

ふぉあ・すまいる No.18



欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2007年10月30日 発行

代表幹事 伊藤 學

幹事長 吉岡 和弘

事務局長 河合 敏男

〒164-0011 東京都中野区中央2-29-6-101

河合敏男法律事務所

TEL 03-5348-7531 FAX 03-5348-7530

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

第22回全国大会（仙台）の報告集をお届けします。

第23回大会は、岐阜において来る平成19年11月23日（金）～24日（土）に開催致します。

岐阜大会では、欠陥住宅裁判の問題点について討議が行われる予定です。

みなさまには、奮ってご参加下さいますようお願い致します。

今号の目次

	ページ
◆仙台大会基調報告 吉岡和弘（仙台・弁護士）	2
◆仙台大会アピール	
「欠陥住宅をなくす取り組みの新たな進展に向けて」ー結成10周年アピールー	3
◆分科会報告	
第1分科会 入門講座「建築紛争の基礎知識」 鈴木弘美（東京・弁護士）	4
第2分科会 建築紛争と建築士の役割 藤島茂夫（東京・1級建築士）	5
第3分科会 よくある反論と再反論 風呂橋誠（広島・弁護士）	7
◆アスベスト飛散防止対策の徹底を 加藤哲夫（東京・千代田区まちづくり推進部）	9
◆特別講演「耐震偽装の構造」要旨 五十嵐敬喜（法政大学教授・弁護士）	11
◆勝つための鑑定書づくり 千葉晃平（仙台・弁護士）	13
◆勝訴判決・和解の報告	
[1]～[4] シックススクール勝訴的和解事例 中島宏治（大阪・弁護士）	14
[5] 鉄骨造3階建て建物で、取壊し・建替えを内容とする和解をした事例 石川真司（名古屋・弁護士）	21
[6] 欠陥が認定されて仮差押の決定が出た事例 石川和弘（札幌・弁護士）	23
[7] 中古住宅の穴について売主や仲介業者の責任が認められた事例 風呂橋誠（広島・弁護士）	24
◆ベルリンからのおたより	26
◆事務局だより	27
◆次回開催地からのご案内	8

仙台大会 基調報告

弁護士 吉 岡 和 弘（仙台）

1 耐震偽装事件のその後

- 1 被害救済は進んでいない。一部住民からは訴訟提起をめざす動きも出始めている。
- 2 改正建築基準法が施行された。保険制度、判定機関等の創設がなされたが、欠陥を生み出すわが国の生産システムが変わったわけではない。建築士の経済的自立と資質の向上策、消費者への啓蒙策が望まれる。
- 3 国交省は、01～05年の鉄筋コンクリート造中高層マンション6000件から389件を無作為に抽出し、財団法人日本建築防災協会がチェックした結果、389件中、3件が耐震基準66～85%しかなく、38件でも強度不足。約1割に問題ありとの調査結果を公表した。恐るべき数字である。

2 近時の被害救済の問題点

- 1 低レベルの建築士が裁判上の鑑定人、付調停委員・専門委員等になっている。かれらが司法救済を遠ざける一員になっている。今後は、裁判上の鑑定、付調停・専門委員を回避していく必要があるのではないか。
- 2 近時、被害者側から瑕疵・欠陥の主張がなされると業者側からは『書面なき追加工事』の主張が無数に出され、追加工事代金と相殺しようとする動きが顕著になっている。建設業法第19条第2項は、「請負契約の当事者は、請負契約の内容で前項に掲げる事項に該当するものを変更するときは、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない」と規定する。「書面の不存在」について合理的理由を示さない場合、主張自体失当とするか、若しくは当事者間に報酬発生の



合意はなかったものと推定する訴訟指揮、業者のミスが存在等、業者側不利の事情が存在するとの事実上の推定を働かせ、業者側がこれを覆す反証をしない以上、追加変更工事の合意は存在しないものと看做すべきではないか。

- 3 人の生命にかかる深刻な問題として、アスベスト問題がある。東京・千代田区は、解体建物にアスベストが存在しないかをチェックする新方式を編み出した。後で報告してもらう。
- 4 シックハウス問題では勝利判決、勝利和解の報告がなされ、前進しているが、最近では、責任論よりもむしろ損害論（身体被害の後遺障害等級認定をどのように勝ち取るか）へと議論が移りつつある。
- 5 既存不適格住宅問題は一刻の猶予もならない問題だ。当ネットの全国大会メインテーマで議論すべき時期にきているのではないか。

3 全国ネットの更なる活動をめざして

- 1 各地ネットの更なる充実が望まれる。行き場所のない被害者が建築士・弁護士から二次的被害

害を受けてはいないか、欠陥住宅被害は都市部から地方へと拡大している（地方部が目覚めたとも言える）、既存ネットの活動はこれに答えているか。各地のネットの前進面と後退面を分析する必要がある。そして、新たなネットを構築し更なるネット拡大をしていく必要がある。

- 2 一方、財政問題は、深刻である。ふおあすまいる年2回の発行とその費用の捻出に困難を伴う。年2回の全国大会とその労力も多大である。しかし、なんとか、これらを維持していきたい。会員からの会費納入と、会員拡大を目指そう。



結成10周年を迎え、 欠陥住宅をなくす取り組みの新たな段階へ

- 1 私たち欠陥住宅全国ネット（別名・欠陥住宅被害全国連絡協議会）は、欠陥住宅被害の予防と救済をめざし、1996年12月、阪神大震災の被災地神戸で結成され、このたび10周年を迎えた。
- 2 この間、私たちは年2回全国各地で大会を開き、中間検査制度の導入や住宅品質確保法の制定、シックハウス問題、悪質リフォーム、更には耐震偽装問題などの重要なテーマについて討論し、全国ネットとして意見やアピールを出し、立法・行政をリードしてきた。また、5回にわたって独自に「欠陥住宅110番」を実施し、全国の会員が獲得した勝訴判決について理解を深め、「消費者のための欠陥住宅判例」（第1集～第4集）を発行するなどして、被害救済に努めてきた。更に、日弁連と連携し、2005年11月島根で行われた第48回人権大会で、史上初めて行われた欠陥住宅問題についてのシンポジウムの成功に大きく貢献した。

また、組織的にも、全国各地に「地域ネット」を結成し、全国の会員数は弁護士約550名、建築士約300名を含めて1000名を超えた。機関紙「ふおあ・すまいる」は17号を迎え、欠陥住宅をめぐる情勢と取り組みを全国の会員と関係機関に伝える大動脈の役割を果たしてきた。

このような私たちの取り組みも反映して、欠陥住宅をなくすための立法・行政、さらに判例は大きく前進してきた。

- 3 しかし、欠陥住宅被害は今も後を絶たず、耐震偽装やシックハウス、既存不適格住宅など残された課題も多く、また今後、新たな課題が次々と生まれてくるであろう。
- 4 私たちは、結成10周年を迎えた今、この10年間の取り組みの成果に確信を持つとともに、自らの役割と責務を自覚し、基本的人権である「安全な住宅に居住する権利」の実現をめざして、いっそう奮闘する決意である。

2007年5月26日

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第22回仙台大会参加者一同

仙台大会 分科会報告

第1分科会

入門講座・建築紛争の基礎知識

.....

弁護士 鈴木 弘 美 (東京)



復するためにはどうすればよいのかをその時々状況の中で判断して進んでいくということです。建築紛争は専門的な知見を必要とする訴訟であり、様々な事件のなかで出される裁判所の判断は非常に重要な意味を持ちますし、その重要な判断を獲得するための技術論争の重さは言うまでもありません。多くの弁護士、建築士達がこれまでたくさんの重要な判決を勝ち取り、それが後に続く事件の解決の指針になっていることは素晴らしいことであると思います。

今回、私は建築士の木津田先生とともに第1分科会「入門講座・建築紛争の基礎知識」を担当させていただきました。

実は、初めての分科会方式ということもあり、どのような内容でお話をさせていただけばよいのか、当日まではかなり悩んだりもしたのですが(木津田先生の詳細なレジュメを事前にお送りいただいたことも大きなプレッシャーになっていました)、当日の参加者の顔ぶれを見て、更に、悩んでしまいました。予想に反して、参加されている方々は一般の方が多く、それも単なる「一般の方」ではなくて、その多くが実際に建築紛争を経験され(あるいは経験中で)、多くの成果を納めてきた方々だったためです。

こうなれば仕方ありません。結局、事前の準備は全て放棄して、これまで約10年の間、私なりに弁護士として建築紛争に関わってきた中での主観的感想を中心にお話をさせていただくことにしました。

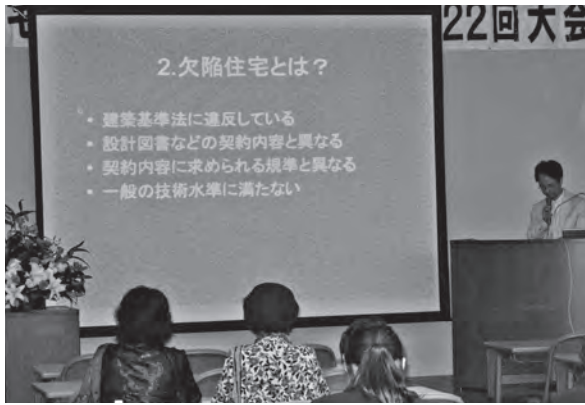
分科会での話の繰り返しになりますが、私が建築紛争に携わる中で最も重要だと考えていることは、被害者である依頼者がその被害を多少とも回

しかし、その反面、判決をとることでは解決し得ない多くの問題が残されていることも事実です。私としては、こうした点も含めて総合的に問題を解決することを微力ながら目指していきたいと考えており、こうした側面からは交渉や和解による解決の意味合いを再確認していく必要があるという意見を述べさせていただきました。

今から考えると、やや消極的な意見に聞こえたかもしれませんが、真意をお酌み取りいただければと思います。

先行してお話をされた木津田先生はいつもメーリングリストで貴重なご意見を発信されているのと変わりなく、建築士の立場から建物に見られる欠陥の状態を具体的に示され、一般の消費者である私達がこうした欠陥による被害を回避するにはどうすればよいかを要領よく指導されました。

その際、木津田先生が言われた、「素人に欠陥住宅を回避する方法はありません」という一言は、先生のユーモアあふれるお人柄を示しており、参加者もこれに笑顔で同意するとともに、家という大きな買い物の際に、専門家である建築士の助力を



受けることの重要性を強く印象づけるものでした。

まとまりがなく恐縮ですが、以上が第1分科会の報告となります。最後に、建築紛争は被害にあった方々の人生を大きく変えてしまうものであるという、当然ではありながら日々の業務の中で忘れがちになってしまうことを再認識させていただく貴重な機会となりましたことを申し添えさせていただきます。

第2分科会

建築紛争と建築士の役割

一級建築士 藤 島 茂 夫 (東京)



例えば、消費者の疑問に対して、専門家の説明が専門的すぎたり、専門的には慣れた現象でも、消費者にとっては初めての経験なので、専門家は消費者のレベルで説明が必要です。

或る事例で、マンションのベランダの亀裂に対して、心配した購入者が説明を求めたところ「コンクリートは乾燥収縮による亀裂は避けられない、特性である」「心配ならば樹脂で注入します」というようなことから不信感が始まります。

建築紛争では、当事者のどちらから、依頼を受けて調査及び報告書の作成作業を行う場合と、或いは、中立的立場で裁判所から鑑定依頼を受けて、鑑定作業を行います。どちらの立場でも、共通していることは、正確な事実調査と客観的基準に基づく判断が要求されます。そのことについて、基本的要点をつぎのように私の考えを述べます。

1 建築紛争の原因

建築紛争は建物を提供する側と消費者の信頼関係が崩れたときに起きます。そのことは、建築の専門家と素人の関係から、認識のねじれ現象とも言えます。

即ち、説明において、現象に対する結論がはやすぎることで、この場合説明する専門家の知識不足を露呈しているためである。故に、解りやすい説明ができなかったといえます。

又、床とか壁の傾斜についても、説明する専門家は「この傾斜は許容値以内であるから仕方がない」とか壁のシミに対して「結露である」との説明も禁句に近い説明です。最近では様々な情報が出回っていることと、一般の人も高学歴と他の職域では我々より高い知見を持った人も多いので、説明がわるいと、直ぐに疑問を持ち、独自で専門的調査をする人もいるくらいです。

結論として、質問にはよく調べてから答をすること、或いは、専門外のことは、別の専門家に説

明してもらうようにすること。しかも、最初が肝心です。

2 建築士の役割と報告書の要点

紛争の当事者ではなくても、専門家として、依頼を受けて建物調査及び報告書を作成し提出します。この場合、裁判での専門家の役割は、争点になっている現象と建物に対する影響度（安全性、財産価値、使用性）について、正確な事実認定を行うことにあります。

以前、東大名誉教授の渡辺洋三先生の手書（法とは何か、法を学ぶ―岩波文庫）に、裁判になった場合、裁判官は「心証形成」「正確な事実認定」「法律構成」をもって判決を書くと言明していました。これに従えば、建築の専門家は「正確な事実認定」を行うことにあり、私は認識しました。

正確な事実認定とは、「現象」は先入観なしで記録することです。例えば、ひび割れの場合、0.3mm未満はヘアークラックだから、或いは構造クラックではないから問題がないから記入しない、といったようなことです。その時点で既に専門家としては失格であると私は考えています。即ち、その報告書は間違った所見がでてくる可能性が高いからです。

次に大事なことは、現象に対する可否には、必ず客観的判断基準を明記することです。そして、基準の一つとして、建築基準法令を挙げますが、現象と法令の技術基準を関連づけるための、バックデーターを用意することです。しかも客観性のあるものです。法令だけでは不十分です。

そして、所見で可否の断定をしなければなりません。断定のない結論は、裁判ではあまり有効な報告書と云えません。場合によっては、使えない報告書となります。

客観的資料に基づく結論は、軸がぶれずに最後（裁判終了）まで主張を変えずに説明できるはずです。



尚、最近では安全性についていえば、評価基準として、耐震診断、耐震設計をベースにした意見書や報告書が施工者側から出てきます。そして、裁判所もこの主張に乗りやすい状況です。更に、その報告書に財団法人〇〇〇協会、担当△△△工學博士名の意見書が付けられていたりします。

このような場合注意することは、原点に戻り基本を整理することです。例えば、新築建物は「建築基準法令」を基につくられています。ところが、耐震診断、耐震設計（補強）は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が基になり告示（建告第2089号平成7年、改正第2465号平成12年）もでています。新築建物での紛争は建築基準法令の基準で論戦すべきであり、耐震設計の基準には入らないことが肝要です。

安全性の評価の基準法は Q_u 値（保有耐力／必要保有耐力）比であり促進法は I_s 指標となっていて、正確な互換性はありません。即ち物差しが全く別のものです。

その他、柱等の補強には「鋼板巻き」「炭素繊維巻き」によることが、上記告示では可能です。しかし、建築基準法令では不可能です。

これは、法律の趣旨が双方では全く違うからだと考えられます。

このような現実の対応については、更なる勉強が必要になってくると思いますので、各人の成果を期待するところです。その他、具体的事例については、又の機会に記載させていただき、今回は要点及び問題提起のみ記述しました。

「よくある反論と再反論」について

弁護士 風呂橋

誠 (広島)



1 分科会方式の試行

仙台大会では、分科会方式が採用されました。弁護士中心の第3分科会は、欠陥住宅訴訟における「よくある反論と再反論」というテーマで、活発な議論を行いました。

2 企画の趣旨

欠陥住宅訴訟において、我々の主張に対して、業者側から出てくる「反論」は実に様々です。古典的なよくある反論もあれば、意外な反論もあり、その都度、我々は、建築士と相談しながら「再反論」の書面を書いてきました。今回の分科会では、全国ネット所属の弁護士が、業者側の典型的な反論に対し、これまでどのような「再反論」をしてきたか、その成功例のみならず、失敗談も持ち寄り、情報交換を行うことにしました。

欠陥住宅訴訟は特殊で難解な訴訟と言われますが、このような訴訟に取り組んできた多くの弁護士が集まり、どのような再反論をすればより効果的な書面が書けるかを議論することで、全国ネットとしてのレベルを高め、現時点での最先端の実践的かつ効果的な理論を構築しよう、というのが今回の分科会の企画の趣旨でした。

3 分科会の概要

1 分科会では、よくある反論を、①瑕疵判断の基準に関するもの、②責任論に関するもの、③損害論に関するものに分類して、順次議論しました。

2 瑕疵判断の基準に関するものとしては、「現に建っているから安全である」という、昔ながらの古典的な反論から、最近よく見られる「追加変更工事であって瑕疵ではない」という反論まで、様々な反論が問題になりました。中でも、瑕疵判断の基準を契約内容のみから一元的に捉えるべきか、それとも他の客観的な基準と合わせて二元的に捉えるべきか、という議論が白熱しましたが、この辺りになるとかなり「マニアック」な感じがして、初心者には難しかったかもしれません。

3 責任論に関するものとしては、「注文者側・買主側にも過失がある（過失相殺）」とか、「注文者の指図によるものである」との反論が、実際の事案に即して報告されました。このような反論は、注文者の同意や承諾があるから「瑕疵ではない」という反論とも共通する点が多いとの指摘がなされ、いずれの場合も、建築士や施工業者の専門家としての説明責任が再反論のポイントになるようでした。他の訴訟類型でも、専門家の説明責任が強調されるようになっていますが、住宅建築の分野でも同様に解されるべきだということでした。

4 損害論については、いわゆる居住利益控除論や減価償却分控除論などが紹介されましたが、時間が不足したため、十分な議論ができず、次回以降へ持ち越しということになりました。



4 まとめ

以上のように、今回初めて分科会方式を採用し、弁護士を中心に「よくある反論、再反論」について議論しましたが、出席者の感想は、概ね好評でした。ただ、もう少し時間をかけてじっくり議論したい、との声も多く、今後の反省材料になりました。

今回の企画が、今後の欠陥住宅訴訟におけるノウハウの集積につながり、それが被害の迅速な救済に資することを期待しています。

次回開催地からのご案内

弁護士 御子柴 慎（欠陥住宅被害東海ネット所属）

次回大会の開催地としてご承認いただいております岐阜よりご挨拶申し上げます。

岐阜県には、岐阜県弁護士会という弁護士で構成する組織があり、現在100名を超える会員が所属し弁護士として様々な活動をしています。しかし、大都市で活動する弁護士の方が優秀に見えるのか、難しい事件、大きな事件については、岐阜ではなく、近隣の大都市である名古屋の弁護士に相談をしたいとの考え方をされる方が多いように思います。

専門性の高い欠陥住宅問題においても、上記の例にもれず、やはり名古屋の弁護士、名古屋の建築士に相談される方が多いのではないのでしょうか。

私自身、数はそう多くはありませんが、欠陥住宅問題、悪質リフォーム被害の相談に消費者側の立場から何件か携わる機会がありましたが、いずれも東海ネットのつてを頼りに名古屋の建築士の協力を得て解決にあたってきました。また、名古屋から岐阜まで欠陥住宅問題の解決にやってきた建築士から、岐阜には欠陥住宅問題に対し十分な対応をすることができる弁護士はいないといわれ名古屋の弁護士を紹介されたというような話も聞こえてきます。

そのような中で、多忙を極め疲弊する名古屋の弁護士、建築士を中心メンバーとする東海ネット内で、欠陥住宅問題に対応することができる岐阜在住の人員の拡大が危急の課題となっているようであり、岐阜在住の弁護士、建築士の関心を高めるべく、この度、東海ネット内での弱小勢力である岐阜にて次回大会を開催させていただき運びとなったようです。

このように、岐阜は東海ネット内での弱小勢力であるため、いかんせんマンパワーが絶対的に不足しており、大会では至らぬ点が多々あるかと思いますが、精一杯の準備をさせていただきますので、多数のご参加をよろしくお願い申し上げます。

アスベスト飛散防止対策の徹底を

千代田区まちづくり推進部建築指導課 加 藤 哲 夫（東京）

わが国では、昭和30年代から昭和50年代中ごろまで、鉄骨造の耐火被覆材としてアスベストを使用した建物が数多く建築されました。今後これらの建物が大量に解体される時期が到来しようとしています。

アスベストは、肺腺維症、肺がんなど悪性中皮腫の原因になるとされ、環境省は、建築物の解体によるアスベストの排出量が2020年から2040年頃にピークを迎え、年間100万トン前後排出され、建築物周辺の住民の健康への影響が懸念されます。

こうした建物の解体に際しては、アスベストの飛散防止対策を厳格に行わないと、解体工事従事者はもとより、近隣住民がアスベスト粉塵を吸引し、中皮腫や肺がんを発症させる要因となっていることが明らかになっています。

ところが、現状ではアスベスト飛散防止対策を怠ったり、安易な防止対策に終始するなど、アスベスト被害の深刻さを省みない業者による解体工事が行われ、事情を知らない一般市民がアスベストを無意識に吸引して被害をこうむる恐れがあります。

そこで、政府は、2005年12月「アスベスト問題に係る総合対策」を策定し①アスベスト除去への補助促進策、②アスベスト使用規制、③解体時の飛散・暴露防止対策の徹底を指示し、2006年2月3日「石綿による健康被害の救済に関する法律」と被害防止のための石綿の除去を進める関連3法（改正）を成立させました。

建物の解体工事の申請にあたり、解体業者はアスベストの有無を事前に調査し建設リサイクル法にもとづいて報告書に其の結果を記載して届け出なければなりません。提出された報告書に「アスベスト無し」と記載されていれば、行政としては、同報告書の真偽を確かめる術はなく、違法な



解体工事が野放しになり、その結果、事情の知らない近隣住民は、知らず知らずのうちにアスベスト被爆を余儀なくされることになります。

現在の建設リサイクル法では解体工事の届け出から解体工事の着工までの1週間と定められているため行政担当者が、報告書の真偽を検証しようとしても、検体の分析は現行の公定法であるJIS法では、分析結果が出るまで数日を要するために、分析結果が出た時点ですでに解体工事が進められてしまう問題がありました。

そこで東京都千代田区では、検体採取と同時にアスベストの有無を判明させる分析法（アメリカ環境局EPAの認定された方法）を採用し、検体からアスベストの存在が確認された場合、建設リサイクル法14条「必要な助言・勧告」同15条「分別解体等の方法の変更その他必要な措置をとることができる」との規定を法的根拠として、指導を行うことにしました。仮に、被覆材があるのにアスベスト無しの解体工事の届け出の場合、現場で被覆材の検体採取、サンプルを分析機関に持込み分析し、結果アスベストが検出されれば、直ちに解体工事停止等の指示を行い、現場養生の徹底、地域住民に対する説明の実施等、然るべき指導を行うなどして、アスベスト飛散防止の徹底を図ります。

そのために、千代田区では今年度から「建設リサイクル法に基づくアスベスト飛散防止要綱」を定め、建物解体工事のアスベスト飛散防止対策を徹底していくことにしました。

アスベスト飛散防止は、現行法では事業者の善意に負うところが大きいのが実態です。実際には、建物解体工事のアスベスト飛散防止対策は、

現場養生経費の膨大な増加、工期の長期化、周辺住民への説明と了解を得るための手続きの困難さ等があり、対策を厳密に行う場合と、そうでない場合大きな開きがあります。しかし、飛散防止対策を今から厳密に行っていかなければ、悲惨な水俣病のように今後国民に大きな負の遺産を残してしまうことになるのです。

建設リサイクル法に基づく届出に対する アスベスト飛散防止指導要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、吹き付け材が存在する建築物及び工作物（以下「建築物等」という。）の解体に際して、吹き付け材を分析し、アスベストの有無を明確にすることにより解体時の飛散防止を図り、もって周辺住民の健康被害を未然に防止することを目的とする。

(適用の範囲)

第2条 この要綱は、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号。以下「建設リサイクル法」という。）の規定に基づく届出を要する建築物のうち、断熱、耐火、吸音等の目的で吹き付け材等が使用されたものに適用する。

(届出時の対応)

第3条 建設リサイクル法の規定に基づく届出が提出された場合は、区長は次に定めるところにより処理するものとする。

(1) 重量の0.1パーセントを超えるアスベストの使用が確認された建築物等に係る届出の場合は、公害担当部署に対して、必要な届出等がされているか確認する。また、届出等がされていないときは、その届出を促すものとする。

(2) 重量の0.1パーセントを超えるアスベストの使用が確認されなかった建築物等に係る届出であるときは、分析結果報告書、採取位置及び採取状況が確認できる図書及び写真の提出を求めるとともに、区職員立会いのもと当該建築物等からサンプルを採取し、区長が別に指定する分析機関に対し、アスベストの有無について分析を依頼するものとする。

2 前項第2号の規定により採取したサンプルを分析した結果、重量の0.1%を超えるアスベストが検出された場合、区長は届出者に対し解体工事を停止させるとともに、公害防止担当部署に通知し、法令に基づく指導を依頼する。

3 区長が第1項第2号の規定により分析依頼した費用は、区が負担するものとする。
ただし、重量の0.1%を超えるアスベストが検出された場合、区長は届出者に対して費用の負担を求めることができる。

(補 則)

第4条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成19年6月25日から施行する。

法政大学教授・弁護士 五十嵐 敬 喜（東京）

- 1 耐震偽装を生み出した日本の現状の前提として、住と都市の貧しさがある。

日本の「衣食住」は、食については世界一であり、衣はテナント料世界一の原宿に世界中のものが集まっている状況であるが、他方、住は、表面的には、防災も発達し、安全かつ機能的になりつつあるように見えるが、実質はプライドを失った、一生住みたいとはいえない根本的に美しくない都市となってしまった。

- 2 このような住と都市の貧しさの背景には、風土、文化を含む歴史的背景がある。

日本の都市計画は、用途地域ごとに色塗りし、容積率、建ぺい率という数値で決めている。都市の色塗りは商業系が多く、その線引きはあいまいである。さらに、日本はヨーロッパの5～10倍の容積率になっている。中曽根元首相が行った規制緩和は、地下等を含む全ての建物の規制を緩和するものであり、小泉元首相に至っては規制そのものをなくそうとした。これらの政策により土地所有権の商品化が進み、ゼネコン、ハウスメーカーなどの産業群を生み出し、毎年100万棟の建物が建築されている。

日本は、圧倒的なスピードで土地建物の商品化を進めたことで、美しさ、個性、プライドのない都市を生み出し、欠陥住宅が作出され、耐震偽装問題が起こったのである。

これらの問題の背景には、市民の不在もある。日照権訴訟以降、最終的に、また本格的に住民が勝った建築紛争事例に見られるように、住環境をめぐる争いは裁判所によって厚い壁が築かれている。

また、住環境問題では選挙に勝つことも難しく、「やっても無駄である」という無力感が広まり住民運動が発展せず、市民全体が抵抗力を



失っているために、開発にブレーキがかからない。さらに、東京都国立市でマンション建築の反対署名が住民の90パーセントから集まったにもかかわらず、多くの市民が当該物件を購入し、賃借したように、周辺環境無視のマンションであっても、購入し、居住する市民がいて、問題はいわゆる「政・官・財」のトライアングルを超えて、市民対市民になっている。このような無神経な市民がいるからこそ、偽装問題などがなくなるのである。買い手のない物件は建築されないのであり、今後は、不買運動を進めるなどの方策も検討すべきである。

- 3 これらの背景を踏まえ、「偽装問題」に対する対策として、以下のことが考えられる。まず、①建築行政の分権化である。文化、景観、気候を全く無視し、規制緩和を日本全国一律に行うことは間違いであり、各自治体に建築行政の責任を負わせるべきである。すなわち、「建築確認から建築許可へ」とし、役所が明確に責任を負うシステムにすればよい。現在の建築行政職員の数、技術の不足は否定出来ないが、建物は公的なもの、建築されれば他に影響があるという認識のもと、許可があつてはじめて建てられるという制度にすれば、ヨーロッパやアメリカのように、市民が町全体をコントロールでき、

プライドをもって、生涯住む町作りが進むのではないか。まずは、地方自治のアイデンティティを含めた景観法や条例を利用し、規制の上乗せをして、許可制への道筋を付けることが考えられる。

次に、②建築士の問題の解決である。建築士は、医師、弁護士と共に、いわゆる聖職といわれた専門家であり、プロフェッションとして社会に奉仕する義務があり、金で動いてはいけない。しかし、医師、弁護士にある自律性が建築士にはなく、単なる100万人の技術者となってしまっている。基本設計、実施、監理を連動さ

せ、責任の所在を明確にし、少数精鋭となったプロの建築士が、建築士の地位向上を図るべきである。すなわち、「技術法から職能法に変える」ことが必要である。

姉齒建築士がスケープゴートになっているが、偽装問題を含む建築問題はこれら建築士の問題を改善しなければ解決せず、いくら資格・保険制度などを作っても効果は期待できない。

4 最後に、これらの問題の解決には世論が不可欠であり、今後は、安全で安心出来る住環境を作るための戦いが必要であろう。

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/>
- 北海道ネット
<http://www.kekkanhokkaidonet.jp/>
- 甲信越ネット
<http://www8.ocn.ne.jp/~tomuken/>
- 関東ネット
<http://kjknet.jp.ne.jp/>
- 東海ネット
<http://www.tokainet.com/>
- 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/>

勝つための鑑定書づくり

弁護士 千葉 晃 平 (仙台)

今回の「勝つための鑑定書づくり」は、藤島茂夫建築士から、梁端部の継ぎ手の食い違い、補修方法・費用につき、「証拠（甲37…）、証人前田、証人藤島によれば、少なくとも、解体費用として3,582万7,831円、建替費用として2億4,750万円を要するものと認められる。」とした上、「被告は、上記食い違いについて、笹川鑑定人あるいは佐治の指摘する方法により、現場で補修することが可能であると主張し、笹川鑑定人は、現場において、裏当金を取り、下向きに溶接をすることで補強が可能である旨を、佐治は、上向き溶接も可能である旨を指摘する。しかし、……笹川鑑定人が指摘する上記補強方法は、施工上困難を伴うものであり、十分な耐力を確保する方法とは認め難い。……、本件建物の使用上の支障、意匠の変化をもたらすこととなり、適当な補強方法と認めることはできない。」などとし、鑑定結果を否定し、被害者勝訴・救済の判断を示した宇都宮地裁平成19年2月22日判決につき、直接関与した建築

士として、具体的・実地的な報告をいただくものです。

私からは、藤島建築士からご報告をいただくにあたって、訴訟上の鑑定の意味、欠陥住宅訴訟における鑑定の行われ方、欠陥住宅訴訟における鑑定の位置づけ等を話させていただきました。

この点、消費者のための欠陥住宅判例第1集から第4集掲載の判例における鑑定の位置づけをみるに、鑑定が行われたものが「26件」で、そのうち、いわば鑑定依頼型が「19件」、鑑定一部否定型が「4件（+1件？）」、その他が「2件」でした。判例の分析・一覧は、仙台大会資料8-2のとおりですが、鑑定依頼型が被害者救済に十分でない結果となっていることが少なくない中、藤島建築士のご報告は、被害者不利の鑑定結果を覆し勝訴判決を獲得した具体的経過・方法を示され極めて示唆に富むものでした。

なお、藤島建築士の報告は、第2分科会「建築紛争と建築士の役割」のとおりです。

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、事務局宛にFAX（03-5348-7530）で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。

勝利判決・和解の報告

[1] シックススクール勝訴的和解事例 ①

大阪地方裁判所 平成16年 3 月 2 日和解成立

弁護士 中 島 宏 治 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成19年 5 月27日 仙台大会

報告者：㊦ 中 島 宏 治

I 事件の表示 (通称事件名：シックススクール損害賠償請求事件)

和 解 日	平成16年 3 月 2 日
事 件 番 号	大阪地方裁判所平成15年 第3133号
裁 判 官	大鷹一郎、岡田慎吾、小鹿山恵子
代 理 人	安永一郎、中島宏治、西念京祐、森平尚美、古本剛之

II 事案の概要

建物概要	所 在				
	構 造		規 模	敷地	m ² 、延床面積 m ²
	備 考				
入手経緯	契 約	年 月 日 請負契約	引 渡	年 月 日	
	代 金				
	備 考				
相談(不具合現象)		化学物質過敏症の生徒に対する学校の不十分な対応			

III 主張と和解の結果

争 点 (相手方の反論も)	1 学校の安全配慮義務の内容 2 化学物質過敏症の生徒に対する学校の対応は十分だったか
欠 陥	

損害 (万円)	合 計	200万／1000万	(和解額 / 請求額)
	代 金		
	修 補 費 用		
	転 居 費 用		
	仮 住 賃 料		
	慰 謝 料		
	調 査 鑑 定 費		
	弁 護 士 費 用		
	そ の 他		
責任 主体と 法律 構成	売 主		
	施 工 業 者		
	建 築 士		
	そ の 他		

Ⅳ コメント

1 和解結果分析

欠陥住宅の事例ではなく、化学物質過敏症に罹患している生徒への学校の対応が問題となったシックスクール問題について、初めての勝訴的和解事例である。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

- ① 学校法人は、化学物質過敏症の症状に対する理解が不足した対応により、原告に不信感

を持たせたことにつき、残念な事態に至ったことについて、遺憾の意を表するとの内容が和解条項に盛り込まれた。

- ② 学校法人は、シックスクール対策委員会により、平成13年1月29日付け文部科学省通知(12国ス学健第1号)等をふまえた諸検討及び専門家による研修会の実施を、今後とも引き続き行うこととし、それらを十分に活用して、教職員による生徒の教育及び指導の研鑽に努めるものとするとの内容が和解条項に盛り込まれた。

[2] シックスクール勝訴的和解事例 ②

大阪地方裁判所 平成19年1月19日和解成立

弁護士 中 島 宏 治 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成19年5月27日 仙台大会

報告者：㊦ 中 島 宏 治

Ⅰ 事件の表示 (通称事件名：シックスクール損害賠償請求事件)

和 解 日	平成19年1月19日
事 件 番 号	大阪地方裁判所平成16年・第537号

裁 判 官	谷口幸博、川端公美、徳田祐介
代 理 人	村田浩治、西念京祐

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在				
	構 造		規 模	敷地	m ² 、延床面積 m ²
	備 考				
入手経緯	契 約	年 月 日 請負契約	引 渡	年 月 日	
	代 金				
	備 考				
相談（不具合現象）		保育園の新園舎において指針値を大幅に上回るトルエンが検出されたことにより、児童に健康被害が出たこと			

Ⅲ 主張と和解の結果

争 点 (相手方の反論も)	1 堺市の安全配慮義務の内容				
	2 シックハウス症候群の児童に対する学校の対応は十分だったか				
	3 学校の工事によって原告らがシックハウス症候群に罹患したか				
	4 施工業者の責任				
	5 設計会社の責任				
欠 陥					
損 害 (万円)	合 計	1200万／5450万（堺市との関係のみ）（和解額 / 請求額）			
	代 金				
	修 補 費 用				
	転 居 費 用				
	仮 住 賃 料				
	慰 謝 料				
	調 査 鑑 定 費				
	弁 護 士 費 用				
	そ の 他				
責任主体と法律構成	売 主				
	施 工 業 者				
	建 築 士				
	そ の 他				

Ⅳ コメント

1 和解結果分析

典型的な欠陥住宅の事例ではないが、保育園の新園舎において、指針値を大幅に上回るトルエンが検出されたことに関し、児童らのシックハウス症候群を引き起こしたシックスクール問題についての勝訴的和解事例である。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

- ① 堺市は、今後も、児童に対するシックハウス問題に対する取り組みに一層努めると共に、保育所等における施設管理や運営面においても、個々の児童の実情に応じた配慮に留意するとの内容が和解条項に盛り込まれた。
- ② 施工業者との和解も同日成立したが、秘密条項がついているため内容は公表できない。なお、後日設計会社との和解も成立し、すべての被告に対する訴訟が和解により終了した。

[3] シックスクール勝訴的和解事例 ③

大阪地方裁判所 平成19年1月24日和解成立

弁護士 中 島 宏 治 (大阪)

整理番号

—

報告日：平成19年5月27日 仙台大会

報告者：㊦ 中 島 宏 治

Ⅰ 事件の表示 (通称事件名：シックスクール損害賠償請求事件)

和 解 日	平成19年1月24日
事 件 番 号	大阪地方裁判所平成15年・第3133号
裁 判 官	平林慶一、熊谷大輔、中井充
代 理 人	安永一郎、中島宏治、西念京祐、森平尚美、古本剛之

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在								
	構 造			規 模	敷地	m ² 、延床面積	m ²		
	備 考								
入手経緯	契 約	年	月	日	請負契約	引 渡	年	月	日
	代 金								
	備 考								
相談（不具合現象）		化学物質過敏症の生徒に対する学校（大阪市）の不十分な対応							

Ⅲ 主張と和解の結果

争点 (相手方の反論も)		1 学校の安全配慮義務の内容 2 化学物質過敏症の生徒に対する学校の対応は十分だったか 3 学校の工事によって原告が化学物質過敏症に罹患したか
欠陥		
損害 (万円)	合計	150万／1000万 (和解額／請求額)
	代金	
	修補費用	
	転居費用	
	仮住賃料	
	慰謝料	
	調査鑑定費	
	弁護士費用	
	その他	
責任主体と法律構成	売主	
	施工業者	
	建築士	
	その他	

Ⅳ コメント

1 和解結果分析

欠陥住宅の事例ではなく、化学物質過敏症に罹患している生徒への学校の対応が問題となったシックスクール問題についての勝訴的和解事例である。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

- ① 大阪市は、化学物質過敏症の症状に対する理解が不十分なものであったことから、原告に不信感を抱かせるという、残念な事態に

至ったことについて、遺憾の意を表するとの内容が和解条項に盛り込まれた。

- ② 大阪市は、平成13年1月29日付け文部科学省通知（12国ス学健第1号）等をふまえた諸検討を行い、また、大阪府作成の「子どもにも配慮したシックハウス対策マニュアル」及び大阪市教育委員会が主催する専門家による研修会の成果をそれぞれ十分活用して、児童生徒に対する教育及び指導に関する教職員の研鑽が引き続き行われるよう努めるものとするとの内容が和解条項に盛り込まれた。

[4] シックススクール勝訴的和解事例 ④

東京地方裁判所八王子支部 平成19年1月26日和解成立

弁護士 中 島 宏 治 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成19年5月27日 仙台大会

報告者：㊦ 中 島 宏 治

I 事件の表示 (通称事件名：シックススクール損害賠償請求事件)

和 解 日	平成19年1月26日
事 件 番 号	東京地方裁判所八王子支部平成16年・第1323号
裁 判 官	黒澤英明、小西慶一、森田育生
代 理 人	中島宏治、中川瑞代、山本志都

II 事案の概要

建物概要	所 在								
	構 造		規模	敷地	m ² 、延床面積	m ²			
	備 考								
入手経緯	契 約	年	月	日	請負契約	引渡	年	月	日
	代 金								
	備 考								
相談（不具合現象）		小学校の新園舎において指針値を大幅に上回るトルエンなどが検出されたことにより、児童生徒に健康被害が出たこと							

III 主張と和解の結果

争 点 (相手方の反論も)	1 調和市の安全配慮義務の内容 2 シックハウス症候群の児童に対する学校の対応は十分だったか 3 学校の工事によって原告らがシックハウス症候群に罹患したか				
	欠 陥				
損 害 (万円)	合 計	460万／2000万 (和解額 / 請求額)			
	代 金				
	修 補 費 用				

	転居費用	
	仮住賃料	
	慰謝料	
	調査鑑定費	
	弁護士費用	
	その他	
責任主体と法律構成	売主	
	施工業者	
	建築士	
	その他	

IV コメント

1 和解結果分析

典型的な欠陥住宅の事例ではないが、小学校の新園舎において、指針値を大幅に上回るトルエンなどが検出されたことに関し、児童生徒らのシックハウス症候群を引き起こしたシックスクール問題についての勝訴的和解事例である。特に「謝罪」文言が入ったことが注目される。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

- ① 被告は、平成14年8月に完成した調和小学校校舎において、文部科学省が同年4月1日から改正適用した「学校環境衛生の基準」の4化学物質のうちホルムアルデヒド及びトルエンについて放散濃度の基準値を大幅に上回る状態であったが、化学物質の暴露による児童・生徒への影響について十分な知識・認識

を有していなかったことから、結果として放散濃度が十分に低減されるほどの換気等の対策を施さないまま同年9月2日に同校舎の使用を開始したところ、児童・生徒に健康被害を発生させたこと、その後の保護者らへの対応等に関し、その要望や情報開示の申し出に満足のいく回答をすることができずに不信感を与えたこと、及び児童・生徒の健康な教育環境の実現を速やかに行えなかったことを深く反省し、原告らに対して謝罪するとの内容が和解条項に盛り込まれた。

- ② 被告は、原告らに対し、すでに作成している「調布市公共施設等シックハウス対策マニュアル」及び「調布市立小学校における室内化学物質対応マニュアル」を実効性あるものとして運用することを約束するとの内容が和解条項に盛り込まれた。

[5] 鉄骨造3階建て建物で、取壊し・建替えを内容とする和解をした事例

名古屋地方裁判所 平成19年2月22日和解成立

弁護士 石川真司（名古屋）

整理番号 -

報告日：平成19年5月27日 仙台大会

報告者：㊦ 石川真司

I 事件の表示（通称事件名：M邸事件）

和解日	平成19年2月22日和解成立		
事件番号	名古屋地方裁判所平成16年(ワ)第2625号 損害賠償請求事件 愛知県建設工事紛争審査会平成14年(仲)第4号, 第6号		
裁判官			
代理人	柘植直也、米澤孝充、石川真司	担当建築士	長沼利三

II 事案の概要

建物概要	所在	名古屋市内		
	構造	鉄骨造 4階建 居宅	規模	敷地171.90㎡、延面積268㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成13年9月20日 契約	引渡	平成14年2月1日
	代金	建物建築請負代金4420万円（消費税込み）		
	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仲裁合意の効力 ②本件建物の欠陥の存否 ③損害論（特に補修可能か否かについて）		
欠陥		柱耐力が梁耐力の1.5倍以上を満足しない、1階鉄骨柱脚部の欠陥（主筋量不足、かぶり厚さ不足等）、柱梁接合部の欠陥（内ダイヤフラム欠如、溶接欠陥）、基礎の欠陥（かぶり厚さ不足、長期荷重時において脆弱）等		
損害 （万円）	合計	/ （認容額 / 請求額）		
	①代金	/ △20,734,100円（未払い代金）		
	②修補費用	/ 51,498,340円（取壊し費用を含む）		
	③転居費用	/ 4,966,150円		
	④仮住賃料	/ 1,580,000円		

	㊦慰 謝 料	/ 5,000,000円
	㊦調査鑑定費	/ 878,760円
	㊦弁護士費用	/ 6,000,000円
	㊦そ の 他	/ 3,196,035円（登記費用、不動産取得税その他）
	請求額合計	（㊦～㊦の合計額）－㊦＝52,385,185円
	和解内容	相手方業者が、建物及び基礎の解体を行った上、解決金4,000万円を支払う。
責任主体と法律構成	①売 主	
	②施工業者	不法行為責任、瑕疵担保責任
	③建築士	不法行為責任（なお、この建築士は、施工業者の代表取締役である）
	④そ の 他	

Ⅳ コメント

1 分析(意義・射程・問題点等)

慰謝料、弁護士費用合計1100万円を含め、合計5200万円余りの請求のところ、上記内容で和解が成立した（5回分割支払）。

2 主張・立証上の工夫

当職らが受任するまでの間に、審査会の仲裁手続が相当進んでおり、施主側は構造計算の誤りを主張し、双方、構造計算書を出し合い論争になりかけていた。

当職らとしては、溶接欠陥を中心に主張を展開していく方針で、受任後、鉄骨溶接の超音波探傷検査を行い、この点をメインに主張を展開。できるだけ構造計算の議論に深入りしないよう進めた。

3 所 感

(1) 本件を時系列で整理すると次のとおり。

ア 平成14年8月6日 施工業者が、請負残代金の支払を求めて、愛知県建設工事紛争審査会に対して仲裁申立

イ 平成14年11月27日 施主から施工業者に対し、工事代金返還等を求め、同審査会に仲裁申立て

ウ 平成16年7月16日 当職らが受任し、施工業者及びその代表者兼建築士に対する損害賠償を求め、名古屋地方裁判所へ提訴

エ 平成17年9月28日 当方にて仲裁合意の成立を争ったため、裁判所がこの点の審理を先行させた。結論としては、当方の主張が認められず、中間判決で施工業者に対する訴えが却下された。

オ 平成19年2月22日 訴訟上の和解

- (2) 紛争審査会において尋問を行い、本格的に争った。主たる争点は、補修の可否であったが、業者の提案する補修案に反論、反証を加え、取り壊し・建て替え前提の和解となった。
- (3) なお、和解については、分割支払いとなったため、債務名義とするため、訴訟上で和解をし、仲裁申立は取り下げた。

[6] 欠陥が認定されて仮差押の決定が出た事例

札幌地方裁判所 平成18年1月27日決定

弁護士 石川和弘（札幌）

整理番号 -

報告日：平成19年5月27日 仙台大会

報告者：㊦ 石川和弘

I 事件の表示（通称事件名： ）

決 定 日	札幌地方裁判所 平成18年1月27日決定
事 件 番 号	平成18年(ヨ)第19号・第20号 債権仮差押申立事件
裁 判 官	野村充
代 理 人	石川和弘

II 事案の概要

建物概要	所 在	札幌市東区東苗穂		
	構 造	木造一部鉄筋コンクリート造	規 模	敷地345.24m ² ・延面積199.26m ²
	備 考	共同住宅		
相談（不具合現象）		札幌市建築指導部監察課から工事中止の命令が出た。		

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耐力壁の筋交い端部の緊結不足 ②壁量不足		
欠 陥				
損 害 （万円）	合 計	3000万円（請求債権）		
	①代 金	3000万円		
	②修 補 費 用			
	③転 居 費 用			
	④仮 住 賃 料			
	⑤慰 謝 料			
	⑥調査鑑定費			
	⑦弁護士費用			
	⑧そ の 他			

責任主体と法律構成	①売主	
	②施工業者	請負契約の債務不履行解除（完成前）
	③建築士	
	④その他	保証人

Ⅳ コメント

- 1 札幌市の命令が出ているので、仮差押はすん
なり通った。
但し、請求債権3000万円に対し、担保は1000

万円であった。

- 2 現在本案係属中。

被告は、瑕疵があることは認めているが、原告の指示に従ったとの主張がメイン。

[7] 中古住宅の穴について売主や仲介業者の責任が認められた事例

広島高等裁判所 平成19年3月15日決定

弁護士 風呂橋 誠（札幌）

整理番号 -

報告日：平成19年5月27日 仙台大会

報告者：㊦ 井上明彦・風呂橋誠 ㊧ 増本隆春

I 事件の表示（通称事件名：中古住宅穴隠し事件）

判決日	広島高等裁判所 平成19年3月15日判決
事件番号	平成18年（ネ）第247号 損害賠償控訴、同第396号附帯控訴事件
裁判官	廣田聡・山本和人・山口浩司
代理人	井上明彦・風呂橋誠

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所在	広島市安佐北区		
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	規模	敷地227.28㎡、延面積121.7㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成15年2月14日土地建物売買契約	引渡	平成15年3月末日
	代金	土地建物合計金1450万円		
	備考			
相談（不具合現象）		検分時にはわからなかった床や壁の穴や雨漏り		

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)	①売買契約の詐欺取消(主位的請求) (×) ②中古建物売主の不法行為責任(予備的請求) (○) ③中古建物の瑕疵 (○) ④瑕疵担保責任制限条項の影響 (×) ⑤不動産仲介業者の責任 (○)
欠陥	台所の床が腐食して穴が空いていた (75cm×45cm)、洗面所の床が腐食して穴があいていた (60cm×60cm)、階段室の壁に穴が空いていた (10cm×7cm)。いずれも検分時に見えない状態になっていた。
損害 (万円)	合計 42万9978円/1637万9030円 (認容額 / 請求額)
	①代金 /
	②修補費用 42万9978円/182万9100円 (予備的請求につき)
	③転居費用 /
	④仮住賃料 /
	⑤慰謝料 /
	⑥調査鑑定費 /
	⑦弁護士費用 /
	⑧その他
責任主体と法律構成	①売主 不法行為責任 (説明義務違反)
	②施工業者
	③建築士
	④その他 不動産仲介業者(売主側のみ) について不法行為責任 (信義則上の説明義務違反)

Ⅳ コメント

1 判決分析 (意義・射程・問題点等)

(1) 中古建物売主の不法行為責任について

売主については、瑕疵担保責任が法定されているが、これとは別に、不法行為の要件を満たす限りは、不法行為責任を免れない。

売主が、買主に見えない瑕疵の存在を知っていながら、買主にそれを告げずに売買契約を締結するのは、瑕疵の規模・程度、買受人の売買目的などによっては、信義に反する行為となりうる。……そういった瑕疵の存在を知っている売主には、その説明義務がある。

売主が不動産の共有者2名(夫婦)であり、そのうち1名だけが検分時の説明を任された場合、検分に立ち会わなかった売主について

も、説明義務違反という不作為は認められるので、不法行為責任を免れない。

(2) 中古建物の瑕疵について

1階台所の床破損、洗面所の床破損、2階階段室の壁破損については、23年前に建築された建物という点を考慮しても、単なる経年劣化とは異なるから、居住目的の購入者にとって日常生活を送る上で看過できない不具合であり、代価の相当性判断にも影響を及ぼすという意味でも、売却中古建物の瑕疵というに妨げない。

(3) 不動産仲介業者の責任について

一般的に、宅建業者は、主として法令の制限等の確認が中心であり、建物の瑕疵等については宅建業者の守備範囲ではないが、「宅建業者は、売主と買主とを引き合わせる事実

行為に大きな役割があるが、買主等は、法的な権利関係にとどまらず、物件の利便性や快適さ等にむしろ強い関心を抱くのが通常で、宅建業者もこれを顧客獲得の動機付けとして利用するのが通常であることを考えると、宅建業者の負う善管注意義務、信義誠実義務を根拠として、対象不動産につき知り得た重大な瑕疵については、信義則上、宅建業者の仲介により取引関係に入る者に説明する義務を認めるのが相当といわなければならない。」として、売主から告げられた穴については、説明義務違反があったと認めた。

2 主張・立証上の工夫

穴が通常の経年劣化に伴うものではなく、あくまでも人為的な破損であることを強調し、しかも、それを売主及び仲介業者が、検分時に意図的に隠したというのが当初の主張であった。控訴審

では、意図的に共謀して隠したところまでは、証明できていないと考え、予備的に、説明義務違反に基づく不法行為責任（過失責任）を主張した。壁の穴は、売主が人為的に破損し、絵を掛けて隠していたことを認めたが、台所や洗面所は、水漏れによる腐食であり、補修済みとの反論がなされていた。このため、建築士の報告書により、水漏れの原因分析や補修方法が不適切で、日常生活に支障があり、落下等の危険があることを立証した。

3 所 感

建物の構造安全性に関わる重大な瑕疵ではなかったにもかかわらず、中古建物の瑕疵について、売主及び売主側の不動産仲介業者の説明義務と不法行為責任を認めた点は、建物の瑕疵が構造安全性のみにとどまるものではない、という運動の成果であろう。

ベルリンからのおたより

—— 欠陥住宅全国ネットの皆様へ ——

松 本 克 美

立命館大学法科大学院 Humboldt-Universitaet zu Berlin (客員研究者)

ごぶさたしております。京都ネットの松本克美です。9月24日から、ベルリンのフンボルト大学（旧ベルリン大学）に滞在しております。1年間の在外研究の予定です（来年9月25日帰国予定）。

ドイツの戦後補償と民事訴訟の関連、時効法改革（2000年。一般的時効期間30年を重過失なく損害認識可能時から3年に基本的に統一）、損害賠償法改革（2002年。慰謝料請求権を不法行為の場合に限定したのを契約責任等にも拡大）のその後などを研究する予定です。建築瑕疵の問題についても、できるだけ調べてきたいと思っております。

ところで、本年7月に出た例の不法行為に関する最高裁判決に関する論文を執筆しました。立命館法学のオンラインから、ダウンロードできますので、ご関心のある方はご参照ください。執筆に当たっては、原告側代理人の幸田先生にもいろいろご教示いただき、また、京都ネットでも報告させていただき、貴重なご意見をいただきました。この場をお借りして、お礼申し上げます。

<http://www.ritsumeai.ac.jp/acd/cg/law/lex/07-3/matsumoto.pdf>

ドイツの住いは、市内中心部にある大学まで電車で9つ目の閑静な超高級住宅街です。1軒1軒の家が、部屋が20室くらいはありそうな小さなホテルか大きなペンションのような大邸宅が立ち並んでいます。調査等でおいでの場合は、ぜひお声をおかけください。

事務局だより

- 1 仙台大会には、124名という多数の方々にご参加いただき、大会は成功裏に終わりました。仙台大会では、はじめて分科会方式を採用し、3つの分科会に分かれて議論がなされましたが、参加者の方々からも大変好評で、今後も継続してほしいとの声が沢山出ております。現地事務局や分科会の講師をお引き受けいただいた方々など、多くの人の協力によって実現できた企画であり、あらため感謝の意を表したいと思います。

次回大会は、同封の大会ご案内のとおり、2009年11月23日～24日、岐阜市において行われます。岐阜大会では、欠陥住宅の相当な補修方法とは何か、裁判所は真に被害者救済となる補修案を提示しているのかなどについて、議論していきたいと考えております。是非、多数の方々のご参加をお願いいたします。

- 2 仙台大会以後の全国ネットの活動は以下のとおりです。

- ① ふおあすまいる第17号の裁判所その他関係機関への送付
- ② ふおあすまいる第18号発行準備
- ③ 事務局会議（第1回6月5日、第2回7月18日、第3回9月27日、第4回11月）
- ④ 全国一斉110番（6月28日～6月30日）
- ⑤ 幹事会（8月21日岐阜弁護士会にて）

- 3 さて、昨年の福岡大会以降、全国ネットの事務局を引き継いで1年が経ちますが、全国ネットの社会に対する存在感の大きさを強く感じております。事務局をお引き受けして以来、研究者や消費者団体からの問い合わせやマスコミから全国ネットとしての意見を聞きたいなどの取材の申し込みなど、数多くの問い合わせを受けています。岐阜大会でも報告が予定されている最高裁平成19年7月6日判決のときは、代理人の幸田先生と一緒に全国ネット事務局長も記者会見に同席して意見を求められました。いまや全国ネットは我が国の欠陥住宅問題を語る上で無視できない存在となっているのです。大会のたびごとに、関係者の方々には大変な労力をおかけするわけですが、この労力は確実に報われていることを最後にご報告したいと思います。

岐阜での再会を楽しみにしております。

