

欠陥住宅
全国ネット

ふ
お
あ
す
ま
い
る

NO
17

発行
欠陥住宅被害
全国連絡協議会

事務局：〒164-0011
東京都中野区中央 2-29-6-101
河合敏男法律事務所内
電 話：03-5348-7531
FAX：03-5348-7530

発行日 平成 19 年 4 月 10 日

代表幹事 伊藤 学 (一級建築士)
幹 事 長 吉岡和弘 (弁 護 士)
事務局長 河合敏男 (弁 護 士)

第 22 回全国大会 in 仙台 開催迫る !!

第 21 回全国大会 (福岡) の報告集を
お届けいたします。
第 22 回大会は仙台において
本年 5 月 26 日 (土) ~ 27 (日) に
開催いたします
皆様にはふるってご参加ください



第 21 回 福岡大会特集

- 福岡大会基調報告 幹事長 吉岡和弘 (弁護士・仙台) 002
- 耐震偽装問題
 - 再発防止に向けた建築 3 法改正 吉岡和弘 (弁護士・仙台) 003
 - 欠陥住宅保険の義務化について 河合敏男 (弁護士・東京) 004
 - 被害救済の現状と今後①
姉歯事件と被害救済 谷合周三 (弁護士・東京) 005
 - 被害救済の現状と今後②
福岡におけるサムシング耐震偽装問題 幸田雅弘 (弁護士・福岡) 007
- シックハウス勝利和解報告
 - 大京事件に学ぶ 田中 厚 (弁護士・大阪) 008
木津田秀雄 (一級建築士・大阪)
中島宏治 (弁護士・大阪)
 - 東京地裁判決と高裁での和解に学ぶ 米川長平 (弁護士・東京) 011
- 勝訴判決・和解報告
 - 大分地裁平成 17 年 8 月 4 日判決 (大分バス事件) 河野 聡 (弁護士・大分) 012
 - 仙台地裁平成 18 年 8 月 9 日判決 齋藤拓生 (弁護士・仙台)
伊藤雅俊 (建築士・仙台) 013
 - 大阪地裁平成 18 年 6 月 2 日勝利和解 (八尾市 H 部事件) 田中 厚 (弁護士・大阪)
木津田秀雄 (建築士・大阪) 014
 - 京都地裁平成 18 年 6 月 27 日勝利和解 神崎 哲 (弁護士・京都) 018
 - 京都地裁平成 18 年 7 月 20 日勝利和解 神崎 哲 (弁護士・京都) 021
 - 京都地裁平成 18 年 7 月 24 日勝利和解 (改造京町家の賃貸借物件) 神崎 哲 (弁護士・京都) 024
 - 京都地裁平成 18 年 7 月 28 日勝利和解 神崎 哲 (弁護士・京都) 026
- 欠陥住宅追跡調査の結果報告 神崎 哲 (弁護士・京都) 028
- 勝つための鑑定書づくりー構造計算を学ぶ 簗原信樹 (建築士・福岡) 030
- 第 5 回「欠陥住宅 110 番」の結果について 神崎 哲 (弁護士・京都) 033
- 耐震偽装問題を契機とする制度改革等に対するアピール 036
- 各地域ネット活動報告 038
- 役員新体制・新旧役員の挨拶 045

基 調 報 告

幹事長 弁護士・吉 岡 和 弘

1 耐震偽装事件

- (1) 日弁連は昨年 11 月 10 日の人権大会で「安全な住宅に居住する権利」が基本的な人権である（憲法第 25 条、第 13 条）とし、建築士の従属性と監理の形骸化、民間建築確認・検査機関による検査体制の不十分さ、耐震改修促進の遅れ等の指摘をしたが、その 1 週間後の 11 月 17 日、耐震偽装事件が発覚した。

- (2) 我が国の建築法制と問題点

①建築専門家である建築士の設計と監理による安全性の確保

②建築主事又は確認検査機関による確認、中間、完了のチェックと安全性の確保

この仕組みが機能しなかった。

①業者に従属せざるを得ない建築士の脆弱な地位と現状

②民間開放で甘く、早く、緩い検査と行政の弱体化ここにメスを入れた改革が必要となる。

- (3) 今回の 2 段階での改正と画題点

①につき、講習義務づけ、受験資格見直し、構造・設備一級建築士の創設

②につき、確認検査機関とは別に構造計算の判定機関の創設

③罰則の強化、一括下請、一括再委託の禁止等しかし、

①建築士の実態をえぐる方針がない。建築士の独立性と自律性の実現策は。

②施工と監理の分離は進まない。

③構造計算判定機関は機能するのか。判定者不足、プログラムなし

④民間開放策を前提にして屋上屋ではないか。確認検査機関が更に増加中。

⑤国交省の責任。不問でいいのか。

- (4) 遅れる被害救済

①「公的支援」というクセ球に被害者は翻弄されている。

②銀行は無傷でいいのか。

③自治体の緊急措置は打ち切られるのか。

- (5) 全国ネットとしての対応

①来年 6 月施行までの間に予定される政省令に対する意見を積極的に述べていこう。

②2 段階の改正案に対し、当ネットの見解をまとめ、意見を発信しよう。

2 既存不適格住宅問題

- (1) 昭和 56 年以前の建物が 1150 万戸存在する（4 軒に 1 軒）。

(2) 迫りくる大地震の前に傍観していていいのか。

(3) 当ネットとしても本腰を入れて議論すべきではないだろうか。

3 創立 10 周年について

(1) 阪神大震災の翌年、神戸の地で少人数で立ち上げた。大世帯に成長した。

(2) 被害者や消費者の期待が強まる中で、更なる飛躍を。

(3) 例えば、日本建築学会との協議等

① JASS、「小規模基礎設計指針」等の改悪と意見具申

② 鑑定人推薦制度への意見具申

③ 立法提言等の協議

4 役員、事務局の交代

(1) 代表

(2) 事務局長

(3) 事務局

以 上

耐震偽装問題

再発防止に向けた 建築3法等の改正

弁護士・吉岡和弘

第1 2段階の立法作業

- 1 2006年6月14日公布 2007年6月施行
建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律
[狙い] 構造計算偽装事件に対処するための緊急措置的立法
- 2 2006年10月23日 建築士法等の一部を改正する法律案
[狙い] 耐震偽装事件により失われた建物の安全と建築士に対する国民の信頼を回復

第2 建築物の安全性の確保を図るための 建築基準法等の一部を改正する法律について

1. 建築基準法の改正の概要

- (1) 構造計算適合性判定制度と構造計算書の審査義務(法6条5項、18条の2)
 - ①判定の実施団体・・・知事(法6条5)、知事が指定した機関(法18条の2)
 - ②自社の適合性判定を行うことの禁止(法77条の35の4第4項)
 - ③適合性判定機関の指定は5年以上10年以内ごとの更新制とする(同6第1項)
 - ④判定員(同7第2項)としてJSCAの建築構造士をイメージか。
 - ⑤審査・判定に瑕疵ある場合、審査機関が責任を負う。判定業務の質の担保?
- (2) 階数3階以上の共同住宅について全国一律に中間検査を導入(法7条の2～4)
 - ①対象・・・床・梁に鉄筋を配置する工程
 - ②従前以上に詳細な中間検査報告書等の書類提出の義務づけ
 - ③迅速な是正措置の実施(確認検査機関の報告書受理段階で是正できる)
- (3) 期間と費用について
 - ①建築主事による確認済証交付期間は現行21日から最大35日へ(法6条4頁)。合理的理由ある場合、最大35日の延長可。審査期間は最大70

日。

- ②適合性判定期間は14日以内、最大35日の延長可(法6条9頁)。最長49日
 - ③結局、①—②=意匠等の審査は最短21日。判定料は確認申請料の2～3倍想定。
 - ④確認検査機関の期間は契約。判定員少なく新プログラムなし。49こなせるのか?
- (4) 法20条の改正
- ①「建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び地震その他の振動及び衝撃に対して安全な構造のものとして次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。(1から4号略)」とし、施行令36条を法に格上げし、施行令ではより明確かつ具体的な基準を定める。
 - ②同法1号→高さ60m超、2号→二次設計を伴う許容応力度計算や限界耐力計算などを用いる場合、3号→一次設計のみの許容応力度計算を用いる場合、4号→構造計算書の添付が不要な小規模建築物について、それぞれ構造計算(構造計算規定)と構造方法の技術的基準(仕様規定)を定める。
- (5) 確認検査機関への立入検査等、監督の強化
- ①指定取消、登録取消後、再指定・登録の期間を5年(旧2年)(77条の19)
 - ②確認検査員の数に常勤職員で数える(77条の20)。
 - ③確認検査機関への立入検査権限を国交省大臣、知事以外に特定行政庁にも付与(77条の31)。確認検査機関が指示に従わなかった場合、報告懈怠の場合には指定取消、業務停止(77条の35)
- (6) 罰則の強化
- ①是正措置命令違反、緊急工事停止命令違反等は、最高懲役1年が3年へ
 - ②多くの違反行為は懲役1年又は100万円以下の罰金へ

2. 建築士法の改正の概要

(1) 責任の明確化

- ①2条の2「建築士は常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない」→この職責規定は債務不履行

行責任、不法行為責任追及の根拠条文となる。

(2) 禁止事項

- ① 21条の2→名義貸しの禁止（懲役1年又は100万円以下の罰金）
- ② 21条の3→違反行為について指示、相談、これらに類似する行為の禁止（懲戒）
- ③ 21条の4→信用失墜行為の禁止
- ④ 35条10号→事務所の名義貸しの禁止（建築士の名義貸しと同様の罰則）

(3) 免許取消等の処分

- ① 7条→建築士免許の欠陥事由の強化（3項目から6項目へ）
- ② 20条2項→構造計算による安全性を確認した証明書の公布の義務化（罰則付）
- ③ 23条の6→建築士事務所の業務実績等の報告書届出と閲覧の義務化（罰則付）

3. 建設業法の改正の概要

- ① 瑕疵担保責任保険など履行の措置を記載した書面の交付義務（19条）
- ② 全体的に罰金額の引き上げ（45～53条。例・罰金50万円→100万円）

4. 宅建業法の改正の概要

- ① 瑕疵保険などの措置を記載した書面の交付義務（37条）
- ② 「判断に重要な影響を及ぼす」重要事項告知義務の範囲を明確化（47条）
- ③ 契約時の重要事項不実告知は懲役2年若しくは300万円（79条の2）新設。

5. 2007年6月に向けて政令・告示等の改正に

注目する必要あり

- ① 確認審査・検査の指針を告示で制定（法18条の3）。
構造方法の基準（仕様規定）、構造計算の基準（構造計算基準）を明確化する。従前、審査・検査の方法は建築主事らに任されていた。これを法定化する。
- ② 構造計算適合性判定機関による判定指針
- ③ 適合性判定員の要件
- ④ 施行令36条でより明確かつ具体的な基準を定める。
- ⑤ 中間検査の指針（床・梁の配筋工程）
- ⑥ 構造計算による安全性を確認した証明書の詳細
- ⑦ 建築士の処分基準の改正

第3 建築士法等の一部を改正する法律案について

1. 建築士の資質、能力の向上

(1) 定期講習の受講義務付け

(2) 建築士試験の受験資格の見直し

2. 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化

- (1) 一定の建築物につき構造・設備設計一級建築士の法適合チェックの義務付け
- (2) 小規模木造住宅等に係る構造審査省略の見直し

3. 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示

- (1) 管理建築士の要件強化
- (2) 管理建築士等による重要事項説明及び書面交付の義務付け
- (3) 発注者とエンドユーザーが異なる建築設計の一括再委託の全面禁止
- (4) 建築士名簿の閲覧、顔写真入り携帯用免許証の交付

4. 団体による自立的な監督体制の確立

- (1) 事務所協会等の法定化、苦情解決業務の実施等
- (2) 建築士等に対する研修の実施

5. 建築工事の施工の適正化（建設業法の改正）

- (1) 発注者とエンドユーザーが異なる工事についての一括下請けの全面禁止
- (2) 監理技術者の配置を要する場合を学校・病院等の重要な民間工事に拡大

Ⅱ 欠陥住宅保険の義務化について

弁護士・河合敏男

第1 これまでの経緯と予定

平成17年11月17日

耐震偽装事件の発覚

平成18年2月16日

売主・ユーザーの破産宣告

平成18年8月31日

社会資本整備審議会の答申。消費者保護のため、住宅の売主等に対し瑕疵担保責任履行の実効を確保するための相応の資力確保措置の義務化が必要

平成18年9月11日

国土交通省による法制度検討状況の報告

平成18年10月2日～

計4回、国土交通省と日弁連住宅紛争審査会運営委員会事務局とのWG

平成18年11月13日

同委員会事務局会議。国交省案の制度概要の説明。

平成18年11月末ころまで

各地方の弁護士会に対し意見照会

来年通常国会 法案上程

被害救済と現状と今後① 姉歯事件と被害救済

弁護士・谷 合 周 三

第2 制度の概要

1. 保険加入強制

- (1) 建物の売主または請負人は、契約毎に一定額の保険料（かけ捨て）を支払って保険に加入しなければならない。
- (2) 売主または請負人が倒産して支払能力がない場合は、一定額の上限の保険金が支払われる。（自動車の自賠責のような保険）
- (3) 欠陥が故意または重過失に基づく場合は、保険からは支払わないが、それに代わる基金を創設し、そこから支払われる制度が検討されている。
- (4) 瑕疵について紛争となったときは、弁護士会の紛争審査会が審査する。（交通事故紛争処理センターのような役割）

2. 保険加入が強制されない場合

- (1) 瑕疵担保責任の履行ができるために必要な一定額を供託させる方法
- (2) 瑕疵担保責任の履行ができるために十分な財務状況にある会社の場合

第3 論点

1. 故意・重過失の場合、間違いなく保証されるか。
2. 業者倒産時に支払われる。倒産には至っていないが、資力が乏しくてなかなか履行しようとならない相手の場合どうするか。
3. 保険の対象となる損害の範囲は何か。現行の（財）住宅保証機構の住宅性能保証制度は、除却費用と工事費用までしか支払わない。新制度は、仮住居費用、引っ越し費用、調査費用、慰謝料、弁護士費用は含まれるのか否か。
4. 弁護士会の紛争審査会の審査について、①時効中断効、②片面的拘束力が認められるか。
5. 保険料は本来業者が負担すべきもの。しかし、売買代金や請負代金に上乗せされ、消費者に転嫁される危険はないか。

1 姉歯事件等偽装物件の概要

（国土交通省06年9月19日公表資料による偽装物件）

(1) 姉歯構造計算偽装物件 施工済全86件

ア. 用途

- | | |
|---------|----|
| ①共同住宅 | 49 |
| ②ホテル | 34 |
| ③一戸建て住宅 | 3 |

イ. 耐震性

(ア) 耐震性が1未満の物件 72

- | | |
|-------|----|
| ①共同住宅 | 40 |
| ②ホテル | 32 |

(イ) 耐震性が0.5未満（震度5強で倒壊の恐れがある）の物件 30

- | | |
|-------|----|
| ①共同住宅 | 19 |
| ②ホテル | 11 |

ウ. 確認機関（耐震性が1未満の物件）

(ア) 自治体 32

（群馬県、前橋市、伊勢崎市、東京都、東京都中央区2、東京都大田区、東京都渋谷区、東京都北区、東京都荒川区、川崎市2、横浜市2、平塚市、長野県2、松本市、岐阜県、静岡県、愛知県4、岡崎市2、京都府2、大阪市、姫路市、和歌山市、福岡市）

(イ) イーホームズ 27

(ウ) 日本ERI 11

(2) 姉歯構造計算偽装物件 工事中・未着工13件

(3) 姉歯以外偽装物件

ア. (株)フジタ 1件

イ. サムシング(株) 4件

（3件は耐震性1以上、1件は精査中）

ウ. 浅沼良一元二級建築士 29件

（うち、耐震性1未満17件）

エ. その他 3件

2 分譲マンションに関する建替え等の状況

（国土交通省・構造計算書偽装問題対策連絡協議会第26回議事（06年10月25日）資料別紙2）

(1) 0.5未満マンション 12棟

ヒューザー物件 11棟（全332戸、入居309戸）

ヒューザー以外 1棟

ア.1棟（7戸）を除き全員退去

イ.建替え推進決議 全11棟

ウ.建替え決議 3棟

エ.除去工事 着手1棟 着手予定2棟

※0.5未満共同住宅のうち、残り7棟は賃貸マンション（当初入居戸数197戸）、6棟は解体済み。

(2) 0.5～1マンション 15棟

ヒューザー物件 10棟（当初入居347戸）

ヒューザー以外 5棟（当初入居169戸、現入居137戸）

いずれも、再計算、建物調査を実施ないし準備中

ヒューザー以外の1棟についてのみ、建築主が買戻し

3 被害救済状況

(1) 公的支援

ア.0.5未満のマンション

①移転費・仮住居の家賃軽減費用

i.移転費助成 25万円までの実費。原則2回まで。

ii.家賃助成 家賃（原則15万円／月を限度）の2／3を助成。

iii.原則2年（事業長期化等の場合には自治体の判断により延長可）

②除却費 全額助成

③建替時の共同施設（廊下・エレベーター等）整備費 全額助成

④建替時の新たな住宅ローンの利子相当分の軽減費用

例：新住宅ローン2000万円の場合、所得額に応じて、192万円から最大603万円を助成。

ただし、収入資産の状況等から特に支援が必要な者で、国及び自治体による売主への求償に協力することを条件とする。

※ヒューザー破産事件において配当を受けた場合、自治体助成に係る配当相当額分を、被害者に求償する方針を決定（2006年9月8日、前記連絡協議会）。

イ.0.5～1未満のマンション

国交省住宅局長の18年5月25日付け「構造計算偽装に係る分譲マンションの安全の確保及び違反の是正の促進について」により、以下のとおり自治体に要請

①期限（18年10月末）を定めて耐震改修を計画的に進めること

②売主が責任を果たせない場合には、耐震改修に係る技術的支援、既存の耐震改修に係る事業制度等の活用による支援等の必要な措置を講じること（管理組合等が耐震改修計画を策定する場合の補助率は、国1／3、自治体1／3）

③耐震改修に対する助成を行う場合、1戸当たりの負担額が極めて大きくなる等のときには、住宅・建築物耐震改修等事業の活用に加え、地域住宅交付金の提案事業の活用〔耐震改修事業全体の1／3程度（最大1／2）〕を含め検討すること。

実際は、各自治体により助成の有無・程度はまちまち

(2) ㈱ヒューザー破産事件

ア.債権認否方針

(ア) 0.5未満のマンション

①購入代金のうち建物代金部分（土地代は含まず。居住利益として、1年あたり建物代金の2％を控除する）

②購入諸費用（物件全体の代金の5％）

③解体・取壊費用（実費相当額 不明な場合は同種建物を基準とする）

④仮住まい費用（家賃20万円×36か月、転居代30万円×2回）

⑤慰謝料（1戸あたり300万円）

(イ) 0.5～1未満のマンション

①補修工事代金（建物代金の50％）

②補修工事に伴う諸費用（建物代金の20％）

③慰謝料（1戸あたり200万円）

イ.管財人による破産前ヒューザー提起訴訟の受継

(ア) 地方公共団体に対する約139億円の賠償請求訴訟（受継）

住民が提訴した場合には、管財人は訴訟取下げ方針

(イ) イーホームズ等に対する約5億円の損害賠償請求訴訟（受継）

(3) 木村建設㈱破産事件

マンション住民の届出債権については、木村建設に過失なし等で、全て否認。

(4) 損害賠償請求訴訟提起 1 棟 (G S 川崎大師)

以上

IV 被害救済と現状と今後② 福岡における サムシング耐震偽装問題

弁護士・幸田雅弘

1. 平成17年11月に姉歯建築士の耐震偽装問題が発覚しましたが、福岡ではすでに、平成16年6月に構造計算書の偽装問題が起きています（詳しくは、フォアスマイルNo.13、No.14、No.15掲載の記事参照）。

2. 構造計算を偽装したのは、福岡県春日市に事務所を構えていた設計事務所サムシング（代表仲盛昭二氏）。サムシングは、平成9年～平成11年の最盛期には、50数名の従業員（建築士は5名程度）を抱え、年間に600～700件の建物の構造計算を行っていた事務所です。福岡市が建築確認した建物（構造計算が必要なもの）の構造計算の、なんと6～7割を1社で占めていました。構造計算をした建物は平成11年11月までに1万2000件と言われています。提訴したマンションの構造計算書では、(a)荷重を軽く見積もる、(b)荷重の拾い落としをする、(c)許容応力度計算で荷重の割増をしないなどの手法を使い、計算書の入力部分と出力部分が別々の計算書からなっています。まさに、構造計算書の偽装を行っています。構造計算の偽装を指摘された仲盛昭二氏は、「構造計算の途中で資料の差し替えをすることはよくあることだ」と居直り、会社ぐるみで構造計算の偽装を行っていた可能性を示しました。問題マンションの数の多さや、設計者が偽装を正当化する点ではサムシング問題は姉歯問題の質と量を上回るかもしれません。

3. しかし、現在までに確認された民間のサムシング物件は572件で、そのうち、構造計算を再点検している民間マンションは60件程度に過ぎません。多くのマンションが「構造計算書がない」「再点検の結果が恐い」などの理由で対策に乗り出せない状況です。弁護団には、いくつものサムシングの構造計算書が持ち込まれ、提訴

物件と同様の偽装がある構造計算書もくつもありましたが、ほかのマンションではいまだに訴訟には踏み切れないようです。

4. 耐震性能が不足しているマンションを補修すると、柱・梁が太くなり、補強の小梁も増えるため、当初の設計や当初の居住性能を維持して補修することは極めて困難です（カーボンネット工法などで補修すると補修費用が高額になります）。現実的には、マンションごと建て替えるしか方法がありません。福岡の裁判はこうした見地からマンションごと建て替えをする費用などの賠償を求める裁判です。事件はすでに今年春に2年間の弁論をほぼ終え、構造計算に関する鑑定が行われ、「現状ではX方向は Q_u/Q_{un} は0.50、Y方向は Q_u/Q_{un} は0.57という結果が出ました。現在は、この構造計算の検討結果に基づいて補修方向の鑑定を行っているところです。

5. 福岡県や福岡市の建築局は、「建築基準法の範囲内で指導することしかできない」といい、許容応力度計算法で構造計算をしたマンションについて限界耐力計算法による検証結果でしかものを言わない状況です。サムシングの仲盛昭二氏はこうした「行政の弱腰」を見抜いて、「構造計算には計算方法がいくつもあり、ある計算方法の中でも幾通りも計算の仕方がある。行政がサムシングの構造計算を偽装呼ばわりしたのは間違いで、計算に多少の数値の違いあっても建築基準法のレベルは守っていた」と逆攻撃を仕掛けています。行政が毅然たる態度をとらないため、耐震偽装問題の悪質性、重大性が不明確になろうとしています。

いわば法律の陰に隠れて耐震偽装問題をできるだけ小さくみせようとするような動きがある中で、契約で約束し性能を欠く場合には瑕疵と判断すべきであると明確に判示した平成15年10月の最高裁判決を踏まえて、キチンと「瑕疵の有無は当初の構造計算方法によって判断すべきである」「当初の耐震性能を満たそうとすれば建て替えしかない」という判決をとることは極めて重要であると思います。

以上

シックハウス勝利和解報告

大京事件に学ぶ

報告者 弁護士・田中 厚
建築士・木津田秀雄

I 事件の表示（通称事件名：天六マンション・シックハウス事件）

和解日	平成18年9月11日
事件番号	平成16年（ワ）第1147号
裁判官	小久保孝雄
代理人	田中厚、三浦直樹、石川直基、菅聡一郎、関根幹雄、高瀬朋子、鳥居玲子、鳥川慎吾、中島宏治、西山宏昭、平泉憲一、松本浩志、山本雄大、八木正雄、島村美樹

II 事案の概要

建 物 概 要	所 在	大阪市北区浪花町		
	構 造	鉄筋コンクリート造15階建	規 模	敷地2,013㎡・延床面積7,284㎡
	備 考			
入 手 経 緯	契 約	平成11年12月～平成13年11月 売買契約	引 渡	平成12年11月～平成14年1月
	代 金	2842万円～5213万円		
	備 考	原告は20戸（46名）		
相 談（不 具 合 現 象）		シックハウスによる健康被害、厚生省指針値の約2倍～3倍の室内空気濃度		

III 主張と和解の結果

争点 （相手方の反論も）		1 売主（大京）、施工業者（大末建設）の責任 （1）本件マンションの欠陥・瑕疵について ①瑕疵・欠陥の判断基準～厚生省指針値や設計施工ガイドラインは欠陥の判断基準足りうるか ②室内空気測定方法～アクティブ法かパッシブ法か ③ホルムアルデヒドの主要な放散源の特定～床下の下地材ユニットのパーティクルボード（JIS放散等級E2）からの放散経路 ④持ち込み家具の影響について （2）シックハウス判例の到達点 （3）大京の責任 ①瑕疵担保責任 ②債務不履行責任 （4）大末建設の不法行為責任 ①注意義務の存否、内容 ②予見可能性及び予見義務 ③結果回避可能性及び結果回避義務 ④被告大末建設の注意義務違反 2 プリヂストンの責任 （1）製造物責任 下地材ユニットの欠陥～設計上の欠陥、指示警告上の欠陥 （2）不法行為責任 ①予見可能性 ②本件下地材ユニットはBL床ユニット基準に違反するか 3 原告らの損害 ①補修の必要性和補修方法、補修金額 ②本件マンションと原告らの健康被害との因果関係～既往症、喫煙等の影響 ③損害項目～健康被害慰謝料、休業損害、補修費用、仮住まい費用、調査費用、弁護士費用、欠陥住宅慰謝料	
欠陥		上記争点1（1）	
損害 （万円）	合計	守秘条項により）／30732（総額）（和解額／請求額）	
	代金	／	
	修補費用	／13531	
	転居費用	／812	
	仮住賃料	／1507	
	慰謝料	／7800（健康被害）2500（欠陥）	
	調査鑑定費	／416	
	弁護士費用	／2793	
その他		シックハウス対策費、医療費、交通費、休業損害等	
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		
	その他	部材メーカーの製造物責任、不法行為責任	

1 事案の概要

大阪市内の新築マンションを購入した20世帯46名の住民が、床下に施工された建材を主要な放散源として室内ホルムアルデヒド濃度が厚生省指針値を超え、シックハウス症候群に罹患した者もいるとして、売主の大京、施工業者の大末建設、建材メーカーのブリヂストンに対して、マンションの補修費用や健康被害慰謝料等合計307,320,789円を請求していた事件で、和解が成立した。

2 事件の経緯

原告らの多くは、入居後、頭痛・吐き気・めまい・発疹などの諸症状に悩まされてきたが、総戸数95戸中83戸の室内空気を測定したところ、うち9割以上の住戸で、厚生労働省指針値 0.1 mg/m^3 を超える高濃度のホルムアルデヒドが検出され、平均値は 0.19 mg/m^3 と指針値の約2倍であった。

木津田秀雄1級建築士による調査の結果、主要な放散源として、居室内の床下ユニットにJIS規格中最低ランクであるE2の部材（平成15年の改正建築基準法では使用禁止）が使用されており、これから放散されたホルムアルデヒドが床下空間に充満し、壁内空間を経て、室内空気を汚染していることが判明した。

3 調停から提訴へ

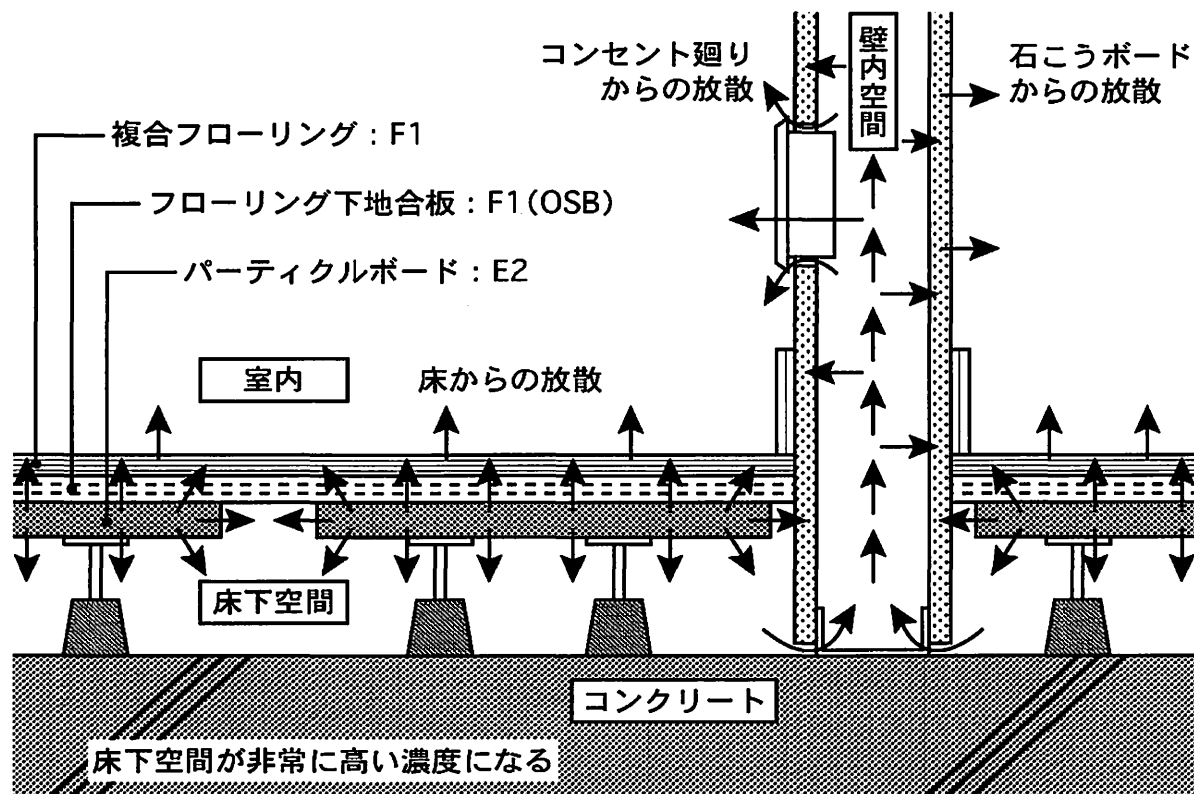
原告らは、話し合いによる早期解決を求めて、平成15年8月11日、調停を申し立てた。被告らは、当初、早期解決に向けて誠実に対応するとの態度を示していたが、第3回調停期日に態度を急変させ見舞金程度しか支払えない旨述べたので、第4回調停期日で不調となった。その後、原告らは、平成16年1月29日、大阪地裁に提訴した。

4 訴訟の経緯

平成16年4月6日の第1回口頭弁論以来、延べ28回の期日が重ねられた。

この間、4期日にわたって、原告ら7名、原告らから依頼されて調査鑑定を行った木津田秀雄1級建築士、被告大京の担当者、被告側申請のベターリビングの役員2名の合計11名に対する本人尋問・証人尋問が行われたが、原告ら本人尋問の際には、裁判所との事前協議により「シックハウス対策コート（法廷）」の配慮をした。

平成18年7月末には、双方、最終準備書面も提出し、平成18年8月22日には弁論終結予定であったが、相当額の解決金が9月末までに一括で支払われる旨の和解案が示され、原告らとしても納得できる金額であったの



ホルムアルデヒドの放散経路

で早期解決の観点から和解に応じることとし、平成18年9月11日午前11時、和解が成立した。

5 和解の内容

被告らは、本件紛争の早期解決のため、連帯して本件解決金の支払義務があることを認め、9月末日限り支払うとの内容である。

解決金の具体的な金額については、「第三者に対してこれを開示してはならない」との条項があるため公表できないが、原告らが納得できる相当な金額である。

6 本和解の意義

争点は、①建築基準法によるシックハウス規制が施行される前に建物につき厚生労働省の指針値が住宅の瑕疵・欠陥の判断基準たりうるかという瑕疵論、②室内から検出されたホルムアルデヒドの主要な放散源は何かという原因論、③原告らの症状と室内空気汚染との因果関係、④被告らの過失に関して、室内空気汚染の予見可能性や、床下の部材からの室内空気汚染の予見可能性の有無、⑤主要な放散源の部材メーカーはPL責任を負うか、など多岐にわたったが、原告らとしては、いずれも充分立証できていたと考えている。

そのこともふまえ、今回の和解には以下の点に意義がある。

1) シックハウス対策（建材の使用制限、換気設備の設置）が盛り込まれた平成14年改正建築基準法施行（平成15年7月1日施行）前に設計・建築・引き渡しが行われた建物について、被害が救済される勝利的和解ができたこと。

2) 同一マンションの住民が一致団結して、集団的に提訴し、比較的早期に統一的解決が図れたこと（マンション住民のシックハウス集団提訴はこれまで前例がないものと思われる）。

3) 本件では主たる原因物質の放散経路が解明され、主要な発生源たる動産が特定されたことから、部材メーカーに対するPL責任も追及したところ、分譲業者と施工業者だけではなく、部材メーカーも解決金の連帯支払義務を認めたこと。

7 最後に

シックハウスの問題は、建築業界が新建材等を安易に多用してきた結果、最も安全たるべき居住空間の中に様々な有害化学物質が放散されそれが居住者の体内に蓄積され深刻な健康被害を発生させる、という「室内における公害」ともいうべき問題である。平成6年頃から社会問題化し平成9年6月に室内空気汚染による健康被害

を防止するための厚労省指針値が定められていたにもかかわらず、建築基準法による強制的な法規制が平成15年までなされなかったため、本件の原告らのような多くのシックハウス患者が生み出されたのである。その意味で国の責任も大きい。

ようやく制定された改正建築基準法による対策は、厚労省が指定した13物質中わずか2物質（ホルムアルデヒド、クロルピリフォス）に関する規制でしかなく、これ以外の物質に対する規制は未だなされていない。また、リフォーム時には規制が及ばないなど、不十分な規制の下で、シックハウス被害は未だに多発している。

今回の解決を一里塚として、今後、シックハウス問題の予防のための対策がなされ、被害救済が進むことを期待するものである。

以上

○ 期日経過一覧

1 調停手続

平成15年8月11日、調停申立
平成15年10月16日午前10時、調停期日
平成15年12月9日午前10時、調停期日
平成15年12月18日午前10時、調停期日
平成16年1月20日午前10時、調停期日 →不調

2 訴訟手続

平成16年1月29日、訴訟提起
平成16年3月29日午前11時、進行協議期日
平成16年4月6日午前10時、口頭弁論期日
平成16年5月25日午前11時、弁論準備手続
平成16年6月21日午前11時、弁論準備手続
平成16年7月26日午前11時、弁論準備手続
平成16年9月6日午後2時30分、弁論準備手続
平成16年10月5日午前10時、弁論準備手続
平成16年11月8日午前10時、弁論準備手続
平成16年12月6日午後1時30分、弁論準備手続
平成17年1月31日午前10時、弁論準備手続
平成17年2月21日午後2時、弁論準備手続
平成17年3月15日午前10時、弁論準備手続
平成17年5月9日午前11時、弁論準備手続
平成17年6月13日午前10時、弁論準備手続
平成17年7月6日午前10時、弁論準備手続
平成17年7月25日午前10時、進行協議期日
平成17年9月9日午前11時、進行協議期日兼弁論準備
平成17年10月20日午前10時、証拠調期日
平成17年12月15日午前10時、証拠調期日
平成18年1月23日午前10時、進行協議期日兼弁論準備
平成18年2月16日午前10時、証拠調期日
平成18年4月7日午前10時、進行協議期日兼弁論準備
平成18年4月25日午後1時30分、証拠調期日
平成18年5月26日午前10時、進行協議期日兼弁論準備
平成18年7月5日午後3時、弁論準備手続
平成18年8月4日午後2時、弁論準備手続
平成18年8月22日午後1時15分、弁論準備手続
平成18年9月11日午前11時、和解期日 →和解成立

東京地裁判決と 高裁での和解に学ぶ

弁護士・米川長平

1、趣旨

17年12月5日東京地裁判決及び東京高裁での和解について、なぜ勝訴判決を得て和解ができたのかを、担当弁護士として検討します。

(和解の内容は、依頼者及び被告の双方の希望から、未公開の約束の故に、開示できません)

2、訴訟とした基本方針

(1) 依頼者の意向を尊重して、訴訟により、迅速な対応をした。交渉により時間経過となるウヤムヤになるのは避けた。

平成15年8月1日	法律相談 受任契約
8月23日	現地調査
8月26日	内容証明郵便
9月12日	提訴 鑑定 鑑定尋問 原告被告担当者尋問
平成17年9月12日	第19回弁論終結
11月22日	弁論再開、損害立証の

追加

12月5日	判決
平成18年6月16日	高裁和解成立

(2) 基本的スケジュールを確定し、全体的な方針に従って訴訟の展開をした。

(3) 訴状及び基本的な準備書面により、全体の主張をし、当初の主張をブレないようにした。

(4) 欠陥住宅関係の情報を活用した。
谷合弁護士などより入手した。

(5) 鑑定を活用した。

(6) 現地調査を何度も実行した。

3、勝訴判決となった理由

(1) 判例、通説に忠実に、主張できる主張をすべて行って、ブレない主張をした。

(2) 鑑定の活用

(3) 事件係属部での幸運。同一裁判所に先行事件が存在した。

(4) 被告側が、あくまでも強行に勝訴できると考えたので、和解とならなかった。

原審では、マンション売買代金4200万円＋150万円での和解の提示がなされたのに、被告が拒

否した。

(5) 判決は、従来の判例と異なり、瑕疵担保責任を活用した。

(6) 証人尋問の成功及び被告の準備不足があった。

4、控訴審

(1) 従来の判例理論（瑕疵担保）に適合するとの判断を得ていた。

(2) 被控訴人からの反論は、限られた領域だけであった。

5、前回静岡大会の疑問に対する回答

(1) 債務不履行又は不法行為は、被告の過失を要件とする。本件は被告の主張が規制基準を守った材料を使用したと主張したのに、反証できないことから、いずれも認定できないとしていた。

しかし、瑕疵担保は、瑕疵の存在のみであり、無過失責任なので、認められると判断した。

(2) 慰謝料、弁護士費用を認めなかったのは、瑕疵担保構成の判例、通説の理論の信頼利益の賠償責任の範囲の問題ではないか。

(3) 結局、マンション自体の瑕疵にあてはめて、認められる法理論としての瑕疵担保責任を認めた判決である。しかも、控訴審でも結論に異論が出なかった。

勝訴判決・和解報告

欠陥住宅事件報告①

弁護士・河野 聡

I 事件の表示（通称事件名：大分バス事件）

判 決 日	裁判所 平成17年8月4日判決
事 件 番 号	平成14年(ワ)第491号 損害賠償請求事件
裁 判 官	関 美都子
代 理 人	弁護士 河野 聡 弁護士 石井久子

II 事案の概要

建 物 概 要	所 在	大分市		
	構 造	鉄骨造2階建	規 模	敷地 270.62㎡、延床面積 232.16㎡
	備 考	理髪店併用住宅（住宅金融公庫融資住宅）		
入 手 経 緯	契 約	1996年9月25日 契約	引 渡	1997年3月24日
	代 金	建物 3347万円、土地 2010万円		
	備 考	建物は家族の共有、請負契約は世帯主の単独		
相 談（不 具 合 現 象）		外壁の多数のひび割れ、雨漏り		

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）	争点：鉄骨接合の瑕疵、溶接の欠陥により、建て替えの必要性があるか 〔相手方〕構造計算上問題はなく、建て替えの必要はない。		
欠 陥	① 鉄骨骨組みに契約書添付の小規模鉄骨構造標準図違反、契約図面違反等がある。 ② 鉄骨を覆う断熱材がない、壁内結露対策としての通気層がない等の欠陥がある。		
損害 （万円）	合 計	47,262,282 /	（認容額 / 請求額）
	A 建 替 費 用	33,650,400 /	35,737,800
	B 営 業 損 失	4,998,882 /	4,998,882
	C 転 居 費 用	1,000,000 /	1,000,000
	D 仮 住 賃 料	900,000 /	900,000
	E 慰 謝 料	2,000,000 /	2,000,000
	F 調 査 鑑 定 費	413,000 /	413,000
	G 弁 護 士 費 用	4,300,000 /	4,500,000
	H そ の 他	/	
責任 主体 と 法律 構成	① 売 主		
	② 施 工 業 者	瑕疵修補に代わる損害賠償請求	
	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瑕疵修補に代わる損害賠償請求の法律構成で、地盤や基礎の瑕疵を主張せず、鉄骨接合の瑕疵や溶接の欠陥だけの主張で建て替えを認め、請負代金額を超える建て替え費用と、補修期間中の営業損失・引っ越し費用・建て替え中の賃借建物賃料等を満額認めた。
- ②慰謝料200万円を認めさせた。

2 主張・立証上の工夫

- ①一級建築士の意見書に基づいて訴訟を進めていたが、裁判所が相手方申請の鑑定を採用してしまった。そこ

で、さらに私的に超音波探傷検査を実施して提出したことによって、相手方の鑑定申請を取り下げさせることができた。

- ②鉄骨接合や溶接の瑕疵の明確な部分を次々と証明することで、建物全体の瑕疵を浮き彫りにさせることができた。

3 所 感

原判決に基づく仮執行が成功し、相手方が控訴したが、控訴理由書提出期限直前に控訴取り下げを得ることができた。

妥協しない訴訟遂行態度が功を奏した事件と思う。

欠陥住宅事件報告②

報告者 弁護士・齋藤拓生
建築士・伊藤雅俊

I 事件の表示（通称事件名： ）

判 決 日	仙台地方裁判所 平成18年8月9日判決
事 件 番 号	平成14年(ワ)第984号 請負代金請求 平成15年(ワ)第171号 損害賠償請求事件
裁 判 官	中丸隆
代 理 人	齋藤拓生、門間久美子

II 事案の概要

建 物 概 要	所 在	名取市小塚原字東中塚219番地の5		
	構 造	木造(軸組工法) 2階建	規 模	敷地666㎡、延面積200㎡
	備 考			
入 手 経 緯	契 約	平成11年11月15日 請負契約	引 渡	平成12年7月11日
	代 金	建物2500万円、土地 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 (相手方の反論)		①瑕疵の有無, ②修補方法, ③監理放棄建築士の責任	
欠 陥		①基礎形式の設計図書違反, ②基礎底盤のかぶり厚さ不足, ③筋かい量不足, ④継手・仕口の緊結不足等	
損害 (万円)	合 計	2410万9404円 / 774万1327円	(請求額/認容額)
	A代 金	/	
	B修 補 費 用	1718万6904円 / 506万3827円	
	C転 居 費 用	63万円 / 50万円	
	D仮 住 賃 料	110万2500円 / 30万円	
	E慰 謝 料	200万円 / 0円	
	F調 査 鑑 定 費	117万9460円 / 117万7500円	
	G弁 護 士 費 用	200万円 / 70万円	
	Hそ の 他	/	
責任 主体 と 法律 構成	①売 主		
	②施 工 業 者	請負契約に基づく瑕疵担保責任	
	③建 築 士	不法行為	
	④そ の 他	基礎工事下請業者・・・不法行為責任	

IV 鑑定等について

裁判所鑑定人は、基礎底盤のかぶり厚さ不足を認め、瑕疵と判断しつつも、総合判断を理由として、かぶり厚さ不足それ自体の補修は不要という極めて不当な判断を行った。そのような判断の前提には、可能な限り安い費用での補修という発想があった。

V コメント

1 瑕疵の判断

本判決は、設計図書、建築基準法令、標準的な技術基準、公庫仕様書(公庫融資住宅について)が瑕疵の判断基準になると判示したうえで、原告が主張した瑕疵のほぼ全てを認めた。なお、JASS(日本建築学会建築工事標準仕様書)違反は、直ちに瑕疵とは言えないと判示した。

2 監理放棄建築士の不法行為責任については、最高裁

平成15年11月14日判決に即して、不法行為責任を認めた(賠償範囲も、全損害とした。)

3 相当補修方法については、「鑑定が提示する補修方法によることが相当である」とだけ判示し、具体的理由を何ら示すことなく、鑑定結果を丸呑みしているが、不当である。補修費用については、鑑定人の見積金額と被告の見積金額の平均値とするが、疑問である。

4 本件建物は、原告とその妻の共有であり、瑕疵担保責任については認定された損額の全額の賠償請求が認められたが、不法行為責任については、原告の持分割合(10分9)に応じた額の賠償請求のみが認められた。共有者全員を原告とすべきであったといえる。

欠陥住宅事件報告③（勝利和解）

報告者 弁護士・田中 厚
協力建築士・木津田秀雄

I 事件の表示（通称事件名：八尾市H邸事件）

和解日	平成18年6月2日
事件番号	平成17年ワ第5783号
裁判官	谷村武則
代理人	田中厚

II 事案の概要

建 物 概 要	所 在	大阪府八尾市		
	構 造	1階鉄筋コンクリート造2・3階木造	規 模	敷地 50.57㎡、延床面積 80.37㎡
	備 考			
入 手 経 緯	契 約	平成11年12月24日 工事請負契約	引 渡	平成12年5月30日
	代 金	2459万1000円		
	備 考	土地は従前から所有し、建物は新築工事請負契約により取得。被告建築士と200万円の設計監理契約。完成後請負工事業者は倒産。		
相 談 (不 具 合 現 象)		雨漏り、1階RC部分と2階木造部分の継ぎ目正面塗り壁亀裂、花台の腐敗・落下、底塗剥がれ等		

III 主張と和解の結果

争点 （相手方の反論も）		①本件建物の欠陥 ②欠陥が建築士の設計上の過失 ③欠陥が建築士の監理上の過失 ④取り壊し建て替えによる補修方法		
欠陥		1 構造上の瑕疵 ①耐力壁が不足する設計上の瑕疵＝確認済証に添付された構造計算書の誤り、耐力壁として使用できる全ての壁を最大の壁倍率としても最低基準を確保できない ②耐力壁の施工上の瑕疵＝構造用合板の継ぎ目に受け材が施工されていない告示1100号1項1号違反 ③床の施工上の瑕疵＝3階床が剛床になっていない ④バラベツ部分の瑕疵＝梁の桁への掛かりが少ない設計、施工においても有効な補強が行われていない 2 防水性能の瑕疵 ①笠木部分と屋根及び内樋についての設計・施工の瑕疵 ②外壁部分の施工の瑕疵 ③2階食器棚屋根について設計上の瑕疵		
損害 （万円）	合計	1500	/	（和解額 / 請求額）
	代金		/	
	修補費用		/	2759
	転居費用		/	50
	仮住費料		/	140
	慰謝料		/	200
	調査鑑定費		/	74
	弁護士費用		/	322
	その他		/	
責任 主体と 法律 構成	売主			
	施工業者			
	建築士	債務不履行責任、不法行為責任		
	その他			

IV コメント

1 和解結果分析

最終的に被告が認めた補修方法（2階や3階の壁量不足を解消するために筋交いや構造用合板両面貼を設置する）による補修金額は1260万円であった。

被告主張の補修方法は本件建物建築後の平成12年改正建築基準法によって緩和された住宅密集地での風圧力の計算を前提にしているが、現状の補修としては妥当と

いえる。金額は、住宅設備の再利用保管料を計上していないが、一方で全部の外壁を外すことを前提とするなど一部却って過剰な補修方法を前提としている。従って補修金額としては概ね妥当。

当方は、補修費用1260万円、仮住まい費用110万円、調査鑑定費74万円、慰謝料200万円、弁護士費用356万円の合計2000万円を主張したが、最終的に1500万円の解決金として、被告の支払

い能力も考慮して、以下のように分割払いで合意した。
補修費用、仮住まい費用、転居費用がカバーされた計算になる。

①和解時まで 630 万円

②1 年目 2 ヶ月ごとに 105 万円×6 (合計 630 万円)

③2 年目以降 1 ヶ月に 20 万円×12 (合計 240 万円)

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

被告は、提訴前は、瑕疵の存在、設計の過失、監理の過失をいずれも争っていたが、本訴に至り、追加の鑑定書、JIAの「建築設計・監理業務委託契約書」も提出して設計上の過失、監理上の過失について粘り強く主張(後記参照)、立証した結果、原告の主張のかなりの部分を認めるに至り、被告側から補修費用1260万円という数字を引き出すことができた。支払い能力も考えて実を取るために1500万円で和解した。履行確保のため和解時まで630万円の支払を受け、保証人(構造設計者)も付けてもらった(利害関係人として和解に入ってもらったので遅滞があればこの者にも強制執行ができる)。

平成19年4月時点で840万円が支払われている。

以 上

(参考)

建築士の過失を主張した準備書面(かっこ内の○は被告が認めたもの、×は最後まで争ったもの)

1 耐力壁が不足する設計に関する過失 (○)

被告は、「原設計には構造計算の誤りがあるため、建築基準法の要求する壁量を満足していない」旨認めながら、「耐力壁について構造用合板両面貼にするなどの仕様を変更すれば基準を満たす壁量は確保できるのであり・・・本件建物の設計自体が瑕疵であるという原告の主張は誤りである」旨主張する。

しかし、原設計では構造用合板の両面貼りには設計されておらず片面貼りの前提で設計され(甲4のB02図には「構造用合板!12」と記載され、壁量の構造計算も両面貼りではなく片面貼りの前提で計算されている。翻って被告が補修方法として提示する乙1の5頁には「構造用合板!12両面貼」と記載され、壁量の構造計算も両面貼りの前提でなされている)、それでは真実は耐力壁が不足して安全性が確認できないのに、構造計算の誤りにより安全性が確認できたかのような結果を記載して、建築確認を得たのである。被告の構造計算の誤りの具体的内容及びこの設計に基づいて施工された本件建物が構造計算によって安全性が確認できない建物である

ことは、甲13の23頁以下に詳述しているとおりである。

したがって、被告が設計時に構造計算を誤って、その結果建築された本件建物の必要壁量が不足するという構造上の瑕疵が生じているのであるから、被告の設計上の過失によって瑕疵が生じたといえることは明らかである。

被告の主張は、設計上の過失及びそれによる建物の瑕疵を否定できるものではなく、瑕疵の補修方法を示すものに過ぎない。被告は設計上の過失と補修方法の主張をすり替えており、被告の主張こそ誤りである。

なお、原告は、被告の提出する乙1の構造計算の妥当性についても検討中であるが、争点を明確にするため、被告はその主張する補修方法による補修工事金額、工期も明らかにすべきである。また、乙1は、「『3階建混構造住宅の構造設計の手引き』に準拠した構造計算」と題しており、同「手引き」は平成3年の告示に関して平成5年に刊行されたものであるが、乙1の構造計算は同「手引き」には準拠しておらず、風圧力の算定方法などについては、平成13年12月に刊行された「木造軸組工法住宅の許容応力度設計」に拠っているものと推測される。

2 耐力壁の施工上の瑕疵に関する工事監理上の過失 (○)

本件建物は、構造用合板の継ぎ目に受け材が施工されておらず、設計図書及び昭和56年6月1日建設省告示1100号第1項第1号の「材料を継ぎ合わせて打ち付ける場合には、その継手を構造耐力上支障が生じないように柱、間柱、はり、けた若しくは胴差又は当該継手を補強するために設けた胴つなぎその他これらに類するものの部分に設けたものに限る」との規定に違反しており、瑕疵である。

被告はこの瑕疵について、答弁書において「事実としては認めるが施工上の瑕疵に過ぎない」と主張している。

しかし、被告は「工事の内容が設計図・説明図・詳細図・施工図、仕様書などこの契約に合致していることを確認すること」という工事監理を行うことを委任されており(甲4の3頁、第9条(1)f項)、被告はこの工事監理を専門家としての善管注意義務をもって履行する義務を怠ったものである。建築士法によると、「工事監理」とは「その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいかを確認することをいう」と定められている。建築基準法では、建物の設計と監理を資格を有する建築士のみに従事させることにより、建物の安全性を確保するシステムをとっており、建築士による監理は建物の安全性を確保し欠陥住宅の発生を防止するために極めて重要な役

割を担っている。この理は、監理者として名義を貸しただけの建築士にさえも欠陥住宅の賠償責任を負わせた最判平15・11・14（判時1842・38）からも明らかである。

仮に被告のいわゆる「重点監理」を前提としても、構造耐力上重要な部分（耐力壁、剛床、屋根など）とそれらの接合部は、建築基準法で行政庁（ないしはそれを代行する民間確認検査機関）による中間検査でもチェックされるべき内容であり、そこを監理せずして一体どこを監理するのか、というべき事項である。

監理義務の内容を明らかにする参考資料として、被告も所属する日本建築家協会の推奨する「建築設計・監理業務委託契約書」を甲13の56頁以下に掲載しているが、同契約書では、「標準業務」のうち「監理業務」は「①工事と設計図書の照合（具体的な業務は2の別記に明記します）」とされ、「2の別記」によれば、「構造躯体完了時の確認事項」として、「木造の場合」の箇所に「構造材の接合部の確認」と記載されている。

3 3階床の施工上の瑕疵に関する工事監理上の過失（○）

被告は答弁書で以下の原告主張を認めている。「本件建物は確認済証に添付された構造図面及び構造計算書によると、3階の床は剛床とすることが記載されており、構造計算も剛床であることを前提として計算されている。

しかし、本件建物は3階の床に構造用合板は施工されているが、合板の継ぎ目に受け材が施工されておらず、釘も規定のものが使用されていない。

したがって本件建物の3階の床構造は設計図書のとおりに施工されておらず、又構造計算の前提として定められた剛床の施工が行われていない」

被告第1準備書面でも「3階床については、合板の継ぎ目に受け材が施工されていないがあくまで施工上の問題であり」として、施工上の瑕疵が存在することは認めつつ「被告に設計監理上の責任はない。」などと主張している。

しかし、前記2でも述べたように、被告は契約上の工事監理義務を怠ったというべきであるし、構造耐力上重要な部分の工事監理を怠ったことは明らかである。

4 パラペット部分の瑕疵に関する設計・監理上の過失（設計上の過失は×監理上の過失は○）

被告は、設計の不備はない旨主張するが、甲13の20頁以下に記載したような問題があり、被告に設計・監理上の過失があることは明らかである。

まず設計上の水平剛性について、被告は、訴訟前の「回

答書」（甲12）において「本件建物の屋根の下地には野地板として構造用合板が設計されており、設計上、小屋組の水平剛性は十分確保されている」旨主張していた。

しかし、甲7にも示したとおり本件建物の屋根は鋼製の折半屋根で施工されており、小屋裏には構造用合板は施工されていない。これは、構造耐力上重要な部分の監理義務を怠ったことは明らかである。前記日本建築家協会の推奨契約書では、「別記」「4）仕上げ前の下地の確認事項」として、「③屋根下地材、形状の確認」として標準的な監理業務に含まれている。（甲13の59頁）。

また、構造用合板を取り付けるべき梁が桁の上に乗っているだけで組み合わせられていないことや、ほんの数cmしか桁に掛かっておらず（甲7の15頁の図、33頁の図を参照）、建物全体の水平剛性を確保できない状態になっている。これも監理義務違反というべきである。

一定の水平剛性を小屋裏で確保するには、梁と桁の両方に構造用合板を留め付ける必要があり、また合板の継ぎ目には受け材を取り付ける必要があり、そのような施工を行うには、桁の上にパッキン材を入れて梁と同じ高さとしなければならないが、そのような設計がなされていないことに、設計上の過失も認められる。

5 防水性能の瑕疵に関する設計・監理上の過失（全て×）

（1）3階ルーフテラスの笠木について

被告は、「設計上の30mmの笠木の寸法は見つけ部分の寸法であり、被りを含めた寸法ではない」「この部分の被りをどの程度にして、防水効果を確保させるかは…施工業者が解決すべき問題であるから設計に何ら不備はない」旨主張する。しかし、本件笠木においては、甲7の37頁の図から明らかなように、被り寸法は見つけ寸法の範囲内でしか施工できないので、30mmより大きく被りを確保することは不可能であり、設計上の瑕疵ないし過失というべきである。

下地の防水処理については被告も認めるように施工に問題があったものであるが、被告にも工事監理義務違反が認められる。前記日本建築家協会の推奨契約書では、「別記」「4）仕上げ前の下地の確認事項」として、「④防水下地、防水工事、シーリングの確認」として標準的な監理業務に含まれている。（甲13の59頁）。

（2）内樋について

被告が本件建物で採用した折半屋根の場合、内樋とすると、適切な雨仕舞が難しくなる。外樋であれば落ち葉等で詰まっても溜まった雨水は建物の外へ流れ出るだけだが、内樋はその構造上建物内部に漏水するしかない位置にあることになる。また、甲7の40頁に記載したように内樋の幅を30cm以上にしないと、折半屋根の端部

から勢いよく飛び込んだ水がはねて室内側に漏水しやすいことになるだけでなく、落ち葉等による詰まりを防止できない。

しかし、設計では、設計図をスケールで測ると10cm～12cm程度の幅しかなく（甲4のA11図参照）、はねた水により実際に漏水事故が発生している。

これは、設計上の瑕疵ないし過失であることは明かである。

（3）2階食器棚屋根部分の笠木について

甲7の21頁に記載したように本件建物の当該部分の笠木は、高さの差が100mmに対して立ち下がりが20mmのため、漏水の原因となっているが、設計では、設計図をスケールで図ると、高さの差はせいぜい70mm、立ち下がりは20mmとなっている（甲4のA08図）。したがって、設計上の瑕疵ないし過失であることは明らかである。

被告は防水紙の施工の問題を指摘し、設計には不備はない旨主張するが、そうだとすれば、（1）で述べたと同様、被告の工事監理義務違反もあるということになる。

6 「補修方法及び補修費用について」

被告はその主張する補修方法、補修金額、工期を明らかにすべきである。

また、被告は、システムキッチン等の再利用による補修費用の減額を主張するが、再利用する場合、取り外し費用、保管費用、再設置費用が別途必要である。

7 監理報告書について

被告は、「監理報告書については、この規模の住宅については省略ないし他の書面によって代替するのが実務上の取り扱いであるため提出していない」などと主張するが、建築士法20条2項により、「建築士は、工事監理を終了したときは、直ちに、国土交通省令で定めるところにより、その結果を文書で建築主に報告しなければならない」と定められているので、直ちに提出を求める。

以 上

欠陥住宅事件報告④（勝利和解）

報告者 弁護士・神崎 哲

I 事件の表示（通称事件名： ）

和解日	京都地方裁判所 平成18年6月27日 和解		
事件番号	平成17年(ワ)第93号 損害賠償等請求事件		
裁判官	下馬場 直志		
代理人	神崎 哲	担当建築士	安田 茂

II 事案の概要

建物概要	所在	京都府城陽市久世	
	構造	木造（在来軸組工法）2階建	規模 敷地 100.12㎡、延面積 74.52㎡
	備考		
入手経緯	契約	平成12年3月21日 売買契約（売建）	引渡 平成12年10月初旬
	代金	A社に土地建物代金3170万円。なおB社に建物消費税・追加工事費等計金313万。	
	備考	契約上はA社との売買。But、本人の認識は「A社施工建物をB社から買う」	
相談（不具合現象）		①建具の開閉不良、②玄関ポーチのタイルの亀裂、③廊下の不陸	

III 主張と和解の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争点（相手方の反論も）		①B社が売主か ②地盤沈下の発生機序 ③補修可能性の有無（薬液注入工法の是非） ④居住利益控除の是非	
欠陥		①地盤の安全性の欠如（法19Ⅱ）：盛土造成地に対する無配慮による地盤沈下（45㎝） ②基礎の構造安全性の欠如（令38）：地盤改良をしないなら杭基礎等を選択すべき。 ③居住性能の欠如（傾斜等の欠陥現象による生活への深刻な影響）	
損害（万円）	合計	3900 / 4420	+登記手続費用一切と固定資産税日割分5.5万円もA社負担 （A社3600、B社250、C社50）
	代金	/	3170
	修補費用	/	
	転居費用	/	
	仮住賃料	/	
	慰謝料	/	300
	調査鑑定費	/	100
	弁護士費用	/	400
責任主体と法律構成	その他	/	450 ローン保証料49、火災保険36、登記費用41、B社に対する支払金324（建物消費税と外構工事費120＋追加工事193＋ローン手数料11）
	売主	A・B社は共同売主：（主位）売主の瑕疵担保責任（解除・損害）、（予備）不法行為	
	施工業者	cf. 造成業者C社が、A社から訴訟告知を受けて独立当事者参加	
	建築士		
	その他	A社・B社の代表者：商法266-3	

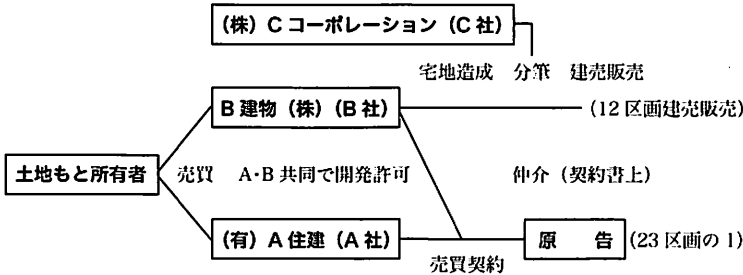
IV コメント

1 和解分析（意義・射程・問題点等）

(1) 事件の経緯

平成11年、もともと同一人所有の2筆の土地の1筆（3208㎡）をA社が、残る1筆（1274㎡）をB社が購入し、

両社共同で開発許可申請を行い、C社が盛土（3m）による造成工事を請け負って、それぞれ23区画と12区画の宅地に造成したうえ、建売分譲販売したうちの1戸。契約書の記載上は、A社が売主、B社が仲介となっていたが、原告は、B社から「自社物件ゆえ仲介手数料



はいらない」などと説明を受けたため、《A社施工でB社事業主(販売主)》と認識しており、実際、B社には、仲介手数料が支払われておらず、追加工事費用や建物の消費税等を支払っている。

なお、隣家でも沈下発生し、A社が薬液注入で補修している。

(2) 訴訟手続の経緯

平成16年9月受任し、若干の交渉を経て(相手方からは薬液注入による補修申出)、平成17年1月提訴。

平成17年3月第1回期日、9月第4回期日からC社が訴訟参加。手続終了後に毎度A社代理人に長期化の双方不利益を訴えたところ、平成18年5月第10回から和解期日になり、3回目の和解期日で和解成立。

(3) 意義

平成12年10月引渡ゆえ提訴時点で4年以上、和解時点で5年半が経過していたが、居住利益控除もなく代金額を上回る買い戻し和解ができた点、且つ、証人尋問を経ずに提訴から1年半もかからず解決できた点で、価値のある和解だと思われる。

2 主張・立証上の工夫

(1) 契約当事者(売主)がそもそも争いになり、B社が共同売主か仲介業者かが争われた。

A社が当方の主張を認め、共同事業者だと主張してくれたことは、B社の賠償にも影響を及ぼした。

ただ、A社による施工の事実は明白だったので、A社が支払義務者の中心になったのはやむなし。

(2) 欠陥に関しては、地盤沈下の発生機序が争いになった。

当方は「盛土造成地につき地盤改良等の配慮なく締め固めていない状況での建築が原因」と主張。

A社は「想定外の地下水流の変化によって地下で空隙が生じた」と主張。当方は「同主張によれば流域で広範な沈下が生じる筈。当方と隣家の2軒だけ沈下とのA社の主張と矛盾する」と反論。

造成業者C社が「自社は重機により十分に締め固めた。沈下原因は、隣家の浄化槽沈下につきA社が補修工事の際に水道管を破損し、大量の水とともに土砂を流出させたこと」と主張し、水道局への調査囑託でH13年12月～H14年2月の水道使用量(236立米)が他の期間の6倍に激増したことを証明。当方は、①水道管破損が原因だとしたら、それ以前から当家で沈下に伴う不具合現象が生じていたことや隣家での浄化槽の沈下の説明がつかない等と反論したうえで、②そのように大量の水と土砂が流出したのであれば、建物地下の土質構成が一層不明であり、ますます補修は不可能などと有利に援

用。

なお、この議論の過程で、被告らは「瑕疵の立証責任は原告にあり、沈下発生機序が不明である以上、瑕疵は認められない」と主張。当方は「著しい沈下発生につき争いなし。被告において地盤の正確な状況とそれに見合った施工実施を証明しない限り、瑕疵は推定される」と反論。

(3) 当方の解除の主張に対し、相手方は薬液注入工法による補修可能と主張。

当方は、技術的反論(建物下部の地質構成が不明ゆえ施工不可能等)のほか、法的反論として、基準法20条→施行令38条→H12告示1347号を根拠とし、その解釈につき『2001年版建築物の構造関係技術基準解説書』中の「地盤改良を用いる場合は、改良後の許容応力度が基礎形式に応じて規定されている値以上で、かつ個々の設計で必要となる支持力が確保されていることを改良形式や地盤条件を考慮して確認しなければならない。…また、改良地盤の許容応力度の評価に当たっては、改良後の効果確認が必要であり、深層混合処理工法の場合と同様の考え方で、改良範囲の品質の変化やばらつきを考慮した品質検査・確認方法を設定することが必要である。」との記載を引用し、「薬液注入工法は、上記のような国土交通大臣が認めた設計及び品質管理指針(技術的基準)が無く、かつ、改良後の品質検査・確認方法の設定もなく、また、建設後に行う薬液注入工法は、品質検査及び確認も出来ないため、建築基準法令上許容される工法ではない」と反論した。

(4) A社は第7回期日の1週間前に「仮に解除が認められるとしても居住利益が控除されるべき」と主張。

当方は、同期日に準備書面を持参し、①居住の本質からの批判(人権大会決議も援用)、②実質論からの批判(不誠実に訴訟遅延するほど得をする)、③契約論からの批判(完全物給付義務)、④理論的根拠に対する批判、を大々的に展開した(その内容は人権大会の基調報告書166頁以下に掲載)。

それでも、A社が居住利益控除を認めた裁判例を引用して再反論書面を提出してきたため、当方は、即日、請求の趣旨を変更して、附帯請求部分につき(訴状では「訴状送達日の翌日から」としていたが)「代金3170万円に対するH12.8.29(代金支払日の翌日)から」と拡張する旨の書面を提出して、これ以上原告の神経を逆撫でする主張を出すのなら、慰謝料額も拡張する旨警告した。

そのうえで、和解期日には、原告夫妻に出席してもらい、裁判官に直接本人達から「居住不利益・苦痛」の実態を切々と訴えかけた。被告側は和解期日でも居住利益控除を主張していたようだが、裁判官は「本件は居住利

益なんて考えられる事案じゃないでしょう」と一蹴したとのこと。

3 所 感

(1) 水道管破損の事実が判明して欠陥論が迷走しそうになった際、裁判所が「専門委員を入れたい」と言い出した。しかし、当方から「制度運用上、そのような利用は疑義がある。また、構造専門家でなければ意味がない。裁判所が理解できないならば、求釈明されたい。詳細に説明する。場合によっては、当方の建築士は構造の専門家だから弁論準備につれてきて、説明してもらってもよい」と主張し、裁判官による審理を強く求めた。裁判官が、それに応え、和解段階では強力に被告らを説得した模様。

A社代理人も、(居住利益控除論を出したりはしたが)非常に誠実な若手女性弁護士で、懸命に本人を説得してくれた模様。

(2) 和解では、和解金を席上授受したうえ、明渡は1か月猶予という当方に有利な条件であった。

なお、土地建物の所有権登記の原因については、当方が「解除」、A社側が「売買」をそれぞれ希望したが、最終的には「錯誤」による抹消登記手続で落ち着いた。

欠陥住宅事件報告⑤（勝利和解）

報告者 弁護士・神崎 哲

I 事件の表示（通称事件名： ）

和解日	京都地方裁判所 平成18年7月20日 和解		
事件番号	平成15年(ワ)第2656号 損害賠償請求事件		
裁判官	山下 寛、脇村真治		
代理人	安部嘉博、神崎 哲、神長信行	担当建築士	ネット会員以外（本人の知人）

II 事案の概要

建物概要	所在地	滋賀県滋賀郡志賀町（現・大津市）		
	構造	①木造2階建（母屋）②木造平家建（離れ）	規模	敷地827㎡、延面積①151㎡②53㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成2年3月31日 工事請負契約	引渡	平成2年12月4日
	代金	5731万1320円（追加工事代金を含む）		
	備考			
相談（不具合現象）		①建具の開閉不良・施錠不能、②テラスのタイルの亀裂、③庭の陥没、④排水不良		

III 主張と和解の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争点（相手方の反論も）		①地盤沈下の原因とその予見可能性 ②瑕疵担保責任による建替請求の場合における帰責性の要否 ③補修可能性の有無（アンダーピニング工法の是非） ④慰謝料・弁護士費用の賠償の可否 ⑤居住利益控除の是非		
欠陥		①地盤の安全性の欠如（法19Ⅱ）：地盤調査不十分。一旦違法盛土のうえ地盤改良したところ行政指導を受けて盛土撤去したが、改良地盤がまだらに残った。 ②基礎の構造安全性の欠如（令38）：1型垂れ流し基礎。被り厚さ不足。 ③排水計画の誤り（浸透桝からの排水が盛土下部の地盤を流出させている虞）		
損害（万円）	合計	5500 / 6966		
	代金	/		
	修補費用	/	5439	（解体再築費用）
	転居費用	/	100	
	仮住賃料	/	90	
	慰謝料	/	300	
	調査鑑定費	/	100	
	弁護士費用	/	600	
	その他	/	337	（監理費用200、従前の補修費用137）
責任主体と法律構成	売主			
	施工業者	請負人の瑕疵担保責任 又は 不法行為責任		
	建築士			
	その他			

IV コメント

1 和解分析（意義・射程・問題点等）

(1) 事件の経緯

平成14年春に受任し、提訴前に1年余り示談交渉があり、相手方（大手ハウスメーカー）はアンダーピニングでの補修を申し出ていたが、要求した安全性立証ができなかったため、平成15年9月提訴。

平成15年11月第1回期日、その後、現場進行協議（17年3月）をはさんで計10回の弁論準備のうえ、17年11～12月に2回人証調べを経て、18年2月弁論終結後、半年間の和解期日を重ね、和解成立。

(2) 意義

平成2年引渡ゆえ、提訴時点で約13年、和解時点で実に約16年が経過していたが、2棟の建物につき建替費用を上回る和解ができた、という意味で参考になるかと思われる。

2 主張・立証上の工夫

(1) 欠陥に関しては、地盤沈下の発生機序が争いになった。

相手方は、地盤調査会社の報告書に加え、大学助教授の鑑定書で「当該敷地は、地図にも現れないような小さな谷筋に当たる。昭和55年頃の造成時に伐採木等を埋めて盛土されたもので、それは局所的で且つ地下深くで

あるため、地盤調査 (SS) をしても判らない」と主張した。

地盤調査結果が恣意的であること、助教授の鑑定書が推測にすぎないことを、反対尋問で示せたことが大きい。特に助教授の「国土地理院の地図にも現れない小さな谷筋を建築士や弁護士など素人が判別することは無理だろうが、専門家が航空写真を実体鏡で『実体視』すれば局所的な 1 m 以下の微地形も判別できる」との証言を、反対尋問で弾劾証拠により崩せた (?) ことが個人的には思い出深い。

もちろん、その背後には周到な打合せによる建築士からの有益な助言の数々があり、尋問期日にも補佐人申請をして原告席で隣に座ってもらって逐次アドバイスを受けていたお陰である。

なお、基礎が I 型垂れ流し基礎であることも強調して、いずれにせよ欠陥であることを主張した。

(2) 欠陥に関し、相手方は、品確法の傾斜ガイドライン (H12 告示 1653 号) を悪用して、「傾斜角が 3/1000 未満ゆえ問題はない」などと主張した。

これに対し、当方は、①当該レベル測定が過去のジャッキアップ補修後に実施されたこと、②傾斜角の算出が作為的であること、③ガイドラインの意味について「留意事項」が特記されるに至った経緯及び「3/1000」の数値の出所 (建設業者に対する施工精度アンケート結果) を指摘し、沈下自体が明白な事案では「傾斜角が何度だから」などという主張が無意味であることを詳細に反論した。ご参考までに、③についての準備書面の主張部分を貼り付ける。

3 平成 12 年建設省告示第 1653 号の引用の誤り

被告は、品確法施行に伴う平成 12 年建設省告示第 1653 号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」を引用しているが、無知に起因する失当な主張である。

そもそも、この技術的基準は、建設省 (現・国交省) が、品確法の法案作成過程において、「一定の不具合現象から欠陥原因を推定して立証責任を住宅供給者側に転換する『瑕疵推定規定』を設ける」という構想に基づき検討していたものであるが、検討過程において基準値の設定で議論が激しく紛糾したうえ、「推定」自体に立法技術論的な問題も指摘されるに至ったため、瑕疵推定規定構想が途中で頓挫し、基準に対する議論が未だ不十分なまま、その数値だけが住宅紛争処理機関の紛争処理ガイドラインとして流用されたという経緯がある。

しかし、かかる安易な流用によって基準値だけが一人歩きして誤った欠陥の否定的推定が主張されること (まさしく本件における被告の主張がそれである) が危惧されたことから、日弁連の『住宅性能表示・保証制度』(注・品確法の当時の仮称)に係る住宅紛争審査会検討ワーキンググループ (現・住宅紛争処理機関検討委員会に組織移行。因みに、原告訴訟代理人神崎は同ワーキンググループ時代からの委員であり、法案作成作業過程における建設省との協議に参加している) において建設省に申し入れた結果、同技術的基準には、「留意事項」として、「この基準は、構造耐力上主要な部分における瑕疵の有無を特定するためのものではないため、レベル 1 に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する場合があり、また、レベル 3 に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存しない場合もあること。」を留意すべき旨定められるに至ったのである。(以上、『欠陥住宅被害救済の手引 (全訂増補版)』82 ~ 84 頁参照)

以上の経緯から明らかなように、同技術的基準は、あくまでも住宅紛争審査会が審査を行うにあたって、費用をかけて欠陥の有無・程度や不具合現象と欠陥との因果関係の調査を行えない場合などに備えて、不具合現象のみから欠陥の程度の当りをつけようというくらいの目安・参考基準にすぎないのである。例えば、「壁又は柱」や「床」の傾斜がある場合、3/1000 未満であれば仕上げ不良 (施工誤差) にすぎない可能性もあるが、6/1000 以上になれば不同沈下などといった構造欠陥に起因する可能性が高いから詳細な調査をすべき、といった具合である。

逆に言えば、本件のように、地盤調査を行い、構造欠陥が判明しており、且つ、現に沈下の発生が明白な場合に、その傾斜角が如何ほどであろうと無関係なのであって、それを「傾斜が 3/1000 未満だから」云々と反論することは、あまりにも馬鹿馬鹿しいナンセンス以外の何ものでもない。

なお、付言すれば、同技術的基準における「3/1000」という数値の出所は、『軸組工法による木造住宅の生産工学的研究』(1982 年 (財) 住宅普及会研究報告) であり、同報告において、昭和 54 ~ 55 年建設業者 108 社に対し実施した「柱の倒れの許容誤差」に関するアンケート結果 (回答数 58 社) で 3/1000 が多数を占めたことから「この値が、現在の建方精度の一般値と見られる」としていたこ

とに基づくものである(甲第16号証)。要するに、58社というごく限られた施工業者が「施工誤差として許容される」と一方的に主張している数値にすぎない。

むしろ、傾斜それ自体の瑕疵基準(本件のように傾斜の原因たる構造欠陥を問題にするのではなく、傾斜それ自体が欠陥であるとされる基準)は一般に1.5/1000と言われているのである(甲第17号証。田中峯子編『建築・近隣紛争の法律相談』264頁)。

(3) 当方の解体建替の主張に対し、相手方は薬液注入+アンダーピニング工法による補修可能と反論。

当方は、アンダーピニング工法それ自体の問題性を提訴時の鑑定書から指摘してもらうとともに、改良地盤の残存部分とその下部の空洞の存在を強調して、これを解消しない限り補修できないことを主張した。

3 所 感

(1) 相手方は、初期段階から居住利益控除を主張していた。

この事件での反論書面はすぐに提出したが、この事件をきっかけに「居住利益控除論批判」の研究会の開催を呼び掛け、消費者保護委員会PL・欠陥住宅部会に京都ネットメンバーも(松本克美先生も)加わってもらい、拡大部会という形で議論を半年以上に亘り行った。

その成果をまとめたものが、人権大会の基調報告書166頁以下である。

(2) 和解において、相手方は、現実の解体を和解金支払の条件として要求してきた。その結果、和解金の半金は和解成立時、残金は建物解体時に支払われることになった。参考までに和解条項を記載する。

1 被告は、原告に対し、本件損害賠償債務として、5500万円の支払義務があることを認める。

2 原告は、平成19年7月20日までに、別紙物件目録記載の各建物(以下「本件建物」という。)を取り壊し、当該建物につき滅失登記をする。

但し、滅失登記手続費用は、原告の負担とする。

3 被告は、原告に対し、上記1項の金員を原告代理人名義の普通預金口座に振込送金する方法により、次のとおり支払う。

(1) 平成18年8月10日限り、内金2750万円

(2) 原告から上記第2項の本件建物の滅失登記がなされた閉鎖事項証明書を配達証明郵便により送付された日から30日以内に、残金2750万円

4 原告は、その余の請求を放棄する。

5 当事者双方は、本和解内容を公表しないことを約する。

但し、当事者名を匿名とし、建築瑕疵の研究会で本件事案を検討・報告する場合はこの限りではない。

6 原告及び被告は、原告と被告との間には、本件に関し、この和解条項に定めるもののほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

7 訴訟費用は、各自の負担とする。

(福岡大会での報告書を掲載したもの)

欠陥住宅事件報告⑥（勝利和解）

報告者 弁護士・神崎 哲

I 事件の表示（通称事件名：改造京町家の賃貸借事件）

和解日	京都地方裁判所 平成18年7月24日 和解		
事件番号	平成16年(ワ)第2268号 損害賠償等請求事件		
裁判官	井戸謙一、大川潤子		
代理人	神崎 哲、桑原奈緒	担当建築士	藤津易生

II 事案の概要

建 物 概 要	所 在	京都市中京区		
	構 造	木造（在来工法） 2 階建	規 模	敷地 m、延面積 162㎡
	備 考	契約締結当時の外観は普通の 2 階建だが、実際は京町家（平家）を増築したもの。		
入 手 経 緯	契 約	平成 1 3 年 1 1 月 1 6 日 賃貸借契約	引 渡	平成 1 4 年 1 月
	代 金	家賃 月額 5 0 万円（消費税別）		
	備 考	飲食業営業用店舗としての 1 5 年間の賃貸借契約で、大幅改装は合意済。		
相 談（不 合 合 現 象）	「建築時期 昭和 5 0 年頃」の建物として賃借したが、明治時代の京町家と判明。 具体的には、①雨漏りによる著しい腐朽・蟻害、②平家を角材等のツギハギで 2 階建に嵩上げされており、構造的に危険と判明。 これにより、特に危険な 2 階の 1 室が使用不能になり営業計画変更を余儀なくされ、予定外の補強工事や開店時期延期等の損害も被った。			

III 主張と和解の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争点（相手方の反論も）	①契約目的物が「建築時期 昭和50年頃」であることが合意されていたか。 （・「京町家」の賃貸借契約だったのでは。 ・現状有姿引渡で足りるのでは） ②賠償請求する損害の範囲（逸失利益（営業損害）、1室使用不能分など） ③仲介業者の調査・説明義務の範囲（構造安全性能には及ばないのでは）。		
欠陥	(1) 有すると予定されていた性状の欠缺 ①「昭和50年築」の場合に想定されるよりも著しい老朽化・蟻害。 ②構造欠陥により使用可能面積が減少（2階の1室が営業用には使用不能）。 (2) 通常有すべき性状の欠缺 ①構造欠陥（昭50基準法にも違反）：柱の継ぎ足し、構造材の緊結なし、筋かいなし。 ②雨漏り		
損害（万円）	合計	1274 / 2099	（和解額 / 請求額） 但し、現実の授受は419のみ。
	代金	950 / 0	（契約時に遡及して賃料減額分900（既払分は返還）、仲介料50）
	修補費用	324 / 816	応急補修費397、今後の補修費324、監理費等95
	転居費用	/	
	仮住賃料	/	
	慰謝料	/	
	調査鑑定費	/ 26	
	弁護士費用	/ 190	
	その他	/ 1067	営業損害（開店遅延649、補修期間160）、過去使用不能室258
責任主体と法律構成	貸主	貸主の瑕疵担保責任、使用収益させる義務の債務不履行、貸主の修繕義務、不法行為	
	施工業者		
	建築士		
	仲介業者	調査・説明義務違反による債務不履行及び不法行為責任	

IV コメント

1 和解分析（意義・射程・問題点等）

(1) 賃借物件の欠陥につき修補費用等の請求を行ったという事案はレア・ケースではないか。

というのも、仮に、これが一般の住居であれば、解除（瑕疵担保又は債務不履行）をして、既発生の損害+α程度の損害賠償請求をするはずであり、恐らく信頼利益の範囲に収まることになろう。

ところが、本件は飲食店営業目的の契約で、しかも従

前の飲食店の賃貸借契約を解約して、一大プロジェクトのもとに当該物件に移転してきており、店舗への改装途中に欠陥が判明したが、もはや本件契約を解除して引き返すことが現実的に無理であったという特殊な経緯がある。

(2) 本件では、①応急処置など予想外の既補修費用、②今後に安全性を回復するための補修費用のほかに、③営業損害（内容は、1) 欠陥により開店遅延したことによる過去の営業損害、2) 補修期間中に生ずべき将来の

営業損害)、④2階の1室の使用不能による損害(後述)などを請求した。

賃料月50万円の15年契約で総計9000万円のところ、2000万円超の請求ゆえ、困難は予想された。

(3) 結果的には、賃貸人から補修費用、仲介業者から仲介料返還により現実の授受は419万円だが、将来賃料減額分を合わせて1274万円での和解となり、一応の成果は挙げられたのではないかと思う。

2 主張・立証上の工夫

(1) 契約で合意された目的物が、現状有姿の「この建物」なのか、「昭和50年代築の建物」なのかという点がまず問題とされた。後者が契約の要素になっていたかという問題である。

この点、当初、町家改装店舗ブームを利用した被告の反論が為されたが、改装前の賃貸借契約時の写真により、町家とは似ても似つかぬ「昭和50年代の建物」であったことを示せた。

もっとも、2階の使用不能室において構造欠陥や腐朽・蟻害等を実感してもらうために「現場進行協議」を行ったが、これが逆の効果も生んだ。すなわち、店舗への改装の際に居室を解体して大きな枠組だけにしていた結果、もとの町家の平面プランを彷彿とさせることになり、裁判官から「町家であることは容易に判りえたのではないか」との疑念を抱かれることになった。

(2) 現実に店舗営業が直接ダメージを受けており、営業損害こそが本件の本質的損害とも言える。

しかし、営業損害は「得べかりし利益」ゆえ瑕疵担保責任による信頼利益賠償の対象とならないという問題に直面する。そこで、訴状段階から「使用収益させる義務の不履行」や「修繕義務」等も併せて主張していたが、原告代理人自身、論理性について最後まで疑問が残ったままであった。

(3) 実際には2階1室の使用不能による営業損害が最大の痛手だったが、算定困難ゆえ既払い賃料額に使用不能面積の割合を乗じたものだけを損害とし、「得べかりし利益」論からは逃れたが、予想どおり、裁判所から「数量指示取引でない以上、損害賠償は無理ではないか」と最判昭57年1月21日に基づく疑問等が示された。

当方は「履行利益賠償でなく、賃貸目的物の一部使用不能による減額請求であり、面積は算定上の便宜にすぎない。部屋数の不足ゆえ減額されて然るべき」と反駁したが、説得できたか疑問である。

3 所感

和解ゆえ裁判所の判断が示されず、先例的価値は乏しいが、請求自体がレアなケースであり、種々の理論的問題も含まれる、非常に考えさせられる事案であった。

欠陥住宅事件報告⑦ (勝利和解)

報告者 弁護士・神崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名:家具店床沈下事件)

和解日	京都地方裁判所宮津支部 平成18年7月28日 和解		
事件番号	平成16年(ワ)第53号 損害賠償請求事件		
裁判官	久保井恵子		
代理人	神崎 哲、北村純子	担当建築士	下野邦夫

II 事案の概要

建 物 概 要	所 在	京都府与謝郡		
	構 造	鉄骨造2階建 金属製折板屋根	規 模	敷地 1403㎡、延面積 824㎡
	備 考	2階(103㎡)は住居、1階(721㎡)は事務所を除き広大な家具展示販売店舗スペース。		
入 手 経 緯	契 約	平成12年4月 土地購入仲介・工事請負契約	引 渡	平成12年12月5日
	代 金	土地代金・建築費用・その他諸費用を含めて総予算1億4000万円に納める。		
	備 考	旧店舗の土地収用に伴う店舗移転を、収用代金の枠内ですべてアレンジする契約。		
相 談 (不 合 合 現 象)		①床面の著しい不陸・亀裂 ②壁面と天井・柱等の取合の亀裂・隙間 ③建具の開閉不良、脱落		

III 主張と和解の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論も)	①請負契約当事者と契約内容(元請は、「営業社員(借金のため途中で行方不明)が(下請)業者を発注者に紹介しただけで、発注者と(下請)業者の直接契約」と主張)。 ②施工者(下請業者)・建築士の過失の有無(予想された沈下に対し対策を採ったか)。 ③監理契約の有無と、監理放棄建築士の責任の範囲。			
欠陥	田に5m以上盛土造成した軟弱地盤のまま、構造床でなく土間コン打設して、床の沈下・傾斜をもたらした(柱下は杭基礎になっているが、杭のない床部分が沈下)。			
損害 (万円)	合計	2360 (元請1400、下請720、建築士240)	/	2611 (和解前に3397まで拡張)
	代金	/		
	補修費用	/	2048	(補修費1775、未完成工事費99、監理167→和解前に手直7を拡張)
	転居費用	/		
	仮住賃料	/		
	慰謝料	/	500	(提訴時200→和解前に+300拡張)
	調査鑑定費	/	130	
	弁護士費用	/	310	(提訴時240→和解前に+70拡張)
	その他	/	409	(和解前に追加。補修時の商品搬出・保管・搬入費、工事中の人件費)
責任主体と法律構成	売主			
	施工業者	元請会社:瑕疵担保又は不法行為、代表者:商266ノ3 下請会社:不法行為		
	建築士	債務不履行又は不法行為		
	その他			

IV コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

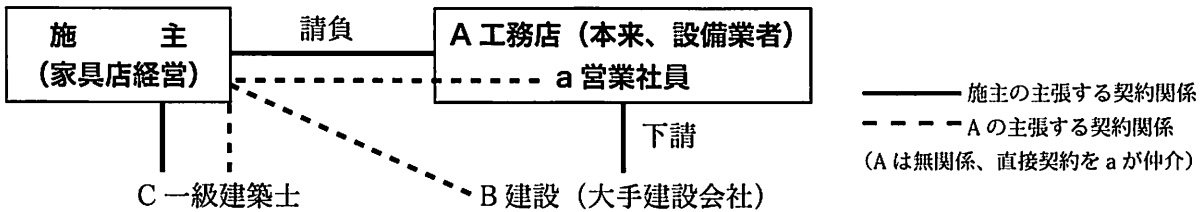
(1) 本件事案(契約関係)の特殊性

① 旧店舗の土地収用に伴い、工務店(A)の社員(a)から「移転先土地を見つけてきたら、工事を発注してほしい」との営業によりスタートした契約で、店舗移転一

切(土地代金、仲介手数料、造成費用、建築費用、設計監理費用、登記費用等)を1.4億円の枠内という契約。

しかも、契約書が一切なく、契約内容・契約当事者等を明記した書類がない。

② その担当社員(a)が、工事中に施主から1500万円の借金をしており、先行して貸金返還請求の別訴あり、



訴訟途中に夜逃げして行方不明になるという異常事態発生。

そのため、本件訴訟では、被告らがこの行方不明の担当社員に責任転嫁する動きあり。

(2) 本件建築士の位置づけの特殊性

施主は、設計・監理を別途に建築士に依頼した認識。何度か直接に打合せを行っている。

建築士は、「A ないし a から設計・監理の依頼を受けたが、実施設計後に監理は a を通じて断った。但し、完了検査に合格する程度の監理の要望があったので、その限度の監理業務は行った」との主張。

なお、当該建築士は、建築確認申請上の監理者として届け出られている。

(3) 本件欠陥の特殊性

軟弱地盤は、田に 5 m 以上盛土をしたことから明白で、杭基礎が採用されており、基礎に欠陥なし。

土間（広大な店舗の床面）の沈下を防ぐ配慮をしなかったことが欠陥。

2 主張・立証上の工夫

(1) 軟弱地盤による土間沈下という欠陥自体はほぼ争いがなかったが、主張整理後、尋問前に「現場進行協議」を希望して、建物各部の惨状や家具展示販売上の支障（戸棚やベッド等の家具に不具合があると思われてしまう）を、裁判所・被告らに直視してもらい、沈下被害の酷さを実感してもらった。

(2) 尋問の感触がよかったため、当方有利な和解勧告が為されるであろうことを見込んで、裁判所の和解案が示される前に、（証言で出た被害につき）請求の趣旨を拡張した。営業損害等の得べかりし利益を本人は訴えていたが、積極損害（実損）を中心に構成し、本人の意向は慰謝料に乗せたつもりである。

結果的に、実損を強調して和解を有利に進められたのではないと思う。

(3) 理論面では、第 1 に、建築士（C）の責任の構成について、検討を要した。

その時点において我々の知る限り、請負事案における名義貸し監理放棄建築士の裁判例が見あたらなかったため、名義貸しは予備的主張にとどめ、あくまで監理契約に基づく債務不履行を中心に主張した。

第 2 に、下請業者（B）・建築士（C）から「元請の社員 a に対し地盤改良等を薦めたが、断られた」として注意義務を尽くした旨の主張もあったが、「施主に説明すべき必要があった筈」等と反論した。

遠方裁判所における多数当事者の事件だったが、欠陥が単一で争いが余りなかったこともあり、現場進行協議・人証調べも経たうで、2 年以内に、全員にそれなりの責任を問う和解ができてよかった。

3 所 感

欠陥住宅追跡調査の結果報告

弁護士・神崎 哲

第1 調査の概要

1 調査の目的

近時、欠陥住宅訴訟において相手方施工業者等から「住宅取得者側が勝訴しても実際に補修を行っていない例がある」といった発言が見られる。同発言は、もちろん、実際の根拠などなく、理論的にも誤っている（賠償金は被った損害の填補ゆえ、実際の使途は被害者の自由）から反論にもなっていない。しかし、このような主張が事実上、裁判所の心証形成に影響を与える可能性もあり、居住利益控除論等といった「損害調整論」が生じる素地になっているとも言える。

他方で、訴訟での請求額に対し、認容額（和解額）で減額が生じ、さらに実際の回収額はそれを下回ることが多く、そこから弁護士費用や建築士費用等を支払えば、結局、被害者が補修ないし建替等できるほどの金員が手元に残らない例も多いものと思われる。

そこで、被害救済の実態を明らかにすべく、追跡調査を行ったものである。

2 調査方法

欠陥住宅事件担当弁護士に、別紙の「欠陥住宅追跡調査報告書」用紙を配布し、過去に担当した欠陥住宅事件に関し、事件ごとに、記載をお願いした。

第2 調査の結果の概要

1 「欠陥住宅追跡調査報告書」の回収状況

7名の弁護士から、総数22件の報告書の提出があった。

2 回答のあった事件の一覧

- ①平成10年11月18日 示談
- ②平成？ 宇治簡裁調停
- ③平成11年 示談
- ④平成11年9月30日 大阪高裁判決 【1集No.13】
- ⑤平成12年10月16日 京都地裁判決 【2集No.8】
- ⑥平成12年11月22日 京都地裁判決 【2集No.13】
- ⑦平成12年11月29日 京都地裁和解
- ⑧平成12年12月15日 京都地裁和解
- ⑨平成14年5月16日 ほか京都地裁一部判決＋一部和解
- ⑩平成14年7月15日 京都地裁判決 【3集No.11】
- ⑪平成14年9月2日 彦根簡裁調停
- ⑫平成14年9月6日 ほか京都地裁一部和解＋大阪地裁一部調停

⑬平成14年9月19日 大阪高裁判決 【3集No.1】

⑭平成14年9月19日 京都地裁和解

⑮平成15年3月3日 大阪高裁和解

⑯平成15年4月25日 京都地裁和解

⑰平成15年？ 京都簡裁調停

⑱平成16年2月16日 京都地裁判決 【3集No.19】

⑲平成16年12月10日 京都地裁判決 【4集No.1】

⑳平成17年3月29日 京都地裁判決 【4集No.6】

㉑平成16年12月24日 大津地裁和解

㉒平成17年4月28日 大阪高裁和解

※白ヌキ数字は判決。他は和解・調停（以下「和解等」と言う）。なお、9は便宜上⑨とする。

【○集No.○】は『消費者のための欠陥住宅判例第○集』のNo.○判決という意味。

3 回答のあった事件の概要

(1) 判決事案か和解事案か

（一部和解一部判決などの場合、2件分にカウント）

(a) 判決	37.5%	9件	④⑤⑥⑨-1⑩⑪⑫⑭⑯
(b) 和解	37.5%	9件	⑦⑧⑨-2⑬-1⑱⑲⑳㉑㉒
(c) 調停	16.7%	4件	②⑪⑫-2⑰
(d) 裁判外の和解	8.3%	2件	①③

→ 判決まで行くのは4割程度。

(2) 契約類型

（⑤は複数の契約の集団訴訟ゆえ、複数分にカウント）

(a) 売買契約	58.3%	14件	①②③⑤-1③⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒
(b) 請負契約	41.7%	10件	④⑥-4⑥⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒

→ 概ね同数だが、売買の方がやや多い。

(3) 買戻（解除）解決か否か

(a) 買戻のみ	13.6%	6件	①②⑨
(b) 買戻＋賠償	18.2%	4件	③⑦⑧ ⑨対売主で欠席判決
(c) 損害賠償のみ	68.2%	15件	④⑤⑥⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒

→ 売買事案の半数が、買戻だが、基本的に和解等。契約解除を認める判決はなかなか無く、金銭解決が殆ど。

4 買戻案件（3(3)の(a)(b)の7件）の解決内容について

(1) 解決金額と代金との関係

(a) 代金額を超える	57.1%	4件	③（125%）⑦（108%） ⑧（104%）⑨（135%）
(b) 代金額ちょうど	14.3%	1件	①
(c) 代金額未満	28.6%	2件	②（ローン残） ⑭（1925万/7970万）

→ 買戻になる場合、代金額を超えることもままある。但し、最近はない。

(2) 解決金額と回収金額との関係 (=回収率)

(a)	100%	6件	①②③⑦⑧⑩
(b)	20%以上40%未満	1件	⑨: 仲介業者の営業保証金と和解金

→ 和解等は回収率100%。判決での回収率は低い。

5 損害賠償案件 (3(3)の(c)の15件) の解決内容について

(1) 請求金額と解決金額 (判決認容額・和解額) との関係 (=認容率)

(a)	100%	0.0%		
(b)	80%以上100%未満	13.3%	2件	⑤⑨ (但し、予備的請求で)
(c)	60%以上80%未満	20.0%	3件	④⑨⑩
(d)	40%以上60%未満	20.0%	3件	⑥⑪⑫
(e)	20%以上40%未満	26.7%	4件	⑫⑬⑭⑮
(f)	20%以上100%未満	6.7%	1件	⑭
(g)	不明	13.3%	2件	⑬⑯

→ 判決の方が、相対的に高水準の金額が認められる傾向あり。
但し、総じて解決金額は低水準にとどまっている。
(⑬⑯ともに、相手に資力なく、買戻できず低水準和解とのこと)

(2) 解決金額 (判決認容額・和解額) と回収金額との関係 (=回収率)

(a)	100% (〃は+選損)	73.3%	11件	①⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒
(b)	80%以上100%未満	0.0%		
(c)	60%以上80%未満	0.0%		
(d)	40%以上60%未満	6.7%	1件	⑤
(e)	20%以上40%未満	0.0%		
(f)	20%以上100%未満	0.0%		
(g)	0%	20.0%	3件	④⑥⑩

→ 和解等は解決額につき100%回収。未回収は全て判決。
他方で、判決には100%回収も少なからずあり、中間がない。
∴ 和解等は確実に回収が期待できる場合にのみ成立。
判決は、かかる和解が無理、又は、回収見込あり低水準和解を拒否。

(3) 請求金額と回収金額との関係 (=請求回収比率)

(a)	100%	0.0%		
(b)	80%以上100%未満	6.7%	1件	⑨ (但し、予備的請求で)
(c)	60%以上80%未満	0.0%		
(d)	40%以上60%未満	20.0%	3件	①⑬⑲
(e)	20%以上40%未満	33.3%	5件	⑤⑫⑬⑭⑮
(f)	20%以上100%未満	6.7%	1件	⑭
(g)	0%	20.0%	3件	④⑥⑩
(n)	不明	13.3%	2件	⑬⑯ (23%未満であることは確実)

→ 当初請求額の60%未満しか回収できていないケースが圧倒的多数。
当初請求額の40%未満しか回収できていないケースが7割。
請求→判決・和解等の段階で減額され、さらに判決→回収で減額を生じていることは明白。
なお、⑯は主位的請求の解除を否定し、予備的請求の建替請求を認容。

6 損害賠償案件についての追跡調査

(1) 請求していた補修 (建替・補強を含む) を実施しましたか?

(a)	請求した補修の全部を実施	6.7%	1件	⑩ (建替)
(b)	請求した補修の一部を実施	20.0%	3件	⑤⑫⑰ (違う補修も実施)
(c)	全く補修を実施していない	66.7%	10件	④⑥⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰
(d)	不明	6.7%	1件	⑯

→ 補修を実施していない事案が3分の2にも及ぶ。
請求していた補修を実施した事案は非常に少ない。

(2) 補修を実施した場合、補修費用は回収金だけで賄えましたか?

(a)	はい	100.0%	4件	⑤⑫⑰⑱ (全て回収範囲でのみ補修)
(b)	いいえ	0.0%		

→ 補修を実施した事案でも、回収金以上には支出していない。

(3) 補修を実施していない場合、実施しなかった理由は?

(複数あり。割合は回答中の率)

(a)	解決金額では補修できない	52.9%	9件	⑤⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱
(b)	相手方から回収できていない	17.6%	3件	④⑥⑩
(c)	その他	29.4%	5件	⑬⑭⑮⑯⑰

→ 請求していた補修が可能なのに補修していないという事案はない。

(4) 紛争対象の建物は?

(a)	現在も居住している	66.7%	10件	④⑤⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰
(b)	所有しているが、別の所に居住	6.7%	1件	⑩
(c)	既に処分済	13.3%	2件	④⑥
(d)	解体済	6.7%	1件	⑨ (建替)
(e)	不明	6.7%	1件	⑤

→ 居住している割合が高いが、補修・建替ができないためと推認される。

勝つための鑑定書づくり—構造計算を学ぶ

「建築基準法で建築の安全性を確保できるか」

九州ネット幹事
一級建築士・簗原信樹

一般市民の認識

耐震強度偽装に関して一般の人々は、ほとんど新聞記事やテレビでの特集番組によって知り得た知識を寄せ集めたものである。福岡県では平成 17 年 3 月 20 日に発生した西方沖地震による被害も戸建住宅から都心の中・高層建物（マンションを含む）まで及んでいるが、特に分譲マンションのコンクリートが破壊した映像が多く流れ、かなり高層マンションが怖いというイメージが焼き付いたものである。その後、平成 17 年 11 月に姉齒元建築士による耐震偽装が公になり始めると共に多くのマンション管理組合やマンション所有者が同様の疑問や不安を抱き始めた。特に福岡市内で西方沖地震の時点で少なくとも被害を受けていたマンションでは顕著に感じていた不安がさらに大きくなった感がある。

又、福岡市では後に公となったサムシング問題が、当時でも既に関心がある人達の中ではある程度知れ渡っていたので、三重の不安を生んでいた。

現在では、姉齒元建築士が構造計算書の途中でデータを入れ替えるやり方を行ったとして、本人も認めた明らかな偽装であり、構造強度が通常の半分以下になっているものがあることが判明したことで、世間的には新たな建築においてはこれ程のことは起きないだろうと暗に思うようになってきた。既に、福岡市内のマンションの売れ行きは上向きになっているように思えてならない。

福岡における三項目の経過概要と対応例

実際に地震を受けてコンクリート建築物が破壊した西方沖地震と実際にはまだ被害現象が出た訳ではない姉齒元建築士による耐震偽装と大量の物件を手がけていたサムシングの問題とは全く異なるものである。

1. 西方沖地震

平成 17 年 3 月 20 日の本震と 4 月 20 日の余震により、警固断層より東側の大名・警固・今泉地区を中心に建築物にヒビが入り、被害を受けた企業所有の建物や商業施設建物等は鉄骨の筋違補強やヒビ割れ補強をかなり早い段階に行った。しかしながら、マンションは管理組合の合意の下での対応しかできないため、動きとしてはやや

鈍く、やっと解決に辿り着けたところである。

今泉にあるマンションの対応の仕方は三者三様である。一つ目は地震保険によりヒビ割れ補修を行った。二つ目は区分所有者の自費（市の助成金、銀行融資等を含め）にて、ヒビ割れ補修と制震装置（3 階・5 階・7 階の三層に固定した）を取り付けた。三つ目は建て替えを要求して居住者が退去している。被害状況自体に当然違いがあるためでもあるが、一つ目・二つ目はほぼ構造材の損傷は軽微で、非構造壁（2 次部材）に重度の損傷を生じたものであるが、三つ目は柱材（主要構造材）に損傷を生じているものである。

具体的な対応内容の 1 例として、二つ目のマンションにおいては、確認申請時点の構造計算書を再チェックし、姉齒元建築士による耐震強度偽装と同様なことがないことを確認し、主要構造材としては安全性を確保できていて、被害としてひどいものに見えたのは非構造材（2 次部材）の壁の破壊であったことで通常の補修で可能であることの判断ができた。そのため、より安全性を確保するために地震応答解析を行うことにより、制震装置の取り付けで建物の変位・変形を制御することを行ったものである。

2. 姉齒耐震強度偽装

福岡県内にある姉齒物件の 2 物件の内、北九州市内はホテルで、福岡市内にあるのは分譲マンションである。この分譲マンションは投資型の所謂ワンルームマンションであったため、デベロッパーが一旦全てを買い戻して改修工事に入った。具体的には当初の保有水平耐力計算を行い、二次設計での安全耐力限界の数値が 0.54 しかないことを検証し、耐震補強計画を立てた。補強計画に当たっては、限界耐力計算法によって、各部材の耐力チェックが行われ、以下のような対策を取ることで、構造計算上の耐力確保が行われている。1 階に耐震壁を新設し、上階の妻壁も耐震壁に改造し、柱際に構造スリットを設けた。又、2 ケ所に 2 層のアウトリガーを杭打ちと共に新設した。これらの耐震補強を新規増築工事の確認申請を行うことにより、行政からの確認済証を得ることと、最終的には検査済証を得ることで設計上及び施工

上の安全性の証明を行うものとなっている。

3. サムシング問題

サムシングは 1980 年に事務所登録され、2002 年 9 月に廃業した事務所であるが、その間に構造計算した物件数は 12,000 件に及ぶといわれている。以前から非常に安い費用で構造計算を請負っていたといわれている。

この問題が公になったのは、篠栗町にある分譲マンションで平成 17 年 12 月に建替え請求を起こされたため、当初住民が気付いたのは床のたわみが生じていることを問題にし始めたのが事の始まりである。住民側の構造計算のチェックでは必要保有水平耐力が 0.8 程度で耐力不足になっているというもので、建物荷重を本来より少なく計算していたことと、構造計算において一貫計算の連続性がないというものである。この件ではないがサムシング物件において同様の手法が行われたものがあるとする福岡市の新聞発表もされている。

現在、いくつかのサムシング物件において、当サムシングの元社長は指摘された物件について、限界耐力計算法を用いて計算上安全であると主張している。篠栗町の分譲マンションの裁判鑑定においても限界耐力計算法に基づいて検証が進んでいる。

更に、平成 18 年 10 月 13 日にサムシングの元社長が「福岡市発表で風評被害」と提訴した。サムシング側は「構造計算のデータの差し替えはしたが、耐震強度はある。発表の仕方は問題だ」と言う。その後の市の検証では、3 棟とも強度は保たれていた。では、3 棟はどの程度安全なのか。建物の安全度を測る手法が複数ある中で、現時点で市側もそこを明確に打ち出していない。との新聞記事が出た。

建築基準法上の構造計算の位置付け

建築基準法は最低の基準として定められたもので、構造耐力としては第 20 条において構造計算を義務付けし、具体的には建築基準法施行令第 36 条で技術的基準を定め、第 81 条から第 99 条までで構造計算内容を定めている。この中では許容応力度等計算と限界耐力計算があり超高層建築物の特例として第 81 条の 2 として所謂地震に関しては、時刻歴地震応答解析を認めている。許容応力度等計算法に基づく手法においても、通常 3 段階に分けられ、ルート 1.2.3 と建築物の高さにより大分類され、層間変位角等を抑えることにより、最終的には保有水平耐力を確保すれば良いものとなる。

具体的には 1981 年新耐震設計で構造計算の計算手順を示し、ルート 1 は比較的小規模な建築物に対し壁量・柱量の確保を行い、ルート 2 は高さ 3.1 m 以下の特定建

築物に対し層間変形角の確認により靱性のある全体崩壊メカニズムの確保を行い、ルート 3 は高さ 3.1 m を越える特定建築物に対し保有水平耐力を確保することになっている。更に、それまでの許容応力度設計法に加え、1990 年には終局強度型耐震設計指針が出、1999 年には靱性保証型耐震設計指針が出された。更に 2002 年に建築物の限界状態設計指針が出され、より高度な技術として超高層建築物の設計を可能にし、より経済性を加味した工学的判断が出来るようになった。

限界耐力計算及び地震応答解析等の構造計算法を認めたのが平成 12 年での基準法改正時点のことである。これらの計算手法は許容応力度等計算とは全く異なる解析理論で成り立っているものであり、許容応力度等計算との相互の評価値や関係性は、現在の学術レベルとしても明確には出せていない。ただ、建築構造解析手法として現在では一つの手法として、学術的に確立したものと判断したために、建築基準法上認められているに過ぎない。あくまでも、技術論としての一手法を取り込んだものであり、建築物としての安全性や耐力を直接的に確保する規定とはなっていないものである。

建築の安全性とは

建築基準法で定めた構造計算は、文字通り構造として考えられている主要構造材の破壊の問題について計算がされているものである。又、最低限として求めたものであるため、細やかな部分での問題が存在していたとしても、それは技術者の判断の範疇に止められているため、必要と考える人のみ検討を行うこととなる。

限界耐力計算法や時刻歴地震応答解析においては、損傷限界変位と安全限界変位を計算することにより、耐力の確認を行うものとなっているが、その具体的数値は損傷限界変位のみである。これらのチェックは建築の安全性からすると構造部分の最低限中の最低限でしかない。一般市民が考える安全性の概念からすると、もっと多面的なチェックを求めているものと思われる。

まとめとしての問題提起

建築技術の一般化による矛盾

この背景には、コンピューターによる解析能力のアップと実験成果の蓄積により倒壊や破断に近いところまでの評価が可能になったこと、荷重データの蓄積、実験解析の発展により確率モデルとしてのばらつきについての有意な定量化が可能になったことがある。今や、構造計算ソフトによってデータ入力を行うと、途中の計算を見ずに出力結果のみ見ることで設計を進めることができる程簡単な作業になっている。計算ソフトの中味にまで

入ってチェックする技術者は限られた人でしかなく、一般に構造計算を行う技術者のレベルですらソフト自体を信頼しているのみであり、ほとんどブラックボックス化している状況である。

簡単さが故に成し得る計算方法

しかしながら、耐震計算ルート1～3の計算過程においても技術者としての判断によるところが多くあり、入力時点でのデータそのものの選択にも技術者としての判断が求められているものがある。ある意味、技術者の裁量による範囲が大きく存在する。その為故意であれ、無意識であれ、元来持つべき構造安全性を低下させたものを作ってしまうこともある。

例えば鉄筋コンクリート造の3階建て建物の設計の場合に、通常のプランであれば柱・梁と共に壁があるが、全ての壁と柱との間に構造スリットを設けて構造計算ルート3の保有水平耐力の確認を行う方法によって計算上のOKを取ることができる。この方法は、純ラーメンの計算をしているものであり、壁による剛性のアップと余力そのものを切り捨てたことになり、元来の作り方で通常作り出せる建物強度より弱い建物となる。

壁の剛性評価を行いながら構造計算を行うとなると非常に煩雑さを伴うものとなるが、これらの煩雑さをきらいがために当初からルート3による保有水平耐力の確認による計算を行うなどは、本来の計算ルートを設けている主旨に反し、工学的な犯罪とも云うべきものであり、技術者としては行ってはならない行為である。

誰が責任を持つべきなのか

従来の設計法に比べ、客観的評価により荷重や耐力の設計値を決めることができ、より明確に説明することが可能になっており、透明性、説明性の高い設計法となって来ている。

従来の仕様規定であれば特段の説明は不要であったかもしれないが、ルート選択も含め性能（評価）規定による設計法において技術者に全てがゆだねられている点からすると、その内容につきインフォームド・コンセント（説明と承諾）が必須である。技術者の一人よがりの判断だけで計算結果を出してよい時代ではなくなっている。

各段階での個々の判断の積み上げにより最終的な結果が出てくるものとなるが、その判断は社会正義に基づいたものとして求められるべきである。今後はより以上にインフォームド・コンセントが求められるはずであるが、それでも説明し尽くすことができずに、指の間から漏れ落ちる部分が常に多々残されるはずである。この部分を

常に誠実に行って、求められたときにいつでも答えられる様に仕事を行う事が技術者としての姿勢であり、追い求めるのが職能そのものであると思う。

第5回「欠陥住宅110番」の結果について

欠陥住宅全国ネット事務局
弁護士・神崎 哲

1 実施概要

(1) テーマ

- ・「欠陥住宅・欠陥マンション110番」

(2) 実施した地域ネット

- ・9ネット

北海道、東北、関東、東海、京都、関西、神戸、中国・四国、九州

(3) 実施日

- ・2006年6月30日～7月2日が中心

但し、中国・四国は広島が5月11日、高知が7月2日。九州は福岡で7月22日。

(4) 相談件数

回数 (メインテーマ)	今回 (マンション)	第4回 (リフォーム)	第3回 (シックハウス)	第2回 (シックハウス・リフォーム)	第1回
一般相談	214	180	264	248	
マンション相談	32				
リフォーム相談	8	376		38	
シックハウス相談	7	7	16	18	
不明	25				275
全相談合計	286	563	280	304	275

2 相談結果

(1) 相談件数

- ・相談件数286件は、低水準に見えるが、①前回の「悪質リフォーム被害」が社会問題になっていた状況とは異なること、②実施地域が限定的であったことからすれば、例年並みと見てよいのではないか。
- ・以下の分析では、特に断りのない限り、「一般相談(214件)」を前提とし、また、判明している内容を母数に(原則として不明分は分母から除外)、分析を試みる。
- ・なお、各地の集計方法において、「一般相談」と「マンション相談」の区分をどのように行っているのか判然としないが、一般相談の中にも一部マンションが含まれて集計されている場合、そのまま取り扱っている。

(2) 建物の概要

用途・種類	戸建	135件	(84%←第1回74%、第2回71%、第3回78%、第4回77%)
	分譲マンション	16件	(10%←第1回17%、第2回20%、第3回12%、第4回13%)
階数	2階建	96件	(68%←第1回54%、第2回56%、第3回63%、第4回65%)
	3階建以上	39件	(28%←第1回24%、第2回40%、第3回33%、第4回28%)
敷地の権利	所有地	110件	(99%←第1回?、第2回97%、第3回97%、第4回?)
工法	木造在来工法	81件	(57%←第1回44%、第2回46%、第3回56%、第4回54%)
	RC・SRC造	24件	(17%←第1回20%、第2回28%、第3回11%、第4回15%)
	鉄骨造	17件	(12%←第1回?、第2回9%、第3回17%、第4回17%)
	2×4工法	12件	(8%←第1回9%、第2回8%、第3回7%、第4回7%)
	プレハブ工法	7件	(5%←第1回5%、第2回6%、第3回4%、第4回5%)

(3) 契約の概要

契約形態	注文住宅	80件	(59%←第1回44%、第2回47%、第3回53%、第4回62%)
	建売(分譲)	46件	(34%←第1回33%、第2回46%、第3回35%、第4回32%)
	中古購入	9件	(7%←第1回4%、第2回6%、第3回7%、第4回6%)
契約相手	ハウスメーカー毎の件数5件以上が0社(第2回0社、第4回3社)		
契約年月	1～3年前の3年間44件(34%←第1回37%、第2回33%、第3回33%、第4回?)		
契約書	あり	100件	(92%←第1回?、第2回80%、第3回94%、第4回90%)
	なし	9件	(8%←第1回?、第2回20%、第3回6%、第4回10%)
契約金額	1000～2000万円	13件	(14% 第3回19%)
	2000～3000万円	29件	(32%←第1回65件、第2回31%、第3回35%)
	3000～4000万円	28件	(30%←第1回51件、第2回24%、第3回19%)
戸建住宅における設計	建設業者がした	68件	(41%←第1回53%、第2回37%、第3回42%、第4回82%)
	別の建築士がした	14件	(8%←第1回10%、第2回8%、第3回10%、第4回18%)
	不明・無回答	84件	(51%←第1回37%、第2回54%、第3回48%)
監理	建設業者がした	59件	(36%←第1回96件、第2回27%、第3回36%、第4回87%)
	別の建築士がした	8件	(5%←第1回9件、第2回5%、第3回7%、第4回13%)
	不明・無回答	98件	(59%←第1回?、第2回68%、第3回57%)

設計・監理とも別の建築士が行うケースが少ない。

なお、「不明」は本人も知らないのか判らないので、「無回答」と区別すべき。

(4) 被害の具体的内容

訴えている不具合 (複数回答可ゆえ %は示さない)			
雨漏り	42件	(第1回43件、第2回31件、第3回61件、第4回29件)	
壁の亀裂	20件	(第1回44件、第2回32件、第3回31件、第4回12件)	
建具の開閉不良	9件	(第1回45件、第2回21件、第3回22件、第4回11件)	
床・壁の傾斜	17件	(第1回40件、第2回28件、第3回21件、第4回8件)	
床鳴り	8件	(第1回17件、第2回15件、第3回18件、第4回12件)	
揺れ・振動	11件	(第1回15件、第2回19件、第3回11件、第4回7件)	
結露・カビ	12件	(第1回20件、第2回14件、第3回11件、第4回8件)	
内外装の違約	5件	(第3回8件、第4回8件)	
上下水の不良	5件	(第1回15件、第2回17件、第3回5件、第4回6件)	
階上・屋外からの騒音7件			

(5) 事後フォロー

一般相談	電話相談のみ	69件	(48%←第1回135件、第2回44%、第3回61%、第4回50%)
	継続相談	53件	(37%←第1回28%、第2回36%、第3回30%、第4回36%)
	他ネット・機関紹介	21件	(15%←第1回?、第2回10%、第3回4%、第4回?)
マンション	電話相談のみ	15件	(48%)
	継続相談	14件	(45%)
	他ネット紹介	1件	(3%)
	その他	1件	(3%)
リフォーム	電話相談のみ	5件	(63%←第4回49%)
	継続相談	1件	(13%←第4回30%)
	他ネット・機関紹介	2件	(25%←第4回?)
シックハウス	電話相談のみ	1件	(50%←第2回44%、第3回38%、第4回40%)
	継続相談	0件	(0%←第2回33%、第3回25%、第4回0%)
	他ネット・機関紹介	0件	(0%←第2回22%、第3回25%、第4回?)

3 アンケート結果

「この１１０番をどうやって知ったか」			
新	聞	75 件	(37%←第 4 回 116 件)
テ	レ	44 件	(21%←第 4 回 131 件)
ホ	ー	2 件	(1%←第 4 回 3 件)
そ	の	6 件	(3%←第 4 回 32 件)
無	回	78 件	(38%)

4 総 括

(1) 欠陥住宅ネット主催の１１０番の意義

日弁連主催の１１０番の時のような調査主体でなく、被害の掘り起こしと、それを継続相談により救済に繋げてゆくことが主たる目的。

その意味では、電話相談のみで終わった案件については、理由が気になるところである。

(2) 広報とテーマ設定の課題

「3 アンケート結果」からも窺えるように、前回の「悪質リフォーム・欠陥住宅１１０番」がマスコミ報道によって大きくPRされたことが相談件数に繋がったのに対し、今回は、相対的にテレビ報道が少ない・小さいことの影響が件数に現れたものと言えよう。

(3) 今後の展望

「被害救済のための運動体」という当ネットの性質上、１１０番活動は、非常に象徴的な意味を持つものと考えられ、たとえ件数がさほど多くないとしても、やはり、継続的に続けていくべき活動の１つだと思われる。

なお、「マニュアル」はもちろんのこと、「相談カード」、「集計表」等についても、さらに改善すべき余地があることを集計するたびに改めて実感する。次に向けて余り活かしていないのが実情だが、今回は、前回第４回の１１０番が終わった直後に「相談カード」の使い勝手の悪いところをメモしておいたので、それは反映できた。各地でも、実施直後の感想をリサーチしておいてもらいたい。

耐震偽装問題を契機とする 制度改革等に対するアピール

姉歯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」から約1年経過しました。当協議会は、従前から、欠陥住宅を生み出す原因となる我が国の住宅生産システムの問題点、住宅の安全性を確保するための制度の不備、欠陥住宅被害救済制度の不十分さを指摘してきましたが、耐震偽装問題はこれらの諸問題が端的に露呈したものであり、この機会にこれらの問題について抜本的な制度改革が必要であると考えました。このような視点から当協議会は、前回の静岡大会において、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、改善・改革を国に対して求めました。国は、耐震偽装問題発覚後2次に分けて建築基準法、建築筆法等の改正を行い、住生活基本法を制定し、瑕疵担保責任の履行の実効性確保を検討しています。しかし、これらは当協議会の提案と比較すると、下記のとおり極めて不十分なものであり、改めて十分な対策を講じることを求めます。

また、耐震偽装事件そのものの被害救済もほとんど前進していません。偽装物件の設計・施工・監理および販売に直接関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」と称するまやかしの救済策や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改めて強く求めます。

記

1 建築確認検査制度について

今回の建築基準法改正は、建築確認・検査の厳格化として、20メートル超の高さの鉄筋コンクリート造住宅等に指定構造計算適合判定機関（新設）による構造計算審査の義務付けること、3階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務付けること、を導入するものであるが、いずれも一定の規模以上等の建築物に限定されるため一般の戸建て住宅は対象外となる。指定確認検査機関の業務の適正化についても、指定要件の強化、特定行政庁による指導監督の強化に留まっている。

全ての建物の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、建築基準適合判定資格者検定を高度化し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、建築確認の申請を行政庁に一元管理させ、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。また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。

2 建築士制度について

今回の建築士法の改正では、違法行為を行った建築士に対する処分・罰則の強化、建築士に対する定期講習の義務付け、建築士試験の受験資格の見直し、一定の規模以上の建物について構造設計1級建築士・設備設計1級建築士による審査の義務付け、事務所管理建築士の実務経験等要件強化、設計・監理契約に際しての重要事項説明義務、一括再委託の禁止、携帯用免許証の交付、建築士団体による苦情解決業務の実施・建築士への研修などの小手先の改革に留まっている。

建築士による適正な監理業務を実現するため、無資格者による建築士事務所の開設を禁止し、施工業者と監理建築士を完全分離する「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。

3 保険制度等について

現在政府では、建物の売主または請負人が、契約毎に一定額の保険料（かけ捨て）を支払って保険に加入する、売主または請負人が倒産して支払能力がない場合は一定額の上限の保険金が支払われる、欠陥が故意または重過失に基づく場合は保険からは支払わないがそれに代わる基金を創設しそこから支払われる制度が検討されている。

欠陥住宅被害の実質的な救済のためには強制保険化は必要不可欠であり、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るべきである。そして保険でカバーされる損害は補修費用に限らず移転・仮住まい費用、調査費用、慰謝料、弁護士費用も含めた十分なものであるべきである。欠陥が故意重過失による場合についても、住宅取得者には何の落ち度もないことには変わりがないので同様に十分な補償がなされるようにすべきである。また、自動車賠償責任保険と同様被害者に保険会社に対する直接請求権を認めるべきである。

4 住宅安全基本法（仮称）の制定

国は「住生活基本法」を制定したが、そこでは住宅の安全性確保に関する事業者の責務を定めたものの国の責務は明記せず、これらの責務に対応する国民の「安全な住宅に居住する権利」も明らかにされていない。

「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・事業者の責務を定め、住宅の安全基準を策定する住宅安全委員会の設置等を内容とする「住宅安全基本法（仮称）」を制定すべきである。

2006 年 11 月 25 日

欠陥住宅被害全国連絡協議会

（欠陥住宅全国ネット）

第 21 回福岡大会参加者一同

各地域ネット活動報告

001 北海道ネット

<http://www.kekkanhokkaidonet.jp/>

- 1 HP の立ち上げ
- 2 勉強会 (2 か月に 1 度) の実施
- 3 耐震偽装物件への対応 (3 件)

002 東北ネット

東北ネット事務局 弁護士 鈴木 寛

- 1 総会の開催
平成 18 年 4 月 22 日 (土)
岩手県北上市において総会を開催
平成 18 年 9 月～11 月
「消費者のための欠陥住宅判例」第 4 集 編集作業
(吉岡和弘, 斎藤拓生, 鈴木寛, 千葉晃平, 山田いずみ)
- 2 その他
4 月の総会において代表が斎藤拓生弁護士に代わりました。

003 関東ネット

<http://www.kjknnet.org/>

関東ネット事務局 弁護士 谷合周三

- 1 2001 年 11 月 24 日設立
現会員数 121 名 (弁 29、建 66、学・消費者等 26)
- 2 運営体制
運営委員会、広報委員会、相談委員会、研修委員会
- 3 相談受付状況
通常相談 (06 年 11 月 9 日まで)
270 件 (110 番含む。月平均 4.6 件)
定例相談 (05 年 10 月～06 年 11 月・毎月第 2 土曜日開催)
新規 65 件 (月平均 4.6 件)、継続 36 件 (月平均 2.6 件)
- 4 活動状況
(1) 研修会 (会員研修)
年度テーマ「相談実務対応能力のアップ」
①第 1 回 9 月 9 日
②第 2 回 11 月 11 日
(2) 定例相談会 (05 年 10 月から、毎月第 2 土曜)
(3) 運営委員会、研修・広報委員会
各月 1 回程度開催

- (4) 消費者座談会 (月 1 回程度開催)

- (5) 広報

ホームページによる活動紹介・相談受付

(アドレス: <http://www.kjknnet.org/>)

欠陥住宅関東ネット通信発行 (第 9 号以降、未発行)

- (6) 構造計算偽装問題

各被害マンションからの相談・調査等に対応中

- 5 今後の活動予定

- (1) 2006 年度研修会

(定例相談内容の報告と検討方式による研修を予定)

毎月第 2 土曜日開催の定例相談会の後 (17 時～18 時 30 分) に開催

次回 2 月 10 日

- (2) 消費者座談会 毎月 1 回程度開催

今回は 12 月 7 日 (木) 18 時 30 分 谷合事務所

以上

004 東海ネット

<http://www.tokainet.com/>

東海ネット事務局長 石川真司

1. 例会

- (1) 第 33 回例会 (2005 年 6 月 8 日 (木) 於愛知県産業貿易館)

- ・欠陥住宅責任追及の際の時効・除斥期間について

水谷大太郎会員 (弁護士) より、欠陥住宅責任追及の際の時効・除斥期間についてのまとめと注意点について講義がなされた。

- ・第三者監理のあり方を見直す (問題提起)

寺西利行会員 (一級建築士) から、第三者検査・監理の取組から 10 年の節目にあたって、何をどこまで監理するかが不明瞭、マニュアル化の遅れによる弊害等が起きているのではないかという問題提起がなされた。

- ・全国ネット静岡大会の報告

石川真司会員 (弁護士) より、全国ネット静岡大会の報告がなされた。

- (2) 第 34 回例会 (2005 年 8 月 18 日 (金) 於ウイールあいち)

- ・建物沈下の補修方法について

綿織誠会員 (一級建築士) からの鋼管杭による建物沈下補修工事の事例報告に続き、地盤・地質コンサルティングの専門業者である応用開発株式会社 (本社名古屋) の岐阜営業所所長、特殊工事主

任の2名を招いて、鋼管杭圧入方法、鋼管杭打設工法、薬液注入工法等に関する講義がなされた。大変分かりやすく各工法のメリット・デメリットを教えていただき、大変参考になった。

(3)第35回例会(2005年10月20日(金) 於ウイルあいち)

・コンクリートについて取り上げた

まず、寺西利行会員(一級建築士)により、コンクリートの基本知識についての講義があり、その後、水谷大太郎会員より、基礎コンクリート強度について主張を行っている事例に関する報告がなされこれをもとに議論をした。

・民訴法248条について

また、コンクリート基礎の強度不足に関する事例で、民訴法248条を用いて損害額を認定した広島高裁平成17年10月27日判決について、竹之内智哉会員(弁護士)から報告がされた。

2. 鑑定書研究会(鑑定書の書き方等についての研究会)

(1)第22回研究会(2005年5月9日(火) 於ウイルあいち)

・鉄筋コンクリート造建物の基礎知識

鉄筋コンクリート造建物の基礎について、弁護士向けに瀬瀬誠会員(一級建築士)による講義がなされた。

・欠陥住宅訴訟の流れ

欠陥住宅訴訟の流れについて、建築士・一般向けに、間宮静香会員(弁護士)から講義がなされた。

(2)第23回研究会(2005年7月13日(木) 於ウイルあいち)

・鉄筋コンクリート造建物の基礎知識(続編)

鉄筋コンクリート造建物の基礎について、弁護士向けに瀬瀬誠会員(一級建築士)による講義がなされた(第22回研究会の続編)。

・土地工作物責任の基礎知識

欠陥住宅と工作物責任のタイトルで、建築士・一般向けに、佐竹靖紀会員(弁護士)から、土地工作物責任に関する講義がなされた。建築士・一般には、所有者の無過失責任は衝撃的であったようである。

(3)第24回研究会(2005年9月14日(木) 於ウイルあいち)

・初動調査から調査までの流れ

寺西利行会員(一級建築士)から、欠陥住宅事件の相談を受けた際の初動調査から調査までの流れのおさらいがなされた。

・建築士・弁護士による共同事例研究企画発表

実際の事例(解決済みの事例)をもとに、建築士と弁護士のペア2組が、それぞれ調査の視点、進め方、紛争解決までの予想される論点等を研究

して報告する問い企画が発表された。今回は、東海ネットチームと静岡チームの2組に報告を依頼し、第25回研究会で報告がされる予定。

・建築紛争審査会の現状と評価

建築紛争審査会の仕組み、手続、費用等について、石川真司会員(弁護士)から報告がなされた。

3. 110番活動

・欠陥住宅110番

2005年7月1日(土) 午前10時~午後3時

於弁護士法人リブレ(電話3本、トリオフォンにて実施)

欠陥住宅・欠陥マンション110番を実施した。多数の一級建築士、弁護士の協力を得て、33件の電話相談があった(うち一般31件、リフォーム被害2件。マンションに関する相談はなかった)。

4. その他

・当ネットでは、現在、欠陥住宅被害事例対象表の作成に取り組んでいる。これは、欠陥現象から、要される欠陥原因、瑕疵の判断基準となる法規・告示等、将来起こるおそれのある現象、考えられる補修方法、調査方法等を一覧表にしようとする試みである。いずれ全国ネットで報告したいと考えている。

・ホームページ

近日中にホームページを立ち上げ予定である。

5. 相談

平成18年4月から11月19日までで合計25件(110番を除く)

以上

005 関西ネット

<http://homepage2.nifty.com/kansai-net/>
弁護士 平泉憲一

第1 活動概況

平成18年5月27日・28日の全国ネット静岡大会終了後、来年3月末日までの関西ネット(予定を含む)は、定例企画を中心として活動しています。

ただ、一点特筆すべきは、8月から、関西ネットにおいて個別の事件処理に協力いただいている「協力建築士」さんによる「協力建築士研修会」が発足し、1ヶ月ないし2ヶ月毎に、建築士が欠陥住宅紛争に協力する場合の基本的知識の確認や問題点について議論をしていくことになりました。毎回、13名~15名の建築士・弁護士・

消費生活相談員の方々が出席して研修しており、今後の展開が楽しみな企画です。同企画の趣旨については、下記の配布文書のとおりです。

第2 活動詳細

1. 定例個別相談会(場所:北浜ビジネス会館、時間:13:30～)

6月3日、8月5日、10月7日、12月2日(予定)

2.110番関係行事

① 6月15日 18:30～

欠陥住宅110番事前研修会(大阪弁護士会館)

② 6月30日 10:00～16:00

110番本番(大阪弁護士会館)

③ 7月8日 13:30～

110番後無料個別相談会(中央公会堂)

3. 協力建築士研修会(★新企画)

(場所:いきいきエイジングセンターなど)

① 7月26日 16:00～

「建物相談から解決に至る流れ」

② 9月27日 16:00～

「欠陥住宅問題への建築士の関わりと
報酬のあり方」

③ 10月16日 15:30～

「欠陥住宅紛争解決における建築士と
弁護士の連携」

④ 1月24日 18:00～

「裁判所鑑定の問題点」(予定)

4. 判決・和解事例研究会 10月4日 18:00～

5. 新人弁護士歓迎会 11月1日 18:00～

6. 鑑定事例研究会 11月16日 18:00～

7. 関西ネット総会(テーマは検討中) 3月31日(予定)

8. (幹事)事務局会議

(場所:太平洋法律事務所、時間:18:30～)

6月28日、7月26日、8月23日、9月27日、
10月26日、

11月22日(予定)、12月19日(予定)、

平成19年1月18日(予定)、2月22日(予定)、
3月15日(予定)

9. その他

1月ないし2月に恒例の大阪市ないし大阪府との
懇談会などを予定

記

【協力建築士の更なる資質向上に向けて】

欠陥住宅関西ネット幹事会

1. 建築士資質向上の目的

欠陥住宅関西ネットでは結成以来、多くの欠陥住宅問題に取り組んできた。しかしこの問題は欠陥マンション

問題などがクローズアップされるなど残念ながら一向に衰えることなく、むしろ増加傾向にあり一般市民の住まいに関する権利侵害が大きな社会的不正を招いている。当関西ネットでは他地域の関係団体とも連携して全国的に欠陥住宅の解決や予防に取り組んでいるが、結成10年を迎えるにあたって関西ネットのみならず全国の市民派建築士や弁護士並びに市民の住まいに関する権利を守ろうとする全ての人達のさらなる研鑽と努力が求められている。

欠陥住宅などの紛争等の解決には建築技術の問題や民法等法律上の問題との関係の精査が必要でありその上に立って関係する当事者らの法的責任が論じられるべきであるが、特に建築技術上の問題に対する事実の認定及び技術的判断は紛争解決の最も基本となるので、それらを明らかにしていくべき建築士には特に確実かつ適切なる任務遂行が不可欠である。建築士が特定事件に関与するには純粋に技術的問題を明らかにしていく大きな責任と中立的であるべきモラルが求められる。

そこで、当関西ネットでは、その活動に参加する専門家、特に特定の事件に関与する建築士のより充実した活動と資質向上を目指して、改めて以下の活動を行う。なお、建築士の更なる資質の向上は合わせて紛争解決等に関わる弁護士の場合にも通じるものであるが当面は建築士を対象とした取組みとし弁護士はこれに積極的に参加する。

2. 協力建築士制度の明確化

欠陥住宅被害者に対して相談や調査・鑑定などで直接に対応する建築士には、中立であるべき一定のモラルとより高度な技術的判断、法的事項についての理解などが求められるので、施工会社などに所属するなどの建築士が被害者に対応することは関西ネットの目的を損なう可能性がある。したがって、これまでも被害者の相談等には協力建築士を選んでなるべくこれらの建築士が対応してきたが、前記の目的に沿うために協力建築士を登録制(3年ごとの更新制)とし、その内容を以下のようにする。

3. 協力建築士登録の条件

協力建築士の登録は本人からの申請を受けて幹事会で承認されることを必要とするが、当然に関西ネットの会員として欠陥住宅問題の活動に積極的であることなどを考慮すると共に、つぎの要件を備えていることを条件とする。

①欠陥住宅等における建物調査・鑑定などに当たる建築士は高度な技術・知識及び見識を備えていなければな

- らない。よって、協力建築士は一級建築士に限定する。
- ②被害者からの相談や建物調査・鑑定などは建築士として中立的に独自の技術・知識を発揮してその任務に当たらなければならないため、設計監理を専業としている建築士であることが必要であり、建設業者・住宅供給業者などに所属あるいはこれらと密接な関係にある者は除外する。ただし、密接な関係にあるかどうかの判断は実情に応じて登録を承認する時に幹事会が判断する。
- ③建物の調査・鑑定等の業務は建築士法に基づく建築士業務であるので建築士事務所登録をした事務所でなければ行えない。従って、協力建築士の登録は一級建築士事務所としての登録をした事務所に所属した建築士に限定される。

4. 関西ネットでの建築士の活動区分

関西ネットでは、欠陥住宅被害の予防と救済に関するシンポジウム・研究会・セミナー等を開催する他、調査・相談、欠陥住宅 110 番、広報誌発行などの活動を行っている。所属する会員はこれらの活動に自由に参加することができなければならない。しかし一方において、これらの活動は欠陥住宅被害者と面談等によって相談に応じたりあるいは関西ネットから紹介されて建物調査・鑑定などの建築士としての業務につながっていく可能性がある。セミナーや電話による 110 番活動及び相談会などにおける専門家の対応や考え方とその後の調査・鑑定などを行う業務における対応との間で大きな隔たりが起こることは専門家が適切な助言・関与を行ってより早期・公平な解決を図る上で支障となりやすく、また被害者からの不信感にもつながりやすい。

そこで、関西ネットの活動に参加する場合の一般建築士会員と協力建築士との間にはつぎのような区分を設け、建築士の一層の資質向上を図ると共により多くの建築士が研鑽を重ねて協力建築士として登録されることを目指す。

1) (一般会員建築士)

関西ネットの活動には会員であれば誰でも参加し活動できる。ただし、この活動を行う場合の弁護士・建築士などの専門家の報酬は特別の経費を除いて無償とする。

2) (協力建築士)

個別相談会や欠陥住宅 110 番などで欠陥住宅被害者などに直接に電話・面談等によって対応する場合は協力建築士が行う。なお、一般会員建築士は協力建築士の行う活動を補助することができる。

3) (依頼者への建築士紹介)

被害者などから建物調査・鑑定・裁判への協力などのために、関西ネットが建築士紹介の要請を受けた場合は、登録されている協力建築士の中から選任して紹介する。

5. 研修会の実施

前記 1. の目的を達成するために、定期的に研究勉強、情報交換などを行い、その方針は以下のとおりとする。なお、この研修会の名称は（協力建築士研修会）とする。（研修会の方針）

建築士及び弁護士が被害者などの依頼を受けて具体的な活動を行う場合の進め方、問題事項に対する判断の方法、専門家間の連携のあり方、依頼者との良好な関係維持、などについて実践に即応できることを目的として研修し、主につぎのような事項を研究・勉強する。

- ①被害者からの相談・110 番活動などを行う場合の処理方法等。
- ②調査・鑑定などの進め方、調査要領、判断基準、報告書作成方法など。
- ③技術的判断における法的問題、建築の技術的判断と民法等諸法令との関係、その他、技術的判断を取巻く社会的状況などの研究。
- ④建築士と弁護士との任務区分と連携協調のあり方、欠陥住宅被害者に対応する専門家モラルや処理方法などの研究。

（研修会の体制）

- ①研修会は定例化し 2 ケ月に一回以上とする。
- ②この研修会の責任者（研修会担当幹事）1 名を関西ネット幹事の中から幹事会が指名し、補佐若干名を参加者の同意を得て責任者が指名する（当面の責任者として石井修二幹事を指名する）。また、責任者はその活動状況を常に幹事会に報告する。
- ③参加は関西ネットの全会員を対象とするが協力建築士は必ず参加する。また、必要に応じて他地域の欠陥ネットの建築士等の出席を要請して協同して研修する。

第 1 回	7 月 26 日 (木) 午後 4 時～6 時 会場：大阪市立いきいきエイジングセンター (ジーニス大阪・西棟 3 階 和室) 大阪市北区菅原町 10 番 25 号、TEL：06－6311－3255 地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」下車して南に徒歩 5 分	
	テーマ (提言者：石井修二) ①欠陥住宅問題解決における建築士任務の関わり方と処理手順 (相談から調査・鑑定まで) ②協力建築士研修会の進め方	
第 2 回以後の予定……………テーマは第 1 回研修会において確定します。		
第 2 回	9 月 27 日 (水)	会場：いきいきエイジングセンター (10 月以後の会場は予定) 時間：いずれも午後 4 時～6 時
第 3 回	10 月 26 日 (木)	
第 4 回	11 月 22 日 (水)	
第 5 回	1 月 (未定) 日	
第 6 回	3 月 (未定) 日	

第1 京都ネット第9期上半期の活動報告

1. 研究会等

① 4 / 22 第9回欠陥住宅京都ネット総会

- 1) 事例報告：加藤 L、神長 L
- 2) 木造住宅の耐震改修方法と事例：越野 A、西村 A、橋本 A、松本 A
- 3) 耐震偽装を受けた法改正の動向：草地 L
- 4) 起震車体験

② 8 / 11 第1回定例研究会&ビアパーティー

「監理建築士を取り巻く法的問題」(1)
～監理責任をめぐる紛争・裁判例報告

- 1) 設計・監理契約をめぐる紛争例：オハケン
- 2) 監理建築士の責任の判決報告：北村 L
- 3) 監理建築士責任判例分析：上田 L、江藤 L、草地 L

③ 9 / 10 全国幹事会（福岡県弁護士会）

④ 10 / 3 第2回定例研究会

「監理建築士を取り巻く法的問題」(2)
～監理の実際と契約書

- 1) 監理の実際：中島 A、福原 A
- 2) 建築士監理業務アンケート結果：豊福 L
- 3) 四会連合協定建築設計・監理業務委託契約書の分析：小川 L
- 4) あるべき監理とは：木内 L

⑤ 11 / 10 新人弁護士研修

「欠陥住宅事件のための基礎知識」：藤津 A、神崎 L

⑥ 1 / 26 第3回定例研究会

「監理建築士を取り巻く法的問題」(3)
～監理の報酬をめぐる問題（予定）

2. 事務局会議

① 5 / 24 第1回事務局会議

② 6 / 20 第2回事務局会議

③ 7 / 19 第3回事務局会議

④ 8 / 23 第4回事務局会議

⑤ 9 / 19 第5回事務局会議

⑥ 10 / 31 第6回事務局会議

⑦ 11 / 21 第7回事務局会議

3. 相談活動

(1) 日常相談：71件

(11 / 17 現在) ※相談カード受理件数ベース

(2) 「京都市すまいよろず相談」

京都市と相談業務委託契約を締結、毎週日曜日実施

(3) 「欠陥住宅・欠陥マンション110番」

(7 / 1、於テミス総合法律事務所)

相談員：弁護士11名、建築士8名

相談件数：7件

4. 広報活動

(1) ネットニュース

① No. 32 (5 / 25 発行) パートカラー

② No. 33 (9 / 30 発行)

(2) ホームページ

URL 変更 <http://www.kekkan-knet/hp/index.htm>

現在、全面リニューアルに向けて準備中。

第2 組織の現状と課題

1. 会員数（2006年11月現在）

118名（弁護士65名 建築士34名 学者・一般19名）
→ 弁護士の若手会員は増加傾向。建築士の若手会員の伸び悩みが課題。

2. 組織体制

事務局・各部会は第7期からの新体制で若返りが図られ、新メンバーも若干増えた。

半年先までの事務局会議日程を入れるようになり、時間節約が図れた。

ホームページ改革が課題。

3. 財政

財源である会費・ネット協力金の請求の徹底は相当改善された。

第3 06年度下半期に向けての課題

1. 研究会活動の見直し

定例研の開催回数・内容を見直したいところ。

事例研究を充実させる方向での議論を進めている。

2. 会員、特に建築士会員の増強

007 神戸ネット

代表幹事 萩尾利雄

1 神戸 NET の会員数（2006年11月21日現在）

⇒ 30名（建築士14名、弁護士16名）。

前回静岡大会時から増減無し。

但し、特に弁護士について、実質的な活動参加に消極的なメンバーが多い。

2 神戸 NET の活動報告（神戸大会以降）

<通常の活動>

・定例会

⇒ 2006年6月～2006年11月にかけて、3回の例会を行いました

内容としては、事件の配点と進行状況の報告が中心です。

- ・事件処理 神戸 NET として受理した事件は累計約 280 件（電話のみの相談を除く）。うち、現在も進行中の案件は 20 件～ 30 件弱。神戸大会以後、常時概ね 20～30 件程度が継続中。

消費者センター、すまいるネット（神戸市すまいるの安心支援センター）等からの紹介の他、平成 18 年 10 月以降、日本司法支援センターからの紹介案件も数件あり。

※継続中の案件のうち、訴訟・調停等、裁判所が関与している案件は数件程度。会員の建築士を間に挟んで業者側との交渉により解決を図れる事案が増加。

<その他の活動>

- ・全国ネットでの 110 番実施に併せて、2006 年 7 月 1 日に欠陥住宅 110 番（15 件の相談）を実施しました。15 件の相談のうち、継続相談等による対応は特にありませんでした。
- ・弁護士会の消費者一日合宿に、当ネットから講師として弁護士、建築士を派遣しました。

以上

008 中国四国ネット

<http://www9.ocn.ne.jp/%7Ehironet/>

伊 藤

【1】会員数

弁護士・学者：62 名

建築士等：29 名

一般：18 名 / 合計 109 名

※支部ごとの会員数は以下の通りです。

広島……弁護士・学者：23 名 建築士等：15 名
一般：17 名

岡山……弁護士：30 名 建築士：8 名
一般：1 名

鳥取……弁護士：2 名

愛媛……弁護士：2 名

香川……弁護士：1 名 建築士：2 名

高知……弁護士：4 名 建築士：4 名

【2】活動状況（2006. 5. 27・28 静岡大会以降）

□広島支部（広島欠陥住宅研究会）

- ・2006 年 7 月 15 日、板根富規法律事務所にて「白アリ・補強金具等詐欺 110 番」を実施。現在も情

報提供受付中。

- ・2006 年 11 月 18 日、広島 YMCA2 号館ラブラリーホールにて、被害予防セミナー「大丈夫？マイハウス～耐震リフォームの基礎知識」を開催。共催：NPO 消費者ネット広島。参加者 37 人。

川手三枝子氏（消費生活相談員）・青木貴央氏（弁護士）の現場報告、NPO 欠陥住宅をなくす会静岡会の持塚孝治氏（一級建築士）・大場勇夫氏（一級建築士）によるパワーポイントを用いたレクチャー「明快！耐震リフォームの進め方」。

セミナー終了後、欠陥住宅・悪質リフォーム相談会を実施。相談 2 件（継続相談 1 件）。

※中国四国ネットの活動状況は、広島欠陥住宅研究会のホームページ（全国ネットのホームページとリンク）に掲載しています。

009 九州ネット

第 1. 結成日時

平成 12 年 11 月 25 日

北九州にて欠陥住宅被害全国連絡協議会第 10 回大会が開催されたことを機に結成。

第 2. 人員構成

平成 18 年 11 月現在 56 名

（弁護士 28 名、建築士 17 名、一般 11 名）

第 3. 現在までの活動状況

1. 研究会等

- ①平成 13 年 3 月 17 日 第 1 回総会・研究会開催（福岡）
 - ・九州ネットの活動方針、役員の選任、相談体制等の決定
 - ・幸田弁護士、簗原一級建築士による鑑定書の作成方法についての報告
 - ・山上弁護士、畑中弁護士による事例報告
- ②平成 13 年 9 月 15 日 第 2 回研究会開催（宮崎）
 - ・池本一級建築士による「4 号建物に関する問題点概説」の講義
 - ・河野弁護士による事例報告
 - ・織戸弁護士による事例報告
 - ・裁判所の鑑定制度につき討論
- ③平成 14 年 3 月 16 日 第 3 回研究会開催（福岡）
 - ・九州住宅保証株式会社 技術部長 相良敏行氏によ

る「住宅性能評価業務の実際」の講義

・幸田弁護士による事例報告

④平成 14 年 3 月 22 日～23 日 欠陥住宅 110 番

福岡、宮崎、大分、佐賀で実施。計 37 件の相談があった（福岡 13 件、宮崎 15 件、大分 7 件、佐賀 2 件）

⑤平成 14 年 8 月 3 日（土） 欠陥住宅全国ネット幹事会開催（鹿児島）

⑥平成 14 年 9 月 28 日 第 4 回研究会 開催（大分）

・鋼管杭圧入工法の是非についての討論会

・事例報告

・九州ネットの今後の活動と南九州ネット構想について

⑦平成 15 年 3 月 15 日（土） 第 5 回研究会開催（福岡）

・立石威積建築士による違法な擁壁工事事例報告

・養原信樹建築士による外断熱工法についての学習会

・片井克己建築士による高層マンション建築反対運動についての報告

・その他事例報告

・九州ネットの会員資格に一定の制限を設けることの可否・要否等についての討論

⑧平成 15 年 3 月 29 日（土） 欠陥住宅 110 番

九州各県を対象にして福岡市で開催 計 18 件の相談があった

⑨平成 15 年 9 月 20 日（土） 第 6 回研究会開催（北九州）

・幸田弁護士、畑中弁護士による欠陥マンションの事例報告

・補修費の算定及びその他損害論についての検討会

・その他事例報告

⑩平成 16 年 3 月 27 日（土） 第 7 回研究会開催（福岡）

・シックハウス（マンション）の報告

・建築協定隣接地のマンション建設反対運動の報告

・その他欠陥建築事例報告

⑪平成 16 年 7 月 3 日（土） 欠陥住宅 110 番実施

九州各県を対象にして福岡市で開催 計 4 件の相談があった

⑫平成 16 年 9 月 18 日（土） 第 8 回研究会開催（佐賀）

・軟弱地盤と欠陥住宅について

・その他事例報告

⑬平成 17 年 4 月 27 日（水）地震被害 110 番実施

・建築環境問題研究会主催で福岡西方沖地震被害者を対象に福岡市で開催

⑭平成 17 年 9 月 3 日（土） 第 9 回研究会 開催（福岡）

・福岡県西方沖地震とコンクリート建物被害の実態・復旧対策

・欠陥建築事例報告

⑮平成 17 年 12 月 10 日（土） 構造計算偽装・ずさん

検査告発 110 番実施

福岡市及び北九州市でそれぞれ実施し、福岡市については面接相談 41 件、電話相談 46 件が、北九州市については面接相談・電話相談の合計 7 件が寄せられた。

⑩平成 18 年 7 月 21 日（土） 欠陥住宅 110 番を実施

福岡県全域を対象に福岡市で実施し、37 件の電話相談が寄せられた。

⑪平成 18 年 9 月 10 日（日） 第 10 回研究会及び全国ネット幹事会開催（福岡）

・河野弁護士による勝訴事例報告

・耐震偽装問題についての報告等

2. 相談活動

平成 13 年 3 月の総会以降、電話による相談受付を行い、会員に配転して相談を実施するというシステムにしている。事務局への相談申込はこれまでに 35 件が寄せられている。

新役員体制決定

欠陥住宅全国ネットも結成 10 年を迎え、第 21 回福岡大会において新役員の改選をおこない、下記の通り選任いたしました。

代表幹事：伊藤 學（いとう・がく 一級建築士・東京）

幹事長：吉岡和弘（よしおか・かずひろ 弁護士・仙台）

副幹事長：岩城 穰（いわき・ゆたか 弁護士・大阪）

事務局長：河合敏男（かわい・としお 弁護士・東京）

なお、岩城穰前事務局長の下で事務担当に長年ご尽力された根本原知子さんは退任されました。

新代表幹事で挨拶

一級建築士 伊藤 學

この度、上野勝代先生の後を引き継いで代表幹事を仰せつかりました伊藤學でございます。

欠陥建築については先駆けの 1 人という自負があるものの、所詮一介の技術屋にすぎず、また極端な口下手で、外野から好き勝手な発言している方が気楽なタチなので、「代表」とか「長」とかいったものには最も不向きと思っているのですが、吉岡和弘・岩城穰両先生はじめ全国ネット創設当初からの諸先生方に熱心に口説かれ、「馬鹿殿様」でもよければという条件でお引き受けしました。

ただし、馬鹿は馬鹿なりに、全国ネットの組織力の強化、事務局機能の合理化、各地域ネットとの関係見直し等々、思うところは多々ありますので、あれこれ無理ご無体を申し立て、お歴々を手こずらせることになると思います。

被害者の皆様の救済と欠陥住宅の予防という当ネットの社会的な大目標を果たすために、必要なことはどんどん実行して参りたいと考えておりますので、皆様の活発なご議論ご協力をお願い申し上げます。

新事務局長で挨拶

弁護士 河合敏男

この度、岩城前事務局長の後を引き継いで事務局長をやらせていただくことになりました河合です。

思えば、前任の岩城さんは、日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会の部会長を歴任されておりますが、その岩城部会長の後を引き継いで次の部会長となったのが私でした。岩城さんとは何か因縁のようなものを感じております。

昨日の懇親会では、立命館大学の松本先生より、全国ネットは建築紛争については最先端をいっているとのことのお言葉を頂戴しました。私も全く同感です。今後は、その実力を益々高めていくだけでなく、裁判所も無視でなくなるような権威ある団体として育てていってほしいと願っております。

この 10 年間、りっぱに育て上げられた全国ネットの事務局長を引き継ぐことは、やりがいもある反面、気が重いという面もありますが、引き継いだ以上、全力で職務を全うしていきたいと思っておりますので、今後とも皆様のご協力をお願いし、ご挨拶の言葉に代えさせていただきますきたいと思います。

前代表幹事ご挨拶

上野 勝代

神戸の立ち上げからこの10年の間に、かくも多くの欠陥住宅被害の救済・予防のために志を同じくする方々とともに歩んでこれたことを大変嬉しく思っております。吉岡先生、岩城先生はじめとして、みなさまのおかげだと心から感謝いたします。ありがとうございました。

そしてこのたび、10年の節目の折に、無事、個人的には師の一人と尊敬する伊藤學先生に引き継ぐことができて、ほっとしております。まだ、世の中でその解決に立ち向かう方々が少ない時代から一貫して、欠陥住宅の被害救済にかかわってこられた伊藤學新代表と河合新事務局長だけに安心してこの会の更なる発展が期待されます。私も、これからは、また初心にもどって、先生方とともに学んでいきたいと思います。

また、この10年間の後半には、多くのところで、ご無沙汰し、ご心配をかけていたことをおわびいたします。本当にありがとうございました。

前事務局長ご挨拶

弁護士 岩城 穰

1999年5月の広島大会から2006年11月の福岡大会までの7年半にわたって事務局長をさせていただきました。ようやく河合事務局長に引き継ぐことができ、正直いって、今はほっとしています。

全国ネット結成後2年半の草創期、四苦八苦しておられた吉岡事務局長を助け、組織としての基礎を確立したいという思いから、自ら吉岡先生に申し出て就任させていただきました。

この間、年2回の各地での大会の開催、それに合わせた地域ネットの結成、規約や会費の整備、事務局体制の確立、機関誌「ふぉあ・すまいる」の発行と関係機関への送付、各種メーリングリストの開設、ホームページの開設などに、微力ながら全力疾走してきました。

折しも全国ネットは96年12月の結成から、ちょうど10周年を迎えました。この10年間、欠陥住宅の救済と予防をめぐる取組みは制度的にも運動的にも大きく前進しましたが、その中で全国ネットの果たした役割は大変大きかったと思います。

そのような激動の時代に事務局長をさせていただいたこと、また全国の多くの弁護士、建築士、被害者の方々とお近づきになれたことは、私にとってかけがえのない経験、財産となりました。お世話になった全国の皆さん、本当にありがとうございました。今後は副幹事長として、全国ネットの発展に微力を尽くしたいと考えております。

また、当事務所の私の担当事務局員で、全国ネットの事務局の一員をさせていただいた根本原知子に対しても、退任にあたり全国の皆さんから温かいねぎらいのお言葉をいただきました。根本原ともども、心から御礼申し上げます。

各地域ネットのホームページ

北海道ネット <http://www.kekkanhokkaidonet.jp/>

甲信越ネット <http://www8.ocn.ne.jp/%7Etomuken/>

東海ネット <http://www.tokainet.com/>

関西ネット <http://homepage2.nifty.com/kansainet/>

京都ネット <http://www.kekkan-k.net/>

中国・四国ネット <http://www9.ocn.ne.jp/%7Ehironet/>

東北・神戸・和歌山・九州の各ネットもホームページ準備中です。

メーリングリストへ参加しよう！

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450名）。会員同士による意見の交換、情報の共有の場として、積極的にご活用下さい。

参加資格は原則として、会員の弁護士と建築士ですが、それ以外の会員の方も所屬地域ネットまたは全国ネットの事務局長が承認すれば参加できます。

会費納入のお願い

地域ネットに所属されていない会員の皆様につきましては、毎年5月の大会案内と併せて、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。

全国ネットは、会員の会費によって運営されておりますので、事情をご賢察のうえ、納入を重ねてお願いいたします。

【ご注意】各地域ネットにご入会されている会員は、所屬地域ネットに会費をお納めください。

全国ネットから地域ネットへ移られた方は、事務局までその旨ご一報ください。

会 費		
①個人会員	(弁護士、学者・研究者)	年額 5000 円
	(建 築 士)	年額 3000 円
	(その他の個人)	年額 1000 円
②団体会員		年額 30000 円