

ふぉあ・すまいる No.14

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2005年11月 1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/>



かんざき ひなこ（6さい）

毎年5月、11月の年2回各地で大会を開いてきましたが、本年11月に日弁連の人権大会シンポジウム（11月10日）が欠陥住宅をテーマに鳥取市で開かれることになりました。よって、今年は全国ネットの11月大会を見送ることとし、前記人権大会への参加を呼びかけてきました。

次回大会は来年5月に静岡で行う予定ですので、もうしばらく当会からのご案内をお待ちくださいますようよろしくお願いいたします。

今号の目次

	ページ
◆神戸大会の報告と総括 永井光弘（神戸・弁護士）	2～3
◆勝つための鑑定書づくり 是正工事見積書作成 中神岳二（千葉・一級建築士）	4～5
◆シックハウス問題対談 「裁判におけるシックハウス症候群・化学物質過敏症の位置づけ」 池田浩己医師（関西医科大学）／中島宏治（大阪・弁護士）	6～9
◆震災時の専門家の役割 津久井進（神戸・弁護士）	10
◆マンションごと建て替え請求事件の続報 幸田雅弘（福岡・弁護士）	11
◆福岡西方沖地震と建物被害 幸田雅弘（福岡・弁護士）	12
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 契約代金の5倍の損害額を認定した事例 加藤進一郎（京都・弁護士）	13～14
[2] 基礎底部のかぶり厚不足などの欠陥がある住宅について 基礎の取り壊し再施工の補修費用等の損害賠償を認めた事例 鈴木 寛（仙台・弁護士）	15～17
[3] かぶり圧に関する事例 石川真司（愛知・弁護士）	17～20
[4] 構造欠陥とシックハウス被害に対し1876万円で和解した事例 田中 厚（大阪・弁護士）	20～23
[5] 売買建物の地盤沈下につき、除斥期間経過・薬液注入による 補修可能等の反論を排し、建替費用賠償を認めた事例 神? 哲（京都・建築士）	23～26
[6] 「建築事務所協会」名義の被告側鑑定意見書が出た和解戒事例 小原健司（京都・弁護士）	27～30
[7] 鉄骨造りの溶接欠陥を認めた事例 河合敏男（東京・弁護士）	31～33
◆事務局だより	33
◆第4回欠陥住宅110番の結果について 神? 哲（京都・建築士）	34～36

神戸大会の報告と総括

弁護士 永井光弘（神戸）

1 はじめに

2005年5月29日（日）に欠陥住宅被害全国連絡協議会第19回神戸大会が開催された。本年度は、阪神・淡路大震災から10年という節目の年にあたり、日本弁護士連合会でも11月10日・11日開催予定の人権大会において欠陥住宅問題を取り上げてシンポジウムを開催する関係から、神戸大会もかなりイレギュラーな開催の仕方となった。通常ならば神戸大会初日に当てるべき5月28日（土）に、日弁連シンポジウムのプレシンポジウムとの位置づけで近畿弁護士会連合会が「阪神淡路大震災10年後の検証～日本の住宅の安全性は確保されたか～」というシンポジウムを開催したからだ。全国ネット大会と近弁連プレシンポジウムは開催主体が異なるもののどちらもメンバーである弁護士がほぼ共通していることから、ここではひとまとめにしてご報告をする。

2 近弁連プレシンポジウム（5月28日）

近弁連のプレシンポジウムは、阪神・淡路大震災から10年を経て欠陥住宅分野で立法や行政（ひいては司法）上の様々な問題にどの程度の進捗があったのか、また、まだ足りない点はどこにあるのかを探ろうという狙いから構想が練られた。シンポジウム準備の過程で、阪神・淡路大震災直後に神戸大学が震災で亡くなられた方の遺族に向けて行ったアンケート結果に巡り会うことができた。また、そのアンケートを発展させ遺族の方がそれぞれの思いを語った聴き語り調査という資料に巡り会うことができた〔聴き語り調査については、神戸市にある人と防災未来センターのパソコンにて一部は閲覧可能であると共に、「阪神大震災研究5 大震災を語り継ぐ」（神戸新聞総合出



版センター）でもその一部が収録されている〕。震災死亡者の遺族から生の声に接することによって、6400名余という数字だけではなく死亡された方のそれぞれの思いや人生に触れることができた。実行委員会のメンバーとして安全な住宅に住まうということは「人権」だと確信することができた。プレシンポの基調報告でも、人権としての「安全な住宅を確保する権利」論を基調報告で取り上げた。プレシンポは「震災被災者の声」の報告から入り、基調報告の後、パネルディスカッションでは学者、建築士、行政の方をパネラーにお迎えして「震災被災者の声」に対し10年間でどこまで応えられたのかが議論された。

プレシンポの最後には以上の内容を簡潔に盛り込んだ「住宅の安全性を確保するシステムの構築を求める神戸宣言」が発表された。

3 第19回神戸大会（5月29日）

イレギュラーな日程のため、かなりきついスケジュールとなった。（一部では前夜遅くまで続いた懇親会にもかかわらず）大会は午前9時からスタートし、午後2時の終了まで食事休憩も無しという日程だった。

まず、中神岳二建築士による「勝つための鑑定

書づくり」は、欠陥住宅訴訟における損害額のための見積書の作成に特化した、従来にない切り口の報告だった。説得力ある内容はもちろん、作成にかかる時間を能率化する手法や、最終的にはこの種の見積書は交渉ごとのための「仮定の見積もり」であるという思想は大いに参考になった。

次に、シックハウス関係報告では、中島宏治弁護士と池田浩己医師との対談形式による報告があった。方式としては新しい試みであったが、とても分かりよいものだった。両先生ともあまり綿密に準備をした姿を見かけなかったが（飲んでいる姿は見た）、高いレベルの内容を平易に説き明かしていたのはひとえに日頃からの専門的な打ち合わせの反映であろう。

津久井進弁護士による「震災時の専門家の役割」は、欠陥住宅問題とまさに隣接領域だがこれまで大会で取り上げられてこなかった部分の報告であった。全国ネットでは日頃から建築士と弁護士の交流ははかられているが、さらに広い問題に取り組むためにはその他の士業（司法書士、不動産鑑定士、税理士、行政書士）とも連携をとることが、問題の合理的で迅速な解決に資する可能性があることが報告された。

幸田雅弘弁護士による「マンション事例報告」は、マンション1棟まるごとの建て替えを求め、管理者を原告として訴訟提起したという野心的な事例の報告だった。マンションにおける欠陥住宅紛争において、訴訟という選択肢に進むのは（少なくとも当職にとっては）勇気があることだ。しかし、任意の交渉で行き詰まりを感じている場合には考慮しなくてはならない選択肢であり、今後の成り行きに注目すると共に画期的な成果を挙げていただくことを期待したい。

今回も全国からたくさんの勝訴判決事例が報告された。いつもながら運動の広がりや深さを感じる報告だ。惜しむらくはもう少しそれぞれの工夫と苦労話を聞きたいところだった。

大会最後の事務局報告においては「欠陥住宅・悪質リフォーム110番」に向けて全国各地の有用な情報が報告された。当職の記憶ではこの項目についてはほとんど準備期間がなかったにもかかわ

らず全国から豊富な悪質リフォーム事例が多数集約されて、その後の110番や全国各地の悪質リフォーム問題に対する取り組みについてレベルアップが図れた。あらためて全国組織の強みを垣間見た思いだった。

4 総括

神戸で大会が開かれるのは1996年12月の第1回全国ネット立ち上げの大会以来2回目だ。実は第1回大会も立ち上げに関連して組織論等について多くの時間がとられイレギュラーな大会だったが、今回もやはりイレギュラーな大会となってしまった。この10年弱の間の通常の大会形式を期待された方に対しては半分は物足りず、半分はハードすぎる大会になってしまったかもしれない。また、全国ネットは例年は年2回の大会を開催しているが、今年度に限っては秋口に予定されるべき全国ネットの大会はない。冒頭に述べたように日弁連の人権大会というイベントがあるからだ（全国ネットの弁護士メンバーはほぼ人権大会の実行委員と重なっており、2つの大会は人的資源的に到底不可能であることをお詫びします）。人権大会において全国ネットがこの10年取り組んできたことを集大成することになる。これも全国ネットの大会のひとつと位置づけて弁護士のみならず建築士や学者のご参加をお願いしたい。

さて、今回の近弁連プレシンポ・全国ネット神戸大会を通じて、安全な住宅に住まうということは「人権」だとの共通認識が得られたことは大きな成果だと思う。「人権」という認識は、たとえばいわゆる既存不適格建物について改修を促進させる立法や行政措置を執らせる運動のひとつの理論的支柱を与える等、今後の理論構築や運動論に豊かな果実を結実させるポテンシャルをもっている。このような意味で準備は大変だったが充実した神戸大会を持つことができたと思う。なお、末筆になりましたが、近弁連プレシンポや神戸大会の各パネリストやご報告いただいた方々、ご協力いただいた皆様方に心からの感謝を捧げます。ありがとうございました。

是正工事見積書作成

一級建築士 中 神 岳 二 (千葉)

1 調査報告書との見積の関係

私的鑑定書は、設計（欠陥等の指摘）、施工方法（是正方法）、施工費（見積）という構成からなると思います。自分で作成した調査報告書（設計）については自分自身が一貫して作成するため、自らは是正方法を検討するので特に問題になることはないと思いますが、ただ私の場合は、被害者のご理解を得た上で得意とする分野の先生と共に現場調査をし、是正方法については一緒に検討したうえで調査報告書に是正方法を記述していただくか、もしくは是正工事報告書を別途作成していただき、その是正方法に従って見積書を作成するといった方法を取っています。また是正工事方法を明確に記述してある報告書や、是正工事方法及び図面まで作成された是正工事報告書の場合（設計図があり施工方法が示されている）は現場の状況を把握できませんがなんとか是正見積書を作成することができます。一方、欠陥についてのみ記述があり是正工事方法を明確に記述していない場合（設計図はあるが…施工方法が記していない）、是正工事方法を考え、見積書に裏付け書類として添付しなければならず見積作成に手惑います。後者の場合はよく弁護士からの依頼が多く見られます。

2 弁護士との綿密な打合せ

一般的な建築見積は工事種別であり仕上げ等同じものはすべてまとめ、また共通仮設費、諸経費はすべての工事費にかかるものとして計上しますが、弁護士の求める見積書は（裁判官に理解されやすい…）欠陥の場所ごとに計上する見積書（瑕疵一覧表に沿ったものなど）で建築とはまったく異なるまとめ方であり、見積書作成前に弁護士が建築士にどのような見積書を求めているかを必ず

確認し綿密に打合せしなければなりません。たとえば仮設工事費を各欠陥部位別に計上したり、また内外装工事費や躯体工事費を方向別に（東西南北）分けたり、また欠陥別に分類された項目別合計金額に比率（共通仮設費、諸経費はすべての是正工事金額により比率が変化する）を乗じて共通仮設費（準備費、仮設建物、工事施設、環境安全費など）、諸経費（現場管理、一般管理費など）をそれぞれの項目別区に計上しなければなりません。このあたりが是正工事見積書と一般的な補修工事見積書と違う点です。是正工事金額を欠陥ごとに（瑕疵一覧表のように）分けなければならない場合が多々あるということです。また瑕疵を認める場所とそうでない場所などの分けを想定して弁護士と綿密な打合せをしなければ、再度見積書作成をしないという結果になります。

3 見積書の数量と単価の根拠

私の場合、工務店の見積書において使用できる数量（たとえ数量が多くてもそのまま転記）、単価（あまりに一般的と言えない単価は除外）は利用します（新築費用相当の場合は勿論ですが…解体費のみを加算）。なぜなら数量、単価については相手から反論できないからです。上記以外の場合では数量の計上についても必ず壁の面積を計算した根拠や図面などを添付します。また単価も裏付けのある建設物価、積算ポケットなどを使用します。さらに複合単価の作成についても同様、裏付けのある歩掛り（建設工事標準歩掛など…損失補償算定標準書の歩掛編は便利です）、裏付けのある材料単価を添付します。私の見積書作成においてなぜ補償コンサルタントの単価を使用したかについてですが、まず単価根拠がはっきりしている事。補修、揚げ家など単価があること（エクセ

ルでデータベース化していること)。補償における単価の基になるものは建設物価であり、積算ポケットなどであること。また公共事業における立ち退きの補償見積と同様に裁判所の判決による是正金額や和解による是正金額も同様に感じたからです。また建築士と補償コンサルタントの方の考え方とは少し理解しづらい部分があるように感じますが、数量計算をいくら丁寧に積み上げてても結果、客観性が認められなければ何の役にも立たないところ。建築設計見積の新築工事においては細かく積み上げ、単価を掛け明確に金額をはじき出していますが、補償コンサルタントの方の考え方はある意味においてとても大雑把な部分がある反面、根拠など（単価など）についてはしっかりと裏付けを求めています。裁判の上でも同様是正工事金額に客観性を持たせるためにはどうすべきかと言ったところはまさに用地取得の補償に似ていると思ったからです。以上から数量、単価、共通仮設費、諸経費率などすべてにおいて裏付けを100%添付し、裁判官に対し客観性、妥当性を印象付けることが大切だと思います。

4 客観性のある見積書作成への労力

客観性のある積算をするものとして、一番大変

なのが裏付けの作成だと思います。建築士の方はご理解いただけと思いますが、前述のように100%の裏付けを作成するには多大な労力を必要とします。私の作成する是正工事見積書（一般的な在来工法の2階建て程度）は講演中に見ていたと思いますが、表紙、金額など一般でよく見られる見積書部分は5、6ページで残りの100ページ以上はすべて裏付け書類となります。単価（材量費と工賃）の根拠から始まり、複合単価（材・工単価が無い場合…一旦撤去し、再設するなど）の根拠、またその歩掛り（たとえばあるものを撤去する為に何人工必要になるか）の根拠、数量の拾い書（是正工事のための解体数量や仕上げの為の範囲を求める計算など）そして、数量算出の為の裏付け図面などなどとなります。4、5日で100ページを超える根拠ある見積書を作成するには、表計算を駆使、また単価根拠となるものをPDF化して使用する単価をマークし、さらにアクロバットソフトを使って製本、ページ数を入れて印刷する。この作業に多大な時間がかかるため、是正工事見積書で100%の裏付けのある見積書が少なかったのではと思います。今後も皆様のご意見等を伺いながらさらに良い是正工事見積書を作成していきたいと思っています。

メーリングリストへの参加を！

全国ネットの会員の弁護士・建築士によるメーリングリスト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。

シックハウス問題対談

裁判におけるシックハウス症候群・化学物質過敏症の位置づけ

— 裁判と医療の現場から —

弁護士 中 島 宏 治 (大阪)

1 はじめに

シックハウスが問題となる裁判では、必ずシックハウス症候群・化学物質過敏症の定義や予見可能性が議論されます。今回は、池田浩己医師（関西医科大学耳鼻咽喉科／日本赤十字社和歌山医療センター）をお招きして、裁判と医療の現場からレポートする形で対談を組みました。対談を正確に再現している訳ではありませんが、発言要旨を記します。

このような試みは初めてで、今後のシックハウス裁判の参考となることでしょう。

2 対談内容

？ シックハウス症候群・化学物質過敏症の病像論について

中島 池田先生はシックハウス症候群ないし化学物質過敏症の患者さんの診察をこれまでどれくらい行っているのでしょうか。

池田 2002年に学会で発表したときにまとめた結果では、一年間に関西医大アレルギー外来を受診する新患患者約200人のうち1割弱がシックハウス症候群ないし化学物質過敏症の患者でした。これまでのべ70名位の新患患者さんを診ていると思います。

中島 来られる患者さんはどのような症状の方が多いのでしょうか。

池田 粘膜の刺激症状、例えば目がちかちかするとか、口が乾くとかいろいろあるのですが、家が原因でそういう症状が出てくる、というだけで終わればまだいいのですが、長い経過あるいは大量に暴露して症状が進んでくると、多種、多様ないろんな物質に反応してしまう状態になってきます。このような患者さんがおられます。

中島 資料をご覧ください。平成16年2月にでき

た報告書に書かれているMC S（多種化学物質過敏状態）に関する臨床研究報告の症状（※1）は、だいたい池田先生の経験されるものと同じでしょうか。

※1 MC Sに関する臨床研究報告（「室内空気質と健康影響 解説シックハウス症候群」編集：室内空気質健康影響研究会、発行所：株式会社ぎょうせいp.24）

「MC Sとして報告されている症候は多彩である。粘膜刺激症状（結膜炎、鼻炎、咽頭炎）、皮膚炎、気管支炎、喘息、循環器症状（動悸、不整脈）、消化器症状（胃腸症状）、自律神経障害（発汗異常）、精神症状（不眠、不安、うつ状態、記憶困難、集中困難、価値観や認識の変化）、中枢神経障害（痙攣）、さらに頭痛、発熱、疲労感等があり、これらの症候は、同時にもしくは交互に出現する。」

池田 はい、まさにそのとおりです。私は耳鼻科ですので、耳や鼻の症状を中心に診察しています。また、アレルギー科も担当していますので、喘息とかアトピー性皮膚炎などを訴える患者さんにも対応しています。

中島 最初にシックハウス問題に取り組んだとき、患者さんが病院のどこの科に相談に行けばいいのか分からなかったという経験がありますが、このあたりはいかがでしょう？

池田 患者さんは症状が出てどこに行くか考えるのですが、経験した症例では、内科に行って自律神経失調症と言われた、産婦人科医に行って若年性更年期障害と言われた、脳神経外科に行って緊張性頭痛と言われた、耳鼻科に行ってメニエル病と言われた、各科にいった薬をもらったがどうも効かない、といったケースがありました。その患者さんは問診の時に家を引っ越したという話がなかなか出なかったのですね。たまたま娘さんも

アトピーが治らないので一緒に診て下さいというちのアレルギー科の外来に来て、よく聞くと家に引っ越してから調子が悪いことが分かってきました。その方は2年間いろんな病院に行っても原因が分からなかったということでした。それだけ問診というものが重要だと思います。忙しい外来の現場ではなかなか難しいのですが。

中島 この関係の第一人者の北里研究所病院の先生方は、かなり古くから熱心に取り組んでおられますが、基本的には眼科の先生だと考えてよろしいでしょうか。

池田 そうですね。眼科的な観察を中心に、化学物質による健康障害のある患者さんにきっちり対応していただいている数少ない先生方と認識しております。

？ 化学物質過敏症の診断基準について

中島 化学物質過敏症の診断基準の話をしたのですが、厚生省が主催した研究班で北里研究所病院の石川先生らが中心になって作った97年ごろの診断基準についてどう思いますか。

池田 当時私もどういう基準で診断したらよいか、いろいろ探してご紹介の診断基準があるというのを聞いて、医事新報という雑誌にも載っていましたので化学物質過敏症の診断基準を入手することができました。基本的にその考え方によって患者さんを診ています。ただし、化学物質過敏症とシックハウス症候群は同じではないと考えています。

中島 診断書や意見書を書いて欲しいという依頼が多いと思いますが、どのような手法をとっていますか。

池田 診断書については、診断基準がきちんとしてないから基本的に書きません。ただ、空気環境が悪くて健康障害があるというケースであれば、意見書は書いたことがあります。1年近くは診ないとなかなか判断できないのが現状です。

中島 具体的には「問診」を重視していくということになると思いますが、弁護士の日から見ると問診という自覚症状だけでなく、他覚所見がどれくらいあるのかという点が気になりますが、その辺は現場はどのように考えておられますか。

池田 先ほどの97年ごろの診断基準には、自覚症状の他に検査項目が6つくらいあるのですが、

全部は実施できません。そのうちの2つは耳鼻科でもできますので、それを複数回繰り返して、異常が認められるようなら、化学物質過敏症の症状に近い、疑いがあるという思いを強くして、どうすれば治るかをいろいろ試してみます。

中島 先ほどから「97年ごろの診断基準」という言葉が出ていますが、これは資料の内容が盛り込まれている報告書（前出：「室内空気質と健康影響・解説シックハウス症候群」）に載っているので参考にしてください。

筆者注）報告書 p. 31 の表2

「化学物質過敏症の診断基準（平成8年厚生省長期慢性疾患総合研究所事業アレルギー班）」

A：主症状

持続あるいは反復する頭痛など4項目（略）

B：副症状

咽頭痛など8項目（略）

C：検査所見

副交感神経刺激型の瞳孔異常など5項目（略）

上記の主症状2項目＋副症状4項目か、主症状1項目＋副症状6項目＋検査所見2項目が陽性であることで診断

？ 裁判における化学物質過敏症について

中島 実際の裁判では、この診断基準を使いながら、北里研究所病院の先生に意見書や診断書を書いてもらって、それを裁判所に提出して病像論の立証としています。ここで1つの裁判例を見ましょう。資料の判例時報（平成10年横浜判決）の内容を少し説明します。結論として請求は棄却されていますが、原告の化学物質過敏症の罹患を認定しています。この理由をみると、具体的な症状の流れ、建物の入居時期、北里研究所病院の医師（宮田教授）の診断書、意見書あたりを重視しています。この宮田先生の証言の時期は平成9年で先の診断基準が出た頃なのですが、その時期でも裁判所は「宮田教授のいう化学物質過敏症」という限定付きですが、化学物質過敏症の罹患を認めています。その後いくつかシックハウスの判例は出ていますが、基本的にはこの枠は変わっていません。

？ 厚生省報告書について

ところで、平成16年2月に報告書が出てからも

この裁判例の流れが維持されるのかという点が弁護士に関心事です。つまり、この報告書が出てから、業者あるいは行政が相手の主張の中に引用されています。どんなことが主張されているかというと、シックハウス症候群や化学物質過敏症は医学的にまだ未解明である、病気自体もよく分からない、そのよく分からない病気について予見することも困難である、といった主張です。このあたりを裁判でどう反論すればよいかという点を一緒に考えていきたいのですが、まず、今回この報告書が出たこと自体を知っている方が少ないと思いますので、池田先生と一緒に、その内容を確認していきたいと思います。

中島 まず、「化学物質が生体に及ぼす影響については、これまで中毒とアレルギー（免疫影響）の2つの機序が知られている。MC Sをめぐる医学上の議論の要点は、非アレルギー性の過敏症と考えられる化学物質の第3の健康影響機序の存在の当否にある。」という指摘については、池田先生、だいたいこの理解でよろしいですか。

池田 理解としてはこれでいいと思います。若干補足しますと、中毒というのは、サリン事件でも分かるように本人の特性に関係なく量が多ければ発症する場合、アレルギーというのは、中毒まではいかないけどある程度の量が入った場合に、本人の体質によっては症状が出る人と出ない人がいる場合です。典型的な例ではスギ花粉症の例です。スギ花粉症の場合でも季節が違うなど量が少なければ発症しないものです。これに対して、化学物質過敏症は、量が少なくてアレルギーが発症しない程度でも健康影響があるケースで、アレルギー学でも説明できないような現象が起きています。こういう問題だということですね。

中島 今までの中毒学とアレルギー学で説明できない状態の研究はアメリカでもなされ、「コンセンサス1999」という考え方が示されています。これは日本の学会ではどのように位置づけられていますか。

池田 このアメリカのコンセンサスは個人的には良いと思っていますが、日本の学会ではあまり議論されていません。バックグラウンドが違うという点もあるし、その前に日本では97年（あたり）の診断基準が示されたというのも理由だと思いま

す。

中島 この報告書のまとめとして、「本研究会としては、微量化学物質暴露による非アレルギー性の過敏状態としてのMC Sに相当する病態の存在自体を否定するものではないが、化学物質過敏症という名称のこれまでの使用実態に鑑みると、非アレルギー性の過敏状態としてのMC Sに相当する病態を示す医学用語として、化学物質過敏症が必ずしも適当であるとは考えられない。」「今後、既存の疾病概念で説明可能な病態を除去できるような感度や特異性に優れた臨床検査法及び診断基準が開発され、微量化学物質による非アレルギー性の過敏状態についての研究が進展することを期待したい。」という記載があります（報告書31ページ）。

この議論がすでに業者側あるいは行政側から引用されているのが現状ですが、これをどう思いますか。

池田 この報告書が出たので何か治療に役に立つことが書いてあるかと思って読んでみましても「だからどう」というのが書かれていません。明日来た患者さんにどうしたら良いのかこれを読んでも分からないというのが正直な感想です。現実的にはおそらく化学物質過敏症であろうと考えられる患者さんでもアレルギーとかアトピー性皮膚炎があれば除外されてしまう可能性もあり、現場としては歯がゆい感じが否定できません。

中島 実際に裁判に出て僕ら弁護士がどう言うかということ、患者の存在は否定していないということを押さえる必要があります。名称はともかくとして石川先生や宮田先生らが言っていた「化学物質過敏症」の存在は否定していないのがこの報告書であると言えます。

定義付けの問題で未解明な部分はあるが、病態としては臨床事例も積み重ねられている、以前から認められたものである、予見可能性としても問題ないと主張しています。

？ 診察できる病院について

中島 最後に、化学物質過敏症を診ることのできる病院はどこにあるのかについて教えてください。

池田 設備の問題からして、現場の医者としては北里研究所病院に行ってもらうのが一番早いで

す。実際は症状の重い方々は東京まで新幹線に乗って行けないのが現状です。北里研究所病院以外では、東京労災病院、関西労災病院、南岡山医療センター、福岡病院、相模原病院などがあります。ただし、検査できる設備はあっても実際に診断できる医師がいるかというソフトの問題は課題として残っています。

中島 「シックハウスがわかる」という大阪建築三団体が編集した本の池田先生の執筆部分に病院の連絡先等が載っているので参考にしてください。これで対談としては終了します。あとは質問があればどうぞ。

？ 質疑応答

田中 大阪の弁護士の田中です。報告書の中に「室内濃度指針値をわずかにこえる場合でもシックハウス症候群になるとは限らない」といった趣旨の記載があるのですが、たとえばホルムアルデヒドの指針値0.08ppmの2倍ならどうなのか、3倍ならどうなのかといったあたりはどうでしょうか。また、ホルムアルデヒドでアレルギーが出た事例はあるのでしょうか。

池田 医師が指針値を計ったりしているわけではないので、詳しいことは分からないのですが、指針値を超えていても体に異常が出ない方は現実にいると思います。逆に指針値を超えたら直ちに発症するといったものでもないと思います。ホルムアルデヒドからアレルギーになった方は、僕は経験はありませんが、ホルマリンからアレルギーを発症したという報告はあります。

吉岡 弁護士の吉岡です。質問というよりお願いなのですが、被害者を救済するために裁判を起こすときに「損害は何なのか」という問題に突き当たります。医師は医師、弁護士は弁護士で縦割りであれば問題の解決につながらないと思いますので、何か医師と弁護士で共同して研究を深めて、だいたい何年くらいしたら症状固定をすればよいとか、症状固定したらあとは後遺症の問題で何パーセントの後遺障害があるとか、そういう勉強会をする必要があるのではないかなと思うのですが、そのあたり中島さんどうですか。

中島 実はまさにそういう作業をしている最中

です。シックハウスではないですが、看護師さんの化学物質過敏症の事例で、労災はおりにいるのであとは裁判で損害論が問題となっているのですが、症状固定をどうするのか、後遺症をどうやって主張するのかを池田先生と共同しながら研究しています。ただ、実際には難しくて、いろいろ議論しながら慎重にやっています。特に損害論については、労災でもまだ後遺症の事例は一件もなく、労働局の担当者も来たらどうしようということを考えていると聞きます。後遺症に関しては、労基署ではなくて、裁判例で先例を作ってしまうって労基署の基準に落としていくといった工夫が必要かと思っています。

池田 普段の仕事の中で損害というものをそもそも考えたことがありませんでした。後遺症の考え方は労働能力が落ちていることをどう評価するかという観点なのですが、診察場で聞いている範囲ではとてもフォローできないです。その人が毎日どういう生活をしているとか、住まい方とか職場環境を考えていかなければ解決できない問題だということを現場では考えなければならないなあ、何とかしないといけないと思っている毎日です。

3 対談を終えて

短い時間ながら、実務に即した充実した対談になったのではないかと思います。病気の存在にしても、因果関係の議論にしても、予見可能性の議論にしても、医学的な厳密なレベルと法律的に救済すべきかどうかのレベルには自ずと差があります。シックハウスや化学物質過敏症の裁判をするにあたっては、このレベルの差を常に意識する必要がありますが、この対談を通して、医療と裁判の現場の感覚をある程度つかめたのではないかと思います。

質疑の最後で問題提起のあった、医師と弁護士の共同研究という作業は本当に重要ですし、簡単ではないですが一定の成果が出つつある段階です。今後も議論を深めていきたいと改めて思っているところです。

震災時の専門家の役割

弁護士 津久井 進（神戸）

1 阪神・淡路大震災は、平成7年1月17日午前5時46分に発生しました。一瞬にして、6433名の尊い人命が失われ、約20万棟を越える建物が全半壊・全半焼しました。

2 被災後に直面する災害復興にかかわる問題は多種多様です。また、未知の問題も多数あります。

とりわけ、建物や土地にかかわる問題は、法律問題だけでなく、建築土木技術、登記、測量、税務、不動産の評価といった多くの専門知識が必要になります。また、被災した建物の欠陥の有無を調査するだけでなく、そこからいかに復興をしていくかというプランニングも必要になってきます。

これらは、到底、ひとつの専門家に対応できるものではありません。被災地のニーズに十分応えるためには、弁護士、建築士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、不動産鑑定士といった専門家の連携がどうしても必要となります。

3 被災地の混乱の例を一つ挙げてみましょう。

被災建物の危険度を示す基準があります。実際の被災地の現場では、「応急危険度判定」、「行政の被災度認定（いわゆる罹災証明）」、「被災度区分判定」、「滅失・損傷」といった、制度の目的の違いから生じる様々な危険判定があります。さらに「欠陥の有無」という指標も加わって、概念が複雑に錯綜します。その結果、一日も早い立ち直りを切望する被災者に対し、大きな混乱と不安をもたらすことになります。

これらを正しく区分けし、今後の道標を示す役割は、士業専門家を置いてほかにありません。

4 現実になされた専門家連携の例を挙げてみましょう。

たとえば「マンションの再建・復興の支援」というのがあります。被災マンションをめぐるのは、法律そのものに内在する問題や、再建方

針をめぐる合意形成の難しさが存在しています。建築士がマンションの被災程度を診断し、不動産鑑定士が法律適用上の鑑定作業を行い、弁護士らが再建組合等における合意形成の手順を説明し、土地家屋調査士・司法書士が再建後のマンションの登記事務等を支援しました。

5 こうした経験を踏まえて、専門家の縦割りによる“たらい回し”の弊を無くし、専門家が垣根を越えてワンパックで対応できる組織が必要だと思えるようになりました。また、行政と市民の無用の対立を防ぐために、誰からも信頼される専門家が調整役に乗り出す必要性を感じるようになりました。

阪神淡路では、弁護士や建築士を含めた6職種・9団体が横断的に連携する「阪神・淡路まちづくり支援機構」が設立されて活動を行っています。

また、東京では昨年、「災害復興まちづくり支援機構」が設立され、静岡や仙台では災害復興に対する専門士業連絡会が発足しています。

このような専門士業による連携のネットワークが全国的に広がっていくことが必要です。そして、その核となるべき専門職種は、やはり弁護士・建築士です。欠陥ネットで形成された信頼関係を基礎にして、このような取り組みを呼びかけていくべきだと強く思っています。



マンションごと建て替え請求事件の続報

弁護士 幸 田 雅 弘 (福岡)

1 事件の概要

本件は、福岡県の開発会社が販売した2棟建てのマンションについて、構造計算のミスを理由にマンションごと建て替えを求める事件である（請求の内容や構成は第18回金沢大会の報告を参照されたい）。

本件マンションの構造計算書では、建物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して、荷重を15%ほど少なめに計算している。それだけではない。2次設計段階の地震用荷重が1次設計段階の数値より意図的に11%削減されている。これは、構造計算書の前半と後半が別の計算書であり、途中で二つの構造計算書がつなぎ合わされているのである。

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（許容応力度計算）ではほぼ全ての梁と柱でNGが出た。2次設計（保有水平耐力）でも、X方向で必要保有水平耐力を満たしていないし、X方向の揺れで柱にヒンジが発生するなどの欠陥が見つかった。

2 訴訟の進行状況

裁判では、構造計算が争点である。現在までに、住民が1級建築士に依頼して作成した構造計算検討書と、建設会社が販売会社に提出した構造計算検討書、設計会社が第三者（実は、構造計算の実務を担当した会社の後継会社）に依頼して作った構造計算検討書、販売会社が独自に作成した構造計算検討書の4通の構造計算検討書が提出された。

設計会社の構造計算書は、荷重の拾い落としを若干修正したものであるが、逆に屋根荷重を0にしたり、階段やEV壁を別構造のものとして荷重計算から外すなど様々な工夫をしている。しかも、

地震用層せん断力を1.25倍に割増をすることについて「割増を求めている東京都条例はあくまで行政上の運用指針であり、法令上の基準ではない」と主張して、層せん断力係数を1.25から1に変更し、その結果、「構造計算上問題はない」という結論を出している。

販売会社の構造計算書は、さすがに荷重計算は適正計算に近づいた。しかし、設計会社の構造計算と同じように層せん断力係数は1を採用。結果として、大梁で許容応力度を超えてNGが出る部材があることを認めたが、「許容応力度不足は最大で21%、平均で5%程度であり、梁から1m程度のスラブ筋の存在を考慮すれば、配筋が不足することはない」などと反論している。

3 訴訟の課題

本件マンションは東京都の指針に適合している一般的なマンションとして設計され、一般的なマンションとして売られていたのであるから、後になって「あれは基準ではありませんでした」という言い訳はおかしい。この点を裁判所によく理解させることが必要であると考えている。販売会社と設計会社は、「全面建て替えではなく床と小梁を補修すれば足りる」という作戦である。基準を引き下げ、不完全な補修で責任軽減を図ることを許さず、早期に判決を求める戦いをする予定である。



福岡西方沖地震と建物被害

弁護士 幸 田 雅 弘 (福岡)

- 1 今年3月20日午前10時、福岡県西方沖を震源とするM7.0の地震が発生、死者1名、負傷者1087名、建物全壊133棟、半壊244棟、一部損壊8620棟という大きな被害が出た。震源地直近の玄海島だけではなく、福岡市中心部の警固断層東側の堆積層が厚くなっている地域にも建物被害が集中した。
- 2 被害の中で建物の耐震性能として見逃せないのは、築10年以上のマンションには被害が少なかったのに、築8年以下のマンションの袖壁にタスキがけのせん断破壊現象が起きたことである。袖壁は耐震壁ではないが、ベランダや玄関横の袖壁が変形し、室内から退避できなくなっ

た住民がいた。幸い、火災が発生しなかったのが大災害は免れたが、地震時での待避路確保の観点からの見直しが必要である。

- 3 今回の地震では、住宅地の残っているブロック塀の倒壊事故が多く、古い無筋のブロック塀の改修促進が必要であることを示した。旧建設省によって都道府県に「コンクリートブロック安全対策推進協議会」を設置するように通達が出ているが、有名無実である。その他、今回もやはり立体駐車場の転落事故があり、立体駐車場の安全対策は進んでいないのではないかと懸念される。

??? ???????

?? ??

◆2005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。

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

つきましては、当会の名簿管理変更の手続が必要ですので、所屬ネットを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 |

勝訴判決・和解の報告

[1] 契約代金の5倍の損害額を認容した事例

京都地方裁判所 平成17年2月24日判決

弁護士 加藤 進一郎 (京都)

整理番号 _____

報告日：平成17年5月29日 神戸大会

報告者：㊦ 加藤進一郎

I 事件の表示 (通称事件名：擁壁欠陥事件)

判 決 日	京都地方裁判所 平成17年2月24日判決
事 件 番 号	平成15年(ワ)第1339号 損害賠償請求事件
裁 判 官	山下寛、衣斐瑞穂、梶浦義嗣 (第2民事部合議)
代 理 人	須田滋、加藤進一郎

II 事案の概要

建物概要	所 在	京都府船井郡丹波町（宅造法規制区域外）				
	構 造	C P 型 枠 ブ ロ ッ ク	規 模	敷 地	m ² 、延面積	m ²
	備 考	最高部で200cmの擁壁の建築につき、C P 型 枠 ブ ロ ッ ク というブロックを用いて施工した事案。同ブロックは建設大臣が認定した擁壁にかわりうるブロックであるが、そのために仕様が細かく定められているところ、本件ではそれらの仕様を全く満たしていなかった。				
入手経緯	契 約	平成 9 年 3 月 25 日	請負契約	引 渡	平成 9 年 5 月 10 日	
	代 金	外構工事費 660万円				
	備 考	外構工事に先立ち住宅建築請負契約を締結、引渡済み。				
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)	①-1	外構工事にあたり、本件ブロックの仕様書が要求する水準の施工をすることが契約内容となっていたか否か ○
	①-2	本件外構工事は、建築基準法19条4項により、擁壁として機能する建築大臣認定の基準を満たすことが必要となるか否か △
	②	建替の要否 ○
欠 陥	③	損害額：原告主張の建替費用相当額か否か ○
	本件ブロックの仕様書が要求する水準の施工がなされていない (その他、サンルーフ、ウッドデッキへの被告の加害行為も不法行為と認定)	
損害 (万円)	合 計	4036万5750円 / 4586万5325円 (認容額 / 請求額)
	㊦ 代 金	/
	㊧ 修 補 費 用	3589万9000円 / 3589万9000円
	㊨ 転 居 費 用	/
	㊩ 仮 住 賃 料	/

	㊦慰 謝 料	0円／ 100万円
	㊧調査鑑定費	79万6750円／ 79万6750円
	㊨弁護士費用	367万円／ 416万9575円
	㊩そ の 他	0円／ 400万円（逸失利益）
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	②施 工 業 者	不法行為
	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）

？ 損害論

代金660万円の外構工事につき、建替費用として、合計3600万円弱の損害賠償を認めた（外構工事部分に限定すれば3100万円強）。

被告からは、①欠陥現象の兆候が認められないこと、②損害は契約代金＋解体費用の範囲に限定されること、③そうでないとしても、被告側の建替見積もりは1900万円余であり、その範囲に限定されるべき、という反論がなされたが、裁判所は原告側の鑑定意見のとおり認定。不法行為と相当因果関係にある損害の全額の賠償を認めたものと考えられる。

擁壁欠陥の事案では単に擁壁工事の代金額程度では建替が不能な事案が多いと考えられ、同種事案における損害額抑制論を批判する意味での先例的価値があるのではないか。

？ 瑕疵論

契約内容を特定し、契約内容と異なる施工を瑕疵と認定。

その過程で、「本件ブロックの仕様書に従った施工を行うことは、本件擁壁の安全性を確保するために不可欠であり、本件外構工事の本質的な要素であると認められ、かつ、（中略）本件ブロックの仕様書に規定された基準に適合させるには、本件擁壁を除去して新たにコンクリート擁壁ないしC P型枠ブロック擁壁を設置す

るほかないものと認められるから、上記契約違反の結果は重大であり、被告は建築請負業者として、本件ブロックの仕様書に従った施工を行うことが容易であったにもかかわらずこれを怠って本件擁壁を施工したものと認められるから上記契約違反について少なくとも過失があるものというべきである。」として、安全性の見地からの契約における本質的な要素に反した施工業者の責任を重視した。

？ 責任論

被告の「請負人が不法行為責任を負うのは当該瑕疵を生じさせたことが反社会性ないし反倫理性が強い場合に限定される」との主張は、上記瑕疵論の契約違反の結果の重大性から問題にせず。

2 主張・立証上の工夫

宅地造成法の規制区域外である点、建物傾斜等の欠陥現象がない点等の問題があったため、主戦場を契約内容の特定に置いた。

本件ブロックの仕様書との不一致については、S S式サウンディング試験を行い底盤部分の不存在を、非破壊検査を行い配筋の不備を、それぞれ立証。

3 所 感

不法行為（建替が必要なほどに契約の本旨から逸脱した施工）と相当因果関係にある損害（建替費用相当額）を認めた点につき、至極あたりまえの判決というべきか。

[2] 基礎底部のかぶり厚不足などの欠陥がある住宅について 基礎の取り壊し再施工の補修費用等の損害賠償を認めた事例

仙台地方裁判所 平成17年 3 月24日判決

弁護士 鈴木 覚 (仙台)

整理番号 ー

報告日：平成17年 5 月29日神戸大会

報告者：㊦ 鈴木 覚

I 事件の表示

判 決 日	仙台地方裁判所 石巻支部 平成17年 3 月24日判決
事 件 番 号	平成14年(ワ)第73号損害賠償請求事件
裁 判 官	高橋伸幸
代 理 人	鈴木覚、千葉達朗

II 事案の概要

建物概要	所 在	宮城県石巻市		
	構 造	木造(在来工法) 2 階建	規 模	敷地約300㎡、延面積124㎡
	備 考	新築建売住宅、住宅金融公庫融資住宅		
入手経緯	契 約	平成 5 年 4 月15日 契約	引 渡	平成 5 年 6 月末
	代 金	土地1320万円、建物1630万円		
	備 考			
相談(不具合現象)	平成12年ころ、屋根裏に断熱材が全くないことを発見、その他、台所床下の基礎ブロックの沈下、建物外部の給湯器土台の沈下等の欠陥現象が発生していたことから、平成13年 6 月に仙台弁護士会の建築特別相談にて相談。その後、建築士による調査の結果、基礎底盤の厚さ不足、断熱材が天井裏のみならず外周周りで施工されていない、設計図書上あるべき筋交いがないこと等の瑕疵があることが判明した。その後業者と交渉するも何らの対応もないため、平成14年 7 月に提訴。			

III 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争 点 (相手方の反論)	①本件建物の瑕疵の有無 一部○ ②被告の責任 ○ ③原告の損害額の算定 一部○
欠 陥	(欠陥と認定したもの) ○ ・布基礎底盤部分の厚さ・幅の不足(公庫仕様書・JASSによれば、布基礎底盤部分の厚さ150mm、幅450mmが必要であるところ、4カ所で底盤厚さが90～105mm程度しなく、出幅も380mm～400mm程度しかない) ・布基礎底盤部のコンクリートかぶり厚さ不足(上記寸法から、底盤を破壊しなくとも、かぶり厚さの不足を認定) ・捨てコンクリートの不施工(基礎底盤下部に捨てコンクリートが打設されていないことは標準的な技術水準に違反した欠陥であるとした)

		・断熱材の不施工（小屋裏と外壁廻りに断熱材の施工がないことは、公庫仕様書の基準に違反した欠陥であるとした） ・床下防湿処理の不施工（公庫仕様書のとりの防湿処理がなされていないことは、公庫仕様書に違反した欠陥であるとした） （欠陥と認定されなかったもの）× ・筋交いの不施工（設計図書どおりの箇所に筋交いが施工されていないものの、各地点については特段の補強策が講じられており、設計図書の指示通りに筋交いを入れた軸組と同等以上の耐力を有する軸組が配置されているとして、欠陥であるとまで言い切れないとした） ・軒天井のシミ（当初からの施工不良によるものというよりも本件建物建築後の経年変化によるものであると認定し、欠陥であるとは認められないとした）
損害	合 計	15, 427, 050円／22, 292, 850円 （ 認容額 / 請求額 ）
(万円)	④代 金	／
	⑤修 補 費 用	1200万円／ 1690万円
	⑥転 居 費 用	120万円／ 130万円
	⑦仮 住 賃 料	（ c に含む）
	⑧慰 謝 料	0円／ 100万円
	⑨調査鑑定費	51万1000円／51万1000円
	⑩弁護士費用	140万円／ 200万円
	⑪そ の 他	シロアリ駆除・床下換気扇設置工事費用 31万6050円/58万1850円
責任	①売 主	民法709条に基づく不法行為責任
主体	②施 工 業 者	同（本件売主＝施工業者）
	③建 築 士	
法律構成	④そ の 他	

Ⅳ コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

- ① 瑕疵の判断基準については、「被告は、本件建物は、平成15年5月26日の三陸南地震及び同年7月26日の宮城県北部地震に遭遇しても、基礎部分にひび割れや沈下も生じなかったと主張するが、本件建物の欠陥の有無は、建築基準法及び同法施行令等の規定が定める要件を満たしているか、当事者が契約で定めた内容、具体的には、設計図書等に定められた要件を満たしているか、公庫融資対象の建築物では、公庫仕様書が定める基準を満たしているか、建築確認時における我が国の標準的な技術水準を満たして

いるか、という見地から判断されるべきであり、仮に被告主張のとおり地震による被害が生じなかったとしても、これにより前記技術水準に違反した欠陥がないと判断することはできない」と判示しており、評価できる。

- ② 本件建物の基礎にはクラックや不同沈下等の具体的な欠陥現象は生じておらず、被告も、上記のとおり平成15年の大きな地震でも不具合を生じなかったことを強調したが、裁判所は、そのような被告の主張を排斥して基礎底盤の厚さ・幅の不足及びかぶり厚さ不足、捨てコンクリート不施工の欠陥を認定したものであり、極めて正当な判示である。

加えて、かかる基礎の欠陥に対する補修方法

について、被告から依頼を受けた私的鑑定人の建築士が、耐震補強方法の例を引用して「べた基礎」化する方法を提示したのに対し、本判決は、原告の主張する補修方法を採用し、「証拠並びに弁論の全趣旨を総合すれば、本件建物を基礎上部から持ち上げて移動させ、作業空間を確保した後、既存の基礎部分を解体し、地盤を十分締め固めた上、新たに布基礎を再施工するのが相当であり、その基礎の再施工時に、併せて防湿処理の施工も可能となり、その意味でも前記の方法を採用するのが相当である」、「被告側建築士は、既存の基礎をべた基礎にする方法を提案するが、この方法自体に十分な実績があるとは認められないし、建物の基礎自体の本来の構造耐力を回復するには、新たに基礎を造り直すのが相当である」と判示した。

本判決における欠陥の認定と補修方法に関する判示内容は、基礎底盤のかぶり厚さ不足等の欠陥がある同種の被害事案において参考になる

うかと思われる。

③ 床下防湿処理の不施工の欠陥について、平成13年ころにシロアリが発生したことによるシロアリ駆除費用と床下換気扇設置費用の損害（いわば拡大損害である）を一部について、相当因果関係を認めてもらった点にやや特徴がある。

2 主張・立証上の工夫

- ① 「消費者のための欠陥住宅判例」をフル活用し、被告の様々な主張に対して、そのような主張を排斥した判例を書証にて提出して反論した。
- ② 裁判所の意向があつて、裁判上の検証を実施。検証時には、検証の順番等を記載した実施要領と原告の指示説明内容についての書面を用意し、指示説明の漏れがないように工夫した。

3 所 感

被告から控訴がなされている。

[3] かぶり厚に関する事例

名古屋地方裁判所 平成17年 3月31日判決

弁護士 石 川 真 司（愛知）

整理番号 _____

報告日：平成17年 5月29日 神戸大会

報告者：㊦ 石 川 真 司

I 事件の表示（通称事件名：愛知県K邸事件）

判 決 日	名古屋地方裁判所 平成17年 3月31日判決		
事 件 番 号	平成14年(ワ)第1836号損害賠償請求事件、第2372号負担金等請求反訴事件		
裁 判 官	渡辺修明、河野正実、並河浩二		
代 理 人	石川真司、伊藤陽児		

II 事案の概要

建物概要	所 在	愛知県西春日井郡西枇杷島町		
	構 造	木造 2 階建	規 模	敷地88.5㎡、延床面積75.35㎡
	備 考	原告ら夫婦が持分各 2 分の 1 宛共有		

入手経緯	契 約	平成9年10月8日 売買契約（建売）	引 渡	平成9年12月
	代 金	建物1520万円、土地1100万円		
	備 考	住宅金融公庫融資物件ではない。		
相談（不具合現象）		平成13年6月、本件土地の擁壁が倒壊して建物下の土砂が流出したため、ネットに相談依頼。		

Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論）		①本件建物基礎の欠陥の存否（○） ②本件建物の床束の不足（○） ③本件土地擁壁の欠陥の存否（○） ④建築士の責任（○）
欠 陥		○建物基礎について→栗石等がほとんどない、かぶり厚不足、配筋不足 ○床束の不足 ○擁壁に底盤がない
損害 (万円)	合 計	1437万円／1390万円 （認容額 / 請求額）
	④代 金	／
	⑥修 補 費 用	1088万円／1088万円 ∴曳家を行って、基礎工事のやり直し。
	⑦転 居 費 用	30万円／ 30万円 ∴往復2回の引っ越し費用。
	⑧仮 住 賃 料	24万円／ 48万円 ∴賃料2か月分。敷金礼金分は認めず。
	⑨慰 謝 料	100万円／ 100万円 ∴原告ら夫婦、1人50万円。
	⑩調査鑑定費	21万円／ 21万円 ∴
	⑪弁護士費用	63万円／ 150万円 ∴損害の約1割。
	⑫そ の 他	／
責任 主体 法律 構成	①売 主	不法行為に基づく損害賠償請求、瑕疵担保責任（裁判所は瑕疵担保責任は判断せず）
	②施 工 業 者	不法行為に基づく損害賠償請求（売主が自ら施工して販売）
	③建 築 士	不法行為に基づく損害賠償請求
	④そ の 他	

Ⅳ コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

？ 本件の主要な争点

ア 本件の主要な争点は、建物基礎（べた基礎）の鉄筋のかぶり厚さ不足の有無である。

イ まず、客観的事実として、本件基礎スラブの厚さは、設計上100mmとされ、実際の施工も約100mmで施工されていた。

ウ 業者側の反論要旨は次のとおり。

- ① 平成9年当時の法規制では基礎は無筋でもよかった（H12.5.23告示1347が制定されるまでは、木造の場合、基礎に鉄筋を入れるか否かは設計者の判断に任されていた）。

無筋でいいところをあえて鉄筋を入れ、かつべた基礎に変更したのであって、より費用のかかる安全な方向への変更であるから問題ない。

- ② 鉄筋コンクリート造の節にある施行令79条は、木造建物には適用がない。

- ③ 新築後7年を経過しても何ら傾きやクラックが出ていない（控訴状では現象が出ていないのに瑕疵を認めるのは経験則違反と主張）。

- ④ 本件建物は1520万円と廉価な建物であり、その価格に見合う経験則としての安全性を考えるのが相当。

エ これに対して裁判所は、書証（日本建築学

会の文献、建築士意見書、調停委員意見)、施行令79条等の規定の趣旨及び弁論の全趣旨を併せ考えれば、建物における鉄筋コンクリート造の基礎は、一般に、①下面に割栗石等を敷設した上に施工し、②内部鉄筋はコンクリート下面から60mm以上のかぶり厚さを置いて配置し、③コンクリートの厚さは、下面のかぶり厚さ、鉄筋(縦横)の太さ、上面のかぶり厚さ及び施工誤差を考慮して、通常120mm~150mm以上とし、かつ、④内部鉄筋は、300mm未満のピッチで配置しなければならないとした上で、本件基礎はこれらのいずれにおいても通常有すべき形状・構造が欠如ないし顕著に不足して欠陥があると認定した。

？ 建築士の責任

ア 事実関係

建築士は、施主(売主である業者)の依頼を受けて建築確認申請を行ったが、その申請書添付図面では布基礎であった。しかし、建築確認がなされた後、口頭でべた基礎への変更をアドバイスし、実際の施工もべた基礎でなされた。ただし、建築士はべた基礎の図面を作成していない。

イ 被告らの反論

被告建築士の受託した業務は、設計については、実施設計の建築確認申請添付図書・確認申請書の作成業務のみであり、監理業務は、施工者との打合せ及び完了検査・官公庁検査の立会業務のみである。また、その料金は15万円であった。

ウ 裁判所の判断

建築主からの委託により建築物の設計及び工事監理者并表示して建築確認を受けた建築士は、当該建築物の購入者との関係においても、法令等に適合し、かつ、安全性の確保された建物が建築できるよう設計し、工事監理を行う法的義務を負う、とした上で、被告は、本件建物が建売住宅として販売用に建築するものであることを了知しつつ、上記義務を怠ったから、建物の購入者に対する関係で不法

行為責任を負うとした。

？ 損害

仮住まい費用の敷金礼金及び弁護士費用の一部を除き、ほぼ請求どおりに認容された。

？ なお、被告らは、本訴が不当訴訟だとして、不法行為に基づく損害賠償請求として100万円の弁護士費用の賠償等を求める反訴を提起したが、当然のことながら棄却されている。

2 主張・立証上の工夫

？ 鉄筋のかぶり厚さ不足については、台所床下のコンクリートをはつって計測。

かぶり厚さについては、J A S S 5等を引用して、かぶり厚の必要性、それを確保するために施工誤差を考慮して設計しなければならないことを強調。

？ なお、被告らが瑕疵の存否のみを争ったため、補修方法・費用は全く争点になっていない。

3 所 感

？ 瑕疵の判断基準に関して、日本建築学会の文献(「建築工事標準仕様書・同解説」<J A S S 5>、「小規模建築物基礎設計の手引き」、「鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説」)を引用し、施行例79条で規定する鉄筋の下面60mm、上面20mmに、さらに施工誤差を考慮してコンクリート厚さを確保しなければならないとした点は、いい先例となったと思う。

なお、施行例79条については、被告らからの上記②の反論に配慮してか、「施行令79条等の規定の趣旨」と慎重な言い回しをしている。直接適用でよいと思われるが、この点の解釈は微妙。

その他、被告らは、上記①ないし④のとおり争ったが、いずれも排斥されている。

？ 建築士の責任について、本件建物は、法5条の4、建築士法3条の3によれば、床面積が100㎡を超えないため、法令上、工事監理者を定めなくてもいいところ、上記のとおり監理責任を認めた点に意義がある？ ただし、この点は、訴訟上全く争点になっていない。

被告らが瑕疵の存在のみを争ったため、1審

では、補修方法、費用は全く争点とならず、当然建築士の見積もりどおりの金額が認定された。控訴審では、補修方法・費用が中心的争点になっている。
？ ネットのメーリングリストで有益なアドバイスを多数いただきました。大変感謝しています。

[4] 構造欠陥とシックハウス被害に関し
1876万円で和解した事例
神戸地方裁判所 平成17年 4 月 6 日和解

弁護士 田 中 厚 (大阪)

整理番号 _____

報告日：平成17年 5 月 29 日 神戸大会
報告者：㊦田中厚 & ㊧

I 事件の表示 (通称事件名：神戸H邸事件)

和 解 日	平成17年 4 月 6 日
事 件 番 号	平成11年ワ第1720号
裁 判 官	紙浦健二、今中秀雄、向井宣人
代 理 人	田中厚、関根幹雄

II 事案の概要

建物概要	所 在	神戸市長田区大日丘町 1 丁目		
	構 造	木造セメント瓦葺き 2 階建 (在来軸組)	規 模	敷地120㎡ 延床面積93. 15㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成 8 年 2 月 19 日 売買契約 (売建)	引 渡	平成 8 年 6 月 7 日
	代 金	4380万円		
	備 考			
相談(不具合現象)		擁壁が外壁と一体、補修後のシックハウス症状		

III 主張と判決の結果

争 点 (相手方の反論も)	①契約書や建築確認申請書に記載されていない擁壁が外壁と一体の構造は瑕疵か。原告が予想もしない構造になっており契約違反であり、さらに防水性能、及び、構造上の安全性の問題もあるので、瑕疵である。← (そで壁として認められる構造。施工中に工事変更を原告らに口頭で伝えた。防水性能については補修済。構造上の安全性の問題はない) ②擁壁に構造上の欠陥が存するか。必要鉄筋量の計算で擁壁に働く土圧を算出する際の土圧係数は原則0. 5、現状に合わせた数値を採用するとしても0. 27。これを前提にすると必要鉄筋量を満たしていない (←擁壁に接した写真やボーリング調査の結果、土は堅固であるので土圧係数は0. 058で、これを前提にすると必要鉄筋量は足りている)
------------------	---

		③引き渡し1年後の補修工事（防水、防腐）に使用されたトルエン、クレオソート油等によって原告らはシックハウス症候群を発症した。（←補修工事と因果関係を有するシックハウス症候群とは認められない。本人の既往症である。） ④補修工事に関する保証期間延長の合意は瑕疵担保期間の延長をしたものと認められるか。（←擁壁の補修工事についてのみ保証期間を延長したに過ぎない。引き渡してから2年の当初の瑕疵担保期間を経過している。） ⑤補修不可能として解除が認められるか。被告主張の擁壁の裏側の土を一部撤去して土圧を減少させるのは隣地の石積み擁壁が崩壊するおそれがあり危険。又土を取っても必要鉄筋量はやはり不足している。擁壁を一旦解体して補修する方法は、擁壁と隣地の境界が近いので山留めをするスペースがなく、隣地の石積み擁壁が崩壊するおそれがある。南北方向は敷地一杯に建物が建っているので建物を移動させて擁壁の内側にコンクリートを増し打ちすることも不可能である。建物と一体化した擁壁を補修することは不可能である（←仮に瑕疵があるとしても、上部から鉄板を打ち込んで山留めとし擁壁を一部解体して作り直すことは可能であり、解除は認められない）。 ⑥仮に解除が認められない場合の損害賠償額は。少なくとも建物は無価値であるから建物代金相当額2580万円プラス付随的な損害を賠償すべき（←仮に瑕疵があるとしても補修費用額は151万円）
欠 陥		①契約書や建築確認申請書に記載されていない擁壁が外壁と一体の構造 ②擁壁の必要鉄筋量の不足
損害 (万円)	合 計	1876万円／5628万円（主位） 3307万円（予備） （和解額 / 請求額）
	代 金	1000万円／4380万円（主位） 2580万円（予備）
	修 補 費 用	
	転 居 費 用	
	仮 住 賃 料	
	慰 謝 料	100万円／ 800万円（欠陥100, シックハウス妻500, シックハウス夫200）
	調査鑑定費	100万円／ 127万円
	弁護士費用	120万円／ 512万円（主位） 300万円／（予備）
	そ の 他	遅延損害金 5 5 6 万円加算
責任 主体 と 法律 構成	売 主	瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任
	施 工 業 者	不法行為責任
	建 築 士	不法行為責任
	そ の 他	

IV コメント

1 和解結果分析

訴訟の最終段階で、裁判所から、「被告らは原告らに合計1876万500円を支払ってください」、との積極的な和解勧告があり、結果的に双方がそれ

をそのまま受諾して和解が成立した。

裁判所の説明は以下のとおり。

① 建物価値の減価分

2580万円×0.4≒1000万円

目的不達成、建物の価値なしとまではいえない。危険で住めないとまではいえないが、相当

な瑕疵。軽微な瑕疵ではない。

② 鑑定費用

100万円

③ シックハウス慰謝料

夫婦 2 人併せて100万円。

原告ら主張の症状が全てシックハウスとはいえないが、全く因果関係がないともいえない。

④ 弁護士費用

①②③合計額の 1 割。

$1200\text{万円} \times 0.1 = 120\text{万円}$

⑤ 遅延損害金

シックハウスに関する損害110万円について平成 9 年 8 月（発症時）から年 5 %で38%

$110\text{万円} \times 0.38 = 41\text{万}8000\text{円}$

その他の損害1210万円について平成 8 年 6 月（建物引き渡し時）から年 5 %で42.5%

$1210\text{万円} \times 0.425 = 514\text{万}2500\text{円}$

主位的請求5628万円（解除前提とする代金返還請求及び付随的な損害の賠償請求）、予備的請求3307万円（解除を前提としない損害賠償請求）からすると、必ずしも十分な和解金額ではなく、建物代金の 4 割という根拠も理由があるとはいえないが、弁護士費用・遅延損害金をフルに加算して、総額として2000万円近い数字が出たので、被告がこの和解金額を一括で支払うのであれば、訴訟も長引いていることでもあり、この和解案を受諾することにした。

被告側はかなり和解案に抵抗を示していたが、最後は裁判官が被告代表者を根気よく時間をかけて説得し、和解による解決が実現した。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

擁壁と建物の外壁が一体化した構造自体、建築確認の図面と異なり、契約違反の瑕疵といえるが、それだけでは、解除や、相当額の損害賠償を獲得することは不安があるので、平野憲司建築士の鑑定により擁壁の構造上の安全性も問題とした。

必要鉄筋量が足りているか否か、その計算の前提として、土質と土圧係数が最大の争点となった。神戸市斜面地建築技術指針及び日本建築学会の基準によれば原則として0.5であるが、被告は工事

で実情に応じた土圧係数を主張。

被告側は、裁判所の鑑定を求めたが、当方は拒否。裁判所の判断により、裁判所の鑑定はせず、被告側も私的鑑定を行うこととなった。被告側は、擁壁付近のボーリング調査を行い、サンプルの 3 軸圧縮試験の結果、内部摩擦角63度、土圧係数0.058を導き出し、この数値を前提にすれば必要鉄筋量は足りていると主張。

私は、被告側による 2 日間に亘るボーリング、及び、1 日の 3 軸圧縮試験の全てに立ち会っていた。被告側から提出された上記鑑定書には、サンプルが 3 つしか記載されていなかったが、私はそのほかに 2 つあることを確認しており、その写真も撮影していた。

被告側の鑑定書は、柔らかい砂岩のサンプル 2 つを全く秘匿して、さらに深い地層のより堅固な礫岩のサンプル 2 つを含む 3 つのサンプルを対象に、3 軸圧縮検査をし土質と土圧を導き出していたのであった。当方は、この点を主張し（下記参照）、被告側の専門家証人の反対尋問でも厳しく追及した。これに対して被告側証人も、被告も、理由のある説明をなしえなかった。

裁判所も被告の鑑定結果は信用できないと考え、本件擁壁に構造上の安全性の点でも問題があることを前提とする和解につながったものである。時間を要しても現場を必ず踏んで写真を残しておくことの重要性を改めて認識した。

（参考：土圧係数に関する主張）

まず、本件擁壁背面の土質については、今回ボーリング調査が行われた擁壁上面から基礎までの深さは約2.4メートルであり（甲 8 の 6 頁）、擁壁はこの深さまで水平方向の土圧を受けていることになるので、擁壁の強度を検討するに当たっては、擁壁上面から2.4メートルの深さまでの土質を対象に検討しなければならない。乙15のボーリング柱状図によると、上記深さまでの土質は、泥岩（深度0.08～0.74m）、礫岩（深度0.74～1.41m）、砂岩（深度1.41～1.96m）、ひん岩（1.96～2.36m）となっている。なお、原告ら代理人が、三軸圧縮試験時に、(株)ジオテックから交付されたボーリン

グ柱状図（甲36）では、泥岩（深度0.08～0.74m）、砂岩（深度0.74～1.96m）、ひん岩（1.96～2.36m）と記載されていた。

いずれにせよ、本件擁壁背面には、上記のような様々な地層が含まれているのであるから、神戸市の基準とする土圧係数0.5ではなく、「現地の土質に応じた土圧係数」を主張するなら、泥岩、礫岩、砂岩、ひん岩の室内土質試験（三軸圧縮試験）を行って内部摩擦角を求めて、導くべきである。しかるに、乙15号証では、礫岩（①深度1.27～1.41m②深度2.52～2.66m③2.76～2.90m）のみを対象に室内土質試験を行って、内部摩擦角63度を求め、極めて小さい土圧係数0.058を導き出している。

しかし、礫岩より柔らかい泥岩（粘土状で指で押すとへこむ）や砂岩（砂が固まったようなものであり、(株)ジオテックが作成した甲36によっても「風化が進み脆い」とのことである）を対象に土質試験を行えば、内部摩擦角はもっと小さくなり、それによって導き出される土圧係数はもっと大きくなることは明らかである。要するに、乙12号証は、依頼主である被告らに有利な結論を導くために、採取した資料の中から恣意的に硬質な部分のみをとりだして、試験をしているだけであるので、客観的に本件擁壁の強度を検討する証拠にはならない。しかも、上記②③の深度の礫岩は、本件擁

壁の存在する深度2.4mより深いところにあるので、本件擁壁の強度の検討には、何ら関係がない。以上により、乙12号証の導き出した土圧係数は、本件擁壁の強度の検討には全く役立たないことが明らかである。（中略）

これに対する反論として、被告らは平成15年1月21日付準備書面を提出したが、その内容は、「地層個々の土質の内部摩擦角などを算定することは構造計算上必要ない」、等と主張するのみで何らの根拠も示さず、原告らの平成14年10月9日付準備書面に対する反論になっていない。被告らは、礫岩層を代表的地層として、複数の試料をもとに三軸圧縮試験を行い、内部摩擦角を決定した、とも主張しているが、上記のように(株)ジオテックが作成したボーリング柱状図によっても、本件擁壁に接している土の土質は、泥岩（深度0.08～0.74m）、礫岩（深度0.74～1.41m）、砂岩（深度1.41～1.96m）、ひん岩（1.96～2.36m）であり、甲36によれば、泥岩（深度0.08～0.74m）、砂岩（深度0.74～1.96m）、ひん岩（1.96～2.36m）である。そして、室内土質試験は、礫岩（①深度1.27～1.41m②深度2.52～2.66m③2.76～2.90m）のみを対象に行っているのであり、到底、「代表的地層の複数の試料をもとに三軸圧縮試験を行い、内部摩擦角を決定した、といえるものではない。

[5] 売買建物の地盤沈下につき、除斥期間経過・薬液注入による補修可能等の反論を排し、建替費用賠償を認めた事例

京都地方裁判所 平成16年12月10日判決

弁護士 神 ？ 哲（京都）

整理番号 京都 01 - 63

報告日：平成17年5月29日神戸大会

報告者：㊦ 神 崎 哲 & ㊦ 藤 津 易 生

I 事件の表示（通称事件名：擁壁欠陥事件）

判 決 日	京都地方裁判所 平成16年12月10日判決
事 件 番 号	平成14年(ワ)第601号 損害賠償請求事件
裁 判 官	葛井久雄
代 理 人	湖海信成、神崎哲

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	京都市伏見区久我		
	構 造	木造(在来軸組工法) 2階建	規 模	敷地123㎡、延面積132㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成8年4月4日 売買契約	引 渡	平成8年4月27日
	代 金	建物 万円、土地 万円 合計5180万円		
	備 考	従前の自宅を2130万円で下取り		
相談(不具合現象)		地盤沈下(最大63mm沈下、基礎の中折れ) これによる床の傾斜(18/1000)		

Ⅲ 主張と判決の結果

争 点 (相手方の反論)		①瑕疵担保責任の除斥期間(契約上「引渡日から2年1日」)の経過 ②修補可能性	
欠 陥		①地盤の安全性の欠如(法19Ⅱ違反) ○ ②基礎の構造安全性の欠如(法20違反) ○ ③居住性能の欠如(床の傾斜、建具の開閉不能) ○	
損害	合 計	3125万円／㊟6827万円 ㊟3713万円 (認容額 / 請求額)	
(万円)	㊤代 金	0万円／○5180万円	
	㊦修 補 費 用	解体再築 2447万円／	㊦2402万円
	㊧転 居 費 用	69万円／	㊦ 69万円
	㊨仮 住 賃 料	81万円／	㊦ 81万円
	㊩慰 謝 料	0万円／㊥ 200万円	㊦ 300万円
	㊪調査鑑定費	168万円／㊥ 100万円	㊦ 194万円
	㊫弁護士費用	300万円／㊥ 620万円	㊦ 400万円
	㊬そ の 他	59万円／㊥ 727万円	㊦ 265万円
責任	①売 主	売主の瑕疵担保責任(㊥解除 ㊦損害賠償)	
主体	②施 工 業 者		
	③建 築 士		
法律 構成	④そ の 他	売主(会社)代表者：商法266-3	

Ⅳ コメント

1 事案の概要

本件は、平成8年に新築建物の売買をしたところ、床の傾斜・建具の開閉不良など次々に不具合が発生し、売主(＝建築業者)による小手直しが繰り返されたが、不具合が拡大してゆき、平成11年には地盤沈下によるものと売主も認めるに至った。

その後、売主が「ベタ基礎ゆえ、基礎からジャッキアップしてセメント注入すれば修補可能」と

主張したため、修補方法に関する交渉が継続していた。

しかし、平成13年、建築士による調査の結果、修補不可能(なお、基礎は無筋で厚さ不足ゆえベタ基礎でなく布基礎)と判明したため、解除権行使をして訴訟提起した事案である。

2 争点? 瑕疵担保責任の除斥期間経過

本件売買契約では、瑕疵担保責任について引渡後2年1日という除斥期間の特約があったため、その経過により解除及び損害賠償請求はできない旨の反論がなされた。

この点については、事実経過からすれば瑕疵担保責任による解除が認められて然るべきという結論は誰しも疑い得ないものの、その法律構成が問題となる（なお、万一に備え、訴訟においては、不法行為に基づく損害賠償請求も予備的に主張していることを付言しておく）。

問題になるのは、①引渡から5年間に亘って専ら「修補」に関する交渉が為されていたが、民法による売買契約における瑕疵担保責任には修補請求権が含まれていないため、これが瑕疵担保責任の請求と認められるか、②仮に請求が認められるとしても、解除の意思表示が存しないことは確かであるため、解除権につき除斥期間経過となるのか、といった点である。

③ 修補請求により売買の瑕疵担保責任が権利保存されるか

原告は、①損害賠償を金銭で行うことは原則にすぎず、「別段の意思表示」（民法417条）があれば金銭以外で行うこともできるところ、不具合の善処要求に対し被告は修補により賠償を行う旨申し出ているのであり、これは損害賠償を修補によって行う旨の「別段の意思表示」と認められる、②学説上、売主の瑕疵担保責任に基づき修補請求権も認めるのが通説であり、実際、品確法により売主の瑕疵修補義務が明定されている等を理由として、瑕疵担保責任、少なくともその内の損害賠償請求権が保存されることを主張した。

④ 解除権は権利保存されているか

この問題は、除斥期間内の請求による権利保存は、解除・損害賠償等の各請求権ごとに要求されるのか、瑕疵担保責任という一括りで足りるのかという問題である。

被告は、①解除は形成権であり、修補や損害賠償の請求とは異なる、②瑕疵担保責任による損害賠償と解除は成立要件が異なる（契約目的不達成の有無）から前者を請求しても後者を保存したことになる、等と主張した。

これに対し、原告は、①解除の要件である「契約目的不達成」は、「修補が容易かつ低廉に行えないこと」「瑕疵の重大性による修補の社

会通念上不能」と解されており、解除が行えない場合は損害賠償のみ請求できると定められているから、違いは修補可能性のみである。結局、修補（損害賠償）請求も解除も瑕疵を前提とした責任追及で、瑕疵の程度により責任範囲が拡大するだけゆえ、修補（損害賠償）請求の延長に解除が位置づけられる、②本件事実経過から見ても、修補可能という被告の主張により修補交渉しただけで、修補不能が判明すれば解除することは当然に予定されていた、③被告が容易に修補できるという虚偽説明によって解除を回避したことを法的に評価（合理的意思表示解釈）すれば、修補不可能が確定するまで解除を留保する旨の黙示の合意があった、等と主張した。

④ 本判決の判断

判決は、解除が除斥期間後であることは明白としつつも、当事者間に期間経過後も合理的期間において瑕疵担保責任に基づく権利行使に応じる旨の合意があったとしたうえ、本件は合理的期間内に解除権行使があったと認定し、瑕疵担保責任の行使を認めた。

結果オーライとはいえ、およそ論理的とは言い難い。すなわち、判例理論は、裁判外による瑕疵担保責任保存を認め、その後は除斥期間の問題は生ぜず、専ら消滅時効の問題とするところからすれば、本件判決は、①これだけの事実関係がありながら除斥期間内の権利行使を認めなかった点で不当であるばかりか、②「合理的期間」などという曖昧な問題を更に発生させるのである。手前みそではあるが、当方の主張の方がよほど論理的だと思われるが、いかがであろうか。

3 争点？ 解除の可否

被告は、補修可能と主張し、①訴訟前にはジャッキアップ工法（訴訟でもベタ基礎と強弁）、②ベタ基礎が否定されるや、薬液注入工法を主張し、③被告側専門家意見が尋問で完全に崩れるや、今度はCCP工法+ジャッキアップ工法と次々に主張を変えていった。

これに対し、原告は、確実に欠陥を除去するためには、解体・再築しかないが、それは「容易か

つ低廉」ではないから解除が認められる旨主張した。

本判決は、解体再築以外の修補可能性を否定しつつも、「本件建物を撤去すると、比較的廉価で地盤を改良でき…る。したがって、原告は…解除を主張するが、…付近の環境や近所住民との交流もあり、…解除せず、…安全で堅固な建物を新築すれば解決できる」として解除を否定した。

裁判所独特のバランス感覚なのかも知れないが、法の適用としては、完全に破綻しているものと言わねばならない。建物を解体・再築しなければならない、土地も地盤改良しなければならないというような重大な欠陥のある建売住宅を売ってにおいて、「契約目的不達成」と認められなければ、一体、どのような場面で解除が認められるのだろうか。

4 その他の争点

？ 慰謝料について、本判決は「財産の損害賠償において、財産の損害を回復できれば、慰謝料を更に認めるまでもない。…原告は、被告らの費用で自宅を新たに再建できたら、夢の実現ができる。したがって、原告は、自宅再建費用を認容されれば、慰謝料を認めるには及ばない」として、否定した。

18/1000にも及ぶ床の傾斜等を生じ、家族が体調を崩すところに至っているのに、信じられない判断であった。

？ 被告からは居住利益控除および耐用年数延長分控除が主張され、原告も、これに対し徹底した反論を加えたが、判決においては、特に判断は示されていない（もちろん、控除されていない）。

5 主張・立証上の工夫

？ かなり徹底した主張・立証活動が展開された訴訟であった。

？ 特に立証では、第1に、藤津建築士との打合

せを綿密に行い、相手方建築士の意見に対し逐一反論意見書を出した。証人尋問でも、相手方建築士が崩れたのと好対照であった。

第2に、専門家意見書と文献による立証に加えて、本件において特筆すべき点として、高校教諭（理科）である原告本人が、徹底した実証的な証拠の収集をされたことが非常に大きかったと思われる。被告が主張する修補方法（薬液注入）について、各種の専門家（例えば、薬液注入協会など）に問い合わせをして回答を得たり、修補工事の実施例とされた家に修補結果を問い合わせたりなど、極めて効果的な証拠が集められ、その結果、相手方の専門家証人（建築士）の反対尋問でも強力な弾劾証拠になった。

第3に、損害額の立証も、微細な点に至るまで徹底的に行ったことが有効だった。慰謝料を除く損害額はかなりの範囲で主張どおり認められたと思われる。

6 所感

？ 理論的には破綻しているが、結果オーライの勝訴判決と言えようか。

その意味では、結論について心証を固めさせることさえできれば理屈は何とでもなる、という典型的な裁判例ではないかと思われる。

？ 欠陥が明白かつ深刻であるうえ、被告の悪性が非常に強く、訴訟でも、明白な布基礎をベタ基礎と強弁したり、修補方法の主張を二転三転させたり、原告をクレーマーの如く中傷したりなど信義に悖る応訴態度であったため、裁判所も、結論においては迷わなかったものと思われる。

判決後、遅延損害金（約440万円のうち56%相当の約250万円）を加えた3375万円を全額回収し、現在、建替工事中である（本原稿作成日は棟上げである）。

[6] 「建築事務所協会」名義の被告側鑑定意見書が出た和解事例

大津地方裁判所 平成16年12月24日判決

弁護士 小 原 健 司 (京都)

整理番号2001-6

報告日：平成17年5月29日神戸大会

報告者：㊤ 小原健司

I 事件の表示 (通称事件名：「建築事務所協会」名義の被告側鑑定意見書が出た I 氏宅事件)

判 決 日	大津地方裁判所 平成16年12月24日和解
事 件 番 号	平成13年(ワ)第489号 損害賠償請求事件
裁 判 官	同地裁合議部(受命裁判官 本多智子)
代 理 人	加藤進一郎、小原健司、木内哲郎

II 事案の概要

建物概要	所 在	滋賀県甲賀市水口町(提訴時点では甲賀郡水口町)		
	構 造	木造(軸組工法) 2 階建	規 模	敷地69.44㎡、延面積129.06㎡
	備 考	もともと盆地内の住宅街に既存自宅があったのを取り壊し新築した戸建住宅。		
入手経緯	契 約	平成12年6月16日 請負契約	引 渡	平成12年12月18日
	代 金	建物2000万円(追加工事代金含む)、土地0万円(原告所有宅地)		
	備 考	① 広告で知った被告 i 工務店に水洗トイレ対応リフォームだけを依頼する気だったが、取壊新築建替をしつこく勧誘され根負けし、2050万円で上記建物新築+旧建物(原告 I 氏夫妻所有)解体を依頼した(契約当日と上棟日・造作中間日・公庫融資実施日との分割支払約定)。 ② その後施工途中で(1)被告 i の経営難が噂され、i の完成保証保険加入も保険会社に断られ入れず、代わりに請負契約書上の「管理者」として被告 e 工務店が記名押印されて入ったり、(2)基礎施工の様子が I 氏の素人目に見ても杜撰だと不安を感じるものだったり、(3)設計図・仕様書交付が遅れ、登記手続をする11月まで確認済証や図面を I 氏に渡さなかったり、(4)造作完成日支払だった一部代金を、上記トラブル発生から遠慮した i がいったんは完成時支払に変更しようと申し入れてきたのに、再度、やはり支払ってもらえないと苦しいと要求してきて、結局その一部を支払ったり、(5)引渡の際も上記日に入居すると未完成部分があり最終的に一応の完成が12月末までずれ込むというトラブルが続いた。 ③ そこで数多くのトラブルに配慮し、最終的には引渡前日に代金額を上記額に減額合意した。		
相談(不具合現象)		① 2 階床に体感やビー玉転がし実験によっても明確なほどの沈下発生(提訴時最大22mm。しかも訴訟中も傾斜拡大)。また2階バルコニーの排水勾配も傾斜の高い方が沈下し高低差が失われたため、水が溜まりだした。 ② 歩くと音が鳴る。 ③ 扉・建具の建付不備等が非常に多数で、しかも訴訟中にも拡大していた。		

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本件建物の欠陥の存否(構造安全性欠落について) ②補修工事提案内容の妥当性 ③損害論(②との関連で)
欠 陥 (和解なのだが、○箇所は基本的に裁判所鑑定も同意見で、それを前提に協議したので、事実上認定されたも同然であった)	○ 梁のめりこみ・たわみ(田舎造民家で1階バルコニーに開口部で柱間隔が大きい箇所があったのに、105×360mmという太梁を105×330mmという小梁が受けるなど荷重を考えない架橋がなされたため、①めりこみが生じ金物が抜けかけ、②たわみも施行令・告示・学会基準を超過(梁有効長さ4550mmに対し20.5mm) ○ 柱の座屈許容応力度超過(計算上) ○ 小屋裏及び小屋組の水平剛性不足(火打材配置不足・振れ止め配置無し)

		○ 基礎の曲がり（基礎・アンカーボルトが曲がっているのをモルタル補修で埋めてあった）及び破損（構造クラック）・捨てコン及びベース型枠無施工、フック・鉄筋間隔不遵守 → 特に、杜撰な基礎施工＋梁の問題が重なった結果か、梁のめりこみの直下付近＝最も荷重を受ける近くの基礎にクラックがあった。 そこでこの点は訴訟途中段階で気になり追加調査したところ構造クラック発生まで判明したので、欠陥主張のもう一つの柱として強調するようにした。そして裁判所鑑定意見書で確認されたのがトドメとなった。 ○土台の偏心 ○その他施工精度の悪さ等々
損害 (万円)	合 計	㊸ 400万円/3526万3352円（和解額 / 請求額） ㊸ ただし、この額は、被告iに不安を感じていた原告が約定請負代金中の600万円を支払留保していたのを考慮しその残代金支払を不要とした上でのものである。ゆえに経済的には1000万円以上が肯定・認容されたのと同様の結果であった。
	①代 金	/
	②建 替 費 用	/2769万8370円（解体再築費用）
	③転 居 費 用	/ 40万円
	④仮 住 賃 料	/ 70万円（月額10万程度×7ヶ月）
	⑤慰 謝 料	/ 200万円
	⑥調査鑑定費	/ 61万4200円
	⑦弁護士費用	/ 300万円
	⑧そ の 他	/ 85万0782円 （確認申請、公庫手数料、登記手数料、住宅保証機構登録料等）
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	②施 工 業 者	請負人 i の瑕疵担保責任（修補に変わる損害賠償請求）・不法行為（予備的主張）
	③建 築 士	
	④そ の 他	(1) i 代表者 i' の不法行為・商法266条の3 責任 (2) 請負契約書の「管理者」欄に記名押印した業者 e に債務不履行責任

Ⅳ コメント

1 被告反論内容

?? ?? 13? 10? 11????? ? ??? ?? ??
I???? ?? ?? (????)?? 600?? ???
????? ?????

?? ?? ????? ??? ????? ? ???????
?? ? ?? ?????????? ????? ? ?
? ???

① 梁のめりこみ発生・柱・小屋裏の瑕疵は一応認めるに至ったが、金物使用等で補修可能だと主張した。

具体的には、反論の建築士私的鑑定意見書にて、小梁を受ける鉄骨梁を室内に設ける補修案を提案した(ただし、空間が変わる・つぎはぎだらけの補修提案に過ぎなかった)。

また、使用上支障ある程度ではない（と強弁）・多額費用が必要で契約額減額解決が妥

当（これも根拠無し）・さらにバルコニーも勾配だけを直せばいいとも主張した（これも対症療法にすぎぬ提案だった）。

② 基礎は仕様書どおり施工した・破損していない・その他基準は満たしていると主張した（結局否定された）。

③ 損害額・損害論に関し、民法635条但書（完成後解除制限文言）を根拠に建替費用賠償額制限主張。

2 審理経過

? 被告代理人・被告側建築士を現場見分させた(必要ないと言ったが裁判所が促したのであえて逆らわず)。すると後出のように内容・測定方法に問題がある上に作成名義が大問題の私的反論鑑定意見書が出てきた。

? 裁判所に「瑕疵一覧表」を作成されたいと言われ、その提出・被告意見・再訂正を何回か反復するやりとりをした。

？ そのうち、基礎の破損＝構造クラックが疑われてきたので、追加調査し、主張を追加し梁のめりこみと並ぶ2大欠陥として強調するようにした。

？ この一覧表をめぐる争点整理や、被告側鑑定意見書に対する徹底的批判に、今から思うと時間を結構使い過ぎたかもしれない。訴訟進行の上では反省点であった。

※ 被告側鑑定意見書は、内容面のみならず体裁面でも、ビジュアル的に工夫するとか説明をわかりやすく書くと言う点では、およそ全くやる気を感じられないもので、いったいどういう補修内容を提案したいのかすら判読できない箇所もあり、つい求釈明を繰り返してしまった。

？ 裁判所も、最初の担当裁判官（単独→途中から合議へ）はあまり積極的・意欲的に思えなかったが、次のような事情で変わっていった。

① 原告本人が「ビー玉が転がる傾斜」「訴訟中も勾配が無くなり水が溜まりっぱなし状態に陥った2階バルコニー」「1階梁めりこみ箇所直下＝居間ど真ん中に聳える応急措置柱」（本記事右側写真参照）を巧妙に映したビデオを撮られたのでそれを証拠提出したところ、かなり印象として原告へ理解ある対応に変わった。

② 受命裁判官（左陪席）の判事補が弁論準備・進行協議を仕切るようになってから以後、特に同判事補が後記裁判所鑑定人の現地見分に自ら立ち会い、傾斜や応急補修箇所を実際に見学された以降は、やる気を見せてくれるようになった。

③ 相手方鑑定意見書批判については、担当建築士の川端眞先生・石黒恵之先生から、懇切丁寧な補充意見書を作成いただき、裁判官の理解もそれにより高まったと思われる。

？ 最終的に、裁判所鑑定を入れることに反対しきれず、この鑑定関係で余計に時間を要したが、幸いにも①構造系の建築士さんに鑑定・現地見分をいただき、②基礎についても追加調査（一部破壊検査）を頂いた結果、③補修可能とは判

断したものの、概ね当方主張に沿った「高額の基礎・梁掛け替え補修必要」「損害額1100万円以上」という内容の意見を提出してくれた。

？ そして裁判所鑑定に基づいた和解協議中に、被告iが資力難であるという情報が入ったこと、間取りを犠牲にすれば何とか事実上補修する方法が考えられたことなどから、前記のように即刻一時金（銀行保証小切手）での和解にこぎ着けることを選択した。

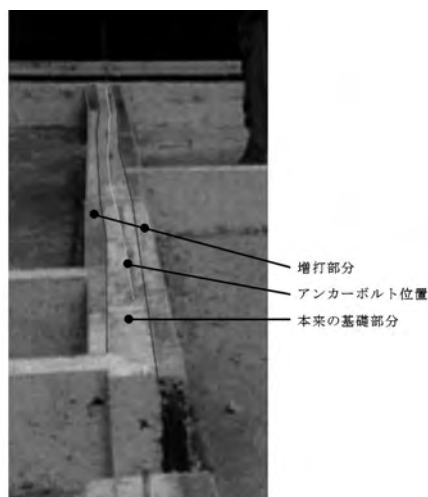
なお、原告はその後、当初の間取り空間は断念した上で、加重箇所には柱を新設する形での補修工事を先日無事終了された。



3 主張・立証上の工夫

？ 欠陥主張は、完全に当方私的鑑定意見書に則り展開し、相手方代理人も間もなく元の欠陥自体はほぼ白旗状態になり争ってこなかった。しかし補修の方法・可否については前記のとおり争いが残った。

？ 相手方鑑定意見書批判や、途中から追加的に強調しだした基礎欠陥については、前述のとおり当方建築士の川端先生&石黒先生からその都度、詳細な補充意見書を作成してもらった。



その内容は、①被告提案補修案に対する一問一答式での問題点あぶり出しや、②図面・写真をいかにわかりやすく見せて解説するかに気を配られたビジュアル面（上記写真は一例）など、欠陥に対する指摘のみならずその表現方法・体裁の面でも、本当に強く賞賛したい。本職としては「鑑定書を分かりやすく理解しやすくする工夫の比較競争勉強会」などの行事を企画したいとの思いにも駆られた。

4 所 感（とくに被告鑑定意見書について）

- ？ 既に京都・全国のメーリングリストや、京都や神戸や全国ネット（鹿児島）大会でも報告したとおり、今回の被告側指摘鑑定意見書は、内容も杜撰だった上に、作成者にも問題があった。
- ？ すなわち、作成の y 建築士は、某府県の建築事

務所協会から推薦紹介されたらしく、同協会の役員であった。しかるにその意見書内容は非常に杜撰であったし（そもそも現場での測定に際しても、下げ振りではなく、外構用にしか用いない・精度の粗い水泡式の水平器をしかも頓珍漠な方向に当てて使っていたという状態であった）、のみならず提出された時点の作成名義が、事務所協会名義だった。

⇒ この点を本職らは大問題にし、準備書面上の批判、作成名義人は誰か（協会か建築士個人なのか）という点の求釈明、そして事務所協会宛の弁護士法第23条の2照会まで敢行し、「yによる無断の協会名義冒用だ」と協会に回答させ、被告側にも「当該建築士個人・y名義に過ぎない」旨認めさせた。

？ ところが、後日、協会のホームページを見ると、この y 建築士が現在、筆頭格副会長に昇格していることが判明し、哑然としか言いようがなかった。

（弁護士照会までされ、協会にとっても無断名義冒用問題がとくに既知の問題だったのである。事務所協会は本当に何を考えているのか、呆れてしまった）

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.jpm.ne.jp/>
- ？ 京都ネット
<http://www.kekkan-k.net/hp/index.htm>
- ？ 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/>

[7] 鉄骨造の溶接欠陥を認めた事例

静岡地方裁判所 平成17年 4月27日判決

弁護士 河 合 敏 男 (東京)

整理番号 ー

報告日：平成17年 5月29日 神戸大会

報告者：㊦河合敏男

I 事件の表示 (通称事件名：溶接欠陥取壊建替請求事件)

判 決 日	静岡地方裁判所沼津支部 平成17年 4月27日判決
事 件 番 号	平成 2 年 (ワ) 第397号 請負代金請求事件 平成 9 年 (ワ) 第27号 損害賠償反訴請求事件
裁 判 官	永井崇志 岡山忠広 大野博隆
代 理 人	稲垣隆一 河合敏男

II 事案の概要

建物概要	所 在	静岡県三島市		
	構 造	鉄骨造(ラーメン構造) 2階建	規 模	敷地 m ² 、延面積 119 m ²
	備 考			
入手経緯	契 約	昭和61年 9 月 25 日 請負契約	引 渡	昭和62年 9 月 27 日
	代 金	建物 2350万円		
	備 考			
相談(不具合現象)		①溶接欠陥（溶け込み不良等）、②偏心基礎による許容支持力超過		

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溶接欠陥と取壊建替の可否 (○) 施工者側：一部溶接欠陥のあることは認めるが、現場での簡単な補強工事(補修費用398万円)で補修可能である。 施 主 側：取壊建替以外に相当な補修方法はない。 ②偏心基礎に基づく欠陥 (×) 施工者側：偏心基礎でも、基礎梁が偏心モーメントを負担するから、計算上安全であって、補修の必要はない。 施 主 側：偏心基礎に基づく接地圧を計算すると、許容地耐力をオーバーするので、本件偏心基礎は欠陥がある。基礎に伝わる鉛直加重を基礎梁に負担させることはできない。上記の施工者の主張は独自の見解である。 ③損益相殺 (○) ④除斥期間 (×)
欠 陥	①溶接欠陥が存在し、建物の存立にかかわる重大な瑕疵であり、その補修は不可能であって、瑕疵を除去するためには一旦解体して再築せざるを得ない。 ②偏心基礎については、相異なる2つの見解があり、瑕疵があると認めることは困難である。

損害	合 計	2566万円／4000万円 (認容額 / 請求額)
(万円)	①代 金	／
	②修 補 費 用	1550万円／2550万円 (解体費用200万円＋請負代金額2350万円から損益相殺により1000万円を控除した額)
	③転 居 費 用	60万円／ 60万円
	④仮 住 賃 料	120万円／ 120万円
	⑤慰 謝 料	400万円／1000万円
	⑥調査鑑定費	100万円／ 150万円
	⑦弁護士費用	300万円／ 562万円
	⑧そ の 他	36万円／ 72万円 (自宅兼店舗(美容室)であり、その営業損害分)
責任	①売 主	
主体	②施 工 業 者	瑕疵担保責任
と	③建 築 士	
法律	④そ の 他	
構成		

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- ？ 本件は鉄骨ラーメン構造2階建て建物で、剛接合部分の溶接に関する超音波探傷検査の結果、35カ所中30カ所(85.7%)不合格であった。また、基礎が設計図書と異なり現場サイドで偏心基礎に変更した結果、計算上、鉛直荷重が許容支持力をオーバーしていた。
- ？ 判決は、まず欠陥判断について、「主要構造部の突き合わせ溶接すべき箇所が600カ所以上存在し、上記検査結果に照らすと、上記不合格率と同程度の溶接欠陥が存在するものと推定される」とし、「本件建物は、建築基準法20条、施行令36条、67条等の法令上要求される最低限の構造上の安全性を欠くという重大な瑕疵が存在する」とした。
- ？ 次に、判決は、補修方法の判断基準について、次のように述べた。「請負契約に基づく瑕疵担保責任が債務の本旨に従った履行の実現をも趣旨とする制度であることに照らすと、建築請負契約により新築された建物の瑕疵の除去を目的とする補修は、これにより注文者が契約で合意されたとおりの性質を有する建物を取得できる内容とすべきであって、補修の結果、例えば建物の安全性に関しては同等の性能を備えるに至ったと

しても、構造や意匠などの点に重大な変更を及ぼすことは、合意に反するものであって債務の本旨に従った履行とは認められないから、原則として許されないものと解するのが相当である」。同判旨は、最高裁平成14年9月24日判決の「契約の履行責任に応じた賠償責任」との考え方を補修方法の判断基準にも及ぼすものであり、評価できる。

- ？ 判決は、本件建物の経済的耐用年数を40年とし、建築後17年経過していることから、新築代金2350万円の17/40である1000万円を損益相殺によって減額した。この点は大いに疑問である。
- ？ 施工者側は、合意により短縮した除斥期間経過を主張した。判決は、除斥期間短縮の合意について、「その趣旨は、通常容易に認識可能な不備、不具合にかかる瑕疵に関する紛争を早期に解決終了させ、契約履行の安定を図ろうとする点にある」とし、「この合意は有効であるが、容易に判明しない瑕疵が期間経過後に初めて発見されたような場合にはその適用はない」として、施工者側主張を退けた。この考え方は新判断であり、注目すべきである。

2 主張・立証上の工夫

- ？ 訴訟の後半は、ほとんど相当補修方法に関する議論に費やされ、反訴原告は最高裁判例を引用して、契約の履行責任を強調した。また、現場溶接による補修が、実務的にはほとんど不可能である

が、理論上は不可能とはいえないため、これをどのように論破するかに苦勞した。その一つの理由として、溶接工事に起因する火災の事例を多数引用し（黒磯市のブリヂストン栃木工場火災事件、漁船第三常磐丸火災事件、三菱造船長崎造船所豪華客船ダイヤモンド・プリンセス号火災事件など）、可燃物の多い現状建物のまま現場溶接することの非現実性を強調した。東京消防庁の平成14年中の火災に関する概要の報告書によれば、都内で平成14年中に工事現場や工事に関連して発生した火災、合計225件のうち、その出火原因が溶接・溶断に起因するものは、78件（34.7%）と、放火の81件（38.6%）に次ぐ高率となっている。

？ 本件は、溶接欠陥の補修方法について、双方の協力建築士の意見が真っ向から対立した。そこで、両者の証人尋問において、対質尋問が行われた。対質尋問は双方代理人も裁判所もこれまで全く経験がなく、混乱に陥らないようにするために事前準備の協議が行われた。対質尋問は、代理人が建築技術的な部分も含めて、十分な理解と事前準備がなされていない限り、却って証人同士が技術的議論に深入りして、混乱を

招く危険があると感じた。

3 所 感

この事件は、昭和62年に建物引渡を受け、それから判決までに19年を要した。私達代理人は、平成8年ころに当初の代理人から引き継いで本事件に関わってきた。裁判官も何回も変わり、途中に関与したある裁判官は、建築上の問題点について内容を理解できず、しようと努力する姿勢もみせず、徒に期日が過ぎるという期間があった。最後に判決を書いた裁判所の左陪席裁判官が、非常に優秀で、建築技術をよく理解し、争点を的確に把握してよい判決を書いてくれ、感謝している。裁判官の能力によって審理が大きく変わることを実感した次第である。

本件は、施工者が訴訟中に民事再生手続に入り、一時落胆したが、再生債権の8割が支払われるという再生計画となり、訴訟を続ける価値があった。また、依頼者ご本人は訴訟中に交通事故で亡くなられ、奥さんと子どもが裁判を引き継いでここまで頑張ってきた。裁判は控訴もなく、1審で確定した。それにしても、長期間を要した裁判であり、欠陥住宅被害の深刻さを感じずにはいられない。

◆ 事務局だより ◆

1. 5月28日に行われた近弁連シンポジウムと、翌日の欠陥住宅全国ネット第19回大会は、いずれも約100名の方々が参加され、成功に終わりました。開催現地の事務局の皆さま、全国からご参加いただきました皆さまに、心から御礼申し上げます。

昨年11月の金沢大会と北陸ネットの設立により、地域ネットが全国を網羅しました。今後は、大会開催により、地域ネットがより緻密なものになっていくことを期待します。次回は来年5月、静岡で記念すべき第20回大会を予定しています。皆さま、また静岡でお会いしましょう。

2. 第19回神戸大会後の活動報告

下記の内容で、活動を行いました。

記

- ① 神戸大会の総括
 - ② 次回静岡大会の準備
 - ③ 人権大会（2005/11鳥取）との連携についての検討
 - ④ 「ふぉあ・すまいるNo.14」発行
 - ⑤ 2005年全国一斉110番準備【2005/6/28(金)～7/2(土)】
 - ⑥ 会議等 2005.7.26 事務局会議（あべの総合L/O）
3. 最後に、神戸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。

第4回欠陥住宅110番の結果について

弁護士 神 ？ 哲（京都）

1 はじめに

2005年6月30日～7月3日（長野は8月31日）、恒例の欠陥住宅ネット主催の第4回欠陥住宅110番が実施されました。

折しも、訪販リフォーム被害がマスコミを賑わしていたこともあり、「悪質リフォーム・欠陥住宅110番」というテーマで行われたところ、例年になく大きな反響がありました。

対象地域は南九州地域を除く全国43都道府県で、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 全般の特徴

一般相談が180件（前回264件）、シックハウス相談が7件（前回16件）と減少しているのに対し、リフォームが376件（前回集計なし。前々回の「欠陥住宅・シックハウス・リフォーム110番」では計299件中リフォームが31件）と驚くほど多く、合計件数は563件と前回（280件）から倍増しており、欠陥住宅ネット主催110番としては最多の件数となりました。

以下では、件数の多かったリフォームと一般相談を中心に分析を試みたいと思います。

3 リフォーム相談の分析・特徴

注）括弧内数値はリフォーム相談中での占める割合

？ 契約概要

【勧誘形態】は、訪問207件、電話1件、広告7件、その他44件と、予想どおり訪問勧誘が圧倒的に多いことが明らかになりました。

【契約内容】は、耐震補強110件、換気・防湿98件、屋根70件、害虫駆除29件、外壁24件、その他71件と、震災・腐朽等の対策を口実にして

いると思しき類型が多数を占めています。

【契約時期】は、H17年93件、H16年60件、H15年45件、H14年35件、H13年18件、H12年10件、H11年7件、H10年5件と最近の契約は多い傾向にあります。古い契約は相談を諦めることも考えられますが、近年のリフォーム boom に乗って契約件数が増えているということもあるでしょう。

【契約金額】は、50万円以下62件、50～100万円54件、100～150万円35件、150～200万円20件、200～300万円25件、300～400万円21件、400～500万円11件、500万円以上37件と、150万円までの価格帯が多いわけですが、500万円以上の高額代金も決して少なくありません。なお、「契約金額」とした関係上、次々商法の場合に金額が1契約毎か全契約計か、という問題もありそうです。

【支払方法】は、現金159件、クレジット42件と、クレジット利用が少ないことは意外でした。

？ 契約書記載

【契約書記載事項】で欠如の多い項目を見ると、役務提供時期25%、代金支払方法等20%、担当者氏名12%となっており、クーリング・オフに関する各事項は25～50%程度となっています（%は記載の有無が判明している中での無記載の割合）。

必要的記載事項の欠如は、法定書面交付と認められずにクーリング・オフ期間が進行（開始）しないので、極めて重要な事項です。

4 一般相談の分析・特徴

注）括弧内数値は断りない限り昨年集計データの引用

？ 相談対象建物

【建物種類】は戸建住宅77%（78%）、分譲マ

ンション13%（12%）で9割を占め、【階数】では2階建が65%（63%）、3階建以上が28%（33%）で大多数を占めました。

【工法】としては、在来木造が54%（56%）、鉄骨造17%（17%）、RC造・SRC造が15%（11%）、ツーバイフォー7%（7%）、プレファブ・パネル工法5%（4%）でした。

？ 契約概要

【契約形態】は、請負契約62%（53%）、新築売買契約32%（35%）、中古購入6%（7%）となっています。

【契約書】の存否は「なし」が10%（6%）と比較的低水準でした。

【設計】は、施工業者の設計82%、別の建築士の設計18%であり、【監理】では、施工業者の監理87%、別の建築士の監理13%で、独立した建築士の関与が低水準であることがわかります。

？ 被害の具体的内容

【訴えている不具合】としては、雨漏り29件（61件）が相変わらず多く、壁の亀裂12件（31件）、床鳴り12件（18件）、建具の開閉不良11件（22件）、床・壁の傾斜8件（21件）、結露・カビ8件（11件）、揺れ・振動7件（11件）、内外装の違約6件（8件）、上下水の不良6件（5件）と続いています。

不具合現象が欠陥原因を正確に示すわけではありませんが、取得者ないし居住者が不満・苦痛を感じている現象として、雨漏り・クラック等が多いことは確かでしょう。

5 相談全般

？ 事後フォロー

「電話相談のみ」で終わらせている割合はリフォーム相談49%、一般相談50%（61%）、シックハウス相談40%（38%）で、「継続相談」はリフォーム相談30%、一般相談36%（30%）、シックハウス相談0%（25%）です。

シックハウス相談は母数が少ないので必ずしも有意的な数値とは言えませんが、他については3割程度は引き続き対応を要する事案であっ

たと言えるでしょう。

？ アンケート

「110番をどうやって知ったか」については、テレビ131件、新聞116件、ホームページ3件、その他32件でした。やはり、マスメディアの効果は大きいと言えます。

6 総括

？ 今回は「悪質リフォーム110番」としての位置づけの110番と言ってよく、リフォーム業者の逮捕や高齢者をターゲットにした詐欺性等がマスコミで大々的に報じられる中、心配になって相談された方が多かったようです。タイムリーなテーマということで110番自体もマスコミで取り上げられ、そのPR効果が絶大であったことは、リフォーム相談のみで376件もの相談が寄せられたことに端的に表れています。

？ 高齢者をターゲットにした詐欺リフォームは、潜在的被害が莫大な数に及ぶものと思われます。被害者が認知症等の場合に限らず、独居や高齢夫婦のみの世帯が狙われる傾向にあり、点検商法・次々商法によって数千万円という新築住宅でも取得できるほどの巨額の被害事案も各地で報告されています。

築年数が古くなっているところに、地震による倒壊や蟻害・腐朽による朽廃の危険性で不安感を煽り、「『終の棲家』を守りたい」「我が家を残したい」といった心理につけこんで、老後の蓄えを奪い去る卑劣な犯罪ですが、被害に気づいていないケースや、気づいていても他に相談できないといったケースが多いようです。その意味では、耐震診断・改修の施策の立ち後れも一因と言えるでしょう。

悪質リフォームは、今後も継続的に取り組むべき大きな課題の1つと言えるでしょう。

？ 最後に、テーマ設定の重要性はもちろんですが、テーマを端的に示すタイトルの工夫も必要でしょう。

あくまでも推測ですが、今回リフォーム相談が多かったことは、タイトルの付け方の影響も少なからずあるのではないのでしょうか。すなわ

ち、2年前のリフォーム110番では、「欠陥住宅・シックハウス・リフォーム110番」と最後に付け足しの感がありますが、今回は「悪質リフォーム・欠陥住宅110番」と先頭で前面に打ち出しています。やはりリフォームに特化した相談という印象は後者の方が強いでしょう。こ

のことは、「欠陥住宅・悪質リフォーム110番」と後ろに回したタイトルで行った関西ネットで、一般相談47件、リフォーム相談37件という相談件数が逆転していることにも現れています。

静岡からのご挨拶

弁護士 山 本 正 幸
(欠陥住宅被害東海ネット所属)

次回大会の開催地に内定しております静岡よりご挨拶申し上げます。

ご存知のとおり、静岡県は東海地震の震源地とされており、地震発生の際には多くの地域で震度6弱から震度7の揺れとなることが想定されています。そのため、静岡県民の防災意識は高く、住宅の安全性に関する関心も特に高い地域といえます。

また、最近では、県内においても、補強金具などの悪質リフォーム業者の被害が報告されております。

にもかかわらず、静岡県内において、弁護士による欠陥住宅被害等に対応する組織的かつ継続的な活動は、これまで行われてきませんでした。そのため、静岡では現在も、欠陥住宅被害の遭った場合の相談や依頼のためには弁護士会の一般法律相談等を利用する程度しか方法はなく、また弁護士同士が定期的にノウハウを交換し訴訟技術を高め合うような機会も殆どないような状況にあります。

むしろ、静岡では先進的な一級建築士の方々が早くから「欠陥住宅をなくす会静岡会」(昨年NPO法人認可、会員の一部が東海ネット所属)を結成し、質の高い活動を行っており、多くの弁護士が同会の会員の支援を受けて法廷活動を行ってきております。

このような状況の下、弁護士の間でも、漸く欠陥住宅被害等の救済のための相談・受任窓口の組織作りが始まりつつあります。

次回大会までに静岡でどの程度の組織作り・活動ができるかは判りませんが、次回大会が、静岡の欠陥住宅問題対策に新風を吹き込んで下さることを期待しております。

静岡は現在このように黎明期ともいえるような状況です。大会では至らぬ点が多くあろうかとは存じますが、できる限りの準備はさせて頂くつもりですので、よろしく願いいたします。