

ふぉあ・すまいる No.21



イラスト 向山知弁護士（大阪）

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2009年4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/>

みなさま、大変遅くなりましたが、第25回大会（大阪）の報告書ができあがりましてので、お届け致します。

次回第26回大会は、2009年5月30日（土）～31日（日）に広島市にて開催予定です。テーマは「平成19年7月6日最高裁判決の求めているものは何か ～別府マンション事件を中心に～」を予定しています。

なお、本「ふぉあ・すまいる」において、三浦直樹弁護士がこの別府マンション事件の福岡高裁平成21年2月6日差戻審判決について問題提起をしています。これは、広島大会に先立って3月20日に行った関西ネット総会における議論を踏まえたもので、広島大会の上記テーマを検討する導入の議論として是非ご一読下さい。

今号の目次

	ページ
◆大阪大会 加藤勉先生（東京大学名誉教授）の特別講演 「鉄骨溶接欠陥と建物の安全性」をお聞きして 谷口ふみ子（大阪・建築士）	2
◆パネルディスカッション「建築訴訟・調停の現状と問題点」をコーディネートして 田中 厚（大阪・弁護士）	4
◆事件報告 サミング耐震偽装事件の続報（第4報） 幸田 雅弘（福岡・弁護士）	6
◆事件報告 耐震強度偽装事件の訴訟の動向 谷合 周三（東京・弁護士）	7
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 札幌耐震偽装事件の和解 石川和弘（札幌・弁護士）	9
[2] 建築条件付土地の売買契約について宅地（擁壁等）の 瑕疵を認め土地建物取得費等の損害を認めた判決 田中 厚（大阪・弁護士）	13
[3] 建築途中に基礎の欠陥及び虚偽の建築確認申請が判明し、 原状回復及び既払い代金全額を返還させた示談解決事例 田中 厚（大阪・弁護士）	15
[4] 市街化調整区域に建築確認なしで建てられた 建売住宅の不同沈下等の瑕疵に関する和解事例 田中 厚（大阪・弁護士）	17
[5] 揺れる建売住宅（床の剛性不足・耐力壁不足等による）の示談解決例 田中 厚（大阪・弁護士）	19
[6] 品確法に基づく瑕疵担保請求で取壊建替を認めた事例 石川真司（愛知・弁護士）	21
◆日弁連土地住宅部会と司法支援建築会議運営委員との意見交換会の報告 神崎 哲（京都・弁護士）	23
◆別府マンション事件について 三浦 直樹（大阪・弁護士）	26
◆次回開催地からのご案内 青木 貴央（広島・弁護士）	28
◆事務局だより	30

加藤勉先生の特別講演（「鉄骨溶接欠陥と建物の安全性」）をお聞きして

一級建築士 谷口ふみ子（関西ネット）

大阪大会1日目の特別講演は、「鉄骨溶接欠陥と建物の安全性」について、東京大学名誉教授であり財団法人溶接研究所理事長の加藤勉先生にご講演いただきました。

加藤勉先生は、鋼構造建築物の座屈問題、終局挙動の研究の分野において国際的に活躍され、「固有値問題」（1967年）、「鉄骨構造」（1971年）、「鉄骨構造の耐震設計」（1983年）など、学生のための教育図書や実務者のための技術支援図書などを数多く執筆されています。また、昭和47年度には「鋼構造の塑性耐力に関する研究」（論文）で日本建築学会賞を、2002年には「建築構造学、特に鉄骨構造の研究・教育と発展に対する貢献」で日本建築学会大賞を受賞されています。

今回のご講演内容は、専門技術的なことや数値など難しいところもありましたが、誰しもが関わりのある“建物”の基本になる建築基準法の変遷や、耐震性の成り立ちや具体的な鉄の話などを戦後の頃にまでさかのぼってお話いただいたので、日本での生活に不可欠な地震災害についてのみならず、建築の分野だけの話では無く、さまざまなことが関連して現在の建築があるのだなあと大変興味深く聞かせて頂きました。そして、これからは当時のことを取り上げているドキュメンタリーや歴史の映画や本に接した場合に、建築に関連させて違う見方が出来るかもしれないと感じました。

ご講演の主なテーマは、

1 建築基準法の沿革

- 2 耐震性のcriteria（基準）（①短期許容応力度設計（一次設計）と②新耐震（終局強度設計））
 - 3 法としての両者の連続性、整合性（①を使用限界状態規準、②を終局限界状態規準と位置づける）
 - 4 建築基準法は最低限を定める基準か
 - 5 建築基準法と各種検査規準との関係（検査規準は建物完成以前にクリアすべきもの—liability（責任）—）
 - 6 溶接接合、高力ボルト接合の事例
- の6項目の大きなテーマに基づいたものでした。

はじめは、建築基準法のはじまりと、どのように変化していったのか、という変遷についてのお話でした。

建物と鉄の発展の歴史の中で規則や法律が変わっていつている。戦後、アメリカは日本に対し鉄の製造を禁止していたが、朝鮮戦争の頃、物資を大量に送らないといけなくなり、物資不足によりアメリカも方針を変えて、日本に対し鉄の生産政策を勧めることになったそうです。その頃から、当時、高級品ではないけれども大型のH鋼なども日本でできるようになりました。

その後、十勝沖地震や宮城沖地震など日本の東北地方で、度々大きな地震が起きました。そして、アメリカでも日本で起こった地震の5倍以上の大きな地震が起り、放っておくと危ないという気が高まったことなどもあり、現行の5倍の強度に抵抗できる基準を元に1980年に新耐震の建築基準法ができました。

耐震性の基準は、許容応力度設計（1次設計）は建物の耐用年限中に数回おこる程度の地震には耐えるけれど、50年に1度おこるような地震では、たとえ損傷しても倒壊して圧死は防げるような基準でしたが、新耐震である終局強度設計は大地震を想定し建物が壊れてもいけないという基準で、スライドによる資料説明と共に具体的なデータの説明があり建物の変形能力の重要性についてお話がありました。もともと昔からある一次設計と新耐震の終局強度設計の2重での設計について、法は両方の位置づけをしなければいけないのですが、実際には何もありません。

また、整合性などの説明の必要性もありますが、建築基準法は最低の基準を定め、鋼材の強度の最低も決まっているので、鋼材の精度のバラツキがあると、本来の強度を確保できないことになります。「最低こうあるべき」が建築基準法であり、個々の各種検査基準は製造者が製造物の品質を確保のための自主基準にすぎないことを考えると、「物をつくる」以前に「検査精度の良いもの」をつくるのが重要になってくるのです。

ご講演の後半は、溶接についてのお話でした。溶接は本来無計画にはできない作業であり、溶接箇所は、小さな所でスケールの小さい溶鉱炉を再現しているようなもので、割れや色々な種類の欠陥が起りやすくなるなど、事例と超音波探傷試験などの具体的な検査方法を示して欠陥の見分け方などのご説明がありました。

大阪大会の資料集の資料5には「超音波斜角探傷法による溶接欠陥の評価」という論文も掲載されているのですが、残念ながら勉強不足で私には論文内容を理解し誰かに説明する、などはできませんし、難しそう？な計算式やグラフや表などひとつひとつの意味はわかりませんが、溶接ひとつとっても本当に奥が深いのだなあ、と、この深い部分まで理解できればより楽しく深い知識を得られるのだらうなあ・・・と感じました。また、建築基準法にも変遷があり、鉄骨溶接と建物の安全性は、大変大きな意味を持つのだと言う事など改めてとても勉強になったご講演でした。ありがとうございました。

全国ネット・
地域ネットの
ホームページ
をご覧ください

- 全国ネット
<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>
- 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.jpm.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/>

パネルディスカッション

「建築訴訟・調停の現状と 問題点」をコーディネートして

弁護士 田中 厚 (大阪)

関西ネット事務局長の田中です。大阪大会で行われたパネルディスカッションについて司会をさせていただいた関係で概要をご報告いたします。

今回のパネルのテーマは、欠陥住宅紛争において裁判所が多用している調停手続を中心に、欠陥住宅訴訟・調停の現状と問題点を色々な立場から検証し議論するというものでした。

パネリストは、東京地裁の調停委員を務める河野進建築士、関東ネット事務局長の谷合周三弁護士、東海ネット事務局長の石川真司弁護士、関西ネット等で欠陥住宅問題に取り組む木津田秀雄建築士でした。

手続的な面で、一番大きな論点になったのは、調停手続を争点整理に利用してもよいのかどうか、という点です。

この点私自身は、①争点整理は「訴訟手続→判決」を前提としているので、双方の互譲によって話し合いで解決する前提の調停手続にそれを用いるのは法の建前としておかしい、②当事者によって何ら検証されないまま調停委員の意見が裁判官の心証に影響を与える、③当事者の主張を理解するのに裁判所が専門家の助けが必要であれば専門委員を付して行うべきであろう（その場合には当事者の立会のもとでしか意見が言えないなど密室裁判を防ぐ条項が民訴法に用意されている）、④専門的な内容について判断する場合には正式に鑑定手続をすべきである、との意見でした。名古屋で、調停手続が活用されているのは専門委員制度ができる前に指針が作成されそれが独自の発展を遂げているのではないかと、東京地裁の建築紛争集中部の判事の論文でも大阪地裁のホームページでも「争点整理型調停」を認めた記載はなく、むしろ

「訴訟型」「調停型」といった本来の分類をしている、と考えたのです。

これに対しては、石川弁護士の方から、名古屋では弁護士側からの意見も入れて争点整理型調停について運用指針が作成され活用されている、裁判官は専門家の意見を聞きながら、鑑定は危険なので反対するというなら調停を認める他はないのではないかと、むしろ調停委員と議論し説得するなかで紛争の適切な解決を実現する利点があるのではないかと、との反論がありました。

河野建築士からは、実際には争点整理型調停は東京でも行われていること、それがないと欠陥の根拠の整理すらできていない事件が多数あったこと、現地の目視調査を行うなどしていること、双方に建築士がついているケースは必ずしも多くない、判決が調停委員会の意見に左右されると聞いたことがある、という実態が明らかにされました。

谷合弁護士は、東京でも争点整理型調停が行われているとし、その問題点として、①調停手続を打ち切って判決してくれと言ってもなかなか応じてもらえなかった、②当事者が反対しても調停委員会の意見を出すこと、③調停委員会の意見は争点に関する判断というよりも建築士調停委員の独自の見解に基づく意見であることが多い、④裁判所は調停委員会意見をベースにした判決を出すこと（それを前提に調停意見を押しつけてくる）を指摘しました。しかしながら専門委員制度が導入されてそれほど期間が経過していないので民事訴訟法どおりの運用がなされるか不明である、争点を整理するのに調停もやむを得ない面があるのではないかと、調停委員を説得していくのが現実的では、との意見を述べました。

結局争点整理型調停を受けられるか否かについては意見の一致を見ず、それがあつたという現状を前提に、運用の改善に話は移りました。

谷合弁護士は、現行の「争点整理型調停」の運用への対策として、業者基準の判決を避けるためには、争点整理に目的を限定して調停に入り、判断・意見は言わせないようにする、調停委員に協力を求める事項を明確化すること、調停委員が意見を出すときは当事者の同意を条件とする、補修方法に関する結論として意見を求めると独自の見解に立つた案を出してくる可能性があるのでそうしないこと、最終的には裁判官に自ら争点に対する判断をしてもらうこと、などの提案をしました。

木津田建築士は、関与した事件のうち15件くらい調停で解決されたことがある、業者側の提案にこれでは補修にならないと言ってくれた委員もあるし、業者が倒産したらとれないと言われたり、調停が長引き専門家費用ばかりがかさんで兵糧責めに遭つていると感じ、被害救済にどのようにつなげていけばよいのかと思うことがある、専門委員が入つた事件は1件だけあるが、立場をわきまえて自分の意見を言わない、慎重に対応している印象がある、との意見を述べました。

争点整理型調停の運用として、裁判官が掛け持ちで立ち会わないので争点が絞られず手続が曖昧なまま流れて長期化しているのではないかという私の問題提起については、河野建築士は裁判官は中座したりして弁護士調停委員と2人でやることが多い、専門委員としてと調停委員としての関わ

り方は余り変わらない（但し調停委員は話し合いを意識し専門委員は判決を意識している）、石川弁護士は名古屋は改善されてきている、谷合弁護士は調停と訴訟の弁論準備手続を同時並行でやつていることが多いし裁判官もほぼ同席している、との意見でした。

パネルはその後、内容編に入つていきましたが、本報告の紙幅の関係上以下の論点を取り上げられたことのみご報告します。

- ① 裁判官及び調停委員が的確な争点整理をせず被告業者の反論を延々と許したり、細かな瑕疵に関する争点にこだわつて調停や訴訟が長引いているのでは。
- ② 住宅取得者は兵糧責めや長引く訴訟・調停に疲弊してやむなく低レベルの調停や和解を強いられているのではないか。
- ③ 判決・和解・調停による救済水準は瑕疵の認定については、法令違反、契約違反、学会基準、公庫基準などが用いられているか。
- ④ 補修方法・費用について「つぎはぎだらけの補修」ではなく、かつ、公的な基準によって算出されているか。

司会としてこのパネルの感想としては、欠陥住宅被害者を適正に救済するという目的は同じながら少しずつスタンスが違つたパネリストによる実質的に突つ込んだ議論ができたと思います。その議論はアピールの採択の場での会場全体を巻き込んだ熱い議論に引き継がれ、アピールとして結実したと思います。

事件報告

サムシング耐震偽装事件の続報 (第4報)

弁護士 幸田雅弘 (福岡)

1 本件は、福岡市のマンション販売会社が平成11年に販売した2棟建てのマンションについて、構造計算の偽装・構造安全性の欠如を理由にマンションごと建て替える費用の支払いを求める損害賠償請求事件である。

本件マンションの構造計算はサムシングという構造設計会社が担当し、構造計算書では、建物荷重を通常より15%ほど少なめに計算したり、2次設計段階では地震用荷重が1次設計段階の数値より意図的に11%削減している。

2 裁判の争点は、①構造安全性の判断基準、②構造安全性の有無、③補修方法と補修工事代金額である。

構造安全性の有無については鑑定が行われ、いずれの建物でも1次設計ではほとんどの柱・梁にNGが出ること、保有水平耐力は0.55～0.63であるとの結果が出た。速やかに建て替え論議に移行するものと思われた。

ところが、補修方法の検討に入った段階で、補修方法の前提として「構造安全性の判断基準」の議論が始まった。

被告らは、「本件建物が構造安全性を欠いているかどうかの判断基準は建築基準法のレベルであり、現行の基準は限界耐力計算法によって求めているので、本件建物の構造安全性の有無も限界耐力計算法によって検証すべきである」と主張している。しかし、本件建物が設計された平成10年1～2月当時、「高さが25mを超え31m以下の建物」の構造計算方法は、許容応力度計算法+保有水平耐力計算だけだったのであるから、その計算方法を満たすか否かで判断すべきである。

ところが、裁判所は、販売会社が鑑定結果を踏まえて出してきた「限界耐力計算法による補

修方法提案書」を何度も出し直しをさせてその正確性を高めようと努力する一方、原告が提出した「建て替え費用の検証」の鑑定について、「費用と時間がかかる」「建て替え費用について被告等は反論・反証をしていない」などの理由で採用しないなど、「判断基準は建築基準法」という考え方に立っているのではないかと強く懸念される状況である。

阪神淡路大震災の教訓から施主が通常より大きな鉄筋の使用を指示したワンルームマンションの瑕疵について、最判平成15年10月10日は、「当事者間で、本件建物の耐震性を高め、耐震性の面でより安全性の高い建物にするため特に約定され、これが契約の重要な内容になっていた」場合には「この約定に違反して施工された工事には瑕疵があるものというべきである」と判示した(要旨)。ここにいう「特段の約定」がどのような事実関係のもとで認められるのか、注目されているが、本件のように、契約文面上明示はないものの、販売会社も購入者も当然の前提にした安全性の基準が「特段の合意」として認められないというのは到底承服しがたい。

3 限界耐力計算法に基づいた改修案の確定に多くの時間を取られ、鑑定作業の着手自体が大幅に遅れ、平成21年6月頃ようやく補修方法と費用に関する鑑定結果が出る予定である。構造計算という極めて専門技術的な問題ゆえに専門家に進行上の問題点を指摘されるまで問題点が十分に把握できないとか、建築基準法の改正後で構造計算の専門家が大変忙しく、「次の案」が出てくるまで3～6ヶ月を要するとか、極めて困難な事態のもとでの訴訟進行を余儀なくされている。

日弁連土地住宅部会と司法支援建築会議 運営委員との意見交換会の報告

土地・住宅部会長 弁護士 神 崎 哲（京都）

ご承知のとおり、日本建築学会では、裁判所からの鑑定人候補者推薦に対応すべく1999年に司法支援建築会議を立ち上げており、そこから鑑定人等が選任されるケースも多い（ふおあすまいる6～8号の拙稿「欠陥住宅訴訟に関する近時の動向」参照）。建築学会では、このような建築紛争における司法への関与の一環として、2003年に『建築紛争ハンドブック』を編集発行している。「ハンドブック」という書名ではあるが、B5版で600頁を超える文献である。この『建築紛争ハンドブック』からは、建築学会の建築基準法令等に対する考え方が窺われ、我々としてはそれに賛同できる部分とそうでない部分があるものの、いずれにせよ、非常に興味深い内容となっている。

日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会では、当該文献が裁判・調停における判断資料の1つとして利用される可能性があることの重要性に鑑み、司法支援建築会議運営委員会のメンバーと数次にわたる意見交換会を行って、疑義のある記述について真意・趣旨を尋ねたり、修正を求めたりしてきた。

その意見交換を行う中、我々と学会側との間で、互いの考え方・認識を一定の範囲で理解し合ってきた部分もあり、共通認識を有する部分もあれば、互いの考え方に深い溝がある部分があることも徐々に明らかになってきたように思う。

大阪大会では、従前の意見交換会をもとに、あくまでも私が理解・認識した範囲で、現状までの到達点と言える部分を報告させて頂いた（以下、私見による整理である）。

第1 瑕疵判定の基準

- まず、双方の共通認識として、
 - ① 契約等で合意された品質・性状の不充足（契約違反）は瑕疵となり（主観的瑕疵）、建築基準法令を充足しても契約違反で瑕疵になることがある（最判平15.10.10）。
 - ② 建築基準法令の最低基準など通常有すべき品質・性状の不充足も瑕疵となり（客観的瑕疵）、契約を遵守していても基準法令違反で瑕疵になることがある。という2点については、意見の一致を見たように思う。

なお、学会側は、「性能」の不充足などと言う用語について、「仕様」との対比からか、心理的抵抗があるように見受けられた。
- 他方で、対立点も根深いものがあり、学会側からの意見として、
 - ① 基準法令違反は、「法適合性違反」ではあるが（形式的・法的判断）、「安全性欠如」とまでは言えない場合もある（実質的・工学的判断）。法令違反があっても必ずしも倒壊するとは限らず、即危険とは言えない（コンクリートかぶり厚さ不足など）。現実の建物にはバラツキがあり、その結果、「適法でも危険」又は「違法でも安全」という場合がある。
 - ② 基準法令により全ての性能が合理的に明文化されているわけではない。

などといった見解が示されていた。
- 我々の立場としては、訴訟等の法的紛争で問題となるのは、あくまでも「法的安全性」であり、これは「法適合性」と一致する。この「法

的安全性」とは、基準に照らした相対的・規範的判断である（基準が変われば安全・危険の分水嶺も変わる）から、基準法令等の基準がその分水嶺となる。これに対して、実際に倒壊するか否かなどといった問題の立て方は、基準に照らさない判断、いわば「裸の安全論」にすぎず、瑕疵論ではない。

以上の我々の見解に対し、学会側からは「それが『法適合性』の問題であれば、そのとおりだと賛同できるが、『安全性』の問題であれば、賛同できない」という、反対意見が根強かった。

4 ここから得た教訓として、上記学会側意見のような考え方をする鑑定人が少なからずいる、という実態を直視するならば、瑕疵論に関する鑑定事項を検討する際には、「安全性」という用語をきちんと定義付けすることなく不用意に使うと、「違法だが安全」という結論が出てくる虞があるということである。実践的には、「安全性」という言葉を用いずに、「法適合性」という言葉で置き換えた方が無難であろう。

ただし、本質の問題が、単なる言葉遣いといった問題でないことは、きちんと認識しておく必要がある。学会側意見にいう「安全性」とは工学的観点からの実質的な概念だと言い切り、基準法違反があっても地震等に対する安全性に問題がないなどというのは、まさしく《基準法が余力（安全率）を見込んだ基準を定めているから、その範囲内では違反があっても問題がない》という、よく見掛ける業者側反論とまったく同義なのである。

そして、瑕疵論において「安全性」を「法適合性」という言葉に置き換えて、問題をクリアしたとしても、そこでの本質的な見解の相違は、結果的に補修論において後述するような問題として噴出することになるのである。

第2 瑕疵修補(方法)の考え方

1 我々は、瑕疵修補について、瑕疵として欠如している品質・性状の回復であって、法令等により要求される品質・性状の回復はもとより、

契約及び設計図書で予定された品質・性状の回復も要求され、新築住宅の場合には、新築性の回復も要求されると解する。

2 これに対し、学会側から出された意見としては、

① 機能・性能の回復と安全性の回復とは異なる。

② 建築基準法令は部分ごとの安全性を定めているが、部分的に基準を下回っていても、建物全体の安全という観点からすると、補修不要な場合もある。

③ 瑕疵判定の基準と修補で回復すべき基準とは必ずしも一致しない。

といったものである。

3 瑕疵論における学会側意見に見られたような、基準法令による法適合性判断と工学的判断とは異なるという、「二重の基準(ダブル・スタンダード)」を設定する立場がこのような結論を導くことは、容易に予想できる場所である。

のみならず、この学会のダブル・スタンダードの考え方の根本には、《建てるときには基準法令をきちんと遵守した方が望ましいことはもちろんだが、現に建った物が結果的に基準法令に適合していないときに基準法令のレベルまで補修させるのは酷だし、無駄だ》といった発想があるように思われる。行為規範と評価規範の分離とでも言おうか、たとえるならば、「中間省略登記」に関する考え方、すなわち、《行為規範的には中間省略登記は違法であり禁止されるが、現に行われた中間省略登記については有効と評価する》という思考方法に似ているようにも感じる。

いずれにせよ、この考え方は、基準法令の基準を「望ましい」という努力目標レベルに格下げするものであり、《基準法令が「最低限の基準」として絶対に遵守されるべき》であることを見誤ったものと言わざるを得ない。

学会といった研究の場において、工学的見解として学術的に最新の自説を唱えることは自由であろうが、訴訟という枠組みの中において、紛争を法的に解決するための判断を求められて

いるときに、法律が設定した基準を無視した判断は許されないからである。

第3 最後に～個人的な雑感

- 1 安全と危険が、長い・短い、重い・軽いなどといった対立概念と同様に、あくまでも相対的な概念であって、絶対的な安全性などといったものが観念できないことを想起すれば、物差しや秤となる基準が必要となることは当然である。

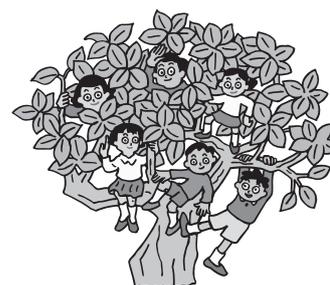
建築基準法令こそが最低限の基準を設定したものであり、過去幾多の地震・暴風・火事等の災害の苦い経験を教訓として、生命・身体・財産の災害からの保護と建築の経済性との微妙なバランスを不断に見直し続けてきた歴史の産物の筈である。学問の世界において過去の学説が新たな学説によって塗り替えられてゆくのは常であるが、建築物は「生命を守る器」である以上、新たな学術的知見の正当性の確認には、より安全側を確実に保証するだけの慎重さと謙虚さが要求される。しかも、建築物は極めて多数の部材の複合体であるがゆえに、その学術的知見の検証は困難なのであろうが、Eディフェンス等の実大実験によって新たな知見を得るといった光景を目の当たりにすると、まだまだ未知

の領域の多い世界なのだろうと心配してしまうのは素人考えだろうか。

- 2 建物が施工ミスなく完全なものとして完成することの困難さに思いを至らせれば、《施工ミスは不可避である》との前提に立ったとき、施工ミスに対し寛大な判断をするのではなく、最低限の基準すら遵守できていない施工不良に対しては、「欠陥」「危険」という厳しい判断を行い、基準の性能まで回復する補修を徹底して要求すべきは当然である。《安全率を見込んでいるから大丈夫》、《部分的に悪くとも、建物全体としては安全だ》というのであれば、施工不良が発見された箇所以外に存在しないことを証明すべきである。容易に発見されるような施工不良が存在する以上、同様の施工不良やそれ以上に酷い施工不良が多数あると推認するのが常識であろう。

- 3 法廷は、最先端の建築工学の学術的論争の場ではない。

一般市民が建物に通常期待する、《最低限でも法律を守ったうえ、中等の品質が確保されていること》という観点に立って、専門家には《ダメなモノはダメ。キッチンと直しなさい》と、当たり前のことを当たり前に言ってほしいものである。



別府マンション事件について

弁護士 三浦直樹 (大阪)

1 はじめに

大分県別府市内の9階建マンションの欠陥につき、購入者が施工業者等の責任を追及していた「別府マンション事件」が、重大な局面を迎えている。

2 訴訟の経過

まず、1審の大分地裁は、設計・監理者の不法行為責任と施工者の瑕疵担保責任を認めたが、控訴審の福岡高裁は、瑕疵がある建物の建築に携わった設計・施工者等に不法行為責任が成立するのは、所有者の権利を積極的に侵害する意図で瑕疵を生じさせた場合や瑕疵が建物の基礎や構造躯体に関わる瑕疵によって建物の存立自体が危ぶまれ社会公共的に許容しがたいような危険な建物が建てられた場合といった「強度の違法性」が認められる場合に限るとして、瑕疵の一部は認めつつも、請求を棄却した。

3 H19.7.6 最高裁判決

これに対して、上告審たる最高裁第2小法廷は、平成19年7月6日、「建物は、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない。このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである」とし、設計・施工者等には、「建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務」があり、これを怠ったために「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合」は特段の事情がない限り不法

行為責任を負う、強度の違法性は不要であるとして、これを破棄差戻した。

判決当時、マスコミも、この判断は欠陥住宅訴訟における不法行為のハードルを下げるもので、「差戻審で救済が図られる可能性が高まった」と好意的であった。

4 H20.2.6 福岡高裁差戻審判決

ところが、平成21年2月6日の福岡高裁差戻審は、あろうことか、「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、「居住者の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵」をいうと極めて限定的に解釈し、建築物の一部の剥落や崩落による事故が生じるおそれなど現実的な危険性が生じていたものとは認められないとして、廊下やバルコニーのクラックなど全ての瑕疵について、不法行為責任を否定したのである。

5 差戻審の問題点

しかし、そもそも「国民の生命、健康及び財産の保護のための最低の基準」である建築基準法が要求する安全基準を欠くことは、とりもなおさず、建物の基本的な安全性を欠いていることを意味するのであって、これに反する違法な建築行為につき不法行為責任が問われるべきは当然のことである。

にもかかわらず、今回の福岡高裁差戻審判決のように建築基準法の安全基準を欠くこと以上に建築物の一部の剥落や崩落による事故が生じるおそれがある場合といった「現実的な危険性」を要求することは、違法な建築行為の範囲を不当に限定するものであり、建築基準法を無視した危険な建

築行為を放置・容認するに等しく、法の解釈適用を通じて紛争の解決を司る「法の番人」としての裁判所の責務に著しく違背している。

現に、建築紛争の現場において、欠陥建築の責任を負うべき業者側から、この差戻審を援用した責任逃れの主張がなされるなどの弊害が生じており、欠陥住宅被害の予防と救済に取り組む我々にとって、決して看過することのできない、由々しき事態を招来している。

6 我々の取り組み

阪神淡路大震災においては、住まう人を災害から守るはずの「住宅」が、基本的な安全性を欠いていたがゆえに、むしろ凶器となって多数の犠牲者を出した。

人権保障のための最後の砦であるはずの「裁判所」が、その責務を放棄して、「安全な住宅に居

住する権利」が人権であるという基本的な感覚を欠くならば、欠陥住宅被害者は、住宅関連事業者による人権侵害から救済してくれるはずの「裁判所」によって、人権を蔑ろにされる、という意味において、むしろ更なる人権侵害を被ることになる。

我々は、有志弁護士を立ち上げて、「安全な住宅に居住する権利」を侵害された欠陥住宅被害者にとっての人権救済と被害回復のため、再度の上告審において、これが直ちに是正され、適切な司法的救済が実現するように尽力する次第である。

まずは、5月30日に予定されている欠陥住宅全国ネット広島大会において、事件を担当された幸田雅弘弁護士からの報告と、かねてより最高裁7.6判決の危うさを指摘されていた松本克美教授による分析をふまえて、さらに議論を深めていきたい。



広島大会のお誘い



弁護士 青木 貴 央 (広島)

10年ぶりに5月30日、31日の広島大会が開かれます。

当日の司会をつとめる紅顔？(厚顔)の美少年？(中年)の青木が、大会以外の情報を中心にご案内させていただきます。

1 大会内容

大会の主なテーマは、第一に「建築確認行政の問題点と責任」として耐震偽装事件についての国をはじめとする行政の責任をテーマとし、第二に「欠陥住宅裁判例の動向」～別府マンション事件を中心に～として、平成19年7月6日最高裁判決の差戻審である福岡高裁の平成21年2月6日判決を議論する予定になりました。いずれも今後の欠陥住宅訴訟の動向に大きく関わる重要なテーマであり、講師やパネラーの方の熱い議論を期待しております。

2 会場・懇親会・宿泊

大会会場は、広島駅から西に2キロほどのホテルKKRホテル広島での開催を予定しております。さらに懇親会会場も宿泊も用意し、ワンストップサービスとを実現いたしました。ただ、広島駅からは路線バスがないので、タクシーか徒歩(15分程度)でお越しください。

なお、宿泊は先着20名さま限りなので、遅れた方は残念ながら各自で予約をお願いしております。会場近くのホテルとしてはホテルユニゾ広島、八丁堀シャンテ、広島リーガロイヤルホテルなどがございます。その他予約されるホテルの場所としては中区八丁堀、上八丁堀、幟町(飲み屋街近隣)、立町(同左)あるいは広島駅周辺などが便利です。

3 観光案内

広島市における建築物で、いま最もホットな場所は新広島市民球場です。

正式名称「マツダZOOM-ZOOMスタジアム広島」は、構想の最初から実現まで実に約30年を要しており、その間、長期に亘る不景気、スポンサー予定だった外資系企業の撤退、参加予定だったゼネコンの談合事件の発覚、土壌汚染、第一回コンペの失敗……など実に様々な障害が発生し、広島市民からは「あそこは呪われとるんじゃないだろうか?」、とひそかに危惧されていました。

しかし、広島市民の必死の街頭たる募金活動もあり、最終的には破格の安価で実現した市民の夢と希望が結実した建築物です。

観客席は広く、低く、バリエーションも豊かで、グラウンドは総天然芝と、まさに「ボールパーク」ですが、しかし観客席の壁や配管を見るとお金がかかっていないことが分かる部分もあり、建築側のかなりの工夫と苦心を感じさせる野心的な建築物に仕上がっております。残念ながら、大会当日の試合はありませんが、新幹線の中から外観だけでなくグラウンドとスコアボードまで見えます（意図的に設計されているそうです）。

その他の観光スポットとしては、世界遺産である原爆ドームや宮島があります。

原爆ドームは会場のKKRから南西徒歩10分程度の場所です。平和記念資料館も併設されており、戦争と原爆が広島にもたらした現実を怖いほどに認識させられる場所です。もっとも、最近では戦前の広島や在りし日の原爆ドームを再現するなど、広島の歴史を辿る資料が増えており、歴史愛好家にもお勧めできる場所になってきています。

宮島は、広島駅から、JRの山陽本線宮島口駅・フェリーに乗り換え・徒歩で行くのですが、宮島口駅まで25分、フェリーの待ち時間と運行時間合わせて最低30分程度、島内の神社までの移動時間徒歩20分と、片道1時間半はかかるので、大会終了後の観光には事前の綿密な計画及び冷静な実行力が必要とされるコースです。島内には有名な厳島神社のほか、弥山や鹿のいる公園などの観光スポットがあり、老舗の旅館もありますので、懇親会をそとと抜け出して宿泊されるのもいいかもしれません。



さらに、広島といえば、大阪あたりが何を言おうと「広島風お好み焼き」です。

市内のどこにでも店があります。有名な店では「みっちゃん総本店」「お好み村」などがありますが、個人的には「一銭洋食」をお勧めします。KKRホテル広島から徒歩1分の場所にありますので、鉄板で直に熱々のお好み焼きを召し上がってください。

最後に、広島の夜の街は、「流れ川」という場所です。タクシーの運転手に、「流れ川」といえば自動的に飲み屋街についているはずです。

4

こうして出来上がった原稿を見ると、本当に大会に関連することを書いていない上に当日試合もない球場のことばかり書いておりますが、大会では、会員総出で精一杯のおもてなしをいたしますので、是非、皆様お誘い合わせの上、大勢ご参加下さいませ。

事務局だより

1 大阪大会には、師走の忙しい時期にもかかわらず大勢の方々が全国からご参加くださり、本当にありがとうございました。

本大会では、鉄骨溶接欠陥についての権威であられる加藤先生のお話を伺え、大変ハイレベルな特別講演でした。

また、欠陥住宅紛争事件の草分け的存在の澤田先生からは、裁判所の建築専門部の現状をご報告いただき、欠陥住宅紛争の問題点も推移していることがわかりました。そして、パネルディスカッションでは、まさに現在の裁判所において訴訟・調停の問題点について深い議論がなされ、理解が深まりました。

その他の訴訟や判決についてのご報告も盛りだくさんで充実した大会となりました。

また、懇親会では、関西有志の方々（「欠陥バンド（家イ）」）によるバンド演奏をご披露いただき、これまでにない異次元空間が拡がり大変楽しい夜でした。特に、吉岡幹事長自ら作詞作曲された「私を伐らないで」を、幹事長及び（影の）幹事長根木原知子さんが熱唱されたときは、会場がまさに一体と化しました。もっと早く実現していれば仙台のケヤキ並木は守れたかもしれませんね。





大会に参加された皆さま、大阪の現地事務局の皆さま、さらには各地域ネットを支えておられる皆さま、本当にありがとうございました。この紙面を借りて深く感謝致します。

2 次回大会は、2009年5月30日(土)～5月31日(日)、広島市において開催いたします。同大会のメインテーマは、われわれにとって大変重要な平成19年7月6日の最高裁判決の考え方についてです。ぜひ、多くの皆さまにご参加いただき、よりよい解釈・運用を目指して議論を尽くしたいと思います。

3 大阪大会以後の全国ネット事務局の活動は以下のとおりです。

- ① 「ふおあ・すまいる」第20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21号の編集
- ③ 事務局会議の開催（1月15日、3月11日、4月9日、5月13日：予定）
- ④ 幹事会の開催（2月28日広島市にて）

4 大阪大会での報告者の皆さまには、ご多忙の中、有益な情報と議論の材料を提供くださいましたこと、また、本誌の原稿のご執筆をくださいましたことを深く御礼申し上げます。

次回広島市で多くの皆さまと再会できることを楽しみにしております。