

# ふぉあ・すまいる No.16



欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2006年10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/>

記念すべき第20回全国大会（静岡）の報告集ができあがりました。第21回大会は福岡で本年11月25日（土）～26日（日）に行います。

福岡大会では静岡大会に引き続き耐震偽装問題について討議をし、またそのほか保険制度や既存不適格問題などについても討議が行われる予定です。また、勝訴判決報告も盛りだくさんにご準備しております。

福岡大会は1996年12月に神戸で全国ネットが結成されて、ちょうど10年になる節目の大会でもあります。全国ネットのこの10年を振り返る大会にもしたいと思いますので、皆さまには奮ってご参加くださいますようお願いいたします。

## 今号の目次

	ページ
<b>【第20回静岡大会特集】</b>	
◆静岡大会の報告と総括 山本正幸（静岡・弁護士）	2
◆建築行政と耐震偽装問題 鈴木繁康（東京・都市科学研究所）	4
◆激動の1年を福岡で総括しましょう 幸田雅弘（福岡・弁護士）	7
◆ロサンゼルス市のインスペクション制度の調査 齋藤拓生（仙台・弁護士）	8
◆静岡大会に参加して 杉坂美由紀（愛知・司法書士）	9
◆静岡大会パネルディスカッション報告 吉岡和弘（仙台・弁護士）	10
第1部 耐震偽装被害の実態と救済のあり方	
1 耐震偽装マンション被害救済の現場から 武井共夫（神奈川・弁護士）	12
2 耐震偽装問題と国・自治体・金融機関の責任 松本克美（京都・立命館大学法科大学院）	13
3 耐震偽装設計の問題点 藤島茂夫（東京・一級建築士）	15
第2部 耐震偽装問題から何を学ぶか	
1 耐震偽装問題から何を学ぶか 木津田秀雄（兵庫・一級建築士）	17
2 耐震偽装問題がアメリカで起きないのは何故か トム亀井敏彦（米国在住・構造エンジニア）	18
3 耐震偽装問題 私はこう考える 加藤哲夫（東京・千代田区まちづくり推進部）	19
◆静岡大会アピール 耐震偽装問題の解決と再発防止を求めるアピール	20
◆勝つための鑑定書づくり 川端 眞（滋賀・建築士）／菊川太嗣（滋賀・建築士）	22
◆静岡大会シックハウス部会報告 中島宏治（大阪・弁護士）	24
◆地元事例報告 久保田和之（静岡・弁護士）	26
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 現地調停により裁判官が心証形成した「素人の建物」 石川和弘（札幌・弁護士）	28
[2] 軟弱地盤に対する工法選択が問題となった例 石川和弘（札幌・弁護士）	29
[3] リフォーム工事における瑕疵の判断基準が問題となった例 石川和弘（札幌・弁護士）	31
[4] 名義貸し建築士につき債務不履行責任が認められた事例 北村純子（京都・弁護士）	32
[5] 地盤の地耐力不足と肯定した例 津久井進（兵庫・弁護士）	34
[6] 伝統的木造建築及び鉄筋コンクリート造の書庫につき施工会社との契約解除を認め、 工事監理建築士にも損害賠償を認めた事例 田中峯子（東京・弁護士）	37
[7] 溶接欠陥等が全体にはない建物につき取り壊し再建築費用等の損害賠償を認めた事例 田中峯子（東京・弁護士）	40
【事務局だより】	43

# 静岡大会の報告と総括

弁護士 山本正幸（静岡）

## 1 はじめに

2006年5月27日(土)・28日(日)に、欠陥住宅被害全国連絡協議会第20回静岡大会が開催された。

姉歯建築士による強度偽装問題が発覚した後に初めて開催された大会である。

シンポジウムのテーマが耐震偽装問題となったため、マスコミや市民の注目を浴び、144名の多数の参加者を得ることができた。また、大会の様子は、地元のみならず全国ニュースでも報道された。シンポジウムに偽装マンション被害者の方が参加されたこと、大会の10日ほど前にユーザーの小嶋社長が詐欺容疑で逮捕されたばかりであったことが、大会に対する関心を更に高めたものと思われる。

会場担当としては、当初は大きな会場をとったつもりでいたところが、予想以上の参加者の多さに席が足りなくなるのではないかとほらはらするほどであった。

## 2 静岡の状況

大会の概況を報告する前に、会場となった静岡の状況について、若干ご報告させていただきたい。

静岡県は東海地震の震源となることが予測されており、住宅の安全性については特に関心の高い地域であるといえる。

専門家による対応としては、2000年に有志の一級建築士が「欠陥住宅をなくす会静岡会」を結成し(2003年NPO法人化)、欠陥住宅被害を防止するための啓発活動や、欠陥住宅紛争の支援活動を行い、大きな実績を上げている。しかし、一方で弁護士の対応は遅れており、2006年3月に漸く有志弁護士20余名による「静岡欠陥住宅問題研究会」を立ち上げ、今回の全国大会に対応することとなった。

このように、特に弁護士においては、組織的な欠陥住宅被害の救済活動は緒についたばかりで、

未だ軌道に乗っていないような状態であるが、本大会を機に、今後県下に埋もれた被害をより多く救済できるようにしたいと考えている。

## 3 大会の概況

まず、吉岡和弘幹事長(弁護士、仙台)より、耐震偽装問題の概況やネットの被害者救済活動の経過等を中心に基調報告がなされた。

その後、元東京都整備局勤務・現都市科学研究所所長の鈴木繁康氏から基調講演『建築行政と耐震偽装問題』が行われた。建築確認制度の構造的欠陥を明快に指摘されたばかりでなく、それを踏まえた建設的な提言が行われ、また我々が知ることのできない行政内部の実情を知ることでもでき、大変意義深かった。

次に、齋藤拓生弁護士(仙台)より『アメリカカリフォルニア州生産システム調査報告』が行われた。日本とは全く異なった制度をかいま見ることが出来、意義深かったのみならず、最後に紹介されたトム亀井氏の豪邸が非常に印象的であった。

次に、本大会のメインイベントともいえるべき、シンポジウムが行われた。

第1部『耐震偽装被害の実態と救済のあり方』では、パネリストとして、被害者を代表して森健介さん(グランドステージ千歳烏山入居者)、武井共夫弁護士(横浜)、松本克美教授(立命館大学法科大学院法務研究科)、藤島茂夫建築士(東京)が参加された。武井弁護士からは、従前から管理組合の顧問であった関係で被害救済を受任することになったGS江川の現状についての紹介がなされた。強度不足の判断ひいては補修と建替の選択の難しさ、公的助成の不足、損害賠償請求の問題点についてのみならず、ユーザーの駐車場専用使用権や広告塔といった新たな問題点も指摘された。松本教授からは、被害救済のための法的構成について詳細かつ明快な整理がなされた。今後訴訟に発展する可能性がある中で、より緻密な検討が必要とされる重要な分野であろう。藤島建

築士からは、構造設計概説がなされた上、耐震偽装物件実例につき平易な開設がなされた。明らかな偽装を通過させた建築審査のずさんさを改めて認識した。質疑においては、会場においてになったGS被害者の方々を中心に発言・議論が活発に行われた。これまでGSの被害者の声を直接お聞きしたことはなかったが、その切実かつ悲痛な訴えは、本大会の核となる場面だった。

第2部『耐震偽装問題から何を学ぶか ～社会資本整備審議会の「中間報告」を検証する～』では、パネリストとして、基調講演をされた鈴木繁康さん、木田秀雄建築士（兵庫）、トム亀井敏彦さん（構造エンジニア。米国在住。カリフォルニア州構造エンジニア協会もと副会長・南カリフォルニア構造エンジニア協会元会長）、加藤哲夫氏さん（千代田区まちづくり推進部建築指導課調査主査）が参加され、これまでの偽装問題経緯の整理を踏まえ、海外及び行政等の視点から意見が交わされ、「中間報告」の問題点が議論された。

そして、パネルディスカッション第1部・第2部の議論を踏まえて、全会一致で、「耐震偽装問題の解決の再発防止を求めるアピール（案）」が採択され、全国に向け、被害救済を訴え、再発防止のために建築確認検査制度・建築士制度・保険制度等の改革と「住宅安全基本法（仮称）」の制定を求めるアピールがなされた。被害救済については困難が予想される中ではあるが被害者と一体となった被害救済活動に対する確固たる意思が各方面に発信された。再発防止策については、消費者保護の観点からすれば、何故これまで一つも導入されていなかったのか、首をかしげざるを得ないものばかりであり、実現が強く期待される。

なお、静岡県下にも姉齒偽装物件は複数あり、大会会場「アゴラ静岡」の至近にある「ホテル三交イン」入居建物もその一つであったが、ビルオーナー会社関係者も、当日一般参加で参加され、シンポジウムで被害の状況を訴えられていた。

その後、各地域ネットからの報告がなされ、1日目は終了した。

懇親会は、JR静岡駅前のホテルで盛大に行われた。私は、懇親会参加は金沢大会以来2度目であったが、恒例の澤田先生のスピーチと各ネットごとのご挨拶が大変楽しくまた参考になった。

明けて2日目は、勉強タイムである。シリーズ「勝つための鑑定書づくり」では菊川太嗣建築士

（滋賀）・川端眞建築士（滋賀）から実例の紹介とともに「裁判官対策10箇条」等が提案された。10箇条は欠陥住宅訴訟を担当したものであれば誰もが肯首すべきものであるが、実際に実践するとなると根気が必要なことも確か。なお、手違いによりプロジェクトを撤去してしまい大変ご迷惑をおかけしましたことを、この場を借りてお詫び申し上げます。

シックハウス問題部会からは、初めて住民側が勝訴した東京地裁平成17年12月5日判決が紹介された。

その後、静岡の久保田和之弁護士から地元事例報告、各地の勝訴報告・和解報告がなされた。各地の熱心な活動が伝わってきて、自分の訴訟活動がまだまだ手ぬるいことを痛感した。中でも、裁判所が施工業者の対処療法的な補修方法（薬液注入）の主張を厳しく排斥し原則的な補修方法を選択した神戸地裁洲本支部の事例や、裁判鑑定囑託先が鑑定ミスを報告して不適切な修正をしようとしたのを被害者代理人が阻止した広島の実例が印象的だった。

最後に、事務局より、1年間の活動内容、組織の状況が報告されると共に、事務局に過大な負担がかかっていることから、今後の全国大会の持ち方等が提案され、本大会が終幕した。

## 4 最後に

今回、全国大会の準備に初めて携わり、幹事会や事務局の熱意に触れ、半年ごとに大会を開催し続けている全国ネットの活力とご苦勞に畏敬の念を抱いた。

また、半年ごと大会を開催しても、テーマに事欠かず、意義のある新裁判例がつぎつぎと報告されるどころが、日々変化を続ける欠陥住宅問題の特性を示しているとも感じた。

ただし、会員が非常に多忙な中で半年という短い間隔で開催されているため、十分な準備や議論が必ずしも容易ではないのではないかと感じられた。

最後に、不十分な準備であったにもかかわらず、遠路静岡までたくさんの皆さんにお出で頂いたことに感謝申し上げます。また、不慣れな現地事務局にお付き合い下さいました全国事務局の方々も、有り難うございました。

# 建築行政と耐震偽装問題

## — 建築基準法改正と今後の課題 —

都市科学研究所 鈴木 繁 康 (東京)

耐震偽装事件はさまざまな憶測を呼んだが、司法的には姉齒元建築士の単独犯行ということで落着した。しかし、これが組織的な犯行であったとしても、特定行政庁や指定確認検査機関の建築確認の審査が確実に行われていれば、このような事件は発生しなかったはずである。

一方、事件を受けて平成18年6月には建築基準法や建築士法が改正され、8月には社会資本整備審議会の答申が公表された。これらの状況を踏まえて、今後の建築行政のあり方と今後の課題について検討してみたい。

### 1 建築確認検査体制の現状と課題

まず、耐震偽装事件が発生した背景を再確認しておこう。第一の原因は、審査担当者の能力または審査技術に問題があったことであり、第二の原因は、指定確認検査機関制度の導入によって建築確認の審査、検査が商品化されたことである。

審査能力の問題とは、法令に対する知識である。耐震偽装事件でいえば構造計算に関する知識である。指定確認検査機関や特定行政庁の担当者の審査能力は一律ではない。個人の知識と経験に頼っているのが現状である。これは組織的な研修などで審査担当者を育成するシステムが行われていないためであった。

審査技術の問題とは、審査する視点の問題である。今回の耐震偽装事件では、十分に経験を積んだ構造計算の審査担当者を多数抱えている指定確認検査機関でも審査を誤っている。構造設計事務所のOBである彼らは、いわば「経済設計のエキスパート」なのである。

そのエキスパートがなぜミスをしたのかという疑問に答えなければならない。まず、同じ条文でも使う人の立場によって、異なる解釈が成り立つことがあげられる。審査の立場で言えば、行政

庁の担当者はできるだけミスを犯さないために、慎重に審査するであろう。一方、指定確認検査機関の担当者は、明らかに違法でなければよしとするであろう。

まして経済設計のエキスパートともなれば、姉齒物件を優れた経済設計であると思うかもしれない。事実、札幌市内では3棟のマンションが解約された。構造計算は適法であるが安全であるとはいえないためだという。これは限りなく姉齒物件に近い設計が合法的に建築されている証左である。

指定確認検査機関制度が創設され株式会社による建築確認・検査が実施されるにいたって、建築確認の審査、検査は商品化された。株式会社にとって最良の商品はスピード、つまり審査期間の短縮である。また、法令の運用解釈の基準を「明らかに違法でない」水準に落とすことである。建築基準法の基準は「最低限度の基準」であるにもかかわらず、安全率を見込むことを考慮していないのである。

しかし、見方を変えてみると、これら指定確認検査機関による審査方法は、国民のニーズにかなっているものでもある。少しでも早く安く建築物を建てたいという希望は、建築会社でも建築主でも変わりはない。役所に行くとは駄目だといわれることも、指定確認検査機関ではすんなり通ることがある。建築士がしっかり設計している図面を、役所は時間をかけてケチをつける。こういう不満を解消するために指定確認検査機関制度は作られた。

ところが今回の事件でようやく構造計算の審査期間が法定の21日では足りないことがクローズアップされた。法改正によって構造計算を必要とする物件の審査機関は、21日間から35日間に延長され、場合によっては70日間まで延長できるようになった。役所の真面目な（融通が利かないといわれてきた）構造担当者は胸をなでおろしているこ

とだろう。

## 2 建築基準法改正と建築行政の行方

今回の建築基準法改正により、指定確認検査機関に対する監督権限が強化された。他方、指定確認検査機関の責任のあり方は明確にされていない。結果として、地方自治法及び特定行政庁は一方的に大きな負担を背負い込んだことになった。

一方的に国家賠償責任の当事者になることが一層明確になった。また、立入り検査権限が明確に規定されたため、指定確認検査機関による確認検査処分に対する責任も問われることになった。

### (1) 東京都の国への要求と改正法

まず、自治体の要求と法改正の結果について考察してみたい。例えば、東京都は平成17年12月14日「構造計算書偽装事件に関する国への要求について」と題する要求書を国交省に突きつけている。

「今回の問題は、一級建築士による構造計算書の偽装という職業倫理にもとる許しがたい行為に端を発したものであるが、その背景は、国が指定した民間確認検査機関の審査に自治体が関与できない仕組みとなっていることや、国の指定確認検査機関への指導・監督が不十分であったことなどにある。もはや建築確認制度そのものへの国民の信頼が揺らいでいる状況であり、国はその責任において、徹底的な制度の検証と見直しを行うべきである」とし、建築基準法に関して「次の事項を速やかに実施するよう強く要求」したのである。

#### 1 (省略)

2 今回の問題の全容を解明するとともに、法に抵触する行為があれば厳正な処分を行うこと。また、このような事件の再発を防止するため、行政処分の一層の厳格化並びに罰則の強化を図ること

3 国の指定確認検査機関制度をはじめとし、建築確認・検査制度全般にわたり、徹底的な検証と見直しを行い、信頼性の高い構造計算プログラムの開発や、さらには建築士制度の見直しを含め、実効性のある再発防止策を早急に実施し、もって信頼される建築行政の確率を図ること

### (2) 要求事項と法改正

要求事項2の「行政処分の一層の厳格化並びに罰則の強化行政処分の一層の厳格化並びに罰則の

強化」については、東京都がどの程度のものを想定していたのかは不明であるが、建築基準法及び建築士法において罰則の強化が図られている。

要求事項3の後半部分に関しては建築基準法20条等における構造計算の方法の見直し並びに構造計算適合性判定制度の創設などが対応している。

ただし、前半部分の「国の指定確認検査機関制度をはじめとし、建築確認・検査制度全般にわたり、徹底的な検証と見直し」には手が付けられていない。緊急委員会と基本問題部会による報告書でも、指定確認検査機関に対しては中間検査率の向上などに着目して一定の評価を下しているにすぎない。例えば、日弁連が主張している「指定確認検査機関制度の廃止」等の制度の根本に関わる検討は行われていない。

### (3) 地方自治体の国家賠償責任

東京都が要求事項3において「国の指定確認検査機関制度」の「徹底的な検証と見直し」を要求した背景の一つに平成17年6月に下された最高裁判決問題がある。

この裁判の概要は次のとおりである。横浜市内のマンション建設に対して周辺住民が指定確認検査機関を相手取って確認の無効を争っていた。しかし、裁判の途中で当該マンションは完成してしまう。そこで原告は訴訟内容を損害賠償請求に変更し、同時に訴訟の相手方を指定確認検査機関から横浜市に変えようとした。一審、二審ともに原告の主張が認められた。これに対して横浜市が最高裁に抗告した。裁判の主要な争点は、抗告人である横浜市は本件建築確認等について行訴法21条1項の「当該処分又は裁決に係る事務の帰属する国又は公共団体」に当たるか否かであった。しかし、最高裁の判決でも自治体が損害賠償の被告になるという判決が出てしまったのである。判決の理由は次ページのとおりである。

この判決によって、指定確認検査機関が行った建築確認、完了検査及び中間検査に関する損害賠償請求訴訟において、地方公共団体は常に被告になり得ることが確定した。今回の耐震構造計算書偽装事件においても、複数の地方公共団体がマンション販売業者及びマンションやホテルの所有者から損害賠償請求の訴訟を起こされている。

最高裁判決平成17年6月24日

## 2 理由

建築基準法6条1項の規定（中略）に基づく事務建築主事による確認に関する事務は、地方公共団体の事務であり（同法4条、地方自治法2条8項）、同事務の帰属する行政主体は、当該建築主事が置かれた地方公共団体である。

そして建築基準法は、建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、指定確認検査機関の確認を受け、確認済証を受けたときは、当該確認は建築主事の確認と、当該確認済証は建築主事の確認済証とみなす旨定めている（6条の21項）。また、同法は指定確認検査機関が確認済証を交付したときはその旨を特定行政庁（建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいう。2条3項）に報告しなければならない旨定めた（6条の2第3項）上で、特定行政庁はこの報告を受けた場合において、指定確認検査機関の確認済証の交付を受けた建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないと認めるときは、当該建築物の建築主及び当該指定確認検査機関にその旨を通知しなければならないが、この場合において、当該確認済証はその効力を失う旨定めて（同条4項）、特定行政庁に対し、指定確認検査機関の確認を是正する権限を付与している。

以上、建築基準法の定めからすると、同法は、建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることの確認に関する事務を地方公共団体の事務とする前提に立った上で、指定確認検査機関をして、上記の確認に関する事務を特定行政庁の監督下において行わせることとしたといえることができる。そうすると指定確認検査機関による確認に関する事務は、建築主事による確認に関する事務の場合と同様に、地方公共団体の事務であり、その事務の帰属する行政主体は、当該確認に係る建築物について確認をする権限を有する建築主事が置かれた地方公共団体であると解するのが相当である。

これに対して建築基準法改正では、指定確認検査機関の指定時点での資力信用調査はあるものの、建築物に対する損害賠償責任に関する規定は見当たらない。

## (4) 指定確認検査機関の損害賠償

指定確認検査機関の資力信用とはいかなるもの

であろうか。例えば、EUにおける性能評価機関はその設立認可時点において、70億円もの資金を供託している。この供託金は性能評価機関の審査ミスに起因する事故等が発生した場合の損害賠償に当てられる。これを指定確認検査機関制度に照らしてみるならば、おそらく100億円を超える供託金が必要なのではないだろうか。

次に、指定確認検査機関の損害賠償責任の規定について考えてみたい。最高裁判決は、「指定確認検査機関の確認を受け、確認済証を受けたときは、当該確認は建築主事の確認と、当該確認済証は建築主事の確認済証とみなす旨定めている（6条の21項）」。したがって「指定確認検査機関による確認に関する事務は、建築主事による確認に関する事務の場合と同様に、地方公共団体の事務であり、その事務の帰属する行政主体は、当該確認に係る建築物について確認をする権限を有する建築主事が置かれた地方公共団体であると解するのが相当である」と判決している。

この論法でいけば、どのような条文を設けても最終的な損害賠償責任は地方公共団体に戻ってくる。つまり、建築基準法6条21項のみなし規定がある限り、地方公共団体は指定確認検査機関の行った確認検査に全責任を負わなければならない。

一方、それぞれの責任をそれぞれが分担するためには、法6条21項のみなし規定を廃止しなければならない。確認検査の権限を分離するということは、地方自治体が自治事務の一部を放棄することになる。

## (5) 建築確認検査の本質

ここで考えなければならないことは、建築確認検査は権力行政なのかそれともサービス行政なのかという見極めである。

静岡大会で米国西海岸における中間検査制度が紹介された。ここで、建築行政の担当者の言葉が紹介された。「国民の安全を確保するためには検査権限の民間開放など考えも及ばない」。権力行政による厳格な検査を実施することにより、国民の安全を確保するとの明確な意思表示である。

これに対して、早く安く建築物を建てたいという国民の要求に応えるためには、サービス行政に徹することも必要であろう。ただし、国民はいつ

ブタを掴まされるか分からない危険性にさらされる。

平成18年8月31日、社会資本整備審議会は国土交通大臣に対して「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方」を答申した。この答申の弱点は、指定確認検査機関制度ありきの検討に終始したことである。東京都が要求した「国の指定確認検査機関制度をはじめとし、建築確認・検査制度全般にわたり、徹底的な検証と見直し」は、ついに行われなかったのである。本来であれば、建築確認検査制度の性質を見極め、指定確認検査機関制度の廃止あるいは大幅な権限縮小を視野に入れた検討が行われるべきであった。

#### (6) 特定行政庁相互によるピアチェックの実施

耐震構造計算書偽装事件では、指定確認検査機関のみならず多数の特定行政庁の建築主事による審査ミスが露見した。現在、どこの行政庁でも指定確認検査機関の確認件数の増加に反比例して確認件数は減少している。確認件数の減少は職員定数の査定に直結しているため建築行政担当者は減少している。また、ベテラン職員が退職年齢に達している。新人を育成しようにも審査物件が少な

いためそれもままならない職場が多い。

このような厳しい状況のもとで建築主事の責任だけが增大している。審査検査能力と権限の重さが均衡しないのである。今回の法改正によって特定行政庁による指定確認検査機関に対する監督権限が付与された。しかし、弱体化した特定行政庁の職員が指定確認検査機関を監督することは容易な業ではない。

そこで行政庁の審査検査能力を確保する方策として、特定行政庁相互によるピアチェックが考えられる。例えば、都道府県の特定行政庁による市町の特行政庁への立入検査の実施、あるいは都道府県、政令指定都市の特定行政庁相互間におけるピアチェックの実施が有効であろう。

チェック項目は、「確認審査等に関する指針」に基づく審査検査の実態の検証である。また、構造計算、避難検証法、天空率など難解な条文に対する担当者の審査能力の検証も必要である。そのためには審査済みの物件の抜き取り検査も行わなければならない。厳しい提案であるが指定確認検査機関を監督するためには、自らの体制を厳しく見直さなければならないのである。

## 激動の1年を福岡で総括しましょう

欠陥住宅九州ネット代表 幸田 雅弘

1. この1年、福岡は激動の年でした。昨年3月20日、福岡は博多湾西方沖を震源とする震度6の地震に襲われました。死者1名、負傷者1000名の人身被害のほかに、警固断層の東側を中心に建物に大きな被害が出ました。商業ビルの窓ガラスが路上の行人に雨のように降りかかる衝撃的なシーンが全国に報道されましたが、多くのマンションでは玄関横やベランダの窓サッシ横の非耐力壁が破壊し、住民が退路を塞がれて避難が困難になるなど、これまで予想しなかった問題も噴出しました。

昨年11月には、姉齒建築士の耐震偽装の端を発して、福岡ではサムシングの耐震偽装問題が発覚しました。サムシングが構造計算を担当した建物は1万2000件。サムシングの代表者は「資料の差し替えはやった」と居直り、会社ぐるみで偽装を行っていた可能性を示しています。姉齒問題を上回る大きな被害に発展する可能性があります。

2. 建築というものがこれほど社会問題として取り上げられたのは、阪神淡路大震災以来でしょうか。11月には、耐震偽装問題に関連した建築基準法や建築士法の改正も一段落し、これからの方向性を議論する時期になるでしょう。こうした時期に欠陥建築被害者全国連絡協議会の総会を福岡に迎えることに大きな意義を感じています。

3. 福岡の名物は、とんこつラーメンと辛子明太子と「ひよこ」だけではありません。11月下旬はふぐやアラ、おこぜなど玄界灘の魚が美味しい時です。鳥の水炊きやモツ鍋も美味しいでしょう。歴史が好きな方は、全国で3番目の九州国立博物館で、あまりの大きさ故に公表が遅れた日本最大の45cmの銅鏡を見るのもお勧めです。どうぞ、福岡へお越し下さい。

# ロスアンゼルス市のインスペクション制度の調査

弁護士 齋藤 拓生 (仙台)

## 1 はじめに

本年5月7日から10日にかけて、吉岡さん、加藤哲夫さんと私の3人で、ロス市を訪問して、同市のインスペクション制度の調査を行いました。1996年にも、日弁連土地住宅部会の有志で同様の調査を行っています（その成果をまとめたのが、民事法研究会から出版された「今、日本の住宅が危ない」です）。

今回の調査は、耐震偽装事件に接して、「どうしてこのような前代未聞の事件が発生してしまったのか。やはり検査確認機関の民間開放に大きな問題があったのではないか。行政の役割を重視するロス市のインスペクション制度の実情をもう一度自分たちの目で確かめてみよう。そこから、制度改革の契機が見えてくるのではないか」という問題意識に基づいて企画されました。

調査にあたっては、1996年と同様、全国ネットの会員でもあるトム亀井さんに何から何までお世話になりました。トム亀井さんのご配慮により大変充実した調査を行うことができました。トム亀井さんに心より感謝申し上げます。

## 2 調査結果

訪問先は、ロス市建築安全局（DBA）、インスペクションの現場、SMITH-EMERY COMPANY（ロスで最大の民間検査会社）、ICC（国際建築基準協会）でした。各訪問先でのヒヤリングした結果の概要は、次のとおりです。

- ① ロス市では、市のインスペクションと民間検査機関によるスペシャルインスペクションが行われる。
- ② インスペクションは、あくまでも行政（建築安全局＝DBA）の責任で行う。民間検査機関は、市の代理人として、特定の工事について

の検査（スペシャルインスペクション）を行う。

- ③ スペシャルインスペクションが必要な特定の工事は、UBC（全米建築基準）で定められている（詳しくは、「今、日本の住宅が危ない」243～245頁）。
- ④ 市のインスペクターは、要所要所で必ず現場に来る。細かいチェックは、スペシャルインスペクターが行う。
- ⑤ DBAには、プラン（図面）チェック担当者が、200人いる（ロス市の人口は、約355万人）。
- ⑥ 市のインスペクションの内容としては、木造戸建住宅の場合であれば、1人のインスペクターが担当し、基礎・骨組・屋根等6回程度のインスペクションを行う。費用は、建築費の3～4%程度である。
- ⑦ 学校と病院についてのプランチェックとインスペクションは、一般の建物よりも、格段に厳しい。
- ⑧ インスペクターについては、ICC（国際建築基準協会）のテストに合格することが必要である。場経験が重視される。学歴は問わない。
- ⑨ アメリカでは、インスペクションによって市民の生命・身体、財産を守ることは、あくまでも行政の責任であるという揺るぎない信念がある。

インスペクションを民間に委託することもあるが、行政は強力なコントロール権限を留保する。日本のように民間機関への丸投げはあり得ない。1980年代に、アメリカでも、行政のインスペクションが必要なのかという意見があったが、多数意見とはならなかった。

## 3 若干の感想

日本では、確認・検査の民間開放が行われましたが、アメリカでは（少なくともロス市では）、



「インスペクションによって市民の生命・身体、財産を守ることは、あくまでも行政の責任である。」との信念に基づいて、「プランチェックは、行政のみが行う。インスペクションについて、スペシャルインスペクターを活用するが、あくまでも行政の責任において行う」という体制が堅持されています。

たしかに、行政が何もかも行うことは不可能であり、民間機関を活用することは、必要かつ有益といえます。しかしながら、民間会社は、営利追

求との関係で、どうしても「早く甘い」確認・検査の誘惑に陥りがちです。検査・確認業務は、本来、市場原理になじまない分野といえます。

それゆえ、検査・確認業務について民間機関を活用するとしても、ロス市のように、あくまでも行政を責任主体とする制度を再構築すべきであり、現在の民間開放は根本的に見直しが必要ではないでしょうか。これが、今回の調査に参加した3人の一致した感想です。

## 静岡大会に参加して

司法書士 杉坂 美由紀（愛知）

静岡で開催された大会に初めて参加しました。

被害住民の方の「この問題は人災であり、全国の住宅取得者の誰にも火の粉がかかってくる可能性があるのです」という悲痛な訴えが印象的でした。現在示されている建て替え支援策は元々の住宅ローンに加えて追加負担の二重ローンを背負う内容で、これは被害者にとっては支援どころか生活設計へのさらなる大打撃です。住宅供給関係者の資力に問題があるとなると、どこに問題解決の道を探るのか、より具体的で早急な対策が求められています。

大会では被害救済のため、住宅供給に直接携わった者はもとより、建築確認において偽

装を見過ごした確認検査機関や特定行政庁ならびに国に対して「支援」とは別に「賠償責任」を追及していくこと、また担保評価を誤るなどして高額のローンを設定した金融機関に対しても一定の責任を問うべきであるなどの議論がなされ、その展開に希望と勇気を与えられた思いがしました。

今回の参加は現在の建築生産システムのどこに問題があり、どうしたら安心して安全な住宅に住めるかについて考えるよいきっかけとなりました。今後も一市民として関心をもち、自分に何かできることはないかを考えていきたいと思えます。ありがとうございました。

# 静岡大会パネルディスカッション報告

弁護士 吉岡和弘(仙台)

今大会は、耐震偽装事件が発覚した直後とあって、当然のように耐震偽装事件の再発防止と被害救済のあり方がメインテーマになった。パネルディスカッションは二つのテーマにわけ、第1部では『耐震偽装被害の実態と救済のあり方』を、第2部では『耐震偽装問題から何を学ぶか』について議論がなされた。

まず、第1部『耐震偽装被害の実態と救済のあり方』では、被害者のグランドステージ(以下GSという)千歳烏山・森健介氏(耐震偽装対策委員会副委員長)から「ヒューザー、木村建設、姉齒建築士と、民間確認検査機関イーホームが関与するマンションにつき、銀行、区役所も含め、関与者の誰一人も自分が悪かったという人はいなかった。退去命令が出された後、賃貸住宅暮らしをしている。0.34の強度しかないマンションを解体し再築した場合、1600万円~2250万円もの新たなローンを組まなければならない。5000万円のローンに加えて新たに2000万円以上のローンを組めと言われても支払えず、困惑するばかりだ」という悲痛な訴えがなされた。

また、GS江川の相談に乗っている武井共夫弁護士からは、「A棟(28戸)とB棟(14戸)が実質的に別々の構造で、A棟の耐震強度が0.57の強度しかなく、建築確認をした川崎市は住宅・建築物耐震改修等事業の適用をもって耐震補強工事を行う方針でいる。『許容応力度等計算』と『限界耐力計算』とで結論が違う点で、住民は少しでも少ない補修費用の負担をとるか、確実な安全性をとるかという相克する気持ちや、資産価値はどうなるのかという不安を抱いている。ヒューザー管財人は20%程度の配当を行う方針である」などとの報告がなされた。

姉齒元建築士の構造計算書を分析した藤島一級

建築士(構造専攻)からは、「管理組合は構造計算書を持っていなかった。計算書を見ると1階から最上階まで柱の鉄筋量が同じであったり、耐力が70から55%減らしているなど、直ぐに疑問を抱く内容だった。通常、安全確保のため安全率をかけるのに姉齒物件は危険率をかけたも同然だ。国が何故0.5を基準にして建替えの有無を区別するのか理解できない」など、構造専門家ならば容易に計算書のおかしさを発見できたことが強調された。

法的視点から立命館大学・松本克己教授は「国や行政は既存の耐震改修に係る事業制度を活用し支援するとして賠償責任とは無関係という姿勢だが、建築確認をした民間検査機関の落ち度につき行政の責任が問われるだろう。検査員は、日頃、構造計算ミスはあるだろうとの視点で検査業務に携わるのだから、それを見逃したら義務違反となるし予見可能性もある。銀行の責任として、錯誤無効とか担保評価義務懈怠と構成する視点もあり得るかもしれない」との指摘がなされた。

会場の被害者からは「法的にどこまで責任が問えるか詳しく教えてほしい、解体すべき建物なのに銀行ローンが消えないのはおかしい」との指摘や、「イーホームズは本当に検査をしていたのか。再発防止、被害救済に立ち向かうべきだ」、などとの発言が続いた。最後に、私から「全国ネットとして、国・行政・銀行の責任につき法的責任を問う発言が乏しいのではないか。全国ネットとして被害者の方々に、とるべき方向の選択肢を提示すべきではないか」と発言し、第1部を終了した。

休憩後、第2部「耐震偽装問題から何を学ぶのか」のパネルディスカッションに移った。まず、アメリカ・ロス市在住のエンジニアであるトム・亀井氏からは「建築士の倫理の問題だ。アメリカ

ではプロフェッショナリズムが尊重される。公共の健康・安全・財産の保護を心がけ勉強し経験も豊富だ。このことは、職種、倫理規定には必ず謳われている。アメリカでは綿密なインスペクションが行われている」などとアメリカの建築生産システムの紹介と建築士の職業倫理を強調する発言がなされた。

かつて我が国の欠陥溶接問題を指摘した経験のある東京・千代田区に加藤哲夫氏からは、「1階と10階が同断面など建築行政に関わる者としてはとんでもないことだ。中間検査の充実を図るべきだ。ロス市の建築安全局を訪問した際、同局長は『市民の安全と財産守るために民間にはやらせない』と言い切った。同感だが、現状の建築行政の現場は人員削減などで困難な状態にある。消防法の現場査察のように行政が抜き打ち的に現場に行くことで緊張感を持つ例もある」などと、行政がおかれている困難な状況の指摘がなされた。

関西の欠陥住宅問題等で中心的に活躍する木津田秀雄一級建築士からは「検査と監理者が同一人なのも問題だ。中間検査をいれることで現場に緊張感が出るが、数パーセントの欠陥被害のために現場にべったり常駐というのはどうか」などとの指摘がなされた。

本大会のゲストスピーカーとしてご参加頂いた元東京都職員の鈴木繁康氏からは、「建築行政に対する業者からの圧力や行政トップ等からの圧力

がある。行政現場では建築主事を回避する傾向さえある。若い行政マンを教育する制度が必要だ」との指摘がなされた。

会場からは、「確認・検査の民間開放は、制度を作って魂入れずではなかったか」、「発注者が建築事務所を選ぶべきだ」、「民間検査会社に発注される検査の90数パーセントが特定の業者だ」、「業界が検査機関の制裁与奪の権利を持つのがおかしい」、「行政が厳しい指弾をしていない」などとの発言が続いた。

今回の耐震偽装問題の発覚は、建築士の独立や経済的自立がなされていない現状で、我が国の未熟な建築生産システムを改善することなく、安易に確認・検査業務の民間開放を推し進めた結果の、ある意味では当然の帰結ではなかったのか。そして、多額の公的資金が大手銀行に投入され銀行は空前の利益を計上しているのに、被害に遭われた方々に対する国や行政らの被害救済は遅々として進んでいない現状は、あまりに均衡を逸するのではないか。そして、我が国はあまりに「安全軽視の日本」になっているのではないか、そうした思いを抱かせるものであった。

以上、大会1日目の大部分の時間を費やして耐震偽装問題をいろんな角度から検証し、問題の本質に迫るパネルディスカッションが展開されたのではないだろうか。

## 2006年度年会費納入のお願い (再度)

### ◆ 2006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ますようお願い申し上げます。なお、本書と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、所属地域ネットに会費を納めていただき、同封の郵便振込用紙にてご送金されませんようお願い申し上げます。

つきましては、当会の名簿管理変更の手続が必要ですので、所属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   |

# 第1部 耐震偽装被害の実態と救済のあり方

## ① 耐震偽装マンション被害救済の現場から

弁護士 武井 共夫 (神奈川県)

姉齒元建築士の耐震偽装被害にあったユーザー販売の川崎市内のマンションであるグランドステージ江川管理組合の顧問弁護士として、被害救済の現場から発言する。

### 1 グランドステージ江川の概要と被害の特徴

鉄筋コンクリート（RC）7階建、42戸、耐震強度は、0.57で、一部は1を超えていること、建築確認は、99年2月4日に川崎市でされている（民間確認機関ではない）こと、99年竣工・引渡で2000年4月1日施行の住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）適用前の物件であり、瑕疵担保責任の10年の規定が使えないこと、施工は、松村組（民事再生会社）で、木村建設に丸投げしていること、耐震偽装以外に駐車場専用使用権の問題があることなどが被害の特徴である。

### 2 耐震強度の問題

グランドステージ江川は、外見上は一体ながら、南側のA棟（28戸）と北側のB棟（14戸）が実質的に別々の構造で、A棟の耐震強度だけが基準以下とされた。姉齒元建築士による構造計算書の改ざんは両棟で行われていたが、B棟は1.0を上回り、強度基準を満たし、A棟は最弱部分が基準の57%の強度しかなかった。

市は耐震補強工事を行う方針で、国と自治体が改修工事費の一部を助成する「住宅・建築物耐震改修等事業」の適用などを検討している。

だが、実際に改修が必要なのはA棟だけで、B棟の住民にとっては、すぐに必要ではない工事を行うことにもなる。市では、「マンションの管理組合で改修方針を決定してもらうしかない」と調整を事実上、住民任せにし、住民は、A棟とB棟

は、一体であるとして行動している。

同マンションは1999年2月に、市が建築確認を行ったことから、住民は市の責任は重いとして、市が主体となって支援を行うよう要請している。

実は、テレビ朝日報道ステーションが大学研究室に依頼して行った検査では、「許容応力度等計算」で80%を上回る結果が出ている。

新宿区のマンションで、「許容応力度等計算」で0.85だった最低強度が「限界体力計算」で再計算したら、1.2となり改修不要とされた例がある。

現在川崎市が再検査に着手しているが、住民にも少しでも少ない補修費用の負担をとるか、確実な安全性をとるかという相克する気持ちや資産価値はどうなるのかという不安がある。

### 3 補強についての今後の方向

市による耐震強度検査、市の協力による補強方法のプランニングを経て、費用がいくらかかるかを積算し、住民による補強方法の決定をすることになろう。

費用の公的助成は当初15.2%のみと思われたが、5月25日に3分の1ないし2分の1程度まで支援を拡大する方針が出され、多少の光明が見えてきた。

### 4 その他の諸問題

木村建設・ユーザー・小嶋社長個人への各破産債権届出を行い、ユーザー管財人からは、7月に、補修費用・諸経費・慰謝料等の債権を認め、20%程度の配当を行う旨の方針が示されており、この点でも少々希望が見えている。木村建設は、直接の契約関係にないため、施工業者として姉齒の耐震偽装設計に気づくべきだったなどの責

任の主張を管財人に対して予定している。

また、ユーザーに1台月3000円で、42台分の駐車場専用使用权を設定し、ユーザーは、住民に1台1万5000円で賃貸していたが、管財人に返還を請求し、これも認められる方向なので、差額を補強費用に充てる予定である。



## ② 耐震偽装問題と国・自治体・金融機関の責任

立命館大学法科大学院 松本克美(京都)

### 1 公的支援と賠償責任

今回の耐震偽装問題の発覚に対して、国土交通省では、構造計算偽装問題対策連絡協議会を設置したが、その初期の申し合わせには、売主が契約上の責任を果たせず、建物の耐震改修の見通しが立たない場合には、住民の安全が確保されず、建築基準法に不適合な状態が長期化することになるので、既存の耐震改修に係る事業制度を活用し、支援することが検討された。そこでは、「耐震改修に係る公的支援は、建築確認事務に関する賠償の意味を持つものではない。」ことが指摘されている。

確かに国や自治体が公的支援を行ったからといって、それは賠償責任があることを直ちに意味するわけではないが、ここで注意を喚起しておきたいのは、公的支援と賠償責任の問題は、それぞれ相対的に独立した問題であるということである。第一に、公的支援は支援の必要性の観点から適切迅速に行われるべきであって、この面から言えば、賠償責任があろうがあるまいが、公的支援を行うことが重要である。第二に、しかし、公的支援を行えば賠償責任がなくなるというものではない。賠償責任は国や自治体の法的責任の有無の問題として、別途検討されるべきなのである。従って、〈公的支援を行うので、賠償責任はない〉と

か〈賠償責任はないので、あるいは不明なので、公的支援は行わない〉ということにはならないことに注意を払う必要がある。

### 2 耐震偽装問題と売主、建築業者等の賠償責任

#### (1) 売主の責任

購入したマンションが耐震偽装マンションであったという場合には、買主は売主に瑕疵担保責任を追及し、契約の解除や損害賠償を請求することができる(民法570条)。但し、今回の事件の場合、売主が倒産しているというようなことがあって、実効性がない。

#### (2) 設計・建築関係者の責任

マンション購入者は、構造計算を偽造した建築士や、そのような偽装を見抜けず設計を行った設計事務所、その設計に基づき建築をした建築会社などに対しては、故意・過失によって他人の権利を侵害し損害を発生させた者として、それぞれ不法行為責任を追及し、損害賠償を請求できよう(民法709条)。しかし、これらの者にも賠償金を支払う資力がなければ、この権利は絵に描いた餅になってしまう。

### 3 国・自治体の賠償責任

#### (1) 民間の指定確認検査機関と自治体の責任

今回の耐震偽装問題では、建築確認をすべき指定確認検査機関が耐震偽装を見抜けずに、そのまま建築確認をしてしまったという建築確認審査上のミスが指摘されている。ところで、国家賠償法は、国または公共団体の「公権力の行使」にあたる公務員が、その職務を行うについて、故意又は過失によって違法に他人に損害を加えたときは、国又は公共団体が、賠償責任を負うことを規定している（1条1項）。建築確認審査は、特定行政庁（管轄の地方自治体）の事務であり、また各自治体の建築主事が行うべき建築確認を民間の指定確認検査機関（イーホームズなど）に行わせる場合は、この指定確認検査機関は建築主事の確認とみなされるので（建築基準法6条の2第1項）、つまり、指定確認検査機関における建築確認上のミスは、自治体の公権力行使におけるミス（過失）とみなされるので、自治体が賠償責任を負うことになる。昨年の6月、最高裁は、以上の理由により指定確認検査機関のミスについて自治体が賠償責任を負う場合があることを認めたが（最高裁判平成17・6・24判決・判例時報1904号69頁）、その後、横浜市の指定した指定確認検査機関による建築確認処分のミスをめぐり損害賠償責任が追及された事案も出ている（横浜地裁平成17・11・30判決・判例地方自治277号31頁。判決では自治体が損害賠償責任を負うことがありうることを認めたが、当該指定確認検査機関の過失を否定して賠償請求は棄却した）。

#### (2) 国の責任

ところで、指定確認検査機関が2つ以上の都道府県において建築確認業務を行う場合は、国土交通大臣による指定が必要となり（建築基準法6条の2Ⅱ）、また、国土交通大臣は指定確認検査機関に監督命令権限も有している。従って、耐震偽装を見逃すような確認検査機関を指定したり、適切な監督を怠ったことについての、国の賠償責任も生じる可能性もあろう。

#### (3) 金融機関の責任

今回の耐震偽装問題で被害者となったマンション購入者は、当初の購入代金についてのローンと、建替えや補修のための費用のためのローンの二重の負担にあえぐことになってしまう。この場合、マンション購入者は、耐震偽装のマンションであると知っていたならば、マンションの売買契約はしなかったであろうし、そうであれば購入資金のために金融機関から融資を受ける契約をすることもなかったはずである。従って、当該マンションの販売業者と金融機関の提携関係の有無やその程度などによっては、マンション購入者が錯誤（民法95条）によるマンション購入契約の無効を主張し、それを抗弁として、金融機関に対するローンの支払いを拒絶するとか（抗弁権接続の法理）、あるいは、金融機関が購入マンションの担保価値を誤って評価したために過剰な融資を受けることになってしまったとして、金融機関の担保価値評価義務違反の債務不履行を理由にローン契約の解除や損害賠償を請求するなどの法的手段も検討の余地があろう。なお近時、最高裁は、建築資金の融資に当たり、その返済計画の前提となる土地の売却計画が実現不能なものであったことについて、十分な調査・説明義務を怠った可能性があるとして、銀行の債務不履行に基づく損害賠償責任を肯定する余地を認める判決を下しており、注目される（最判平成18・6・12。最高裁ホームページに掲載。事案はこのような調査・説明義務違反の有無について更に審理を尽くせということ、原審に破棄差戻）。



### 3 耐震偽装設計の問題点

一級建築士 藤 島 茂 夫 (東京)

平成17年の11月から耐震偽装設計が社会的に問題となり現在も続いています。本会でも緊急シンポを本年2月(東京)、5月(静岡)と開催し多数の意見が寄せられました。また、日弁連の消費者問題委員会も6月(東京)に開催されました。又、関東ネットでは毎月の相談会に、今回、問題となっているマンションの相談を特別に行っております。

個人的には姉齒氏関係の2物件について、再計算を念頭に現地調査を含め現在検証中です。

制度的には、第一次として法改正もなされましたが、その後の具体的改正には障壁があり、国土交通省も難航しているようです。

上記の状況を鑑み下記のように報告します。

#### 1. 構造設計の仕組み

1) 建物を設計する場合、意匠設計、構造設計、設備設計に専門分割されて行われています。構造設計は意匠設計の計画に対して、建物の空間を確保するために安全な構法、使用材料(建築基準法第37条)を仮定して計画するものです。

一般的構造としては基準法では、主に木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造及び組積造が指定されています。

2) これらの使用材料による構法には、ラーメン構造、壁構造、アーチ、シェル、サスペンション構法等があります。

何れにしても一定規模以上の建物は、これらの構法・材料で設計する場合、構造計算により安全性を定量的(数値)に証明することになっています。法令的には、施行令第36条から80条までが一般仕様基準、施行令第81条から99条までが構造計算の規定となっています。

3) 構造計算は、部材配置計画、仮定断面、仮定荷重、応力計算、断面算定、の順に行われます。そして、部材の仮定断面が適正であるか否かの

答えがでます。良ければ終了です。そして、設計図も完了となります。

#### 2. 構造設計のチェックポイント

1) 上記1の手順でできた設計は計算の裏付けによるものものです。故に、先ず、①意匠図と構造図の整合性を照合し、部材断面の大きさ検証をします。次に、②設計図で疑問のところを計算書で力の流れ、分担率等を確認します。③構造計算はコンピューターが主流なので計算のプログラムの種類、と使用者(利用者)名の確認をします。

プログラムには、前記1の設計手順で条件を設定すると、部材配置計画から断面算定までを一貫して計算を行うものがあり、通常は国土交通大臣が認定したものが使用されています。

2) この場合のチェックポイントは打ち出された計算書には、紙面の上に使用者番号が記載されています。又ページが連番になっています。一連の計算が終了すると、最終ページに終了の知らせと、エラーメッセージとワーニング(警告)メッセージがでます。これらは0表示が適正であり、ワーニングメッセージがあれば、その条件について、何らかの説明が別途必要となります。

3) 専門的には、特定の柱について、1階から最上階迄について、せん断力の大きさが「応力算定値」と「断面算定値」を比較します。数値が同じならば概ね適正であると判断できます。その他、1階の単位面積当たりの建物重量チェック等も参考になります。

4) 今回、「A〇〇ビル」と「Bグランドステージ〇〇〇」の2件について検証した結果つぎのようになりました。

Aビルは地上10階建で、断面設計時に地震力を約70%低減して断面算定しています。B建物は地上11階建で、断面算定時に地震力を約55%

低減して断面算定しています。結果として、1階から5階迄の階の柱の鉄筋量が5階建の建物程度しかない状態です。

- 5) 上記の様な高層建物の場合は力を低減する方法で鉄筋量を減らしていますが、中層建物（7階建以下）の場合は、偏心率等を少なくして、計算を行っていることが判明しています。この場合は比較的、鉄筋量だけでは判別が困難です。逆に、中層建物については、設計よりは、施工精度（施工不良）の方が安全性に影響が大きいものと考えられます。

即ち、監理及び中間検査が十分に行われていないものと断定できます。

### 3. 今後の問題点

現在、建築基準法改正について今秋を目途に検討しているようですが、今回、社会問題となったことに対して、法改正の内容がずれているようです。即ち、今回の問題点は『建築士の法律遵守の欠落』にあり、建築の専門性とは直接的な関係ではないはずです。

法改正の中で、罰則規定を重くしたことについては一定の効果は期待できると思いますが、構造専門家に新しく資格制度を導入し、建築基準法令等を十分知らない専門家をつくっても、今回のような問題の再発は防げない。現在でも、建築基準法令を知らない構造専門家が多数いることは、欠陥建築問題に取り組んでいる弁護士ならば、調停委

員及び鑑定人をはじめ建築士に憤慨していることと思います。

構造の専門家を造る資格制度も結構ですが、その前に法律を遵守する専門家を如何に育てるかが重要です。

現在、論点となっている、一定規模以上の建物は現在の一級建築士ではなく、もっと高度な専門知識のある専門家の新設とかですが、遵法精神とは関係ないような気がします。

又、現状の構造専門家は下請け的存在であり、制度上の規制を主張していますが、現在の自由経済の仕組みからすれば、消費者の同情は得られても、真の理解は得られないと思います。

今回の事件も生活に困るから「違法行為をした」との原因のようですが、これは専門家以前の問題であり、経済社会からの脱落者の弁であり論外です。現在の構造専門家団体の会員の中にも上記のような人が存在しているため、その仲間のために、6月のシンポでは団体代表者の主張が自分達の身分保障を訴えたに過ぎない結果となっていました。欠陥マンション購入の被害者を忘れた自己主張に落胆しました。これでは、建設業界以外の業界及び消費者の観点からずれた、特殊な集団と見られることは確実であり、代表者及び専門家はそのことをよく認識すべきです。

以上がシンポを通して得た感想であり自己批判でもあります。

## 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（現在、登録者数約440名）。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。



## 第2部 耐震偽装問題から何を学ぶか

### ① 耐震偽装問題から何を学ぶか

一級建築士 木津田 秀 雄 (兵庫)

日本中のマンション住民を不安に陥れた一連の耐震偽装事件は、全国ネット静岡大会以降においては、姉齒元建築士他数名の構造設計者と商業主義に走った民間確認機関によって引き起こされた不幸な事件として処理されようとしている。

しかしながら、耐震強度が著しく不足するマンションやホテルを構造設計者一人で造る事はできない。そこには建築確認申請に名前を出す設計者、建築確認申請を処理する建築基準適合判定資格者、建築主事、施工会社には施工管理技師がいる。当然のことながら、施工監理者もいれば、中間検査を行う建築基準適合判定資格者もいる。

また当然の事ながら、それぞれの建物には建築主がいる。ただし今回の耐震偽装事件での建築主は大きく分けて二種類に分類される。自らが建物を発注して自らが使用する者と、完成後に所有権を移転する事を目的として建物を造る者である。さらに今回はホテル経営にまつわるコンサルタントも加わっている。

一つのマンションやホテルを造るのに、実際に手を動かす職人以外に、数十人の建築士もしくは建築専門家が関わっているが、建築生産現場の上流で発生した過ちを、数多くの専門家の誰もが指摘して正す事ができなかった事実が、今回の事件の最大の特徴かもしれない。

これらの偽装建物に係わった建築の専門家達は、誰一人として「こんな構造はおかしいのではないか」と考えて声を上げなかったのだろうか。いや、上げられなかったと言った方が正しいのかもしれない。そんな中で姉齒元建築士は、いつか自分の行っている不正行為が「ばれる」と思いながら、誰からも指摘されない状況の中で偽装をエスカレートして行ったのではないか。いつか終末が来ると知りながら。

薄々ながらおかしい事を感じながらも、検証してみたり、再確認してみたりすることなく、見過ごしてきた罪はどこにあるのか。ここで、「この建物はおかしい」と言う事が、寝た子を起こす事になりかねない一方で、本当に問題がある事が分かり直面した場合に、人がどのように行動するのは、既に関係者それぞれの対応を見ればある程度想像がつくところである。結局のところ、今回のようなあまりにも大きな問題は、発見しない方が利口であるという風を感じられる。おかしいと言う方がおかしいという、この業界の空気はどこから来るのだろうか。

事件の発覚以前に何度かあった発見の機会を、単発の問題として曖昧に処理した日本ERI（民間確認機関）と、一方で積極的に問題を公開する事で、寝た子を起こすことになったイーホームズ（民間確認機関）との処分の差、まして行政においては、今回の一連の確認申請の耐震偽装見逃しで公務員が誰一人として処分されなかったという事実を見れば、業界における力関係（悪しきバランス）や、不測の事態に遭遇した際の処理方法など、阿吽の呼吸から外れた業者は、建設業界から退場させられるというのが、残念ながら現在のこの業界の実態でもある。

本当に間違った、悪い事を行ったことで、業界から姿を消すことになるのであれば、それはある意味市場原理が働いているとも言えるが、実際には適正な市場原理ではなく、建築業界という歪んだ市場の中での原理が働いたとも言える結末ではないだろうか。

今後民事事件として、耐震偽装マンションの住民やホテルのオーナーが民間確認機関や行政、設計者、施工者を訴えており、裁判所がどのような判断を下すのか注視してゆきたいと考えている。

## ② 耐震偽装問題がアメリカで起きないのは何故か

構造エンジニア トム 亀井敏彦 (アメリカ在住)

今回の耐震計算偽装のような事件がアメリカにも起こりうるかという質問を受けることがよくありますが、日米の環境や組織の違いを考えると一口に答えることは出来ません。以下アメリカの建築設計、施工のシステムが事件発生の予防につながっていると思われる事情を簡単に述べてみます。

アメリカでは建築士や構造エンジニアは医師や弁護士と同様プロフェッショナルと呼ばれ、豊富な知識や経験を身につけて市民の安全、健康、福祉、権利を守ることに重点をおき、営利目的の事業 (Business) に対して公益を優先するプラクティス (Practice) として区別されます。

プロフェッショナルの各職種別の協会では倫理規範が設けられており、プロフェッショナルに相応しい仕事がこなせるように平生から新しい知識を身につけることに留意し、過当競争を避けて適正な設計料の設定し、自己能力を上回る量や質の仕事を引き受けることのないよう戒めるなどの項目が定められております。

またプロフェッショナルの扱う業務には一般よりは重い責任が付きまとい、廃業したり企業が倒産した場合でも設計者としての責任が残りますので責任の所在を明確にするためには諸契約書や設計図書の作成には特に気を配り、施工に当っては行政の検査やスペシャルインスペクションとは別に自己の責任箇所の現場の作業状況が設計者の意図通り行われているかどうかを確認します。建築士や構造エンジニアが設計上の責任を問われた場合に備えてプロフェッショナル・ライアビリティ・インシュアランス (プロフェッショナルの過誤賠償責任保険) にも加入します。訴訟王国と呼ばれるアメリカでは些細な事が原因で告訴されることが頻繁でこのような保険に加入しておかないと個人的に破産に追い込まれることが多いからです。

アメリカでは早くからアーキテクト (建築士) の制度が存在し、それと平行してプロフェッショナルエンジニアの制度もあり、その中にはシビルエンジニア (土木のほかに建築も含む)、メカニカルエンジニア (設備、機械)、エレクトリカルエンジニア (電気) が含まれ、シビルエンジニアの中には専門分野としてストラクチャル (構造) とソイル (地質) があります。ストラクチャルエンジニアの資格を取るには、シビルエンジニアの資格を取った上でさらに2年間の実務経験を積んでから構造に関する2日間にわたる試験を受けて合格しなければなりません。アメリカのアーキテクトは日本の建築士と同様建築に関するすべての設計に携わることが認められていますが、実際には小規模な建築物の場合以外はすべて上記それぞれの専門家に任せるのが普通で、その理由は前出のプロフェッショナル・ライアビリティにあります。シビルエンジニアが建築構造の設計をする場合には制限があり、高さ160フィート (48.7M) 以上の建物や学校、病院などはストラクチャル・エンジニアの関与が求められます。(以上主にカリフォルニア州の場合)

日本建築構造技術者協会の構造士はストラクチャルエンジニアとして立派な成果を収めているようですが、一日も早くこのような制度が全国的に確立されるよう切望してやみません。



### ③ 耐震偽装問題 私はこう考える

千代田区まちづくり推進部建築指導課安全対策主査 加藤 哲夫 (東京)

#### 1. 原則全ての工程で中間検査実施を

昨年11月17日、耐震偽装問題が公になって半年が経過しました。この間、建築関係各団体から建築確認制度の信頼性回復のための改革について様々な提言が出されています。いずれも1998年に改正された建築基準法の骨子である中間検査と建築確認の民間開放の見直しについて触れていません。各団体の提言をここで再録をすることはしませんが、30年前に千代田区建築課で建築確認した鉄骨造の全てについて中間検査を実行して鉄骨造の93%の不良施工を明らかにした経験から、確信を持って言えることは、特定行政庁の指定する特定工程のみの中間検査だけでなく、原則全ての工程について中間検査を実施することが信頼性の回復の第一歩であると考えます。

「そんなことは、現実的ではない」と反論を受けることは百も承知であえて強調したいと思います。

私は、半生を建築行政に携わってきました。20代の中ごろ川崎重工業野田工場の当時工作課長であった亀井敏郎氏（日本を代表する溶接技術の権威。後に社長、会長を歴任）と8階建てビルの建築現場を実査する機会がありました。その現場は日本の代表的なゼネコンと設計事務所が関係した現場でした。ところが亀井氏は、柱とはりの溶接部を見るなり「この溶接施工ではこのビルは地震で倒壊してしまいますよ」と断言されました。私自身それまで建築の溶接技術の知識は殆どありませんでしたから、何を言っているのかすぐには理解できませんでした。

亀井氏の指摘は、柱とはりの接合部を完全溶け込み溶接すべきところをすみ肉溶接で行っていると指摘したのです。これでは構造計算上耐力がおよそ30%しかないことになってしまいます。今問題になっているグランドステージ〇〇と同じでは

ありませんか。

このことをきっかけとして、私たち建築課の職員は構造の勉強とりわけ鉄骨構造について特に熱心に勉強するようになりました。そして30年前の調査研究につながっていったのです。

当時建築構造設計者は溶接技術について殆ど知識はありませんでした。私たちは、区役所主催の建築技術者講習会を毎年実施することにしました。先ほどの亀井敏郎氏は2回ほど講師をしていただきました。この講習会は現在も継続しています。

このような経験から各工程ごとに中間検査を行うことの重要性を認識し、昭和40年代から千代田区の建築指導課は各工程ごとの中間検査を実施するようになりました。

以来、千代田区の建築確認、特に構造審査や現場検査は厳しいという世間の評判が定着して、中には千代田区内の鉄骨造の工事は受注しないゼネコンが出現しました。更には千代田区内の工事は他より鉄骨加工費の単価が1～2割程高いと言われるようになりました。

このような伝統が、現在も脈々と生きており、今度の耐震偽装物件が千代田区内いでは出現しなかったのではないかと思います。

「各工程ごとの中間検査を全ての行政で実行できるのか？」と問われればNO！と言わざるを得ません。現在のように小さな政府の実現のために建築行政の職員を大幅に削減されている現状の中、全ての工程で中間検査を実行することは不可能です。

しかし、国民が安全な住宅に住む権利さえを保障することが出来ない政府を国民が望むでしょうか。今回の事件は、住の安全に関わる仕組みを国が無原則に市場原理ゆだねたことにより起きた事件といえます。安全を確認するにはそれなりのコストが必要です。

在日米軍の再編に3兆円を負担すること考えれば安いものです。

## 2. 消防法の現場査察に学ぶ

40名の犠牲者を生んだ新宿区歌舞伎町の雑居ビル火災契機として改正された消防法の事前通告なしの現場査察は大きな成果を生んでいます。

この制度を建築行政の中間検査制度の中に導入し、民間指定確認機関で確認された建築物についても特定行政庁の意思で中間検査が実施できる仕組みを確立必要があります。

耐震偽装事件は、民間確認機関による中間検査

が十分に機能していないことを明らかにしました。したがって、この際、確認建築工事の工程連絡を常に行政庁にインターネット等で事前通報することを法律や条令などで義務付け、これを受けた行政庁が、無作為に現場を抽出し中間検査（査察）を実行することにより常に工事現場に緊張感を与えることが出来ます。現場では、何時どの工程で行政庁の中間検査が実施されるか予測できないわけですから常に工事監理業務が適正に行なれることが期待できます。この検査で不具合が発生すれば建築基準法に基づき次工程に進むことが出来ないわけですから慎重に監理せざるを得ません。

# 耐震偽装問題の解決と

姉齒元一級建築士による構造計算書の偽装に端を発する、いわゆる耐震偽装問題は、「住宅の安全」に対する国民の信頼を大きく損ない、我が国における建築生産システムを根底から見直す必要を迫るものでした。

国は、この問題に関する具体的対応を協議するための「構造計算書偽装問題対策連絡協議会」の他、制度的問題点を検討する「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」および「社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会」を設置するなどして対応したうえ、今国会に建築基準法等の改正案を提出しました。

しかし、これらは、国や金融機関等の責任を等閑視し、公的支援の名の下に被害住民に過酷な負担を押しつける弥縫策にすぎず、真の被害者救済からは程遠い現状です。また、緊急調査委員会の最終報告や基本制度部会の中間報告を見る限り、提案内容は小手先の制度改革にとどまっており、再発防止のために決して十分なものとは言えません。

そこで、当協議会は、この問題が人権としての「安全な住宅に居住する権利」に対する重大な人権侵害であることに鑑みて、具体的な被害救済と再発防止に向けた建築生産システムの構築のため、以下の点につき、改善・改革を求めます。

## 記

### 1 被害者救済について

偽装物件の設計・施工・監理および販売に直接携わった者はもとより、建築確認において偽装を見過ごした確認検査機関や特定行政庁ならびに国、さらには担保評価を誤るなどして高額のローンを設定した金融機関は、各々に課せられた責任を自覚し、「公的支援」の名の下に無責を装う姿勢に終始することなく、真摯かつ早期に被害者が満足するに足る真の被害救済にあたることを求める。

### 2 建築確認検査制度について

建築基準法は、建物の安全性に関する最低限の基準や制度を定めたものであるから、建築確認申請に構造計算書等を含む設計図書の添付を義務づけ、また、民間開放された確認検査業務を見直し、建築基準適

こうすることにより現状のマンパワーでランダムに中間検査を実施することが可能となります。

「でも構造計算書の偽造は見抜けなかったのではないか？」と言われるかもしれません。

確かに偽装物件見逃しは民間確認機関だけではありませんでした。行政庁の確認の中にも多数ありました。これは建築確認が民間確認機関に急激に流れ、行政内部で建築確認行政事務の無用論まで言われるようになり後継者の育成を怠ったり建築行政そのものを軽視する傾向が強くなった結果ではないでしょうか。

### 3. ロスアンゼルス市の 建築安全局長のことは

5月初旬トム亀井さんの特別な計らいでロス市の建築安全局訪問する機会を得ました。この報告は先ほど齊藤弁護士から報告のあったとおりですから重複は避けませんが、私たちの質問に真摯に答えてくれた建築安全局長の言葉が全てを物語っています。「私たち建築安全局の職員は、市民の安全と財産を守るためプランチェックや現場のインスペクションの全てを民間に任せるようなことは全くありえないことだ」

## 再発防止を求めるアピール

合判定資格者検定を高度化して義務的研修と資格更新制を導入して審査能力を確保する一方、建築確認の申請を役所に一元管理させ、民間検査機関の誤った完了検査に対する取消権限を与えるほか、「住宅検査員（仮称）制度」を導入して同検査員を建築主事の下に置き、検査の公正中立性を担保し、「行政」が「現場を見張る」体制を確立すべきである。そして、コンクリート打設や溶接等、現場に張り付き施工を検査することが求められる重要な工程については、施主の費用で住宅検査員を現場に常駐させて中間検査を行うシステムを義務化するとともに、完了検査済証を住宅ローンや建物保存登記手続における必要書類とすることで、検査の徹底を図るべきである。

### 3 建築士制度について

建築士の監理業務を適正化させるため、施工業者と監理建築士を完全分離させ、無資格者による建築士事務所の開設を禁止し、「登録監理建築士制度（仮称）」を導入するとともに、建築士の独立性と職能モラルの維持向上のため、全建築士を建築士団体に強制加入させるべきである。

### 4 保険制度等について

建物の設計・施工・監理、販売等に関わる全ての業者に対して責任保険の加入を義務づけ、住宅取得者にも住宅性能保証に準じた物保険の加入を義務づけるとともに、物保険の保険会社によるインスペクター制度とローン会社によるノンリコースローン制度の導入により検査の厳格化を図るべきである。

### 5 住宅安全基本法（仮称）の制定

「安全な住宅に居住する権利」の人権性を宣言し、その擁護と増進のための国・地方公共団体・事業者の責務や住宅に関する安全基準を策定する住宅安全委員会の設置等を定める「住宅安全基本法（仮称）」を制定すべきである。

2006年5月27日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）  
第20回静岡大会参加者一同

# 勝つための鑑定書づくり

## 鑑定書作成の工夫

建築士 川 端 眞 (滋賀)

建築士 菊 川 太 嗣 (滋賀)

### 1. 勝つための鑑定書とは

勝つための鑑定書とは？今回の報告をするに当たり、一番悩んだ事項でした。欠陥住宅に悩む方々の相談を受け、建物の鑑定書を作成するとき、私達は、勝つ、負けると言うことを意識したことがなかったということでしょう。いかに、現状の不具合、欠陥を正確に伝える事が出来るか、裁判官という建築の素人に、技術論争に走らず、建物の本来あるべき姿を理解していただき、その建物が、いかに不条理であるかを、法律に照らし合わせた上で理解してもらうかという事が、私達の最大の課題でした。

私達は、決して鑑定書作りを仕事にはしておらず、まだまだ鑑定書を作るにおいては数も少なく、ひよこみたいな者ですが、今回の勝つという言葉、いかに相手に理解してもらい、事実を伝えるかという事に受け止め、いろいろ試行錯誤をしている事例を報告する事としました。

### 2. 鑑定書の工夫

実際の鑑定書づくりでは以下の3点に注意しています。まず、①素人にも分かる表現を心がけることです。具体的には、曖昧な表現をしないこと、専門用語を多様しないこと、身近にあるものに置き換えて説明することなどがあげられます。次の注意点としては、②専門的な内容こそ図解が有効だということです。技術者であればあたりまえの内容であっても裁判官には理解されないことこそ、図解による簡潔な説明を心掛けています。専門的な内容は難解な技術論争に突き進み勝ちですが、そうさせないことが大切です。3点目は③比

較させることの重要性です。欠陥現象の写真には正しい施工の説明を付けています。正しいものと比較することで欠陥が正しく理解できますし、基準も明確になります (写真1、写真2)。

### 3. 事例

2の具体例として、一つの事例を紹介します。この事件は、大きな梁を小さな梁で受けており、梁のめり込みが進行し続けているといった上部構造の不具合に加えて、基礎にも割れが見つかったものです。相手側の反論では、上部構造については鉄骨の梁で安価に補強できるといったものでし

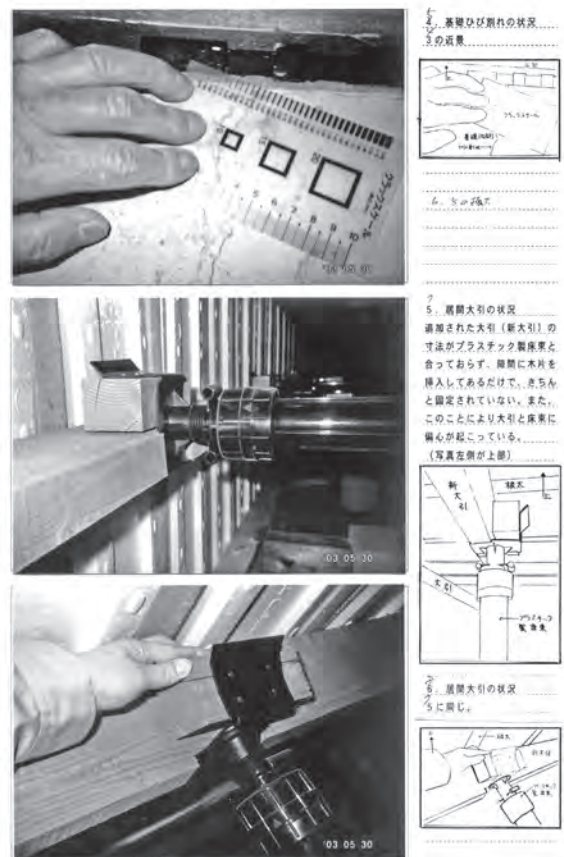


写真1

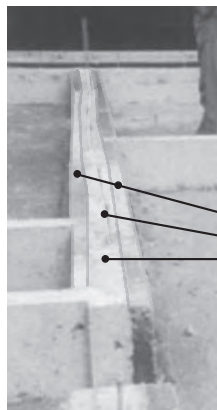
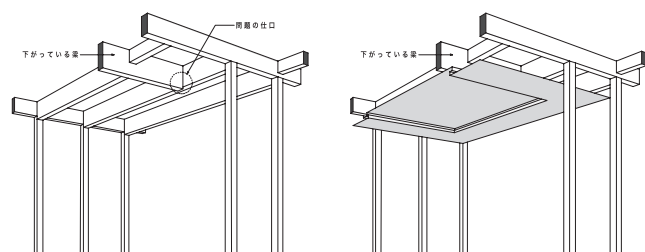


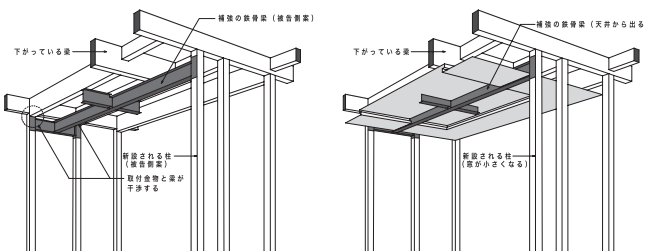
写真2

た。これに対し、図のような透視図を作成し、相手側の主張のとおり補修すると、天井から鉄骨の梁が出てくることをビジュアルに見せました(図1、2)。一方、基礎についてはそもそも構造欠陥ではないと主張してきました。そこで基礎に働く応力の図解(図3)を試み、基礎の中央上部にできる割れが危険であることの理解が得られました(事件の概要は「ふおあ・すまいるNo.14」勝訴判決・和解の報告[6]「建築事務所協会」



立体図(現状)

図1



立体図(被告側補修案)

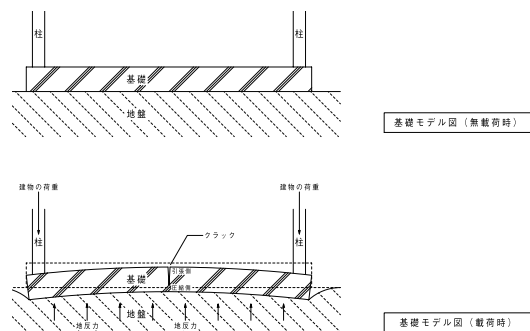
図2

名義の被告側鑑定意見書が出た和解事例を参照してください)。

#### 4. 最後に

いかに真実を、正確に伝えるか?これほど難しい事はないというのが、これまで鑑定書を作成してきた上で、感じていることで、何故理解してくれないのか?出来ないのか?理不尽な意見書に惑わされる、誤解されるケースに悔しさを感じたことも多々ありました。

やはり、以前の報告会に、京都の山本氏が書かれた、裁判官対策10箇条を心得ておくことが重要なポイントとなるだろうと考えています。建築の素人に、分かりやすく、インパクトのある手法で鑑定書を工夫していく事、そして決して技術論争に走らないことが、表題の勝つための鑑定書となり得ると思います。鑑定書はあまり公開されませんが、いろいろな工夫をされている鑑定書を是非皆さんで共有出来る場があれば良いと感じました。



柱から伝わる建物の荷重は、有基礎を通して地盤に伝わり支持されます。この時地盤は変形し、その変形を復元する方向(下から上へ)に反力となって有基礎に伝わり、両側の柱の位置では建物の荷重があるため、有基礎は上側に戻るような変形が起こります。有基礎がこのような変形した場合、上側が引っ張られ下側は圧縮されます。またこの引っ張る力は図の中央部分で最大となります。以上のことから、図のようなクラックは構造クラックである可能性が非常に高いと推定されます。

図3

# 静岡大会シックハウス部会報告

弁護士 中島宏治 (大阪)

静岡大会においては、シックハウス訴訟において初めて住民側が勝訴した事例となった、東京地裁平成17年12月5日判決を検討した。(ふおあ・すまいるNO.15勝訴判決報告p.22も参照してください。)なお、大会当日は事件担当の谷合弁護士(関東ネット)に論点ごとに質問しながら進行した。

## 第1 事案の概要

原告らが、被告から購入したマンションが環境物質対策基準に適合した住宅との表示であったにもかかわらずいわゆるシックハウスであり、居住が不可能であるとして、①消費者契約法4条1項に基づく売買契約の取消、錯誤無効、詐欺取消を理由とする不当利得返還請求、②売主の瑕疵担保責任による契約解除及び損害賠償請求、③環境物質対策が不完全な目的物をそのような対策が十分な建物として売却した債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償請求として、被告に対し、売買代金等相当額ないし損害賠償を求めた事案。

## 第2 判決の骨子

- 1 売買の目的物に「隠れたる瑕疵」があるとして、買主の契約解除を認定した。
- 2 原状回復費用(売買代金、諸費用、ローン諸費用等)、移転費用等の損害賠償を認定した。
- 3 債務不履行、不法行為責任を否定した。
- 4 損害のうち、慰謝料、弁護士費用を否定した。

## 第3 争点とその判断

### 1 瑕疵担保責任の成否 → 肯定

- ① 建物引渡当時の建物の室内空気に含有されたホルムアルデヒドの量は、 $100\mu\text{g}/\text{m}^3$ を相当程度超える水準にあったものと推認。

→ 鑑定結果を重視

- ② 本件売買契約においては、本件建物の備えるべき品質として、本件建物自体が環境物質対策基準に適合していること、すなわち、ホルムアルデヒドをはじめとする環境物質の放散につき、少なくとも契約当時行政レベルで行われていた各種取組において推奨されていたというべき水準の室内濃度に抑制されたものであることが前提とされていたとみるものが、両当事者の合理的な意思に合致するものというべき。
- ③ 建物引渡時期は、平成15年5月29日であるが、この時点における一連の立法、行政レベルで行われていた各種取組においては、住宅室内におけるホルムアルデヒド濃度を少なくとも厚生省指針値の水準に抑制すべきものとするのが推奨されていたものと認めるのが相当。

### 【検討課題】

- ① 鑑定によって建物引渡当時の建物の室内空気に含有されたホルムアルデヒドの量を立証したことの是非  
→ 鑑定人の基本的姿勢を考慮した上で鑑定に踏み切った成功した。
- ② 本件の特殊性ーチラシ等の存在と瑕疵の判断の関係について  
→ チラシ等がなければ瑕疵の判断が変わりうることに注意すべき。

### 2 損害の範囲 → 慰謝料、弁護士費用を否定

#### 【肯定した損害】

- ① マンション代金
- ② 追加費用
- ③ 諸費用(固定資産税、登記費用など)
- ④ ローン諸費用(火災保険料、ローン保証料、



ローン手数料等)

- ⑤ 管理費、修繕積立金
- ⑥ 移転費用（引越代金等）
- ⑦ ローンの利息

【否定した損害】→ 特に理由を付さず、信頼利益に限るべきとの判断によるか？

- ⑧ 感謝料
- ⑨ 弁護士費用

### 3 債務不履行、不法行為責任の成否 → 否定

#### ① 債務不履行

「被告が負担する債務は、具体的にはJASのFc0基準及びJISのE0・E1基準の仕様を満たす建材等を使用した建物を原告らに販売する債務であるにとどまるというべきで、原告主張のような注意義務（設計にあたり厚生省指針値を超えることがないように設計すべき注意義務、施工にあたり有毒物質の放散により居住者の生命身体に危険を生じさせる恐れのないように使用する部材を選定・変更すべき注意義務）はない」。

#### ② 不法行為

「建材等が本件建物内のホルムアルデヒドの発生源として一応推認されるとはいえ、これらの建材等としてはJASのFc0基準及びJISのE0・E1基準の仕様を有するものが建築に際して出荷されたこと及び施工に際してこれらが他の建材にすり替えられた可能性を具体的に窺わせるような事情も存在しないことを考えると、ホルムアルデヒドの具体的な発生源

及び発生機序を特定することはできない。

また、被告は建材等の選択にあたり、室内におけるホルムアルデヒド濃度を本件売買契約上要求される品質の水準に抑制するために必要な措置を取っているものと認められる。

したがって、被告の注意義務違反を認めることができない。」

## 第4 まとめ

- 1 建築基準法施行（平成15年7月1日）以前の建物引渡事案において、厚生省指針値を上回るホルムアルデヒド濃度であったことを理由として瑕疵を認めたとえ、契約の解除を認めた点において、シックハウス事案としては画期的な内容である。
- 2 しかし、本件の特殊性に注意する必要がある。本件では「環境物質対策基準に適合した住宅との表示があった」点が重視され、これが売買契約の内容であるとの認定がされたから瑕疵が肯定されている。このような表示がない場合の契約の内容がどう認定されるのかが今後の課題である。
- 3 鑑定を選択した結果、吉と出た事例としても先例となる。
- 4 損害の範囲として感謝料と弁護士費用を理由もなく認めなかった点は問題。
- 5 債務不履行、不法行為については、瑕疵を認めたこととの整合性に疑問が残る。

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.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(広島欠陥住宅研究会)  
<http://www9.ocn.ne.jp/~hironet/>

# 地元事例報告

## 調停委員の見解などにより補強・補修工事が行われた事例

静岡簡易裁判所 平成17年4月14日調停成立

弁護士 久保田 和 之 (静岡)

報告日：平成18年5月28日 静岡大会

報告者：Ⓔ 久保田 和 之

### I 事件の表示

調停成立日	静岡簡易裁判所 平成16年4月14日調停成立
事件番号	平成15年(ノ)第39号
調停委員	弁護士、建築士
代理人	久保田和之

### II 事案の概要

建物概要	所 在	静岡市
	構造等	木造瓦葺平屋建 120.12m <sup>2</sup>
入手経緯	契 約	平成7年8月17日
	請負代金	3500万円
	引 渡	平成7年12月25日
備 考	Aが請負契約を締結し、A死亡後、妻Bが引渡を受けた。まもなくBが死亡し、相談者Xが相続した。なお、請負契約、代金支払などについては、Xの兄弟が行っていた。請負人には、資産がなく、倒産の危機もあるとのこと。	
相談内容	基 礎	基礎の根入深さが50mmしかない 換気口の辺りにクラックが発生している
	軸 組	柱や梁に割れが多い 柱に寸法不足の箇所がある
	1階床組	部材にヒビ入っている かすがい金物・番線が省略されている 根がらみが不十分
	火 打 材	火打土台が施行されていない 火打梁のボルト締めが省略されている
	小 屋 組	梁が束1本で支持され、天秤状態になっている 垂木が同列で継ぎ手が施行されている。
	そ の 他	束石が省略されている 小屋裏換気口がない 今までに修繕を要求しているが、応じてもらえない 平成15年3月18日、調停申立て

### Ⅲ 調停の経過

平成15.7	現地調停が行われる。 調停委員（建築士）が申立人の上記主張箇所など調査した。
平成15.9	「調停委員の見解」が提出される。 相手方に瑕疵工事を求める。
平成15.10	相手方から「補強、補修方法」が提出される。
平成15.12	当事者間で「中間確認書」が作成される。
平成16.1～	相手方による補強、補修工事が行われる。
平成16.2	現地調停が行われる。 調停委員（建築士）により、上記「調停委員の見解」「補強・補修方法」のとおり工事が行われたかが確認された。 なお、この工事は、相手方から依頼された下請業者が行い、申立人もずっと付いていたので、申立人自身もこの工事自体には納得していた。
平成16.2	解決金として100万円が支払われた。

### Ⅳ コメント

- 本件請負契約は、高齢の両親の代理人として申立人の兄弟が動いていた。そのため、どのような経緯で相手方を選択したのか、どのように請負代金が決まったのは、不明であった。なお、申立人と兄弟とは不仲である。
- 相手方は零細企業で損害賠償は期待できなかったため、相手方の費用で、誠実に補強・補修工事をしてもらうのが精一杯であった。調停委員には、相手方を強く説得していただいた。加えて、調停委員が現地検分し、「調停委員の見解」を出してくれた。

この「調停委員の見解」は、①基礎、②軸組、③1階床組、④火打材、⑤小屋組、⑥その他、それぞれの点について、補強・補修ヶ所を指摘するものでした。そして、この「調停委員の見解」を受け、相手方が、指摘された補強・補修

ヶ所につき、具体的な補強・補修方法を提示してきました。相手方からの提示を検討の上、申立人と相手方との間で、工事期間、補強・補修工事前後での写真撮影などの工事方法を取り決めた「中間確認書」が交わされました。

- 相手方の補強・補修工事（実際は、相手方が直接工事を行うことには不安があったので、別の業者が補強・補修工事を行った）を行う際には、終始、申立人が立ち会っていた。また、補強・補修工事終了後には、「調停委員の見解」に沿って、補強・補修工事が行われたか、調停委員に現地検分をして確認していただいた。そのため、補強・補修工事自体について、申立人Xは納得していた。
- 損害賠償の要求もしていたが、相手方の経済状況から100円での解決となった。
- 本件は、調停委員の協力があって解決できた事案でした。

# 勝訴判決・和解の報告

## [1] 現地調停により裁判官が心証形成した「素人の建物」

札幌地方裁判所苫小牧支部 平成18年3月24日判決（確定）

弁護士 石川 和 弘（札幌）

整理番号 ー

報告日：平成18年5月28日 静岡大会

報告者：Ⓞ 石川 和 弘

### I 事件の表示（通称事件名： ）

判 決 日	札幌地方裁判所苫小牧支部 平成18年3月24日判決（確定）
事 件 番 号	平成16年(ワ)第102号 工事代金請求事件
裁 判 官	村越 啓悦
代 理 人	石川 和弘、岩崎 優子

### II 事案の概要

建物概要	所 在	北海道苫小牧市字樽前294番地1569		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	規 模	延面積119.23m <sup>2</sup>
	備 考			
相談(不具合現象)	工事が完成しないまま工事が中止されたにもかかわらず、請負代金を請求されている。			

### 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追加工事等の範囲及び代金額。 ○、×			
	②本件工事における未完成部分 ○			
	③ポリロンフィルム未施工 ○			
	④第三種換気となっている △			
	⑤壁の構造 △			
欠 陥				
損害 (万円)	合 計	0 / 140万円	(認容額 / 請求額)	
	Ⓐ代 金	0 / 140万円		



## II 事案の概要

建物概要	所在	札幌市北区北 22 条西 3 丁目 1 - 3		
	構造	軽量鉄骨造陸屋根 2 階建	規模	延面積 127.58 m <sup>2</sup>
	備考			
相談 (不具合現象)	隣接地の家屋の新築工事により、地盤が沈下し、通路及びカーポートが傾斜し、隣接地に設けられたブロック塀が変形した。			

## III 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争点 (相手方の反論)	①軟弱地盤を考慮して選択した仮設工法の適切性 (過失の有無)			
	②カーポートの変形及びブロック塀の傾斜と仮設工事との因果関係			
欠陥				
損害 (万円)	合計	180万円 / 648万8722円 (認容額 / 請求額)		
	①代金			
	②修補費用	180万円 / 483万6337円		
	③転居費用	/		
	④仮住賃料	/		
	⑤慰謝料	0 / 100万円		
	⑥調査鑑定費	0 / 23万円		
	⑦弁護士費用	0 / 48万3633円		
	⑧その他	/		
責任主体と法律構成	①売主			
	②施工業者	709条		
	③建築士			
	④その他			

## IV コメント

### 1 主張・立証上の工夫

(1) 「宅地防災マニュアルの解説」(建設省監修)を証拠として提出した。

公的機関が監修していることから、対策の要否・適否について、これを基準として議論がなされた。

(2) 地質調査技士に協力してもらい、調査報告書

を証拠として提出。証人にもなってもらった。

### 2 所感

軟弱地盤であることに争いが無いこと、被告が宅地防災マニュアルとは異なる対策とっていたことから、裁判所は、過失があることを前提に和解を勧めた。

請求額よりもかなり低い和解になっているのは、カーポート、ブロック塀等が、すでに老朽化していたためである。

### [3] リフォーム工事における瑕疵の判断基準が問題となった例

札幌地方裁判所小樽支部 平成18年5月9日和解

弁護士 石川和弘 (札幌)

整理番号 ー

報告日：平成18年5月28日 静岡大会

報告者：Ⓢ 石川和弘

#### I 事件の表示 (通称事件名： )

和解日	平成18年5月9日
事件番号	札幌地方裁判所小樽支部 平成16年(ワ)第9号
裁判官	澁谷 勝海
代理人	石川 和弘、大崎 康二

#### II 事案の概要

建物概要	所在	北海道小樽市花園1-1-25		
	構造	木造3階建	規模	延面積 149.44m <sup>2</sup>
	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準防火地域において、外壁開口部が樹脂製サッシ ②石膏ボードの厚みが9mm ③1階柱の小径が10.5cm ④アンカーボルトの一 (300mm、600mm) ⑤柱の傾斜 (1階が22/1000、2階が17/1000、3階が14/1000) ⑥請負契約書に「構造部分に関わる重大な瑕疵が生じた場合、補修の責を負う」とあることについて			
欠陥				
損害 (万円)	合計	0円	/	471万6135円 (認容額 / 請求額)
	④代金			
	⑥修補費用		/	
	⑦転居費用		/	
	⑧仮住賃料		/	
	⑨慰謝料		/	
	⑩調査鑑定費		/	





	備考			
入手経緯	契約	平成6年9月12日 請負契約	引渡	平成6年12月26日ころ
	代金	建物3900万円、土地 万円		
	備考	追加工事費等280万円弱の未払いあり		
相談 (不具合現象)				

### Ⅲ 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

主な争点 (相手方の反論)	<ul style="list-style-type: none"> <li>①本件建物の欠陥 (詳細は下記「欠陥」欄) (○)</li> <li>②基礎工事の受注者が被告Aか (○) 訴外Cか (×)</li> <li>③欠陥が原告の指図に基づくものか否か (×)</li> <li>④原告が地盤改良をする義務を負っていたか否か (×)</li> <li>⑤原告と被告B (建築士) との工事監理契約の成否 (×)</li> <li>⑥被告Bの責任の有無 (○)</li> <li>⑦被告Aと被告Bの責任の関係 (不真正連帯債務)</li> <li>⑧相当補修方法がアンダーピニング工法か否か (○)</li> <li>⑨慰謝料請求の可否 (×)</li> <li>⑩鉄骨造が「金属造」か否か (○)</li> <li>⑪瑕疵担保責任の除斥期間の徒過 (×)</li> <li>⑫不法行為責任の消滅時効の完成 (×)</li> <li>⑬過失相殺の可否(○) 及びその割合 (1割)</li> </ul>	
欠陥	<p><b>設計図書との相違</b></p> <p>基礎の値入深さ不足 (○) 柱型の寸法不足及び形状不備 (○) 1階鉄骨柱の防火被覆不備 (○) 2階床下断熱工事不備 (○) バルコニー部防水工事不備 (○)</p> <p><b>構造上の欠陥</b></p> <p>基礎構造上の欠陥 (地耐力不足) (○) 柱の節点の剛接不備 (○) 注脚部の応力度不足 (○)</p>	
損害 (万円)	合計	2204万9146円 (※ 1割の過失相殺後) / 4391万5150円 (認容額 / 請求額)
	①代金	/
	②修補費用	2311万5000円/3595万円
	③転居費用	/
	④仮住賃料	/
	⑤慰謝料	0円/ 200万円
	⑥調査鑑定費	196万5150円/ 196万5150円
	⑦弁護士費用	225万円 / 400万円
	⑧その他	/

責任 主体 と 法律	①売主	
	②施工業者	瑕疵担保責任、不法行為責任、債務不履行責任
	③建築士	債務不履行責任、不法行為責任
	④その他	

#### IV コメント

##### 1 判決分析(意義・射程・問題点等)

請負契約について名義貸し建築士の責任を認めた。

法律構成は、建築確認申請手続を代行する準委任契約上の付随義務違反（施主に工事監理者の変更の届出をさせるなど適切な措置を執るべき義務違反）。

施工業者との責任の関係を不真正連帯債務とし、建築士にも認容全額の賠償を認めた。

損害につき、原告が訴外Cを通じて事を進めていたとし、本件の損害発生原因についてCに一定の割合があることを前提に、損害発生に関する原告の過失を1割とみて過失相殺した。

##### 2 主張・立証上の工夫

被告施工業者の反論が多岐にわたったため、裁

判官の顔色を見ながら必要最小限の反論。

被告建築士の責任論は最高裁判決の趣旨にさかのぼって詳細に主張。

被告施工業者が強く要求した裁判所鑑定については特に反対せず。補修費用金額以外はほぼ原告主張のおおりの鑑定結果となった。

##### 3 所感

裁判所の当初の主張整理が粗雑であったため、被告施工業者の多岐にわたる主張を招いたと思う。

しかし、裁判官が弁論期日で比較的心証を表に出す人で、当方に有利な心証を示していたこと、鑑定書が信頼に足りるものであったことから、施工業者に対する責任論については見通しを持って臨めた。

建築士に対する責任論は最高裁判決の存在だけでなく、近時の建築士責任に関する議論状況が後押ししてくれたようにも思う。

## [5] 地盤の地耐力不足と肯定した例

神戸地方裁判所洲本支部 平成18年3月31日判決

弁護士 津久井 進 (兵庫)

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：平成18年5月28日 静岡大会

報告者：Ⓐ 永井光弘 & Ⓑ 辻 史雄

#### I 事件の表示 (通称事件名： )

判 決 日	神戸地方裁判所洲本支部 平成18年3月31日判決
事 件 番 号	平成14年(ワ)第16号損害賠償請求本訴事件 平成14年(ワ)第50号追加工事代金等請求反訴事件
裁 判 官	鳥飼晃嗣
代 理 人	津久井進、永井光弘

## II 事案の概要

建物概要	所在	兵庫県洲本市下内膳55-1		
	構造	鉄骨造2階建歯科医院兼住居	規模	敷地604.11㎡、延面積364.00㎡
	備考	敷地は借地である		
入手経緯	契約	平成9年10月1日 請負契約	引渡	平成10年4月1日
	代金	建物代金6489万円 (+消費税324万4500円)		
	備考			
相談 (不具合現象)	①外壁サイディング継ぎ目のヒビ・室内クロスのチリ切れ・外壁基礎部分のクラック ②床下高さ不足 (医院としての用法に不適合) ③1階レントゲン室の天井隙間			

## 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地盤に対応する基礎が不施工か (≒地耐力が不足しているか) (○) ②その補修方法は曳家&地盤改良とすべきか (≒薬液注入工法排斥) (○) ③床下高さ不足の瑕疵 (×)、1階レントゲン室天井隙間の瑕疵 (△) ④被告の反訴請求 (追加工事代金請求) の可否 (×)			
欠陥	○地盤に対応する基礎の不施工という瑕疵 (地耐力不足)			
損害 (万円)	合計	4000万円/4000万円 (認容額 / 請求額) 下記合計8140万8800円の一部請求		
	①代金	/		
	②修補費用	5418万円/5418万円		
	③転居費用	152万8800円/ 152万8800円		
	④仮住賃料	1200万円 / 1300万円		
	⑤慰謝料	200万円 / 300万円		
	⑥調査鑑定費	0円 / 270万円		
	⑦弁護士費用	700万円 / 700万円		
	⑧その他	/		
責任 主体 と 法律 構成	①売主			
	②施工業者	請負契約上の瑕疵担保責任		
	③建築士	設計監理契約に基づく債務不履行責任、不法行為責任		
	④その他			

(1) 地盤の地耐力について、原告側 (地耐力無し)、被告側 (地耐力あり)、鑑定 (地耐力無し) と3つの鑑定 (いずれもボーリング) が出された。原告側と鑑定の結果を認め、地耐力無しと

## IV コメント

### 1 判決分析 (意義・射程・問題点等)

判断した。本件判決は、裁判所鑑定に対する被告側建築士の執拗な攻撃を理由中で排斥している。

- (2) 本判決の特徴的な点は、鑑定が補修方法を薬液注入工法とし、鑑定人がその合理性を繰り返して主張したにもかかわらず、これを排斥して、曳き屋・基礎の再施工という補修方法を選択した点にある。
- (3) 補修方法に関して、本判決は、そもそも瑕疵が生じた原因が施工会社（＝施工者建築士が代表者）にあると明言した上で次のように判示した。

『そもそも薬液注入工法という、上記認定の瑕疵を、いわば当然の前提として是認し、それに対する、いわば対処療法的な補修方法を採用することが相当であるとは考えられない（仮に、そのような補修方法で足りるとすれば、被告らのような建築会社及び建築士が、建物を建築する際、地盤の強度という、一般的にも注文主が極めて重視するであろう部分について、専門家として疑問を有している場合でも、あえて、その部分について調査等をすることなく建物を建築し、後に注文主がその点を問題とした場合に初めて薬液注入工法で対応するという方法をとると言うことを是認することになるが、それが妥当であるとは到底考えられない』。そのうえで、『契約締結当初の段階で、本件地盤に対応する措置を施すとした場合にとられるであろう措置について、まず検討し、それが本件建物の建築費用を上回るという場合には、本件建物の建築費用を限度として補修費用を認めるとするのが相当』とした。

補修のあり方として、契約当初の時点で選択されたであろう地盤補修方法を前提とすべきで、その後建物が存在しているからと言って対処療法的な補修方法は許されないという判断は、極めて正当である。地盤の瑕疵の補修方法について今後参考とできる判決例である。

## 2 主張・立証上の工夫

- (1) 地耐力に関して

基礎的文獻を書証提出の上、その解説をかなり丁寧論じた。相手方との論争についても、論点拡大的な訴訟展開をできるだけ避けて、論点集約型の議論となるように留意した。

鑑定実施に際して、鑑定事項の検討に鑑定人にも参加を求め、鑑定項目の絞り込みにかなりの時間を費やした。

尋問においては、被告（設計施工一体型だった）の施行者としての立場はあまり問題にせず、設計者・建築士としての立場を重視して、弾効的な尋問を展開し、成功した。

- (2) 補修方法に関して

鑑定人の出した結論（薬液注入工法）を覆すために、①半年以上にわたる鑑定結果に対する補充質問のための弁論準備期日の繰り返し、②薬液注入工法に関する基礎的文獻・判例等の提出、③地主の薬液注入に応じない意思の立証化、④薬液注入工法による現実的な不都合や影響（→この点が上記判示につながったのかも知れない）、などを試みた。

## 3 所感

主張立証を通じて、奇を衒わず正論を貫いたことが、かえって相手方のアンフェアな姿勢を浮き彫りにすることとなって、裁判所の勇氣ある判示につながったのではないだろうか。しかし、現実の回収については相変わらず難航しており、被害回復にはまだまだ道半ばである。



[6] 伝統的木造建築及び鉄筋コンクリート造の書庫につき施工会社との  
契約解除を認め、工事監理建築士にも損害賠償を認めた事例

東京地方裁判所 平成16年5月27日判決

弁護士 田中峯子 (東京)

整理番号 -

報告日：平成18年5月28日 静岡大会

報告者：㊦ 田中峯子

I 事件の表示 (通称事件名：伝統的木造建築事件)

判決日	東京地方裁判所 平成16年5月27日判決
事件番号	平成12年(ワ)第18304号損害賠償請求事件 平成14年(ワ)第2731号反訴請求事件
裁判官	坂本宗一
代理人	田中峯子、山本孝

II 事案の概要

建物概要	所在	静岡県伊東市(別荘)		
	構造	木造2階建・鉄筋コンクリート1階建	規模	延面積211m <sup>2</sup>
	備考			
入手経緯	契約	平成10年7月25日請負契約	引渡	未完成
	代金	5187万円		
	備考			
相談(不具合現象)				

III 主張と判決(和解)の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争点	①本件母屋の建直しは必要か。(○) 未完成か。(○) ②本件書庫の建直しは必要か。(○) ③契約解除は認められるか。(○) ④工事監理をした一級建築士の責任と損害賠償は認められるか。(○)
欠陥	①地盤に欠陥(旧建物のコンクリート基礎を破砕したガラを埋める) ②書庫の床コンクリートスラブの強度なし ③母屋の筋交い等構造部材の欠陥
損害 (万円)	合計 ①施工会社に対して、8440万円 1) 請負代金の返還 5325万円 2) 設計監理費の返還 284万円 3) 遅延損害金 2263万円 4) 建築士調査費用 168万円 5) 慰謝料 200万円 6) 弁護士費用 200万円

		②工事監理建築士に対して、2434万円 1) 書庫解体・再築費用 1268万円 2) 鋼管杭圧費 966万円 3) 弁護士費用 200万円
	Ⓐ取壊費用	
	Ⓑ修補費用	
	Ⓒ転居費用	
	Ⓓ仮住賃料	
	Ⓔ慰謝料	合計200万円（施工会社200万円）
	Ⓕ調査鑑定費	168万円
	Ⓖ弁護士費用	合計400万円（施工会社200万円、建築士200万円）
	Ⓗその他	
責任主体と法律構成	①売主	
	②施工業者	債務不履行責任
	③建築士	不法行為責任
	④その他	

#### IV コメント

##### 1 事案の概要

本訴は、本訴原告らが、別荘建物の設計・監理契約及び建築請負契約を締結した本訴被告らに対し、一次的に、上記建物には多数の重大な欠陥がある上、未完成の状態で放置されているとして、履行遅滞及び不完全不履行により上記建築請負契約を解除し、原状回復請求権に基づく請負代金の返還を求めるとともに債務不履行に基づく損害賠償金の支払いを求め、二次的に、本件建物が完成しているとしても、上記建物の欠陥は重大な瑕疵であり、補修不能であるとして、瑕疵担保責任に基づき、建替え相当額の損害賠償金等の支払いを求めた事案である。

加えて、原告らは、被告工務店の代表取締役であり、本件建物の設計者及び監理者である建築士に対しては、設計・監理契約の債務不履行責任及び商法第266条の3第1項による取締役の責任と民法709条の不法行為責任に基づき、損害賠償金の支払いを求めた事案である。

##### 2 本件母屋の建直しの必要性

- (ア) 伝統的木造建築であっても筋違い、火打ち、桁行き筋交い等、軸組主要部分において、部材が無かったり、仕口に不備があるなど、当初から強度が不足し、また、未乾燥材の使用のために乾燥の進行に伴う仕口継手の緩みによる強度低下が起きていること等、木造上部躯体に建築基準法、同施行令違反の構造上の重大な欠陥が広範に存在している。
- (イ) 基礎にコンクリートの打ち込み不良があったり、基礎下地盤が盛土され、北面の盛土が崩れてきていること等、下部躯体についても欠陥がある。
- (ウ) 防火性や遮音性が、法的に、あるいは要求された性能を確保していない。特に、特注した2階書斎兼寝室の遮音性能不良がある。

##### 3 書庫の欠陥

床スラブの厚さが100mmと薄く、躯体コンクリートの品質に問題があり、強度の不足が生じている。また、本件書庫の基礎下地盤の地業に盛土をしており、北面の盛土が本件母屋北面と同様、崩

れる可能性が高い。本来の強度を確保するには、建替えによる方法しかない。

#### 4 契約の解除

##### (1) 本件建物の地盤について

地業、スラブ工事について、被告工務店の下請業者は、本件土地上の旧建物を取り壊し、その基礎部分を解体し、窪地部分とその周辺をコンクリートガラやモルタル片（ガラ）で埋め立て、ブルドーザーでガラを砕きながら搬入した砂とともに填圧し、本件土地を平坦にした。

本件書庫の基礎工事に着手し、ガラで埋め立てた土地の上に、捨てコンクリート打設、基礎及び外壁の配筋、基礎コンクリート打設の順で施工した。その後、基礎スラブ部分を施工し、瓦礫状の土間コンクリート下に土や砂利を入れて填圧し、ポリエチレンフィルムを敷いた上でシングル配筋し、土間スラブコンクリートを打設し、屋根の配筋、躯体コンクリート打設の順で、施工した。

次いで、被告工務店は、本件母屋の基礎工事に着手し、ガラで埋め立てた範囲を含めて盛土した土地の上に割ぐり石を敷いて填圧し、捨てコンクリート打設した。

本件土地の窪地をガラと砂で埋め立て、しかもガラ間には多くの空隙があることが認められ、ガラ間の空隙を防ぐには水締めをして空隙を水で流れた土で埋めていきながら、少しずつ填圧を加えていくことが必要であり、重機で押し固めたというだけでは、ガラ間に空隙が生じるのを防ぐことはできない。

したがって、本件建物の地盤は、ガラと空隙で構成された不均質な地盤であり、そのため、雨水等の浸透によるガラの風化、地震等による震動、土砂の流出等の要因によってガラが再配列し、不同沈下を招く危険性があり、建物の地盤としては成り立ち得ない致命的な欠陥がある。

ガラの投入は地業に当って、あってはならない施工方法であるから、被告工務店の下請業者によるガラの投入は、被告工務店の故意によるものではないとしても、これを見過ごした行為

は重大な過失に当たり、被告工務店の不法行為にも該当する。

##### (2) 本件母屋の構造的安全性

###### (ア) 筋交い

本件建物の筋交い端部と仕口は、突付け、釘打ちの方法で取り付けられていることが認められる。

###### (イ) 小屋組

小屋組に、火打ち材、振れ止め、桁行き筋交い、小屋筋交いが取り付けられていない。

##### (3) 母屋の内壁

原告らは、内装壁に珪藻土を希望していたが、被告からタナクリーム200を勧められ、同100番を選択したこと、被告工務店は、同100番で施工したが、1999年7月7日の引渡前点検時に、内壁のタナクリーム仕上げが剥離したこと、そのため、原告らは、当初予定の珪藻土で施工をやり直すことにし、被告工務店と、内壁の一部を除いてプラスターボードの剥がし処分までを被告らが行う旨を合意したが、内壁は、仕上げのかき落としがされただけの状態である。内壁仕上げの大半が未完成である。

(4) 原告らは、新築建物を注文したものであって、重大な欠陥や契約違反のため、初めからこのような大修繕を必要とするような欠陥建物を注文したわけではなく、契約上の観点からみても、本件母屋の建直しの必要を認める。

#### 5 損害

##### (1) 本件解除による原状回復義務 5325万5000円

被告会社は、原告らに対し、原状回復義務に基づき、支払済みの請負代金全額5325万5000円の返還義務を負う。

##### (2) 債務不履行による損害賠償請求 2727万8680円

##### (3) 遅延損害金 2263万3375円

契約約款には、原告らは、遅滞日数1日につき、請負代金額から工事の出来形部分と工事材料に対する請負代金相当額を控除した額の1/1000に相当する額の違約金を請求することができると規定されている。

被告工務店の下請業者による本件土地へのガラの投入行為が被告Aの故意によるもので

はないとしても、被告Aが監理者としての任務を懈怠し、これを見過ごした行為は重大な過失に当るから、不法行為が成立する

6 工事監理一級建築士Aの不法行為責任

2434万7000円  
損害金内訳  
① 書庫の解体・再築費用：1268万円  
② 鋼管杭費用：966万円

## [7] 溶接欠陥等が全体にはない建物につき取り壊し再建築費用等の損害賠償を認めた事例

長野地方裁判所諏訪支部 平成18年5月11日判決

弁護士 田中峯子 (東京)

整理番号           -

報告日：平成18年5月28日 静岡大会  
報告者：Ⓞ 田中峯子

### I 事件の表示 (通称事件名：建物一部に溶接欠陥のあるビル)

判決日	長野地方裁判所諏訪支部 平成18年5月11日判決
事件番号	平成11年(ワ)第185号請負代金請求事件 平成12年(ワ)第22号損害賠償反訴請求事件
裁判官	飯畑勝之
代理人	田中峯子、山本孝

### II 事案の概要

建物概要	所在	長野県松本市		
	構造	重量鉄骨ALC構造	規模	3階建
	備考	店舗兼テナントビル		
入手経緯	契約	平成11年2月10日請負契約	引渡	平成11年6月26日
	代金	4357万5000円		
	備考			
相談(不具合現象)				

### III 主張と判決(和解)の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争点	①支持地盤の強度不足(設計許容支持力を10t/m <sup>2</sup> とし、底盤がGLから1.7mの深さにないか。(○) ②施工された独立基礎は底面の大きさが小さくなって柱の中心と基礎の中心がずれているか。(○)
----	--



		③基礎梁の鉄骨が3本必要のところ2本とする構造に施工されているか。(○) ④鉄骨の溶接不良があるか。(○) ⑤鉄骨大梁の横補剛が欠落しているか。(○)
欠	陥	以上の①～⑤と同様
損害 (万円)	合 計	6658万円 (未払金1757万円+損害金4901万円) (容認額/請求額) その他(遅延損害金平成12年3月3日～1470万円) 総合計8128万円
	Ⓐ取壊費用	992万円 / 992万円
	Ⓑ建替え費用	4357万5000円 / 4357万5000円
	Ⓒ転居費用	70万円 / 70万円
	Ⓓ仮住賃料	100万円(4ヶ月) / 100万円
	Ⓔ慰謝料	100万円 / 500万円(建築主は法人であるのに認めた)
	Ⓕ調査鑑定費	470万円 / 470万円
	Ⓖ弁護士費用	400万円 / 750万円
	Ⓖその他	169万円(逸失利益) / 968万円(途中賃貸したため減少)
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	②施工業者	請負人の瑕疵担保責任
	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) 紛争の発端

本件紛争の発端は、基礎の施工中に注文者が疑問を抱いたが、請負人は基礎を小さくしながら安全であると云い続け、工事は完成した。

しかし安全である証明を書面で出さなかったため紛争となり、請負業者から1757万円の未払いにつき請負残金請求の訴訟が提起された。

それに対して、注文者は藤島建築士に調査を依頼し、多数の欠陥を発見、ただちに反訴を提起した。

#### (2) 欠陥について

##### ① 鉄骨の溶接不良

本件建物の建築された平成11年当時、建築基準法及びその関連法規においては、溶接方法に関して具体的な規定は置かれていなかったが、建築業界において一般的に遵守すべき

技術水準と理解されている日本建築学会の標準仕様書(本件建物が建築された当時)では「JASS6鉄骨工事5.13溶接部の受入検査 a 表面欠陥及び精度の検査 b 完全溶込み溶接部の内部欠陥検査」及び検査基準において、具体的な溶接方法及び溶接部分の検査方法が規定されているとJASS6を中心に認定した。

本件建物の溶接の状況その2(超音波検査)、検査箇所は27箇所であるが、その結果は次のとおり。

(ア) 完全溶け込み溶接部分については、目視による検査箇所36箇所中7箇所に、超音波検査による検査箇所27箇所中4箇所に欠陥があり、隅肉溶接部分については、検査箇所14箇所中4箇所に欠陥があった。

原告は、本件建物を建築する際における内部検査では溶接箇所を100パーセント検査した結果、欠陥は見つからなかった。

この件は溶接部分の欠陥は多くはなかった。判決は、『建築請負契約における「瑕疵」(民法634条1項本文)とは、注文者と請負人との間で合意によって明らかにされた建築予定の建物(具体的には設計図やその他の設計図書により明らかにされる。)と現実に建築された建物との間に食い違いがあることである。そして、設計図やその他の設計図書によって明示されていなくとも、建築基準法及びその関連法規によって要求される事柄は建築物に要求される最低限の要素であり、日本建築学会の定める標準仕様書(JASSといわれるもの)の内容は、慣例上、建築会社において建築工事を行うについての基準とされているものであるから、注文者と請負人との間では、明示の合意がなくとも、建築されるべき建物が建築基準法及びその関連法規を遵守し、日本建築学会の定める標準仕様書に合致すべきことは黙示に合意しているというべきである。したがって、建築された建物が建築基準法及びその関連法規、日本建築学会の定める標準仕様書と齟齬していた場合、かかる齟齬は法律上「瑕疵」にあたるということができると明確に判断した。

(イ) そして判決は、瑕疵によって生じる弊害として、①溶接端部が断面欠損している、耐力の低下により損傷の起点になる恐れがある、②アンダーカットのへこみが深すぎると強度不足や疲労及び脆性破壊の起点になる、③余盛りが不足すると断面が確保できないために母材と同等以上の強度は確保できない、④完全溶け込み溶接部分の溶け込み不足は、断面減少や切欠きが生じ、応力集中による強度不足や疲労及び脆性破壊の起点となる可能性がある、⑤隅肉溶接部分の回し溶接を一部忘れていて、形状不連続部が生じて強度不足になるほか、疲労及び脆性破壊の起点になる恐れがあるといった弊害を指摘された。

(ウ) しかし本件の溶接欠陥は多くないため、判決は、本件建物の溶接不良が本件建物の安全性を著しく低下させていると断言はできないものの、他に、本件建物の溶接不良が「瑕疵が重要でない場合」にあたること、すなわち、本件建物に溶接不良があっても本件建物の安全性に殆ど影響を与えることはなく建物として使用するについて支障がない程度のものであると認めるに足りる証拠もないと認定。

溶接不良による瑕疵は、修補に過大な費用を要するものではあっても、「瑕疵が重大でないばあい」(民法634条1項但書)にあたるまでは認めることはできないから、被告は、瑕疵担保責任に基づいて、溶接不良の瑕疵を修補ために要する費用を賠償しなければならない、と判示した。

## ② 支持地盤の強度不足

本件建物は、許容支持力を $10\text{t}/\text{m}^2$ として、基礎底盤の下端もGLから $1700\text{mm}$ の深さまでとり、ローム層まで基礎を打って本件建物を支持する設計となっているが、本件建物は、実際の基礎底盤の下端の深さが、GL $1000\text{mm}$ しか取られていない(当事者間に争いが無い)。

本件建物が不同沈下していると同様判断できる程度ではなかった。

本件建物の根切りは $1\text{m}$ 位で、建築基準法の規定に従って認められる地盤の支持力はローム層として $5\text{t}/\text{m}^2$ であるから、建築基準法規にも反しており、根入れの深さが契約どおり $1.7\text{m}$ 確保されていないので、根入れの深さ不足は瑕疵にあたることと認定し、その他の瑕疵も加えて、本件建物の建替えを認めた。

## 2 主張・立証上の工夫

本件建物の中で見えるところは限られていたので、検査数も少なかったもので、二社に検査を依頼し、二社とも同じ溶接欠陥を指摘したため、裁判所の信用を得た。

## 3 所感

長期の裁判であったが、粘り勝ちの感がある。藤島先生の御努力に敬意を表したい。

尚、東京高裁で和解が成立したので、この判決は残った。和解内容は遅延損害金1470万円の内771万円を減額して、注文者は1757万円の未払代

金は支払わないで、建設会社から5600万円を支払わせた。



## 事務局だより

1. 静岡大会には144名もの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。また、この大会に先立って静岡欠陥住宅問題研究会が設立されました。

静岡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。

当会としましては今後も皆さまの活動がよりスムーズに行えますよう、頑張っていきたいと思っております。

次回大会は、2006年11月25日(土)～翌11月26日(日)、福岡市(チサンホテル博多)にて行います。両日とも有意義な大会とし、成功させたいと考えていますので、多くの皆さまのご参加をお願いいたします。

2. 第20回静岡大会後の活動報告

下記の内容で、活動を行いました。

記

①静岡大会の総括

②次回福岡大会の準備

③事務局体制について

④「ふぉあ・すまいるNo16」発行

⑤会議等 2006年 7月12日 事務局会議 (あべの総合L/O)

9月10日 全国ネット幹事会 (福岡弁護士会館)

10月2日 事務局会議 (あべの総合L/O)

10月14日 同 上 (谷合法律事務所)

11月7日 同 上 (あべの総合L/O)

3. 最後に、静岡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。