいえる内容となっており、各当事者の利益衡量を重視した法律構成になっています。

[4] 鉄筋コンクリート強度不足、鉄骨溶接不良等を理由に建物金額相当分で即金和解

名古屋高等裁判所 平成16年 9 月28日和解

弁護士 荒 川 和 美（愛知）

整理番号 _____

報告日：平成16年11月27日 金沢大会
報告者：㊦ 柘植直也

I 事件の表示（通称事件名： _____）

判 決 日	名古屋高等裁判所民事第 1 部 平成16年 9 月28日 和解
事 件 番 号	平成14年（ネ）第317号 損害賠償請求控訴事件
裁 判 官	田中由子
代 理 人	荒川和美

II 事案の概要

建物概要	所 在	愛知県岡崎市坂左右町		
	構 造	鉄骨造（ 工法）3階建	規 模	敷地140㎡、延面積171㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成3年4月20日 請負契約	引 渡	平成3年9月
	代 金	2780万円		
	備 考	支払い済み額金2500万円		
相談（不具合現象）		基礎コンクリート強度、鉄骨溶接不良、建具立て付け不良		

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 基礎コンクリート強度不足、修補が可能か。 ② 鉄骨の溶接不良 ③ 損耗減価を認めるべきか
欠 陥		① 基礎コンクリート強度不足 × ② 鉄骨溶接不良 ○ 修補は不能
損害 （万円）	合 計	2560万円／6190万円 （ 認容額／請求額 ）
	①代 金	／
	②修 補 費 用	／
	③転 居 費 用	／
	④仮 住 賃 料	／
	⑤慰 謝 料	／
	⑥調査鑑定費	／
	⑦弁護士費用	／
	⑧そ の 他	／
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	②施 工 業 者	債務不履行による損害賠償 下請け業者も補助参加
	③建 築 士	
	④そ の 他	

IV コメント

1 はじめに

名古屋地裁岡崎支部平成14年 2 月26日判決（消費者のための欠陥住宅判例 [第 3 集] 398頁以下）

の控訴審での和解である。

原審では、原告（施主側）が主張した基礎コンクリートの強度不足、鉄骨の溶接不良の瑕疵をいずれも認定し、建替えの必要性が認められ、3373万7751円の損害賠償が認容された。被告業者側が

不服として控訴した。

2 和解金額について

建物金額に相当する金額である。建て替えのための取り壊し費用、引っ越し費用など原判決の認容額に満たないが、施工業者側の資力からいって、判決による執行をしても、それ以上の回収見込みがない状況であった。即金であることから、施主側としても応じることにした。

3 主張・立証上の工夫

和解に至る以前において、裁判所は厳しい対応であり、業者側の修補可能や損耗減価の主張を一定認めるかの発言があり、1500万円という低額の和解案の提示があったが、施主側は拒否した。

その結果、判決を前提として、倒壊の危険があるか、修補が可能かを中心として鑑定がなされることとなった。

鑑定箇所が多く、必要性に争いがあったので、鑑定事項と鑑定箇所の絞り込みのため、現地での事前調査（地盤調査と超音波検査）があり、受命裁判官と鑑定人が立ち会った。検査の業者が逐一検査状況を裁判官に説明しながら行ったため、欠陥の重大性を裁判官が認識せざるを得なかった。

このため裁判官の態度が一変し、強力に業者側を説得するようになった。

鑑定結果は、倒壊の危険があり、修補不能という結論であった。

4 和解の経緯

裁判所は、業者に対し、資産状況の資料を提出させて、借入れ等も含め、最大限可能な即金による金額を追求させた。施主側には、建て替え可能なぎりぎりの譲歩を求められた。

和解は難航したが、下請け業者にも負担させる。施主側も親族（長男）が借入れすることにより、建て替え可能な金額として、上記和解金額となった。

5 まとめ

裁判官は建築の専門知識に乏しく、鑑定結果しかみていないところがあり、その点は1、2審を通じて同じであったが、証拠に基づき建築知識をねばり強く説明してゆけば、決して理解が得られないわけではない。特に現地での調査や検証は欠陥の実態や建築知識を具体的に裁判官が現地で体感して理解することになるので、裁判官の心証形成にきわめて有効である。

2005年度

会費納入のお願い

2005年度会費の納入時期となりました。

恐れ入りますが、全国ネット直属の会員の皆様には、同封の郵便振込用紙にて2005年度年会費のご送金をよろしくお願いします。

なお、当協議会で分類分けしてお送りしておりますが、万が一、間違っている場合には、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。

なお、全国ネット直属の登録抹消をご希望される場合はご連絡いただけると幸いです。

① 個人会員

弁護士、学者・研究者	年額 5000円
建築士	年額 3000円
その他個人	年額 1000円

② 団体会員

年額 3万円

「マンションごと建て替え事件」の概要

エイルマンション建て替え事件弁護士 弁護士 幸 田 雅 弘（福岡）

1 建て替え裁判のはじまり

福岡県糟屋郡篠栗町の分譲マンション「エイルビィラ門松駅前イーストサイド」の住民は、平成16年6月18日、マンションを販売した作州商事株式会社、建築をした香椎建設株式会社、設計をしたニューアート建築設計事務所の3者を相手に、マンションの建て替え費用など10億8000万円余りの損害賠償を求める訴訟を起こしました。

2 マンション販売後の経過

本件マンションは、鉄筋コンクリート造り11階建て（1階はエントランスと駐車場・自転車置き場）で、平成11年春に作州商事が販売しました。入居直後から雨漏りや外壁のひび割れが発生し、たびたび補修工事が行われました。販売から1年後の平成12年8～9月に床の水平調査を行ったところ、いずれも居室の中央部が凹み、ひどい部屋では居室の中央が玄関部分より19mmも沈下し、床が傾斜していることが判明しました。販売から2年後の平成13年4月、13戸について床の傾斜が進行しているかどうか調査したところ、3分の2以上の部屋で床の傾斜が進行していました。販売会社と建設会社は外壁の補修工事を行なうとともに、平成13年10月には、50戸すべての居室（集会所を含む）のコンクリート床・梁のひび割れを補修し、仕上げをやり直す工事を行うことを約束しました。ところが、50戸のうち8戸の補修工事が終わった時点で、販売会社と建設会社が「たわみは設計ミスだ」「いや、施工ミスだ」と仲違い。補修工事は途中でストップしてしまいました。実はこれがマンションの構造計算のミスを見つけるきっかけになりました。

3 構造計算の手抜き

平成13年10月に床のたわみがひどい部屋を調査したところ、床レベルで中央が47mmも沈下し、沈下はどんどん進行していることが分かりました。管理組合では「異変」に気が付き、構造計算の1級建築士に相談しました。1級建築士が点検してみたところ、元の構造計算書では、建物の荷重を計算する際に、パラペット・バルコニー・階段などの荷重を落としたり、仕上げ荷重を軽く見たり、消火水地下ピットの荷重を落としたりして荷重を少なくして、適正な荷重の85%の荷重で計算していることが判明しました。そればかりか、荷重計算の結果導き出された地震用荷重をそのまま2次設計の時の地震用荷重として使用せず、荷重計算の結果導き出された地震用荷重から特殊荷重・補正荷重・フレーム外荷重を差し引いた数字を使っていました。簡単にいうと、構造計算書の前半と後半が別物で、途中で二つの構造計算書がつなが合わされていたのです。適正な荷重計算をして、構造計算をしたところ、1次設計段階ではほぼ全ての梁と柱でNGが出ました。2次設計（保有水平耐力）でも、保有水平耐力はX方向で必要保有水平耐力を満たさないし、X方向の揺れで柱にヒンジが発生する（つまり危険な壊れた方をする）などの問題があることが分かりました。

4 裁判の内容

本件訴訟は、建て替え費用8億0793万9300円、代替住居確保費用1億2000万円、調査費用800万円、慰謝料 金4900万円（49戸分）、弁護士費用9849万円など、合計10億8342万円の賠償を求めるもので、販売会社（作州商事）に対しては売買契約にもとづく瑕疵担保責任（瑕疵の内容は構造安全性の欠如）、建設会社（香椎建設）に対しては

不法行為責任（過失の内容は配筋の不良とコンクリート打設作業の手抜き）、設計事務所（ニューアート建築設計事務所）に対しては不法行為責任（過失の内容は構造計算の誤り）を問うものです。

5 本件訴訟の意義

耐震設計は中高層マンションの「宣伝要素」のひとつにもなっていますが、耐震設計は「構造計算」という特殊専門的な分野であるため、一般の購入者にはその「よしあし」は判断ができず、設計者や建築会社の説明を鵜呑みにするしかなく、いわば「ブラックボックス」になっています。ところが、建設コスト削減の中で、一部には、ぎりぎりまで鉄筋量を減らす「限界設計」（限界耐力計算ではありません。限外ぎりぎりまでコストを落とす設計という意味です）という危険な構造設計が行われている。本件マンションの構造計算を行ったサムシングという構造計算会社はこうした

「限界設計」を行うと評判の会社です（残念ながらすでに倒産している）。本件訴訟はこうした危険な構造計算のマンションが売られているということを明らかにし、構造計算まで疎かにして工費を切りつめようとする傾向に警鐘をならす裁判です。

なお、本件訴訟の原告は「マンション管理者」1人である。マンション法（建物区分所有に関する法律）が平成14年に改正され、管理組合の管理者（理事長兼任が多い）が共有部分に関する瑕疵担保責任や不法行為責任に基づく損害賠償請求について訴訟遂行権限をもつことになりましたが、この訴訟担当制度を利用した訴訟提起を行いました。勿論、訴訟提起にあたっては、管理組合で全員出席をめざす総会を重ねるなどの地道な合意形成の取り組みを行いました。管理者制度の先駆的な取り組みをしたいと考えています。

勝つための鑑定書づくり

一級建築士 平野 憲 司（大阪）

欠陥住宅には欠陥を生み出す原因があり、社会的背景があります。欠陥住宅全国ネットの活動は、欠陥住宅を生み出す社会的背景を正していくことが重要な課題です。一方、欠陥住宅事件の鑑定書づくりでは欠陥現象と原因を実証的に明らかにし、社会経済的に合理的な補修方法と補修費用を提示することが求められます。

裁判に勝つための鑑定書づくりは、裁判で公正な判断がされるために、建築技術に関する客観的な情報を誠実に提供することだと思います。また、勝訴は社会の発展につながるものだと考えています。

最近は欠陥住宅事件に関与する建築士が増えていますが、欠陥住宅を専門分野とする建築士の職能は確立されていないと思われます。私はこれま

で450冊余の鑑定書、調査報告書等を作成してきましたが、専門分野は建築意匠・地域計画です。

鑑定書づくりは、建築設計と同様に計画、設計、施工等の技術力に加えて、総合力が求められますから、現状では建築意匠の建築士が構造・設備等の専門家の協力を得て、鑑定書づくりに参画されるのが良いと思います。

建築意匠を専門分野とする建築士へのメッセージということも頭の片隅に置いて、私が欠陥住宅事件に関与する場合のプロセスと留意点を以下に述べます。

1 予備調査

住宅に何らかの欠陥現象が生じると、被害者あるいは弁護士から調査依頼を受けます。私は被害

者から直接依頼される場合は弁護士を紹介した上で、依頼を受けることを原則にしています。

予備調査は建築設計業務でいえば、敷地調査、法令調査、基本計画、基本設計に相当します。

予備調査の作業内容と留意点は、①調査依頼事項以外の欠陥の有無、②資料・文献による検討、③構造、設備、地質等の専門建築士・技術者との意見交換、④欠陥原因と補修方針の検討、⑤本調査事項の整理、⑥鑑定・調査費用の見積書の作成等です。

予備調査は大変重要で、鑑定書の骨格を形づく

るものです。上記事項を手短に要約してまとめ、予備調査報告書を作成して提出します。

2 本調査

費用の見積書の同意を得て（設計契約に該当）、予備調査結果に基づいて本調査に着手します。建築設計業務でいえば、実施設計に相当します。

本調査の作業内容と留意点は、①欠陥現象と欠陥原因の実証的調査、②補修費用算出のための関連調査（構造、仕上材、設備、寸法等）、③専門建築士・技術者との協同（構造、設備、地質、遮

日弁連人権大会について

弁護士 風呂橋 誠（広島）

1 日弁連人権大会とは

本年11月10日、11日に、鳥取市において、日弁連第48回人権擁護大会が開催されます。通称「人権大会」は、1年に1度、全国の弁護士が人権問題をテーマに議論し、提言を行うものです。本年は、3つの分科会シンポジウムが予定されており、その中の1つに、住宅問題が選ばれました。第48回大会で初めて「住宅は人間生活の基盤となるものであり、その安全性を侵害する欠陥住宅の存在は、重大な人権問題である。」という我々の主張がようやく認められたわけです。

2 人権大会に向けて

本年は、阪神・淡路大震災から10年という節目の年にあたり、最近でも新潟県中越地震や福岡県西方沖地震、スマトラ沖地震などなど大地震が頻発する中、住宅の安全性が改めて注目されています。

後述のように、人権大会シンポジウム第3分科会では、「日本の住宅の安全性は確保されたか～阪神・淡路大震災10年後の検証～」と題し、阪神・淡路大震災を契機として着手された建築基準法改正その他の欠陥住宅被害根絶のために諸施策の検証を通じて、さらに日本の住宅の安全性を確保するために、何が必要なのか、何をすべきなのかを議論していく予定です。

我々が取り組んできた欠陥住宅問題をきちんと検証し、その被害をなくすために、この人権大会が重要な役割を果たすことは間違いありません。

3 人権大会第3分科会の概要

日 時：平成17年11月10日（木）

午後0時30分～午後6時

場 所：鳥取県立県民文化会館「小ホール」

鳥取市尚徳町101-5

テーマ：「日本の住宅の安全性は確保されたか～阪神・淡路大震災10年後の検証～」

音、コアボーリング、非破壊検査等) などです。

3 鑑定書の作成

建築設計業務でいえば、実施設計に相当します。

欠陥現象は①法令違反の瑕疵、②設計基準・技術基準を下回る瑕疵、③契約違反の瑕疵（設計図書・見積書を下回る瑕疵）、④その他の瑕疵（施工不良、不具合箇所等）に分類して整理します。

また、欠陥現象及び欠陥原因のまとめ方は、主観的判断を避け、写真、作図、法令、設計基準、技術基準、構造計算、文献等を示して、視覚的、

実証的、科学的に瑕疵を立証しなければなりません。また、建築技術に関して専門家でない裁判官に分かりやすく、論理的に記述することが重要です。専門用語などは建築用語辞典などのコピーを添付するのが良いと思います。

補修方法は①社会経済的合理性、②現状の空間利用の維持、③補修後の建築技術的問題の有無等を考慮して決めます。特に、建替えを主張する場合には慎重な検討が必要です。

また、補修費用は施工業者作成の見積書ではなく、建設物価、コスト情報、建設工事標準歩掛

なお、「当日のシンポジウムにおいて何をやるか」については、現在、実行委員会を組織して検討中です。当初の企画段階では、

第1部 「地震と欠陥住宅被害」

第2部 「この10年間で建物の安全性は確保されたか」

第3部 「建築生産システムの抜本的改革のために」

を考えており、①建築士の権限と責任の強化に向けた改革、②施工業者の改革、③行政の取組の改革、④住宅融資制度の改革、⑤消費者の意識改革などを提言することを検討していました。

最終的な提言につきましては、後述のプレシンポジウムなどを通じて、皆さんのご意見もうかがいながら、実行委員会で議論していきたいと思えます。

4 プレシンポジウム

人権大会シンポジウムを成功に導くために、全国各地で以下のようなプレシンポジウムを開催し、住宅問題についての関心を高め、鳥取市での本シンポジウムにつなげたいと考えております。ご協力をよろしくお願いします。

(1) 近弁連プレシンポ

日 時：5月28日(土)

午後1時30分から午後4時00分

場 所：兵庫県弁護士会館講堂

テーマ：「阪神・淡路大震災10年後の検証」

(2) 東北弁連プレシンポ

日 時：7月23日(土)

午後2時00分から午後5時00分

場 所：仙台弁護士会 4階大会議室

テーマ：「東北における中間検査制度の現状と問題 ～安全で快適な住宅をめざして～」

(3) 中弁連プレシンポ

日 時：9月10日(土)

午後1時30分から午後4時00分

場 所：KKR広島

テーマ：「中国地方における工事監理の現状と問題 ～安全で快適な住宅をめざして～」

(4) 京都弁護士会プレシンポ

日 時：9月17日(土)

午後1時30分から午後4時00分

場 所：京都弁護士会館

テーマ：「阪神・淡路大震災から10年を振り返る（仮称）」

(いずれも建設物価調査会発行)等の積算根拠を示して、客観的な見積書を作成することが大事です。

できれば、鑑定書の最後に、裁判官へのメッセージとして「所見」を書くのが良いでしょう。

私は①事件発生の主因(企業体質、工事監理の不備、職人の技術力等)、②高額な補修費用の理由、③緊急を要する補修内容等について記述します。

4 意見書の作成

鑑定書が完成すると、弁護士は鑑定結果に基づいて訴状を作成し、裁判が始まります。

最近の裁判では、加害者側の主張をサポートする建築士が増えています。相手方の主張に対して的確に反論する意見書の作成が重要になっています。

意見書の作成は建築設計業務でいえば、工事監理に相当します。裁判では建築士の意見書の良し悪しで判決内容が決まるといっても過言ではありません。鑑定書が実証的に科学的根拠に基づいて作成されていれば、確信をもって対処できますし、むしろ相手方の主張の誤りを明らかにすることになります。

5 証人尋問

裁判の終盤になると、証人尋問で法廷に立つことがあります。作成した鑑定書について双方の弁護士から尋問を受けますが、鑑定書が実証的に科学的根拠に基づいて作成されていれば、何ら不安はありません。

私は証人尋問を楽しんでいます。私は法廷が舞台で、私と弁護士が演者、裁判官が観客だと思っています。裁判官(観客)の反応を見ながら、専門用語を避け、分かりやすい言葉で話すようにしています。そして、裁判官から質問を受けることがあります。裁判官が私に対して「先生」と言えば、裁判に勝ったと思っています。

勝訴は、建築設計業務でいえば建物の竣工です。

6 鑑定書づくりの今後の課題

阪神・淡路大震災以後、多くの欠陥住宅事件に

関与してきましたが、下記の事項が鑑定書づくりの今後の課題だと考えています。

1) 仕様規定の法令違反の補修費用

建築基準法20条1号は、「建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合するものでなければならない」と定めています。

また、法20条2号は構造計算によって安全性の確認が必要な建築物であっても、1号の政令で定める技術的基準に適合することが前提になっています。

したがって、政令で定める仕様規定の技術的基準に違反すれば、基準に適合するように補修するのが当然だと判断されるのですが、現状の訴訟では壁があります。

例えば、令77条3号の規定により柱帯筋が10cm間隔で設計された建築物が、実際には15cmの平均間隔で施工されていたとします。しかし、構造計算を行うと安全性が確認された場合、補修方法をどのようにするかといった問題です。

柱を炭素繊維シートで巻きつける補修方法は新築相当の費用が算出される場合があります。この場合、補修費用が社会経済的に合理的かどうか争われます。また、仕様規定の技術的基準に受忍限度の範囲があるのかどうか、鑑定書づくりで悩むところです。司法の判断基準も明確ではありません。

2) 契約違反の補修方法

上記事例の場合、設計図書と異なり工事請負契約違反になります。契約違反を是正するために新築相当費用が算出された場合、同様に悩むところです。

3) 顕在化していない欠陥住宅問題

阪神・淡路大震災で被災原因になった欠陥が社会的に顕在化していない問題も残っています。例えば、コンクリートの品質や打継ぎの問題、あるいは鉄骨造の溶接などの問題です。これらの欠陥は、人命に直結する問題だけに建築士の鑑定書づくりを通して、社会問題として顕在化させる必要があると思われます。

シックハウス部会報告

関西ネット 弁護士 中 島 宏 治 (大阪)

第1 シックハウス訴訟判決概要

1 横浜地裁平成10年2月25日判決

【事案の概要】

建物賃借人が、賃借建物に異常な刺激臭が充満して健康な生活ができないうために退去を余儀なくされたとして、賃貸人に対して債務不履行責任（契約違反）に基づいて、支払った賃料・礼金・医療費・慰謝料を請求した。

【裁判所の判断】

室内に放散された化学物質と健康被害発生との間の因果関係は認めたものの、以下の理由で、賃貸人の責任を否定した。

- 1) 建物建築当時（平成5年6月頃）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予見することは不可能ないし著しく困難であった。
- 2) 建物に使用された新建材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。
- 3) 賃貸人及び施工業者は、換気に注意するように指示したり、空気清浄機を設置するなど一般的な対応はしている。
- 4) 建物建築当時、賃貸人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期待不可能であり、賃貸人に過失はない。

2 札幌地裁平成14年12月27日判決

【事案の概要】

新築注文住宅の請負業者が、請負契約に基づき注文主に対して請負代金の残金1080万円を請求したのに対し、注文主が入居直後から住宅内の大量の化学物質により、注文主と家族が化学物質過敏症を発症したとして、逆に請負業者に対して、不法行為責任または債務不履行責任に

基づく3583万円の損害賠償を求めた。

【裁判所の判断】

注文者の化学物質過敏症の罹患と建物に入居したこととの因果関係は認め、契約に明記していなくても当該業者が「健康住宅」を宣伝して建築業を営んでいる場合には、顧客に対しては他の建築業者以上に健康被害が生じないよう最大限に注意すべき義務を負う、としたが、請負工事業者の過失責任は以下のような理由で否定した。

- 1) 請負契約が締結された平成8年10月ないし建物が引き渡された平成9年2月当時においては、我が国においてはホルムアルデヒドの放出量について指針となるべき基準はなかった（厚生省指針値は平成9年6月）。

したがって、建物内において、0.1ppm程度のホルムアルデヒドを放出することが違法であり、契約上の義務に違反すると認めることは困難である。

- 2) 一般的な化学物質過敏症の発生機序についての情報は、平成8年10月ないし平成9年2月当時、一般の施工業者が得ることは著しく困難であったので、請負工事業者には予見可能性がなく、過失はない。

3 東京地裁平成15年5月20日判決

【事案の概要】

システムキッチンから漏水事故が発生したため、施工業者が、雑排水の染みた土台や大引きに防腐剤のクレオソート油を塗布したところ、このクレオソート油から大量の化学物質が放散され、化学物質過敏症に罹患した、というもの。

【裁判所の判断】

室内に放散された化学物質と化学物質過敏症との間の因果関係は認めたものの、以下の理由で、施工業者の責任を否定した。

1) 施工業者は、使用した油缶に記載された注意書き（警告表示）から、身体への毒性を予見でき、住人等に頭痛等の症状が発現する場合があることを予見できた。

2) しかし、その予見の範囲は、一時的な頭痛等や吸引自体による直接的な神経症状をきたすことにあり、化学物質過敏症となり慢性的疾患に罹患するという結果まで予見し得たとはまでは直ちには認め難く、施工業者に過失はない。

4 東京高裁平成15年10月2日判決

上記判決3の控訴審。控訴棄却により、原審を支持。

5 東京地裁平成15年9月1日判決

【事案の概要】

既に化学物質過敏症に罹患していた原告が、賃借物件を探すにあたって、仲介業者にその旨告げていたにもかかわらず、入居した物件の量が農薬量であったため、健康を害し、居住困難になった、というもの。なお、弁護士のいない本人訴訟のため、主張立証不十分の感は否めない。

【裁判所の判断】

量が健康被害の原因であるという蓋然性を完全に否定することはできないが、それを確定的に認定することは困難である、として、因果関係を否定した。

*なお、控訴審でも控訴を棄却された。

6 東京地裁平成16年3月17日判決

【事案の概要】

施工業者が行った内装工事により室内空気汚染が発生し、これにより居住者が化学物質過敏症に罹患したとして、損害賠償を請求した。

被害者に喫煙の習慣があったことから、施工業者は喫煙が原因で化学物質過敏症に罹患したものであり、内装工事が原因ではないなどと主張。

内装工事直後には空気測定無し。工事終了後約20日後に測定。その際には厚生省指針値を超える化学物質は検出されていない。

【裁判所の判断】

1) 以下の理由で、原告の化学物質過敏症と内

装工事との因果関係を肯定。

イ) 内装工事に使用された建材や接着剤には、ホルムアルデヒドなどの化学物質を含有するものもあるから、この工事により、室内に微量ではあっても人体に有害な化学物質が滞留するに至ったと認められる。原告は工事終了後の再入居直後から発疹や目の症状呼吸器症状を訴え始め、この症状はその後にも悪化し、最終的に、化学物質過敏症に罹患しているという確定診断を受けている。

ロ) 喫煙の習慣により、化学物質過敏症の回復が妨げられており、喘息症状にも悪影響が及んでいるが、本件の内装工事に起因する原告方の室内空気汚染がなければ、原告が、平成13年3月の時点で、化学物質過敏症を発症した可能性は小さいと考えられる。原告の化学物質過敏症の原因を喫煙の習慣や既往症の喘息だけに求める根拠は乏しいというべきである。

2) 過失の有無について

イ) 予見可能性の有無について

i) 平成10年3月「室内空気汚染の低減のための設計・施工ガイドライン」では、ホルムアルデヒドやトルエンなどの化学物質による室内空気汚染を低減することが建築の設計・施工関係者に対して課題として求められている。

これは、財団法人「住宅・建築省エネルギー機構」という財団法人により作成されたものであるから、そのまま建築関係者の注意義務の発生根拠にはならないが、化学物質を含有する建材が人体に有害であり化学物質過敏症の原因となりうることを建築関係者に周知させたものとして重要。

また、被告会社は、平成13年、すでに内装工事の業界から、所定の基準にしたがってホルムアルデヒドなどの化学物質の含有量が少ない建材を使用するように指導をうけていた。

ii) したがって、被告会社は、本件内装工事を施工するにあたり、原告の家族が化学物質過敏症を発症するかもしれないと予見することができた。被告会社は、工事に起因する室内空気汚染が発生しないように、使用する建材や接着剤を慎重に選択し、施工方法に配慮するとともに、原告に対し、化学物質過敏症の予防対策をとるべき義務があったといえることができる。

ロ) 注意義務違反の有無

しかし、以下の理由で、被告会社の注意義務違反は否定。

i) 使用された建材や接着剤はホルムなどの化学物質を含有するものであるが、一般的に使用が禁止された建材であると認めるべき証拠はない。

ii) 平成13年4月5日被告会社の依頼を受けた測定会社の測定結果は、 $61\mu\text{g}/\text{m}^3$ 、 $49\mu\text{g}/\text{m}^3$ 、 $73\mu\text{g}/\text{m}^3$ であり、厚生省指針値($100\mu\text{g}/\text{m}^3=0.08\text{ppm}$)を下回るものであった。6月22日原告の依頼を受けた別の測定会社の測定結果は 0.061ppm 、 0.075ppm 、 0.068ppm であり指針値を下回った。

工事後のホルムアルデヒドの測定結果が、厚生労働省指針値を下回っている以上、本件において被告会社に内装工事施工上の注意義務違反があると認めることは困難というべきである。

iii) 被告会社の担当者は、不調を訴える原告に対し、換気を励行することを助言し、医師の診察を受けるよう勧めているし、空気清浄機の貸し出しをしている。被告会社が化学物質過敏症の予防対策を怠ったとは認められない。

7 東京地裁平成16年9月9日判決

【事案の概要】

市立小学校の新築校舎（平成13年4月着工、平成14年7月竣工）に基準値を超えるトルエンが滞留していたため、多くの学童がシックハウ

ス症候群に罹患したとして、市に対し、施工業者に賠償請求しないことが違法であることの確認および工事代金の支出の差止めを求めた住民訴訟。

【裁判所の判断】

以下の理由で、社会通念上最低限期待される建物の性状を欠き、通常備えるべき品質・性能を具備していなかったとは言えないから、建物の瑕疵にあたらないとして、施工業者の責任を否定した。

1) 瑕疵の判断基準を、「①本件建物内に滞留していた化学物質が存在すること、②本件建物を利用した学童に健康被害が生じたこと、③①と②との間に法的な因果関係があること、④そのことが工事目的物の性質・種類、契約締結時の事情、滞留していた化学物質の内容、性質、程度、人体に与える影響、対象化学物質に対する法律上の規制内容等を勘案して、本件建物が社会通念上最低限期待される建物の性状を有せず、あるいは通常備えるべき品質・性能を具備していないと評価されることが必要である」としている。

2) そのうえで、①②は認めるものの、③について開校時の空気測定では、トルエン以外は基準値を超えていなかったことなどを理由に、学童の症状と化学物質との間の因果関係については、あると断定することができるかどうかには疑問の余地があるとしている。

3) 他方で、両者の間に何らの関係性もないと断定することもできないので、④の点についても検討を加える（以下の4、5、6）。

4) 校舎を新築する際は、引渡前に揮発性有機化合物の濃度が基準値以下であることを確認すべき、と定めた文部科学省の平成14年2月5日付「学校衛生の基準」は平成14年4月以前の工事契約が締結された本物件には適用がない状況であった。

5) 第2次検診には症状に関するデータは低下傾向を示しており、健康状態は改善されたとされている。

6) 室内空気汚染と居住者の体調不良との関係

については未解明な部分が多く、シックハウス症候群あるいは化学物質過敏症なる概念が未だ医学界に確定された明確な概念であるとは言えない状況にある。

第2 係争中のシックハウス事件概要

1 シックハウス事件調査票の実施

平成16年11月15日～24日の間、全国ネットメーリングリスト上で募集し、回答は12通あった。期間が短かったため、回答数が少なかったものと思われる。

調査項目は、以下のとおりである。

- ① 紛争の種類（交渉・調停・訴訟の区別）
- ② 裁判所
- ③ 相手方（企業、行政、建築士その他）
- ④ 問題となる化学物質
- ⑤ 空気測定の有無
- ⑥ 空気測定の最高値
- ⑦ 使用建材の最も悪い等級
- ⑧ 化学物質過敏症等の診断書の有無・内容
- ⑨ 建物引き渡し時期
- ⑩ 法的構成（瑕疵担保・債務不履行・不法行為その他）
- ⑪ 争点（瑕疵概念・因果関係・病像論・予見可能性）
- ⑫ 相手方の主張
- ⑬ 欠陥住宅110番からの継続相談かどうか

2 調査票まとめ（添付資料参照）

- ① 回答のあったネット

東北ネット	2件	
関東ネット	1件	
関西ネット	7件	
和歌山ネット	1件	
九州ネット	1件	計 12件
- ② 紛争の種類

交渉	2件	
調停	3件	
訴訟	7件	計 12件
- ③ 相手方（被告）

企業	9件
行政	2件（シックスクール）

建築士 1件

その他（賃貸人） 1件

- ④ 法的構成（ただし、交渉・調停のため特定していないものあり）

瑕疵担保責任 4件

債務不履行 9件

不法行為 10件

- ⑤ 争点

瑕疵概念 2件

- ・ガイドライン等は瑕疵基準たりえない
- ・汚染の程度は基準値以下である

因果関係 8件

- ・家具等の影響がある
- ・衣類が原因と考えられる
- ・接着剤等には有害物質は含まれない
- ・測定状況への疑問
- ・測定数値では化学物質過敏症を引き起こす可能性はない
- ・通達違反がないため発症とは関係ない

（シックスクール事案）

病像論 2件

- ・元々アレルギー体質であった
- ・医学的解明がなされていない

予見可能性 4件

- ・当時の知見では発症は予見不可能であった

- ⑥ 欠陥住宅110番からの継続相談

1件のみ

- ⑦ その他 鑑定の事例あり
（東大柳沢幸雄教授）

第3 まとめ

1 判決の到達点

- 北里研究所病院の診断書・意見書と有害物質がある程度室内空気汚染の基準値を超えていれば、裁判所は因果関係までは認める傾向にある。
- しかし、過失を認めることには裁判所は躊躇している。当時の知見、建築業界の一般的水準、業者としての対策の有無等を指摘しているが、おおもとは化学物質過敏症の医学的知

見に対する認知度を問題にしているように思われる。

- 瑕疵概念では、東京地裁平成16年9月9日判決の影響が懸念される。

2 主張レベルの問題点

- 瑕疵概念……ガイドラインを守れないような建物、という議論の難しさ。
- 因果関係……他原因論（家具等）に対してどう対抗するか。
- 病像論……医学的解明を厳密にやられると痛い目に遭う。

- 予見可能性……ガイドライン時に予見可能との立論でいけるか。

3 立証レベルの問題点

- 空気測定……どこに頼むか、どういう方法でやるか。
- 診断……北里研究所病院だけに頼ってはいられない。
- どの建材・薬剤が原因か……簡易な立証方法の確立。
- 予見可能性……文献等の集積を。

1	紛争の種類	交渉 2件、調停 3件、訴訟 7件／12件
2	裁 判 所	地裁（大阪・尼崎・八王子・さいたま・仙台・和歌山・簡裁（大阪・仙台）
3	相 手 方（被告）	企業 9件、行政 2件、建築士 1件、その他（賃貸人1件）
4	問題となる化学物質	ホルムアルデヒド9件・トルエン等VOC4件・ その他（プロピレングリコール）1件
5	空気測定の有無	有 11件 ・ 無 1件
6	空気測定の最高値	ホルムアルデヒド0.223ppm（最大）、トルエン2.66ppm（最大）
7	使用建材の最も悪い等級	F 2、E 2
8	化学物質過敏症等の診断書の有無・内容	化学物質過敏症 6件、シックハウス症候群 5件、その他 1件
9	建物引渡しの時期	平成5年3月～平成15年7月
10	法 的 構 成	瑕疵担保責任 4件、債務不履行 9件、不法行為 10件
11	争 点	瑕疵概念 2件、因果関係 8件、病像論 2件、予見可能性 4件、 その他（整理中）2件
12	相手方の主張（瑕疵概念）	ガイドライン等は瑕疵基準たり得ない、汚染の程度は基準値以下。
13	相手方の主張（因果関係）	家具等の影響がある、測定状況への疑問、通達違反がないため症状と関係ない、衣類が原因と考えられる、接着剤等には有害物質は含まれていない、測定数値では化学物質過敏症を引き起こす可能性はない。
14	相手方の主張（病像論）	元々アレルギー体質だった、医学的解明がなされていない。
15	相手方の主張（予見可能性）	当時の知見では予見不可能であった。
16	相手方の主張（その他）	売買契約解除（瑕疵担保責任）については、修補可能。
17	欠陥住宅110番からの継続相談か	YES 1件、NO 11件
18	備 考	鑑定採用（柳沢幸雄教授）1件あり。

第3回「欠陥住宅110番」の結果について

弁護士 神 崎 哲（京都）

1 はじめに

2004年7月2日・3日（一部地域を除く）、昨年・一昨年に続き、欠陥住宅ネット主催の第3回欠陥住宅110番が実施されました。

今回は、シックハウスに関する建築基準法改正後1年が経過した時期であることから、「欠陥住宅・シックハウス110番」とのテーマで行われました。

対象地域は、今回実施できなかった神戸・甲信越・北陸・香川を除く全国39都道府県。今回も多数の弁護士・建築士の方々にご協力頂きました。

2 相談内容の分析と特徴

注）括弧内の数値は、昨年の集計データからの引用

(1) 相談件数

一般264件（前回248件）、シックハウス16件（前回18件）、計280件（前回304件）でした。前回と比較すると相談総数は減っていますが、実施地域が減ったことと、リフォーム（前回38件）が重点テーマから外れたこと等からすると、むしろ、高水準を維持していると見るべきではないでしょうか。

以下では特に断らない限り、一般相談を前提に分析してゆきます。

(2) 相談対象建物

【建物種類】は戸建住宅78%（71%）、分譲マンション12%（20%）で9割を占め、【階数】では2階建が63%（56%）、3階建以上が33%（40%）で大多数を占めました。

【工法】としては、在来木造が56%（46%）、RC造・SRC造が11%（28%）、鉄骨造17%（9%）、ツーバイフォー7%（8%）、プレファブ・パネル工法4%（6%）といったところです。

(3) 契約概要

【契約形態】は、請負契約53%（47%）、新築売買契約35%（46%）、中古購入7%（6%）となっています。古い建物の欠陥については諦めているケースが少なからずあるでしょうから、一概には断定できませんが、新築建売購入が減って注文住宅と中古購入が増加している傾向が見受けられます。

気になる【契約相手のハウスメーカー】のメーカー毎の件数ですが、前は全て5件以下でしたが、今回5件以上の大手メーカーが3社入っていました。但し、母数が少ないため、統計的に有意的なデータとまで言い切れず、メーカー名の公表は差し控えたいと思います。

【契約書】の存否について、「なし」が6%（20%）と、前回よりも随分と低水準であったことには、少々安堵しました。

(4) 被害の具体的内容

【訴えている不具合】としては、雨漏り61件（31件）、壁の亀裂31件（32件）が相変わらず非常に多く、建具の開閉不良22件（21件）、床・壁の傾斜21件（28件）、床鳴り18件（15件）、揺れ・振動11件（19件）、結露・カビ11件（14件）、内外装の違約8件（一件）、上下水の不良5件（17件）と続いています。

不具合は「複数回答可」であるうえ、相談の聞き方や相談票の記載方法の問題もありますので、被害実態そのものを必ずしも正確に反映しているとは即断できませんが、おおそ過去2回と同様の分布傾向にあるようです。雨漏りやクラック等は、素人目にも判断が付きやすいことも一因になっているのかも知れません。

(5) 事後フォロー

「電話相談のみ」で終わらせている割合は、一般相談61%（44%）、シックハウス相談38%（44%）となりました。

一般相談については、電話相談による交通整理がかなりの程度できているのに対し、シックハウスについては、慎重な判断が要求されるというものの現れでしょうか。実際、一般相談における継続相談は30%で他機関紹介が4%に止まっているのに対し、シックハウス相談では継続相談が25%で他機関紹介も25%にも及んでいます。やはり、シックハウスなどは専門の調査や診断を経る必要から、「他機関紹介」の必要性が高いのでしょう。

(6) アンケート

Q1「設計・監理は建築士がしなければならないことを知っていますか」については、「はい」45件、「いいえ」56件でした。

Q2「あなたの居住する建物の設計・監理者が誰か知っていますか」については、「はい」51件、「いいえ」41件でした。

全件につき質問したわけではないので、どの程度有意的な数字か不明ですが、いずれにせよ、設計・監理に対する認識が高くないことは確かでしょう。

3 総 括

- (1) 欠陥住宅ネット主催の110番も3回目となりましたが、傾向に大きな変化は見られず、今の住宅供給市場を反映したものになっているのではないかと思います。
- (2) テーマであったシックハウスの相談はさほど

多くありませんでしたが、シックハウス症候群の症状の特性から来る「被害の潜在化」、つまり被害者が被害に気づいていないことを疑わせるものでしょう。

- (3) 110番の総括のたびに広報が課題として上げられますが、これは多くの110番活動における課題であり、今後も工夫を要するところでしょう。その意味では、「臭いものに蓋」で済まされない以上は、「テーマ設定」によるマスコミ対策と、「被害掘り起こし」によって潜在的な被害を浮き彫りにする努力が必要です。

- (4) 第3回は、定着しつつある110番として位置づけることができそうです。実施結果は例年水準ですが、ただ、時期や準備等の関係から実施地域が若干減ったことが気になるところです。

110番活動は、この種の運動にとって、いわばシンボルとしての意味が色濃くあります。運動の原点にある「被害を掘り起こして救済する」という精神を最も端的に体现した活動であり、マスメディア等を通じて広く訴えてゆく機会でもあります。

阪神淡路大震災から10年、ひとつの区切りとして各種の企画が行われていますが、欠陥住宅被害は決して無くなったわけではありません。流行り廃りの一過性の活動としてでなく、地道な継続的活動として欠陥住宅被害に取り組む姿勢は、110番活動において試されているのかも知れません。

全国ネット・
地域ネットの
ホームページ
をご覧ください

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

中国建築視察旅行報告

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

1 はじめに

日弁連・消費者問題対策委員会の土地住宅部会が中心となり、平成16年8月13日から22日まで、中国の建築事情等について、北京、ウルムチ、トルファン、カシュガル、コルラを視察してきましたので、簡単にご報告致します。この旅行は、東北大学大学院に留学されている陳桐花さん、及び陳さんが留学以前に勤務されていた中国社会科学院法学研究所の肖先生に多大なご協力をいただき実現したもので、各視察先の訪問が実現したのも、おふたりのご尽力によるものです。参加者は、おふたりの他は、弁護士7名、建築士1名、法律事務所事務員さんたち3名の総勢13人です。

2 前提知識（中国の土地制度）

中国の建築事情をご報告するにあたって、中国の土地制度、不動産政策について、簡単にご紹介させていただきます（ただ、この部分は、陳桐花氏の論文を参照させていただきましたが、私の理解不足のため、正確性を欠く部分も多々あるかと思います）。

(1) 土地所有権は国家ないし集団に帰属している

中国では、人民（国民）個人による土地の所有が認められておらず、土地の所有権は、国家（ないし集団）に帰属しています（2004年憲法）。すなわち、同憲法では、①都市の土地は国家的所有に属し（同法10条1項）、②農村及び都市郊外の土地は法律により国家的所有に属すると定められたものを除いて、集団的所有に属する（同法2項）、③公共の利益を目的として国家は、法律の規定により（集団的所有の）土地の収用または徴用を実行することができる（同法3項）と定めています。

(2) 土地の使用権について（土地所有権を有する



建築現場の視察の際に

国家ないし集団は、土地の使用権を譲渡・移転できるのか)

ただ、このように土地所有権は国家に属していますが、国家は、その土地の「使用権」だけを人民に譲渡することは可能になりました。これは次のような経緯によります。

もともと、土地の使用は、土地所有権を有する国家・集団が、人民に対し、無償・無期限で使用させるというものであり、1982年憲法では、土地の譲渡は禁じられていました。したがって、ここでは、「土地使用権」という概念自体不要でした。

ところが、1978年から始まった改革開放は、経済発展・産業振興のため、外資を誘致する中外合資企業を設立する必要が生じました。そして、このときに、中国の企業が政府に使用料を支払って土地使用を許可するという「土地使用権」が創出され、中国企業は、この土地使用権を出資の対象として外国企業と合弁経営をすることが認められることになったのです（1979年制定「中外合資経営企業法」）。

これによって、国有土地の使用形態は、無償・無期限の使用制度から、有償使用制度へと転換していき（1987年国務院が決定した「経済発展特区（上海、天津など）」と言われる都市

における国有土地の有償使用制度)、1988年憲法で、土地の使用権が法律の規定によって譲渡できる(同法10条4項)と規定されてからは、有償使用制度が全国的に認められるようになりました。

その後、1990年国務院が「都市、鎮における国有土地使用権の譲渡及び移転に関する暫定条例」を公布し、①国家の土地使用権の譲渡、②土地使用者から第三者への土地使用権の移転、③土地使用権の第三者への賃貸借・抵当権の設定が認められ、都市の国有土地の使用権を、土地所有権と分離して譲渡・移転することが制度上可能になりました。

- (3) これらの制度的変革によって、人民の住宅制度も変わって行きました。すなわち、従来の国による一元的住宅建設投資体系を、住宅投資の一部を個人に負担させるような体制に変え、併せて都市部では個人の持ち家制度を奨励し、土地使用権付きの公有住宅、商品住宅が販売されるようになりました。これは、経済的發展の一環として不動産産業を重視するとともに、住宅の不足問題・建設財政難の解決をもめざし、さらには都市人民が経済能力に応じて公平な住宅供給が受けられるような体制の確立を目的としたものです。

3 中国の住宅問題

以上のような不動産制度・住宅制度の変革により、中国では1992年から不動産ブームが起き、全国の不動産開発会社は、3700社(91年)から、28600社(93年)まで急増しましたが、他方、それに対応する法的制度の不備のため不動産開発は野放し状態となり、粗悪な建築材料が市場に氾濫し、粗製濫造による住宅の欠陥が相次いだということです。ちなみに、95年には新築の商品住宅の倒壊事故が12件あり、46人が死亡したとの報告があったとのことです。これら粗悪な住宅が作られる原因は、①施工管理が厳格に行われていない、②施工の技術低下、③建築材料の品質欠陥、④職業訓練を受けていない外来農民工の大量使用がありますが、さらにマクロ的な原因としては建築競争市場

の未形成も挙げられています。

4 視察先でのお話

視察先の中で興味深かったお話をいくつかご紹介します。

(1) 中国消費者協会

日本の国民生活センターのような機関ですが、次のようなお話しがありました。

- 最近、住宅(商品住宅)についての苦情が多くなっている。苦情としては、①欠陥住宅問題：地盤沈下、壁破裂、雨漏り、水道管破裂、材質の欠陥・手抜きの問題等多岐にわたる②その他、不実広告、契約違反問題、不実測量、所有権証明の偽装等も問題となっている。
- 消費者側は高いレベルを要求し、これに対し、販売者である開発業者(開発商)は譲らないので、対立している。開発業者は財力があり、消費者側は権利保護意識が低かったが、最近、消費者は自主的に団体を作り、開発業者と交渉するようになってきた。
- 消費者と開発業者との契約自体が、もともと消費者に不利な内容となっていて、契約責任を問うのが困難。
- 消費者協会では、法的な知識を伝えたり、最高人民法院の司法解釈に基づく処理を示したりしている。
- 契約内容を改善するべきではないかと考え、昨年から、契約書を収集し分析している。その結果、立法、司法、大学関係者の分析の結果、現行の契約には重大な落とし穴があると公表したりしている(その後、消費者から、どう対応したらいいのかなどの問い合わせが多数あった)。なお、中国の建設部と公証行政管理局が作成した契約のモデル約款がある。
- 検測機構と連携して、消費者に具体的欠陥について検査したり情報を出せるようにもしている。
- 紛争に直接立ち会って調停することもあり、成功例もある(ただ、調停成功は相談件数の半分もない)。

- 重大と思われる案件は、訴訟まで指示している（法的知識の提供、弁護士の紹介、協会を通じて証拠の収集（消費者権益保護基本法に基づいて、相手方に証拠を提出せよと要求することができるそうです）など）。
- 法の整備と消費者の権利意識を高めることが重要だと感じている。
- 現在、中国は次期オリンピック開催に向けて建設ラッシュであるが、各種社会問題については悩んでいる。

(2) 中国社会科学院法学研究所

法についての中国政府のシンクタンクのような機関ですが、次のようなお話しがありました。

- 90年代は、住宅配分政策から住宅開発政策への変わり、90年代後半になると、開発業者、建築会社との紛争が生じてくる。また、次期オリンピックに向けた開発のため、政府の許可なく再開発を進める業者が生じたり、資金がなかったり、開発業者が建築業者に支払をせず、下請けにも遅配になるような問題も生じている。また、再開発にあたって既存住民の立ち退きに際し、補助金が少ないため立ち退きを強制するといった問題も生じた。これらの問題解決のための法的整備も不十分。住民を代表して、政府に補助金を請求する事件も起きている（肖先生もされているとのこと）。さらに、不動産業者が、1つの不動産を複数に取引するような問題も生じているとのこと。
- 現在、防火規準などに対する要求も高まってきてはいる。
- 住宅の欠陥の問題としては、地盤沈下、鉄筋の寸法が足りなかったり、やるべき工事をやらないといった施工上の問題も多い（風が吹いたら鉄筋がぶつかり合う音がするという事案もある）。
- シックハウスの問題も生じており、死亡したケースも多数ある。
- 行政による検査制度（設計審査、中間検査、完了検査）はあるが、欠陥住宅は生じている。これは検査が書類を提出すればOKという形



中国社会科学院法学研究所にて

式的なものであり、他方利益のためにはなんでもやるという業者の実体もある。

- 大プロジェクトのときは国の検査は厳しくなっているが、一般の住宅の場合には厳しくないのも原因。
- 建築法はあるが、必ずしも力を出しているわけではないし、各地域での利益追求もある。
- 消費者は、訴訟を起こすことはできるが、訴訟費用、特に測量や鑑定に何万元もかかり、泣き寝入りすることが多い（不動産訴訟は鑑定があってから訴訟）。
- 不動産（建物）売買契約書に、販売者や開発商は、消費者に不当な条項を入れ込んだりして、現在、国は、各担当部門と連携し、モデル約款をつくるという動きがある。また、国土資源家屋管理局、建設委員会、質量技術監督権限検疫局の各部門が提携し、開発商などの不当条項のチェックをしようという動きもある。
- 新しい動きとして、「集団購買」というものがある。これは、特定の不動産を購入しようとする者たちが、呼びかけて集団となり、販売者と条件等を巡って交渉するというもので、自発的に運用されている。この交渉担当者としては弁護士になる場合も多い（不動産の「買い仲介」の集団版か？）。
- いずれにしても、土地の使用権の申請から実際に手渡されるまで、消費者は非常に弱い立場に立たされている。
- 不動産問題は、権力と利権が関わる問題でどのように扱っていくべきかは非常に難問である。

5 感想

現在の中国、特に北京は、時期オリンピック開催に向けて建設ラッシュが続いており、街中いたるところで工事が行われていました。われわれもマンションの建設現場に視察に行きましたが、私のような建築の素人の目から見ても大丈夫かなといった施工が散見され、中国の欠陥住宅問題はまだまだこれから噴出していくのではないかといった懸念が生じました。私たちは、今回の視察で完結と考えることなく、両国のよりよい住環境の実現に向けて、お互いの経験・知識・反省等の交流を行っていく最初の一步にしたいと強く思いました。

末筆ながら、今回の視察旅行に多大なご協力を



陳さん宅で（2日目）

いただいた東北大学大学院の陳桐花さん、中国社会科学院法学研究所の肖先生に対して、本紙面をお借りして感謝の念を申し上げたいと思います。

「消費者のための欠陥住宅判例[第3集] —被害救済の新たな地平をめざして—」の出版報告

弁護士 谷 合 周 三（東京）

欠陥住宅訴訟において、全国各地で勝ち取られた勝訴判決を収集し、2000年5月に「消費者のための欠陥住宅判例[第1集]」、2002年5月に「消費者のための欠陥住宅判例[第2集]」を発行していましたが、今般、その後の欠陥住宅判例を収集して、現在の司法救済の到達点を示す待望の判例第3集を発行しました（2004年11月）。

第3集では、判例編として、以下の3つの最新重要最高裁判決を含めて、戸建て住宅19件、マンション1件、増改築1件の計21件の最新重要判例を収録しています。

1 第3小法廷平成14年9月24日判決

請負人に、建て替え費用相当額の損害賠償責任を認めることは、契約上の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させることであって、請負人にと

って過酷とはいえないとして、建て替え費用相当額の損害賠償責任を認めた事例。

2 第2小法廷平成15年10月10日判決

請負契約において、約定に反する太さの鉄骨が使用された場合には、構造安全性には支障がないとしても瑕疵と評価すべきことを認め、契約違反でも構造計算上安全性に問題がないとして瑕疵を認めなかった原判決（大阪高裁）を破棄した事例。

3 第2小法廷平成15年11月14日判決

建築確認申請書に自己が工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をした一級建築士の責任について、建築士法及び建築基準法による建物の構造安全性確保のための制度を詳細に認定したうえ、「建築物を建築し、又は購入しようとする者に対

して建築基準関係規定に適合し、安全性等が確保された建築物を提供すること等のために、建築士には建築物の設計及び工事監理等の専門家としての特別の地位が与えられていることにかんがみると、建築士は、その業務を行うに当たり、新築等の建築物を購入しようとする者に対する関係において、建築士法及び法（建築基準法）の上記各規定による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務があるものというべきであり、建築士が故意又は過失によりこれに違反する行為をした場合には、その行為により損害を被った建築物の購入者に対し、不法行為に基づく賠償責任を負うものと解するのが相当である」と判示した事例。また、資料編として、近時の請負契約事例に関する

最高裁判例10件を紹介し、その意義等の解説等も行っています。

その他、最高裁判決のほかにも、重要な下級審判例を紹介しています。例えば、

- 売主側・買主側双方の仲介業者に、瑕疵（建物の傾斜）について、一定の調査（確認）義務、告知説明義務を認めた事例、
- 基礎の欠陥について、後からのコンクリート打ち継ぎによる補修を否定した事例、
- 慰謝料900万〔欠陥住宅に居住させられたことで700万、経済価値下落で200万（代金の3%）〕を認めた事例など。

以上、本書は、欠陥住宅被害に取り組む実務家にとって、必携の判例集といえます。

モンセーヌ南茨木B棟 PCアンボンド未施工事件 Part 2

一級建築士 木津田 秀 雄（兵庫・関西ネット・神戸NET）

前回の高知大会でも発表した阪急不動産らが販売、大林組が施工した高級分譲マンション「モンセーヌ南茨木B棟」（13階建て166戸）のPCアンボンド未施工事件について、その後の経緯を大会当日に吉岡事務局長に無理をお願いして簡単に報告をさせていただきました。

本件建物は、天井の小梁をなくすために、床コンクリートの中に鉄筋だけではなくPC鋼線（吊り橋のワイヤーのようなもの）を入れて支持する工法で確認済証を取得したにも係らず、何ら行政に報告もなされないまま、この工法が中止された。同時に施工されたA棟（別のゼネコンが施工）ではファブデッキ工法に加えて配筋割り増しが行われたにも係らず、B棟においてはなんら代替え処置を行わずに施工したことにより、各住戸の床が5cmあまり下がったのである。

これに対して、具体的な計測を行わないまま、築後5年を経過していることからたわみはほぼ納まっているという独断のもと、全住戸の内装を撤去した上で、ひび割れについてのエポキシ樹脂注入と床のひび割れの増大を予防するため炭素繊維板（トレカラムネート板）を床上面から部分的に貼るという補修方法を提案して、一定の迷惑料と仮住まい費用を支払うか、売値の65%での買い取りという条件で164戸と同意した（これら補修関連費用の総計は50億円との事である）。しかしな



まったくコンクリートが充填されていない鉄骨梁

がら、この条件に同意しなかった2戸については、分譲者、施工者、設計監理者ら7社を相手に訴訟となっている（この訴訟の鑑定書作成を著者が行い、代理人は関西ネット会員である重村、平泉両弁護士）。

この2戸についてはその後、管理組合から「建物明渡断行仮処分命令申立」を提起されたが、そのような処分が認められるはずもなく、裁判所からの助言もあり、迷惑料+ α と仮住まい費用を支払い、コンクリート補修前の状態を検分する事を条件に和解した。

この2戸が内装撤去後の状況を検分した所、床のたわみ以外に著しいコンクリートの打設不良や異物の混入、かぶり厚さ不足などが確認されたことで、一旦同意を行っていた住民の中からも、不安の声があがり始めた。しかしながら、分譲者らは工期が遅れる事を理由にコンクリート補修前の状態を住民に公開する事を拒否していたが、十数戸の住民から補修前の検分を求める仮処分を提起した事により、分譲者らは期日の指定を行い、検分を認めた。

そして7住戸について、コンクリート補修前の検分が行われたが、その施工状態は著しくひどい状態で、どの住戸からもコンクリートの充填不良、

打設不良、異物混入、かぶり厚さ不足などが多数発見された。もっとも衝撃的だったのは、鉄骨の梁部分にコンクリートが充填されないまま、表面のみモルタル補修されていた住戸があったことである。新築時にこのモルタル補修を行った職人は裏に空洞が生じていることを知りながら施工していることは明らかであり、それを大林組も監理者も見逃していたのである。

このような施工状況が明らかになった他、スラブの上端筋のかぶり厚さが過大で、有効スラブ厚さが150mm程度になっている住戸も十数戸発見された。これらの住戸については、炭素繊維板（トレカラミネート）を床上面に張り付け端部を金物で固定して定着を計るという補修を行うとしている。たわみ防止の工事を行う必要はないとの補修工事前の説明は反古にされている。このような補修方法が技術的に有効であるかどうかを議論する前に、新築のマンションを購入して、著しい施工不良があった場合に、このような補修を行う事で契約解除ができないという考え方は誤りである。

このような経緯から、一昨年に一旦補修で同意した住民のうち18戸が2月上旬に契約解除を求めて阪急不動産を相手に訴訟を提起する事になった。

事務局だより

1. 金沢大会には119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。この大会で北陸ネット（富山・石川・福井県）が設立されたことから、全国を地域ネットがカバーされたことになりました。

阪神大震災から9年、全国ネット結成から8年を経て、ようやく全国に欠陥住宅被害者のための地域窓口が設けられたことになります。

金沢大会開催現地の事務局の皆さまには心よりお礼を申し上げるとともに、各地域ネットを支えられておられる皆さまにも感謝いたします。

当会は今後も皆さまの活動がよりスムーズに行えますよう、共に頑張っていきたいと思いをします。

次回大会につきましては、本ニュースと同封の大会のご案内のとおり2005年5月28日（土）〔兵庫県弁護士会館〕（16ページに地図を掲載）に予定されている近弁連主催のシンポジウムを、実質的に当ネットの大会1日目として扱い、翌5月29日（日）〔神戸国際会館〕（16ページに地図を掲載）を当ネットの第19回大会を実質的に大会2日目として、両方を成功させていきたいと考えています。多くの皆さまのご参加をお願いいたします。

2. 第18回金沢大会後の活動報告

下記の内容で、活動を行いました。

記

①金沢大会の総括

②次回神戸大会の準備

③人権大会（2005年11月 鳥取）との連携についての検討

④「ふぁあ・すまいるNO.13」発行

⑤全国一斉110番の準備（2005年7月1日（金）～7月3日（日））

⑥会議等

2005年2月24日 事務局会議（あべの総合L/O）

// 2月26日 全国ネット幹事会（コムスタ神戸）

// 4月12日 事務局会議（あべの総合L/O）

// 5月24日 同上

3. 最後に、金沢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。