

ふぉあ・すまいる No.22



欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2009年11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26回全国大会（広島）の報告集をお届けします。広島大会には114名のご参加を頂きました。あらためて御礼申し上げます。

また、ふぉあすまいるの発行が第27回東京大会当日まで遅れたことを深くお詫びいたします。

今号の目次

	ページ
◆欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）広島大会	
基調報告 吉岡 和弘（仙台・弁護士）	2
◆特別報告 建築確認行政の問題点と責任 鳥谷部 茂（広島・広島大学教授）	6
別府マンション事件差戻審判決の報告 幸田 雅弘（福岡・弁護士）	7
欠陥住宅訴訟の近時の裁判例の動向 松本 克美（京都・立命館大学法科大学院）	8
◆パネルディスカッション	
H19.7.6 最高裁判決の求めていたものは何か 三浦 直樹（大阪・弁護士）	12
◆「欠陥住宅被害をなくす広島大会宣言」	15
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 木造（軸組在来工法）2階建ての建物について、出窓の垂れ下がりとそれによるサッシの開閉不能の欠陥がある事案について、現場での進行協議期日等を経て和解した事例 神崎 哲（京都・弁護士）	16
[2] 木造（軸組在来工法）2階建ての建物について、防水性能や防火性能の欠如等の欠陥があったが、施工業者からの回収可能性を考慮し、調停により補修工事を実施させるとともに損害賠償の支払について合意した事例 志水美美代（京都・弁護士）	18
[3] 28棟の分譲建売住宅のうちの26棟について、地盤に木のチップその他の廃棄物が捨てられていたために不同沈下が発生した事案で、売主・施工業者・仲介業者に対し損害賠償を求め、アンダーピニングによる補修工事と和解金を支払わせることを合意した事例 河合 敏男（東京・弁護士）	21
[4] 鉄筋2階建てのアパートの屋根が台風で吹き飛び、加えて構造欠陥が明らかになった事案において裁判所鑑定により全面的に原告の主張が支持されて和解した事例 木津田秀雄（兵庫・一級建築士）	23
[5] 建築条件付土地の売買契約で擁壁等に重大な瑕疵がある事案について1審で2972万円の損害賠償を認容した事件の控訴審で3000万円で和解した事例 田中 厚（大阪・弁護士）	25
◆シックハウス報告 シックハウス問題の実状 木津田秀雄（関西ネット・神戸ネット・一級建築士）	28
◆クラック補修報告	
エポキシ樹脂によるクラック補修の是非 吉田 忠義（愛知・名古屋大学名誉教授）	29
エポキシ樹脂によるコンクリート補修の是非 藤島 茂夫（関東ネット・一級建築士）	30
◆「建築基準法等に関するヒアリング」についての意見 吉岡 和弘（仙台・弁護士）	32
◆事務局だより	43

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)広島大会

基 調 報 告

2009年 5月30～31日

幹事長 吉 岡 和 弘 (仙台)

1 消費者庁が発足

2007年10月、福田総理は、就任後、「生産第一」という思考から、国民の安全・安心が重視されなければならない時代になった。……真に消費者や生活者の視点に立った行政に発想を転換し消費者保護のための行政機能の強化に取り組む」と表明し、政府は、2008年 9月29日、第170回国会に消費者庁設置法案、関連整備法案、消費者安全法案を上程し、以後、衆議院で60時間の審議のうえ、本年 4月17日与野党共同修正のうえ全会一致で可決、参議院へまわされ、5月29日、参議院でも全会一致で同 3法案が可決した。特筆すべきは、

- ① 消費者庁のほか、新たに民間委員10人からなる「消費者委員会」という消費者庁の監視役ともなる組織が創設されたこと。
- ② 消費者庁の所管法は29本（建築関連法は品確法のみ）、隙間事案は消費者庁が独自に企画立案可能となった。今後、建築基準法を国交省と共管する方向とか、消費者庁独自に消費者のための新規住宅立法を提言していく可能性もでてきたこと。
- ③ 消費者安全法には、2条5項「消費者事故等」、2条6項「重大事故等」、12条「通知」、13条「情報の集約、分析」、14条「資料の提出要求」、15条「注意喚起」、17条「勧告・命令」18条「譲



渡禁止・制限」、19条「回収命令」、20条「消費者委員会からの勧告」権限等々の権限が付与されており、これらの規定を欠陥住宅被害の予防と救済の視点からどのように用いることができるか検討の必要も生じてきた。

いずれにせよ、20年来、消費者庁の創設を提言してきた日弁連の悲願ともいえるべき組織が生まれた点は評価できるが、今後、「仏を造って魂入らず」とならぬよう、消費者の息吹を同法律に強く吹きこんでいかなければならない。

2 民法改正の動向

民法（債権法）改正検討委員会による改正試案が進んでいる。今後、法制審議会が法案化をめざすとのことだが、試案を見ると、例えば、注文者に対し目的物の受領時に検査義務を課すなど現行法にない規定が盛り込まれるなど、建築紛争に関わる売買や請負契約規定に関する被害者軽視の問題点が浮き彫りになってきた。詳細は、今大会での岡田報告を参照されたい。これに対し、私は、全国ネットとして、いち早く問題点を指摘し世論喚起をするため、例えば、「おかしいよ、民法改正（建築関連規定）」、「欠陥被害者はますます泣き寝入りか、民法改正（建築関連規定）」などのキャッチコピーをもって素人にわかりやすく問題点を訴えるパンフレットのようなものが作れないか、提案させていただく。岡田発言の際に議論されたい。

3 特定住宅瑕疵担保責任履行法の施行が近づく

平成17年11月の構造計算書偽装問題を契機に特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（特定住宅瑕疵担保責任履行法）が立法された。平成12年4月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）は、全ての新築住宅の売主・請負人は、引渡しから10年間にわたり、柱・梁などの構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入の防止に関する部分について瑕疵担保責任を負う

ことになったが、請負人や売主（デベロッパー）が破産した場合などには、現実の救済を受けられないおそれがある。そこで予め売主・請負人側に資力を確保する措置（瑕疵担保保証金の供託または住宅瑕疵担保責任保険契約の締結）をとらせ、瑕疵が発覚した場合の損害賠償等に備えるというもの。保険者たる住宅瑕疵担保責任保険法人の指定に関する規定は、平成20年4月1日から施行されたが、本体部分ともいえるべき資力確保措置の義務を定めた部分は平成21年10月1日から施行される。

- ① 建設業者と宅地建物取引業者たる売主に資力確保措置を義務付けられるが、建設業の許可がない建設業者や新築住宅を他人に転売した場合などは対象外だったり、建設業者が宅地建物取引業者から建設工事を請け負った場合や、宅地建物業者同士の売買も対象外となっている。
- ② 対象は人の住宅の用に供したことがない物件でかつ建設工事完了日から1年以内であるものに限られている。倉庫や車庫は「住宅」ではないから対象外となる。
- ③ 業者の資力確保措置の範囲は、品確法上の新築住宅に関する瑕疵担保責任を負うもの。構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部位についての瑕疵が対象であり、瑕疵担保責任の期間は引渡しの時点から10年間とされている。
- ④ 資力確保措置は、保証金を供託するか、保険法人との間の保険契約を締結する方法をとっている。
- ⑤ 保険金支払の対象となる損害は、建設業者・宅地建物取引業者に悪意・重過失があった場合でも保険金で填補される。
- ⑥ 保険金支払義務の紛争解決として指定紛争処理機関（全国の単位弁護士会）によるあっせん・調停・仲裁を受けられる。
- ⑦ 建設業者・宅地建物取引業者が資力確保措置を怠ったまま請負契約・売買契約を締結した場合には、1年以下の懲役または100万円以下の罰金。その他違反行為があった場合には建設業法または宅地建物取引業法に基づく監督処分（営業停止等）などである。しかし、対象となる範囲に限定があ

り、とりわけ、建物が建つ前に業者が倒産する場合の被害が多発している現状下で、更なる充実が必要となる。

4 耐震偽装事件で県の責任を認める判決

耐震偽装事件被害者のホテル経営者が建築主事が適正な確認審査を懈怠したとして愛知県を訴えた事件（確認審査は民間検査機関ではない）で本年2月24日名古屋地裁で被害者勝訴判決が出た。

① 判決の要旨は、建築主事の確認業務には裁量権なし。建築界の一般的技術基準に反する設計がなされている場合、その真意を設計者に質問すべき注意義務がある。本件耐震壁は2枚なのに1枚とモデル化し偽装した点を看過した。1階ピロティ部の設計不良に留意しなかった過失がある。過失相殺、寄与分等、損害額を減額せよとの県側の主張を全て排斥した。しかし、耐震性が0.5以下だからといって取壊し建替えせよとは言えず、一定の補修をすれば建て替えせずとも使えた。その補修費は引っ越し費用等を含め2億円であり、既に業者から支払いを受けているので、その残額は5000万円というものであった。

② これに対する私見であるが、建築主事の責任を認めた判断は画期的と評価できる。また、確認業務として、法令のみならず建築界の常識や一般的技術基準に反する設計がなされている場合、その真意を設計者に質問すべき注意義務があるとして、技術基準を見逃した過失そのものではなく、「真意を聴き出すべき注意義務」というかたちで、過失の範囲を広く認めた点は評価できる。

一方、奈良地裁、前橋地裁は、限られた時間での審査で詳細まで審査出来ないなどの理由で民間確認検査機関の責任を否定している（また耐震偽装事件以外では東京高裁判決も同旨の判断を示した）。今後、予断を許さない状況にあるが、名古屋判決を更に前進させる取り組みが求められる。

5 建築業許可の審査に県の過失を認めた判決

おもしろい判決が出た。平成15年1月にA社建設業許可、原告は同年6月請負契約締結、同年11月契約解除、同年12月許可取り消し、同16年1月A社に調停申立、同17年1月代表者を被告として訴訟提起。支払い能力なく同18年11月100万円で和解。同19年11月、長野県に対し、A社の建設業許可にあたり審査を怠った過失があるとして、請負代金前払分400万円、欠陥基礎等を撤去する費用390万円、慰謝料200万円、弁護士費用50万円の支払いを求め国賠請求訴訟を提起した事案で、長野地裁諏訪支部平成21年5月13日判決は、以下の判断を示した。

① 国賠法1条1項の違法性は、被侵害利益の種類、性質、侵害行為の態様等、諸般の事情を総合的に判断して決すべき。

② 建設業法の目的は発注者を保護し、建築業を営む者の資質向上を図るものだから、原判決の利益は法律上保護された利益に当たる。

③ 平成13年「建設業許可事務ガイドライン」に記載されている「選任」とは言えない場合に該当するうえ、20日程度の出勤簿のみで7条2号の要件を充たすと判断したことは7条2号の要件の審査を尽くしたものとは言えず（選任技術者（建設業法7条2号）として届けられた者は他で建築設計事務所を経営していた者であり「選任」ではなかったのに出勤簿を偽造して「選任」として申請した。これを知った県はA社の建設業許可を取り消していた）、侵害行為の原因は被告長野県にあったのだから、国賠法1条1項の違法性があつた。

④ 原告が事業者と信頼したことが本件会社に工事を発注した大きな理由の一つであるから、知事の許可と原告の損害との間に相当因果関係が認められる。原告の支払った請負代金前払金400万円、撤去費用54万円、弁護士費用（A社分10万円、本件分61万4000円）、慰謝料150万円（契約解除しA社や県の責任追及に心身とも苦痛を被った）は相当因果関係内の損害である。A代表者からの和解金100万円を控除し575万

4000円を認容するというものだった。

私見だが、かつての建設業許可申請書は専任技術者の名前や経歴、取引銀行なども明記されていたが、近時はなおざりになり、専任技術者である管理建築士不在のまま建築が行われることも多い。行政もさして関知しない姿勢である。そうした現状が杜撰・手抜き建築を横行させる一原因になっている。これにメスを入れた判決であり画期的である。私たちもまた建築業者の資格について無頓着だった。私たちは、名義貸し建築士を全国一斉告発をした経験を持つ。今後は、建設業法違反にも力点を置き、被害の予防・救済策の検討が必要ではないか、この点も議論しよう。

6 富士ハウス、アーバンエステートの倒産問題

本年1月、静岡に本社がある富士ハウスが倒産した。上棟前に代金の70%を支払わせる。CFエージェンシーなる会社が完成保証すると謳ったが免責条項を盾に保証しない、保証会社の資力や情報も乏しいなど。4月には埼玉に本社があるアーバンエステートが倒産した。「早期に入金したら割り引く」などと毎月2000万円以上の大型CMを打ち、客を集めたが、実際は給料遅配状態にあって倒産した。問題点としては、

- ① 保証会社に対する監督省庁がなく野放し。消費者庁が監督官庁になれないか。
- ② 警察の対応を改善させる必要。刑事告訴しても民・民の問題と突き放される。
- ③ 不当に高額の前払金としない自主規制（「出来高に見合った合理的金額とせよ」3月27日住宅生産連合会HP参照）はあるが、不十分である。この点、日弁連「家づくり約款」では完成後に10分の9支払えとの約款をもって契約するよう勧めている。

7 エレベーター事故の続発

走行中のエレベーターの扉が突然開き高校生が

挟まれ死亡した事案がある。

- ① 国交省は、警察が証拠物を押収したため原因追求は止まったままと弁明している。
- ② 警察は、捜査継続中だが専門的知見が必要なため難航と弁明する。
- ③ 専門家による事故究明機関の創設の必要性があり、先般、エレベーター事故調査委員会が発足したが、その後もエレベーター事故は続発している。遺族は「安全には終わりが無い」と専門調査委員会の設置を求めている。私たちもこうした点についての安全にも目を向ける必要がある。

8 中古売買・リフォームに任意の保険制度を導入する方向での検討始まる

国交省「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 既存住宅・リフォーム部会」では、中古住宅流通やリフォーム契約の促進・活性化のために、任意の保険制度を導入しようという動きがある。中古住宅購入者から住宅供給業者に対する賠償責任追及が確保されるような制度がなければ安心して中古住宅を購入できない。詳細は同部会委員の神崎さんから紹介してほしい。

9 被害者の会の芽生え

欠陥住宅被害の予防と救済には、被害者からの世論喚起が不可欠である。C型肝炎被害者らが前面に出て被害を訴え世論を形成していった教訓。エレベーター、こんにゃくゼリー、ガス機器一酸化炭素中毒により子供を失った母親らの訴えが消費者庁を作った教訓に学ぶ必要がある。

現在、被害者有志が被害者の会結成にむけて動き始めている。今後、どのように展開するか見守る一方、もしも被害者の会が立ち上がるなら、欠陥全国ネットとしても出来るだけの協力をして支援していこう。



建築確認行政の問題点と責任

広島大学教授 鳥谷部 茂（広島）

欠陥のある建物が建築された場合に、工事を請負った施工業者の責任、設計・監理を行った建築士などの責任が問われてきた。これに対して、耐震偽装によって重大な欠陥のある建物（ホテル）が建築された場合の建築確認機関の責任について、結論の異なる裁判例が登場した。一方は、地方公共団体の建築確認審査によるものであり、他方は民間確認審査機関によるものであった。

奈良地判平成20・10・29は、指定確認検査機関の検査について、本件構造計算書には、建築基準法施行規則1条の3第1項本文の認定に係る性能評価を取得した大臣認定プログラムを使ったことを証明する旨の利用者証明書が添付されていた上、構造計算書の末尾に「一連計算処理をすべて正常に終了」「ERROR数 0」と表示されていたことが認められるから、これらを確認したことをもって、必要な強度を満たしていると判断したとしてもやむを得ない。また、建築基準法6条1号ないし3号に係る申請書を受理した日から21日以内、同条4号に係る申請書を受理した日から7日以内に審査し確認済証を交付しなければならない。このような建築確認の審査期間が短期間であることに照らすと、構造計算書の数値を逐一確認したり、独自に構造計算を行うことはほぼ不可能であり、構造計算書の偽装を見抜けなかったとしても過失があるということはできない、とした。

これに対して、名古屋地判平成21・2・24は、建築主事の検査について、「本件建築主事は、本件建築

確認審査に当たり、本件耐震壁の評価を含む本件モデル化等の問題及び本件建築物がピロティ型建築物であることによる設計上の問題に関して、設計者に問い合わせてその真意（設計意図）を確認するなどの調査をなすべき職務上の注意義務があるのにこれを怠ったものであり、この点につき国家賠償法上の違法性及び過失が認められる。」とした。

両者を比較した場合、大臣認定のプログラムを使用したことを確認するだけの検査であったという点では同じである。ただし、両判決とも、同建築物に建築基準法所定の耐震基準を満たしていない構造上の主要部分に瑕疵があったことを認めている。建築基準法第1条は「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする」と定めるが、建築基準法の最低基準に適合しているという検査済証を交付するものであるにもかかわらず、漫然と大臣認定のプログラムを使用したことを確認するだけの検査でその責任を果たしたといえるであろうか。それは、建築基準法に適合しているという検査などではなく、大臣認定のプログラムが使用されたことの確認であり、単なる形ばかりの無意味な検査手続きではないだろうか。建築基準法に適合する検査の実効性を担保するためには、名古屋地裁判決が優れていることは明らかである。2009年10月1日以降の建物には瑕疵担保責任法が適用されるが、建築基準法に適合しない欠陥住宅を防止することがより重要であり、建築確認・完了検査制度の見直しが必要である。

別府マンション事件差戻審判決の報告

別府マンション事件弁護団 弁護士 幸 田 雅 弘（福岡）

1 別府マンション事件の差戻審（福岡高裁第2民事部・裁判長石井宏治）は、本年2月6日）、建築業者や設計者の不法行為責任をすべて否定する、原告全面敗訴の判決を下しました。判決の論旨は、「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、建物の瑕疵の中でも居住者の生命・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ものと解し、「現実の事故発生を必要とすべきではないが、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など現実的な危険性が必要である」といい、「一審原告らが本件建物所有権を有していた平成14年6月17日までに現実的な危険性が生じていたものとは認められない」との理由ですべての瑕疵について不法行為責任を認めませんでした。

2 建築基準法の安全基準（単体規定）が建築物の最低基準であるが、これらの基準には、請負契約や売買契約によって取得する建築物の具体的性能に関してこれ以下のものにすることを許さないし（強行法規性）、仮にこれらに関する定めがなくても建築基準法の安全基準を満たすことを当然に前提にしていると理解して、契約内容を補充する機能（補充機能）が認められています（大阪高裁平成10年12月1日判決）。

まさに、建築基準法令に定められた安全性に関する基準が建築物という財産の最低基準を形成していると言って過言ではありません。

このような建築基準法の制定趣旨を考えると、建築基準法が定めている安全基準を欠くことはそのことだけで直ちに建物の基本的な安全性を欠いていると言うべきであって、これを作り出す違法な建築行為に対しては不法行為責任が問われるべきです。

3 平成15年11月14日の最高裁第2小法廷判決は、建築確認申請書に1級建築士が工事監理者とし

て届け出た後、1級建築士と建設会社との間で工事監理契約が締結されず、実質的に工事監理者がいない状態で建築工事が実施され、構造耐力を有しないなどの重大な瑕疵がある建築物が建築され、建築士としての業務を誠実に遂行すべき義務を負っているのにこれを怠ったとして不法行為に基づく責任が問われた事案について、「建築士はその業務を行うに当たり、新築等の建築物を購入しようとする者に対する関係において、建築士法及び建築基準法の規定による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務があるものというべきであり、建築士が故意又は過失によりこれに違反する行為をした場合には、その行為により損害を被った建築物の購入者に対し不法行為に基づく賠償責任を負うものと解するのが相当である」と判示しています。差戻審判決によれば、「建築基準関係規定に適合し、安全性等が確保された建築物を提供するという自らの役割に反する行為をしてはならない」が、他方で、設計監理をして出来上がった建築物については、「建築基準法の安全性等が確保されていなくてもそれだけでは不法行為責任を負わない」という不合理なことになってしまいます。したがって、差戻審判決は建築士が負担すべき注意義務の内容を誤っており、平成15年11月14日の最高裁判決を骨抜きにするものです。

4 差戻審判決は、本件の上告審判決である平成19年7月6日判決にも反しています。

上告審判決は、「原審は、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、その違法性が強度である場合、例えば、建物の基礎や構造躯体にかかわる瑕疵があり、社会公共的にみて許容し難いような危険な建物になっている場合等に限られると

して、本件建物の瑕疵について、不法行為責任を問うような強度の違法性があるとはいえないとする。しかし、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が強度である場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由はない」と判示しています。したがって、差戻審判決のような違法性限定論もすでに平成19年7月6日最高裁判決によって否定されているというべきです。

- 5 「建築基準法令で定められている安全性能には一定の安全率が含まれているので、違法性判断の基準は建築基準法令上の安全基準そのものではなく、建築技術として求められる安全性の基準である」という見解があります。これは、建築行為における「行為基準」と、実際に建てられた建築物の「評価基準」を区別するものですが、このように基準の使い分けを認めると、世の中に建築基準法令の安全基準を満たしている大半の正常な建築物と、手抜きによって建築技術的に見ても最低レベルの安全性しかない、一部の建築物がいずれの存続を許されるという

結果になり、きわめて不公正な事態が現出します。しかも、安全率を満たさないほど杜撰な工事をやっても放置されるという不合理な結果となって、法令が要求する基準以下の建物を事実容認するに等しいといわざるをえません。したがって、「違法性判断の基準は建築技術として求められる安全性の基準そのものである」などという見解には到底立てません。仮にこのような立場に立つとしても、建築技術的な安全性の基準に達しているかどうかという「性能の有無」の問題を、「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など現実的な危険性」があるかどうかという「被害の有無」に置き換えることは、異なる性質の基準を混同するもので、まったく非科学的な結論です。いずれにしても、差戻審判決の内容は是正されなければなりません。

- 6 この事件は、建築業者や設計者の不法行為責任に関するものですが、不法行為論にとどまらず、建築基準法の安全基準の意義に関する重要な事件です。差し戻し審判決を覆すために全国の弁護士総力を結集する必要があると思います。

欠陥住宅訴訟の近時の裁判例の動向

―別府マンション事件を中心に

立命館大学法科大学院 松本克美（京都）

1 欠陥住宅被害についての施工者・建築士等の責任の厳格化と被害救済の拡大

とりわけ阪神・淡路大震災以来、欠陥住宅の問題は、単なる財産的な損害にとどまらず、人の生命にもかかわる重大な問題であることが認識されるようになってきました。裁判例の全体的な動向もこれに応じて、欠陥住宅に対する施工者や建築士の責任を厳格に認め、被害救済の範囲を拡大してきたといえます（注文建物に建替えが必要なほどの重大な欠陥があった場合には、建替費用相当

額の賠償請求の認容も認められるとした①最判2002（平14）・9・24判時1801・77、通常の品質には欠けませんが、注文建物に注文と異なる太さの柱が使われていた場合も瑕疵にあたるとした②最判2003（平



15)・10・10 判時1840・18、いわゆる名義貸建築士の不法行為責任を認めた③最判2003（平15）・11・14 民集57・10・1561）。

2 別府マンション事件上告審判決の意義と問題点

こうした裁判動向の中で、別府マンション事件（事案の詳細は、幸田雅弘弁護士の報告参照）の上告審は、施工者等が直接契約関係にない建物の買主等に不法行為責任を負うのは、違法性が強度な場合に限られ、本件では、不法行為責任は認められないとした原審（福岡高判2004（平16）・12・16）を破棄差戻し、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が強度である場合に限り不法行為責任が認められると解すべき理由はない」という画期的な判断を示しました（最判2007（平19）・7・6 民集61・5・1769）。この判決は当時の新聞でも、「欠陥住宅の救済幅拡大」「安全損なえば責任」「最高裁初判断」「『不法行為』の敷居を下げる」などと報道され、欠陥建物についての施工者等の責任を厳しく問う最高裁判決がまた一つ加わったというように報道されました。

この最高裁判決は、確かに原審の違法性限定論を明確に否定し、また、建物の設計・施工者等には、「建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に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」があることを明示した点で非常に大きな意義があります。ただし、この判決自身は、(1)どのような場合に「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」があると認められるのかという点、(2)また、設計・施工者等が上記のような建物の安全性配慮義務を怠った結果、「建物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」に損害賠償責任を負うという場合の「財産」に、建物の瑕疵自体の損害（補修費用）が含まれるのか、それとも、「建物としての基本的な

安全性を損なう瑕疵」により、建物以外の財産（例えば水漏れにより建物内の家財道具が損害を被った）が損害を被った場合、すなわち「拡大損害」が発生した場合にのみ損害賠償責任が発生するのか否か、(3)「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」以外の瑕疵について、施工者等は不法行為責任を負わないのか、というような点が不明確であり、これらの点の理解の仕方によっては、今まで以上に不法行為責任の成立を狭めてしまう危険性も否定できません。

3 差戻審高裁判決（福岡高判平成21・2・6）

今年の2月に出された差戻審判決（以下、単に2・6判決と略します）を現実化したような不当な判決でした。この判決は、「思うに、『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』の存否については、現実の事故発生を必要とすべきではないが、一審原告らが本件建物の所有権を失ってから6年以上経過しても、何ら現実の事故が発生していないことは、一審原告らが所有権を有していた当時にも、『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』が存在していなかったことの大きな間接事実であるというべきである。」という基本的な観点から、原告が主張する多数の瑕疵について、「一審原告らが本件建物を所有していたときに、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性が生じていたものとは認められない。」ことを理由に「本件においては、本件建物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ものということはできないから、一審被告らの不法行為責任は認められない。」として、原告の請求を棄却したのです。

4 差戻審判決の問題点

今回の差戻審判決は上記最判の判断枠組みに従っているかのように見えながら、重大な相違点があります。上記最判は、原告が主張する多くの瑕疵のうち、「例えば、バルコニーの手すりの瑕疵

であっても、これにより居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもあり得るのであり、そのような瑕疵があればその建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべき」と指摘しています。2・6判決は現実に事故が発生していないことをもって、本件手すりの瑕疵が生命、身体に現実的な危険性を及ぼすものではないとしています。最判はそのような危険の現実性を問題にしているのではなく、「生命又は身体を危険にさらす」かどうかという抽象的な危険性を基準にしているのです。建物にそのような抽象的な危険性があれば、「建物としての基本的な安全性」にかかわる瑕疵があると解すべきです。高度な危険性のあることを瑕疵認定の前提にし、さらに、現実の事故が発生していないことは高度な危険性がないことの大きな間接事実であるというような2・6判決のような判断基準では、現実に事故が発生しなければ建物の安全性に関する瑕疵を認定できなくなってしまいます。建物の安全性にかかわる瑕疵を過失によって施工業者が作り出していたとしても、事故が起きなければ不法行為責任を負わなくて済むかのような、まさに危険な論理です。

また現実の事故の発生の有無にこだわる2・6判決は、意識的または無意識的に、賠償の対象となる損害を、建物の瑕疵が建物以外の法益に被害を拡大している場合、すなわち拡大損害の場合と捉えているのではないのでしょうか。しかし、例え上記最判の判断枠組みを前提としたとしても、最判自体は、逆に、建物以外の財産に損害が拡大した場合に限って損害賠償を認めるというような判示はしていません。現に、上記最判後に出された東京地裁平成20・1・25（判タ1268号220頁）は、上記最判の判断枠組みを前提に当該建物の構造的欠陥や漏水、防蟻処理などに関する瑕疵を「建物としての基本的な安全性」にかかわる瑕疵としつつ、その補修に必要な修理費相当額をもって損害として認定し、原告の請求を一部認容しています。このように、建物の瑕疵によって、建物以外に拡大損害が生じていなくても、瑕疵を修補するために支出を要すること自体が財産的損害である

という考え方は、きわめて通常の損害論であり、本件の一審判決をはじめ、従来の不法行為責任訴訟でもそのような捉え方がされてきたのです。

5 差戻後の上告審に望むこと

差戻審判決については、現在、上告がなされています。そもそも本件は、瑕疵ある建物を購入した買主（建物所有者）が補修しなければならないような瑕疵があることによって被った補修費用相当額の財産的損害等の賠償請求している事案であって、居住者等の安全性が直接問われている事案ではありません。にもかかわらず、最高裁が建物の施工業者等が直接に契約関係にない居住者等にも「建物としての基本的な安全性」に対する不法行為上の注意義務を負うことを強調したのは、当時、いわゆる構造計算偽造問題などが社会問題となり、建物の安全性に関する施工業者等の不法行為責任を明示しておくことが重要と考えたからだと思います。一連の構造計算偽造問題では、震度5の地震でも倒壊しかねないような危険性が一部の建物には指摘されましたが、幸いにして事故は現実化しませんでした。そのような状況の中であえて「建物として基本的な安全性」に注意を喚起した最高裁が、建物の瑕疵により現実に事故が発生しなければ、不法行為責任が成立しないというような判断枠組みを示したとは到底考えられません。むしろ上記最判の眼目は、生命、身体、財産を危険にさらすような瑕疵は、それにより事故が発生しようがしまいが「建物としての基本的な安全性」にかかわる瑕疵であると指摘することこそあったと捉えるべきではないのでしょうか。事故が発生しなければ建物の瑕疵につき不法行為責任を負わなくて済むかのような2・6判決は、上記最判の大きな誤解に基づき、まさに自らの判決自身が、建物の基本的な安全性に対して高度な危険性を現実化しかねない危険な論理を内包しています。差戻後上告審において、最高裁が、そのような誤解を産み出す余地のない明晰な判断を下すことを強く期待します。

*最判2007・7・6については、拙稿・立命館法学313号、差戻審判決については、拙稿・立命館法学324号を参照されたい（いずれも立命館法学オンラインにより、インターネットで閲覧・ダウンロード可能。アドレスは下記）。
<http://www.ritsumei.ac.jp/acd/cg/law/lex/rlrindex.htm#rits>

*なお本稿は、内容上、先に発表した消費者法ニュース80号の拙稿「建物の瑕疵による拡大損害の未発生と建築施工業者等の不法行為責任の否定―最判平成19・7・6の差戻審で請求を棄却した福岡高判平成21・2・6の危険な論理」と一部重複する部分があることをお断りしておく。

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.m.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 H19.7.6 最高裁判決の求めていたものは何か

～福岡高裁差戻審判決をふまえて～

弁護士 三 浦 直 樹（大阪）

いわゆる別府マンション事件差戻審がはらむ根本的な問題点について、同事件弁護団の幸田雅弘弁護士と神崎哲弁護士、協力建築士の簀原信樹建築士、立命館大学法科大学院の松本克美教授をパネリストにお迎えして、私の拙い進行の下、パネルディスカッションを行いましたので、その概要を報告します。

1 建築基準法の沿革と最低基準性

簀原 建築基準法とは最低限守るべき技術法である。いろんな解釈・精神的技術論などはあるが、「今守るべき技術論の集約」のはずである。しかし、差戻審は、「安全性」について、建築基準法とは異なる見解を発信しており、全く不可解である。

神崎 建築基準法は、技術の進歩や地震などの災害を踏まえて何度も改正されてきた。昭和55年の新耐震基準は、阪神・淡路大震災の際に有益性が確認された。それでも経済性とのバランスの中でギリギリの安全性が追求されてきたのであって、まさに最低限の基準である。

2 最高裁の潮流とモラルハザード

幸田 平成13年、東京・大阪に建築専門部が設置された。その後、最高裁の建築関係訴訟委員会が編成され、平成15年の中間とりまとめでは、建築関連業者のモラル低下が指摘された。この流れが、いわゆる名義貸事件やH字鋼特約事件など、責任を厳格に肯定する潮流に連なっている。そして、平成17年の姉齒事件を受けて出された最高裁のメッセージこそ、平成19年7月9日判決だった。差戻審は、この流れに逆行している。

三浦 こんな判断が定着すると、業界モラルが再び緩んでしまい、少々違反しても構わないというモラルハザードが懸念されるのではないかと。

簀原 極論すると「何をやってもよい」になりかねない。技術者の質が低下している現状がさらに加速する。逆に、設計監理者からすると、ずさんな施工を抑える指導監督の拠り所がなくなってしまう。

松本 平成15年判例は建物の安全性確保を重視したが、平成19年判決も「建物としての基本的安全性」という表現に流れを汲むことができる。むしろ、耐震偽装との関係で、買主のみならず通行人・居住者・隣人（社会）にまで対象を広げようとした。また、平成15年判例は、現実的危険性の有無など一切問題にしていない。つまり、差戻審は、判例の流れに反し、かつ、要件を加重している点で、二重に不当である。

3 瑕疵損害と瑕疵結果損害の混同

幸田 平成15年判決では、直接契約関係のない取得者に対する不法行為責任が問題になったが、平成19年判決は、さらに第三者に対する拡大損害までも視野に入れている。しかし、そもそも別府事件は、所有者の直接損害の問題であり、拡大損害を視野に入れる必要などなかった。直接所有者の保護法益と第三者の保護法益、いわ



ゆる瑕疵損害と瑕疵結果損害はきちんと区別すべきなのに、両者の混同が起きている。

松本 ドイツでは、両者の区別は一般的で、被害法益毎に分けて考える。平成19年判決の表現が、瑕疵結果損害（＝拡大損害）に関連する誤解を生んでいる。そもそも性質不足それ自体が財産上損害だと考えられるなら、当然、拡大損害以外の建物自体の財産損害を含んでいるはずである。

4 不法行為の要件事実

神崎 不法行為の要件事実としては、権利又は法益侵害（＋過失・因果関係・損害）であり、本件は明らかに法益侵害が認められる。ところが、平成19年判決は、注意義務違反→権利侵害→損害という要件論であり、瑕疵論が注意義務違反の中で検討されているために、要件が一つ増えたかのような印象がある。通行人までも対象にいれようとして、かえって直接所有者の保護要件がばやけてしまったのではないか。

三浦 建築基準法は、財産的自由に対する内在的制約であるから、L R Aを満たすギリギリの規制すなわち「最低限の基準」でなければならない。逆に、多少の違反は許されるとすれば、建築基準法はL R Aを満たさず違憲であることになる。

5 建築紛争ガイドブックと安全率

幸田 裁判官も読んでいる建築学会編の建築紛争ハンドブックでは、建築基準法は建築時の行為規範だが建築後の評価規範ではないとして、基

準法違反でも欠陥ではない場合がある、とされている。これと技術革新による基準の旧弊化の議論が混然となって、安全率が見込まれているから多少の違反も問題ない、といった議論のすり替えが見られる。しかし、施工精度のばらつきという不安定要素をクリアするための「安全率」概念を、手抜きによる性能低下を許容する論理に用いることは絶対に許してはならない。

吉岡（会場発言）「3倍も余裕がある」という反論を封じるには、3倍の余裕も見込んだ最低基準と言うべきだが、具体的に「余裕がある」との立証はなされているのか？基準法や告示のどこに、1／3とあるのか。

幸田 杭の許容応力度計算に出てくる。通常、短期構造計算は1.5倍安全率とか、設計荷重に隠れているという議論がよくなされる。

簗原 大変難しい。材料安全率とか、計算の中に持たせるとか、様々なものがある。技術的に未確定な要因を含む場合に、安全率を材料や計算式に持たせているが、文章的にはどこにも出てこないのではないかな。

藤島（会場発言）建築基準法では、小規模と中高層の2つにわけて安全性を確認する。小規模では、計算での定量的確認までは不要。中高層では、計算での定量的確認が必要だが、その解析方法が確立されていない。実際の建物に左右する自然力は、動的に作用する。動的解析は普通はできない。静的解析とは、仮定された机上の解析方法であり、材料の均質性のばらつきや地域差要素なども想定してカバーするためのものだ。

簗原 地震が動けば地震波記録はとれるが、地盤そのものの分析はできない。ある場所のある建物のモデル化も至難。今は限界耐力計算や動体解析で、揺らして確率論で十分と評価するなど技術の進歩によるものだが、何もかも基準法に書けているのではない。

6 損害の発生時

吉岡 差戻審は、「所有権喪失時」の現実的危険

性の不存在を重要な間接事実と指摘しているが、欠陥住宅の取得者にとって、「いつの時点」で損害が発生したと評価すべきなのか。引渡を受けた瞬間に、潜在的に損害発生するとは言えないか。

松本 一般的に、発生＝引渡時ではないか。請負人担保責任の条文文言からしても、責任始期は引渡時起算のはず。差戻審も、持っている間の損害を議論しており、問題は、その間の損害を「現実的危険性」で絞って拡大損害必要かのように錯覚していることである。逆に、所有権喪失後に現実損害が発生しても、瑕疵損害ではない。たとえば、瑕疵ある建物を瑕疵不知で転売した後、転得者から瑕疵担保責任と不法行為責任を追及された場合、転売者は、施工者に対する請負瑕疵担保などを追及することになる。したがって、所有権を失っていたとしても、建物の引渡しを受けたときに損害そのものを引き受けたのであり、転売については関係ない。

7 建築基準法違反と現実的危険

吉岡 差戻審のメルクマールは、現実事故発生ではなくて「現実的危険性を生じさせる程度の瑕疵」であるが、この「現実的危険性」＝「最低限基準違反」とは言えないか。

三浦 ロジックとしてはありうるが、「現実的危険」というタームの追認となり一人歩きを招く危険が大きい。たとえば、差戻審の事実認定の中で、箕原証言を引用しつつ、「放置している



と落下の危険性がある」「長期的劣化により、いずれ落下する」のは「現実的危険」ではない、とされている。

箕原 安全性の中に『耐久性＝抗・劣化』もあるのだと言おうとしたのに、「じゃあ今の時点では落ちないのですね」と言われ、意図と全く違う使われ方をされた。

8 弁護団の取り組み

幸田 まず、2つの最高裁判決の流れに明確に違背しているとの指摘が必要である。他方、単純に前の最高裁にだけ乗っ取っていただいいのではなく、『基本的な』にどういう意味を持たせているのか、きちんと分析する必要がある。また、いわゆる「裸の安全性」論に対する反論も必要である。形式的違反イコール危険ではないという迷信も取り除く必要がある。阪神・淡路大震災の時に、違反建築がどれだけ悪影響を与えたのか、社会的事実を再度強調するところから始めたい。

メーリングリストへの参加を！

全国ネットの会員の弁護士・建築士によるメーリングリストが運営されています（現在、登録者数約440名）。積極的なご参加をお願いします。

参加ご希望の方は、事務局長宛に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屬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。

「欠陥住宅被害をなくす広島大会宣言」

— 造らせない／見逃さない／容認しない —

欠陥住宅被害全国連絡協議会は、本年5月30日から2日間にわたり、全国各地から弁護士、建築士、当事者ら多数の参加を得て、広島市において第26回全国大会（広島大会）を開催した。

広島大会では、主として、①耐震強度偽装事件において県の責任を認めた平成21年2月24日名古屋地裁判決、②いわゆる別府マンション事件の平成19年7月6日最高裁判決の差戻審判決である平成21年2月6日福岡高裁判決をとりあげ、①では行政の見逃しにより被害が生じること、②では裁判所が違法な建築行為の範囲を不当に限定し欠陥住宅を放置・容認することの問題点について、様々な立場からの活発な議論が交わされた。

平成8年12月設立以来、欠陥住宅被害の予防と救済に取り組んできた当協議会にとって、これらは極めて重要なテーマであり、私たちは今大会での議論を通じて、被害者に笑顔を取り戻し、また被害をなくすために、以下のとおり宣言する。

1 「造らせない」

建築基準法は「国民の生命、健康及び財産の保護のための最低の基準」を定めているが、いまだにこの「最低の基準」すら満たさない欠陥住宅が少なからず造られている。「安全な住宅に居住する権利」は国民の基本的な人権であり、これを侵害する欠陥住宅が生命・健康・財産に与える被害の重大さは計り知れず、絶対に造らせてはならない。

2 「見逃さない」

先の名古屋地裁判決は、違法建築を防止するための行政チェック・システムのうち、建築確認段階で「審査を担当した県建築主事は安全性を保つための注意義務を怠った」として、県の賠償責任を認めたものである。行政は、欠陥住宅を造らせない責務を負い、建築確認段階のみならず中間検査その他の検査制度においても欠陥を見逃すことがないような制度改革と運用をすべきである。

3 「容認しない」

別府マンション事件では、前記の最高裁判決が「建物の建築に携わる者は、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を負う」として、不法行為責任を否定した福岡高裁判決を破棄したが、その差戻審の福岡高裁は「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」とは「居住者等の生命、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、全ての瑕疵について不法行為責任を否定した。

人権保障の最後の砦であるはずの裁判所が、建築基準法が求める「最低の基準」すら無視した、不法行為責任を問われて然るべき危険な建築行為を放置・容認することになれば、被害の救済が図れないだけでなく、さらなる被害を生じかねない。

私たちは、欠陥住宅被害者の人権救済と被害回復のため、今回の差戻審判決を下した福岡高裁に断固抗議するとともに、再度の上告審において、欠陥住宅を容認しないよう強く求める。

平成21年5月30日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）第26回広島大会参加者一同

勝訴判決・和解の報告

[1] 木造（軸組在来工法）2階建ての建物について、出窓の垂れ下がりとそれによるサッシの開閉不能の欠陥がある事案について、現場での進行協議期日等を経て和解した事例

平成21年3月31日和解成立

弁護士 神 崎 哲（京都）

整理番号 -

報告日：平成21年5月31日 広島大会

報告者：㊦ 神 崎 哲

I 事件の表示（通称事件名： ）

調 停 成 立 日	大津地方裁判所長浜支部 平成21年3月31日和解成立		
事 件 番 号	平成20年（ワ）第26号 損害賠償請求事件		
担 当 裁 判 官	別所 卓郎		
代 理 人	神崎 哲	担当建築士	大村 修 & 菊川太嗣

II 事案の概要

建物概要	所 在	滋賀県長浜市		
	構 造	木造（軸組在来工法）2階建	規 模	敷地181.07㎡ 延面積174.72㎡
	備 考			

入手経緯	契 約	平成12年 9 月14日 設計契約締結 平成12年11月24日 売買契約締結	引 渡	平成13年 5 月 9 日
	代 金	建物2270.1万円、土地1480万円、設計監理料150万円		
	備 考	土地売買＋請負を希望したが、売主（土地所有者・不動産業者）が売建形式を要求。		
相談（不具合現象）		出窓の沈降（垂れ下がり）とそれによるサッシ開閉不能。		

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欠陥論：現象著しい居間は争いなし。現象未発生 of 2 階居室が争いに。 ②補修方法・金額。
欠 陥	①出窓を支持する片持ち梁、出窓先端の受梁の部材断面不足。 ②出窓受梁と片持ち梁との接合部の緊結不良。 ③上記の出窓欠陥に起因するサッシの歪み・雨水の浸入。

Ⅳ コメント

1 事件の経過

- (1) 新聞折り込み広告で本件土地を知った依頼者が、土地売買を申し込んだところ、土地所有者が「建売住宅の売買しか応じない。設計は自由にしてもらって結構」との回答。そこで、設計契約＋売建契約という建築条件付き土地売買類似の契約形態となった（但し、売主は施工業者ではない）。
- (2) 平成13年の引渡以降、多数の不具合（施工不良）が次々に判明し、相手方（売主）も当初は一定の手直しにに応じていたが、そのうちに応じてなくなり、最後にはクレーマー扱いの暴言を吐く等に至った。
- (3) 本件欠陥（出窓の重量を支持するだけの耐力不足による垂れ下がり）については、平成17年 3 月に内容証明で約180万円（出窓下の支持柱での補強費130万、慰謝料50万円）の損害賠償を請求したが、相手方からは「瑕疵について証明されない限り請求には応じられない」旨の回答。
- (4) そこで鑑定書作成のうえ、平成19年10月に長浜簡裁に売主と建築士を相手方として調停申立。
第1回調停期日に、手続終了後、調停委員と相手方らが現場確認に来て、欠陥状況を確認し

た。

しかし、第2回調停期日に、相手方は、居間の出窓のみにつき、サッシもそのまま・雨水侵入で腐朽した材は部分的に削って継ぎ接ぎすればよいとして、46万円で補修可能と強硬に主張し、これに当方が反対したところ、即座に不調にってしまった。

- (5) やむを得ず、平成20年 3 月、売主と建築士を被告として大津地裁長浜支部に提訴。

訴訟になったため、「出窓下の支持柱」といった補強でなく、意匠上も設計図書どおりの出窓の意匠を維持できるような補修方法に変更した結果、補修費用が270万円に倍増した。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 相手方両名が大阪ゆえ、大阪簡裁での調停手続も考えたが、長浜の立地条件（琵琶湖畔の強風や冬の積雪の厳しさ等）について理解されずに瑕疵が過小評価されることを懸念して、長浜簡裁に申し立てた。

不調にはなったものの、見極めが早くなされたことは事実であろう。

- (2) 現象が出ているのが居間だけで2階出窓で現象が出ていなかったこと、補修方法の決定のために欠陥原因を明らかにする必要がある。片持ち梁の断面不足及び固定方法の甘さが原因であることは明らかなのだが、相手方がそのこと

の証明を強硬に要求したため、構造計算も含めた構造的検討を余儀なくされるなどした。補修方法についても、相手方から執拗に揚げ足取り的な反論が繰り返された。

出窓の欠陥で歪みが生じて脱落しかけているサッシをそのまま利用できるか否かなどといった点も、大きな争いになり、結局、和解成立までに、現場進行協議期日も含めて8回の期日を要した。

その意味では、欠陥内容・請求金額の割に、詳細な主張・立証が繰り返された。

3 所 感

とにかく相手方の不誠実さに泣かされた事件であった。

欠陥現象自体は極めて明白であり、誰の目から見ても補修を要することが明らかであるのに、執

拗な反論により、細かな部分に至るまでの証明を余儀なくされ、費用対効果の点で非常に苦しんだ。8回の期日のうち、結局、相手方は現場進行協議期日も含め2回しか出てこなかった（あとは電話会議）。長浜支部は遠いが、期日には毎度、建築士と裁判所に出頭して鑑定書や写真を示して丁寧に欠陥や補修方法を説明した結果、当方の主張に理解を示してもらえ、和解を強力に説得してもらえたことも大きかった。

また、依頼者本人も、感情的な怒りはあったであろうが、和解に向けて大幅な譲歩を快諾してくれた。

建替請求などのような大々的な事件ではなく、ごく部分的な、しかし許容できない瑕疵がある事案での対応の難しさを痛感した事件であった。

以上

[2] 木造（軸組在来工法）2階建ての建物について、防水性能や防火性能の欠如等の欠陥があったが、施工業者からの回収可能性を考慮し、調停により補修工事を実施させるとともに損害賠償の支払について合意した事例

平成20年11月11日調停成立

弁護士 志 水 芙美代（京都）

整理番号 京都06-54

報告日：平成21年5月31日 広島大会

報告者：㊦ 志水芙美代 & ㊦ 神崎 哲

I 事件の表示（通称事件名： ）

調 停 成 立 日	大津簡易裁判所 平成20年11月11日調停成立		
事 件 番 号	平成19年（ノ）第48号 損害賠償請求調停申立事件		
担 当 裁 判 官	佐々木俊夫		
代 理 人	神崎 哲、志水芙美代	担当建築士	川端 眞

II 事案の概要

建物概要	所 在	滋賀県大津市雄琴		
	構 造	木造（軸組在来工法）2階建	規 模	敷地202.41㎡ 延面積131.76㎡
	備 考	22条地域		

入手経緯	契 約	平成13年 6 月21日 設計契約締結	引 渡	平成13年秋ころ
	代 金	建物1295万円、土地2200万円		
	備 考			
相談（不具合現象）		雨漏れ		

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）		相手方も、欠陥及び責任を特に争っておらず、補修方法と賠償金の支払能力が主たる問題となった。
欠 陥		①防水性能の欠如：外壁モルタル塗り厚不足・目地のシール未施工、サッシュ廻りの防水不備、バルコニーの笠木・床の防水不備 ②防火性能の欠如：23条違反 ③美匠上の欠陥：補修途中での放置
損害 （万円）	合 計	補修+200万円 / 948万7000円 → 補修+394万1400円 （調停額 / 請求額）
	①代 金	/
	②修 補 費 用	補修工事実施 / 581万7000円 → 0円
	③転 居 費 用	/
	④仮 住 賃 料	/
	⑤慰 謝 料	/ 200万0000円 → 200万0000円
	⑥調査鑑定費	/ 60万0000円 → 62万1400円
	⑦弁護士費用	/ 86万0000円 → 90万0000円
責任 主体 と 法律 構成	⑧そ の 他	監理費用 / 21万0000円 → 42万0000円（現場立会費）
	①売 主	
	②施 工 業 者	瑕疵担保責任（民634Ⅱ、品確法87）、不法行為責任（民709）
	③建 築 士	
	④そ の 他	

Ⅳ コメント

1 調停手続の選択について

相手方は、実在しない関連会社を契約書やホームページ上に表示したり、（財）住宅保証機構の一戸建て住宅性能保障約款とほぼ同様の保証書を独自に作成して施主に交付したり、ホームページ上に無断で依頼者宅を実名付で掲載したりと、本件紛争を除いても不信な点が散見される業者であった。また、申立前の資産調査でめばしい資産が発見できなかったことや、約束していた現場立会を前日にキャンセルされたこと等からも、提訴して給付判決を取得しても回収可能性が非常に危ぶまれる状況であった。

そこで、相手方自身に補修工事をさせることによる早期和解的解決を探りつつ、相手方会社の実態の調査も兼ねて、調停申立から始めることとした。

2 調停申立後の経過

(1) 相手方は、調停申立後も、期日の無断欠席や代表権限なき者を出頭させたりと不誠実な対応を繰り返した。しかし、裁判所を介した圧力が多少なりと効いたようで、不調・提訴を突きつけると何とかそれは回避しようとする態度を見せた。依頼者としても、実効性に乏しい給付判決を時間をかけて得るよりもまずは補修を優先させたいとの思いが強かったため、調停手続を継続しながら相手方自身による補修をさせ、補

修工事完了後に残りの賠償問題について話し合うこととした。

- (2) 相手方に施工計画書、工程表を作成・提出させ、それを川端建築士にチェックしてもらい、その内容に基づいて相手方による補修工事が開始された。工事中も抜き打ち的に川端建築士が現場を訪れ、工事の進捗・内容をチェックした。最終的に川端建築士の点検を経て補修工事の完了と認めた（ただし、その後二度にわたり雨漏れが再発したため、その都度相手方に再補修をさせた。）。

補修工事完了後、請求金額を補修費用分につき減縮した上で、再度賠償金額の交渉に入った。最終的には、200万円を約3年の分割払いで支払わせることで調停が成立した（ただし、1年以内に繰上返済した場合は130万円に減額するという特典を付した）。

3 主張・立証上の工夫

調停係属中に当方の監督下で相手方に補修をさせることにより、調停条項や判決文では特定困難な工事内容について、当方の意向に沿った施工をさせることが実現できた。補修工事中も調停期日を2か月に1回程度は入れ、できるだけ工事の内容を裁判所記録としても残すようにした。

後日の紛争の可能性に鑑み、上記のような川端

建築士の関わり方を、「監理」と位置づけずに、事実上の「現場立会」とした。

4 所感

賠償金は得られたものの補修費用には不足するという解決に終わる事件が少なくない中、補修を早期に完了させたことは成果といえる。実効的解決が得られるという意味では、今後、欠陥住宅事件において、このような解決方法が活用されることもよいのではないかと思う。ただし、相手方の工事のチェックに当たっていただく建築士の先生の多大なご協力なしには無理であるし、担当弁護士としても、建築士の先生に法的責任が降りかからないよう（施工者に責任逃れの口実を与えないよう）、主張の立て方や依頼者への説明に注意を払わなければならない。また、相手方の施工技術に対して一定レベル以上の信頼を置くことができることが前提といえよう。その意味では、相手方の属性、依頼者の属性、補修の内容、物件所在地等に照らし、無理のないケースに限って検討すべき解決方法かと思われる。

200万円の支払約束については条項案の工夫にもかかわらず、初回から遅延されているので、その点が悔しい結果となっている。かろうじて支払意思は示してきているので、一定の支払を期待したい。

以上

入手経緯	契 約	平成12年～平成13年 売買契約	引 渡	年 月 日
	代 金	2900万円～3900万円		
	備 考			
相談（不具合現象）		不同沈下。地盤の下に大量のゴミが埋まっている。		

Ⅲ 主張と和解の結果

争 点 (相手方の反論)	不同沈下の原因。(被告は不同沈下現象は認めたが、原因不明であると主張) 相当補修方法（アンダーピニング工法の相当性）
欠 陥	地盤下約10m位まで、木のチップ等のゴミが埋まっている土地を宅地化して、28棟の建売住宅を販売し、大規模な不同沈下が発生した事案（最も傾斜の大きい建物で1000分の32。1000分の5を超える建物は、26棟中10棟）。

Ⅳ コメント

1 事案の概要

本件建売住宅の地盤は、元地主が土を売るために掘削を続け、深さ約10m位まで掘削された後に、今度はそこをゴミ捨て場にして製紙会社の木のチップその他の廃棄物が捨てられてきたという地盤。建売業者がその地盤を買い取り、28区画に宅地造成し建売住宅を建てて販売したが、軒並み不同沈下（最大1000分の32）を起こしたという事案である。購入者28世帯の内、26世帯が契約解除を求めて共同で訴訟を提起した。営業マンは、販売に際して、土地の性状について近隣住民に口止めして回るなど、売り方も悪質であった。

2 和解の骨子

- (1) 現状1000分の5以上傾きのある建物は、直ちにアンダーピニング（鋼管圧入工法）により沈下修正工事を行い、その他の建物は今後20年間2年ごとに水平レベル調査を実施し、1000分の5以上の傾きが生じた時点でアンダーピニングによる沈下修正工事を行う。
- (2) 上記アンダーピニングを実施した建物が再度1000分の5以上の沈下を起こしたときは、取り壊し建て替える。
- (3) 基礎亀裂、配管勾配不良や損傷、外構の亀裂・傾斜、クロス・内装の亀裂、建具開閉不良、漏水等の不同沈下に起因する不具合は直ちに補修する。

- (4) 土地建物の転得者に対しても同様の義務を負う。

- (5) 販売会社は1世帯あたり103万円、仲介業者は仲介料全額（平均110万円）、建築業者は1世帯あたり50万円を支払う。

3 主張・立証上・和解交渉上の工夫

(1) 強熱減量試験

ボーリングで採取したサンプルを用い、これに強い熱を加える試験。水分や有機物は燃えて消失し、土だけが残る。その減量割合を計測することにより、その土にどれだけ有機物が含有していたかが分かる。試験の結果、最大93.2%の減量が認められた。70%以上の減量値を示すということは、種類でいうと泥炭に該当するが、本件は繊維質の土ではなく木くずであり、ほとんど木くずの上に家が建っているということを意味する。

(2) ステレオ撮影による空中写真を利用した立体視

昭和39年ころに本件分譲地域全体が掘削されていた状況を立証する必要があった。空中写真は、昭和22年ころより米軍及び国土地理院によって繰り返し撮影され、(財)日本地図センターに注文して購入できる。飛行機で連続して撮影するので、同一箇所が2つの視点から撮影されており、これを特殊な機械にかけると立体的状況を再現できる。電信柱程度の高低差は十分判読可能。

(3) 和解のときは、大法廷を使い、原告の家族を
総動員して傍聴席を埋めた。原告らの熱意によ

って和解成立に至った。

以上

[4] 鉄骨2階建てのアパートの屋根が台風で吹き飛び、加えて 構造欠陥が明らかになった事案において裁判所鑑定により 全面的に原告の主張が支持されて和解した事例

平成21年1月14日勝利和解

一級建築士 木津田 秀 雄 (兵庫)

整理番号 -

報告日：平成21年5月30日 広島大会

報告者：㊦ 木津田 秀 雄

I 事件の表示

和 解 日	平成21年1月14日
事 件 番 号	平成17年(ワ)第112号、平成17年(ワ)第74号
裁 判 官	源 孝治
代 理 人	木田 秀直

II 事案の概要

建物概要	所 在	富山県高岡市		
	構 造	鉄骨2階建て 8戸	規 模	敷地：888.03㎡ 建物：428.52㎡
	備 考	土地活用アパート		

入手経緯	契 約	請負契約	引 渡	平成13年 8 月 3 日
	代 金			
	備 考			
相談（不具合現象）		平成16年10月の台風23号で屋根が飛ぶ、筋かいが図面と異なる		

Ⅲ 主張と和解の結果

争 点 (相手方の反論)	屋根材の施工方法に瑕疵があるか（○） 鉄骨構造（筋かい自体、設置位置）等に瑕疵があるか（○）
欠 陥	(1)立平葺銅板屋根を厚み12mmの構造用合板に約 2 cmの釘で留め付けている状態では、基準法で規定される風圧には耐えられない (2)筋かいの形状が図面と異なり耐力が劣る (3)建築確認の構造計算書で細長比を改竄していた (4)筋かいの位置が間取りの変更により変わっている (5)アンカーボルトの本数が図面と異なっており少ない

Ⅳ コメント

1 和解結果分析

周囲の瓦屋根がどうも無いのに、銅板葺きの屋根が全部吹き飛ぶという事態においても、被告は釘の耐力一本ずつの手製の実験を行ってあくまで自然災害だとして反論するなど、技術論においても時間がかかった。

また新築時の構造計算において、筋かいの細長比を改竄していただけでなく、訴訟に提出してきた筋かいの計算においても同様の改竄を行い、鑑定人から指摘されても無視して反論されたが、鑑定結果が全面的に原告の主張を支持したために、勝利的和解ができた。

2 主張・立証上・和解交渉の工夫

被告は神奈川県知人の建築士を立てて徹底的な反論を行った。それに対して、逐一再反論を行ったが、裁判所、弁護士ともその内容が十分に把握できず、その結果、空中戦となり、鑑定の申し

入れを原告側から行った。

その際に建築業界から独立した鑑定が行えるという意味でJIA（日本建築家協会）の建築士を鑑定人として選定して頂くよう申請した結果、JIA会員の鑑定人が選定された。

裁判所鑑定結果は、屋根工法の瑕疵、鉄骨造の瑕疵について認定し、補修方法についても木津田提案の補強方法、費用が適正であると判断した。

屋根補修費用	428万4000円／373万9880円 (鑑定額／請求額)
浸水被害補修	1818万6000円／1202万9332円 (鑑定額／請求額)
構造補強	1961万円／1876万7631円 (鑑定額／請求額)

屋根が飛んだ事により、室内が完全に浸水したため使用できない状態になっており、応急処置まで被告が独断で行ったが、関係が悪くなると、補修費用の支払い義務が原告にあるとして、保険金の差し押さえを行うなどしたため、訴訟が複雑化した。

[5] 建築条件付土地の売買契約で擁壁等に重大な瑕疵がある事案について1審で2972万円の損害賠償を認容した事件の控訴審で3000万円で和解した事例

平成20年12月26日勝利和解

弁護士 田 中 厚 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成21年5月30日 広島大会

報告者：㊦ 田 中 厚
(協力建築士) 木津田 秀 雄

I 事件の表示 (通称事件名：神戸市Y邸事件)

和 解 日	平成20年12月26日
事 件 番 号	大阪高等裁判所平成20年(ネ)第2527号
裁 判 官	河合 裕行 (受命裁判官)
代 理 人	田中 厚

II 事案の概要

建物概要	所 在	兵庫県神戸市西区玉津町		
	構 造	木造スレート葺き2階建	規 模	敷地127.65㎡、延床面積85.97㎡
	備 考	敷地のU型擁壁、地下ガレージには重大な欠陥があるが敷地上の建物には欠陥はない		

入手経緯	契 約	平成12年12月24日 売買契約（土地）	引 渡	土地は平成13年 4 月20日登記、 建物は平成13年 9 月10日
	代 金	土地1776万円、建物1505万円		
	備 考	関連会社による建築条件付宅地の売買		
相談（不具合現象）		擁壁からの錆汁、露筋、地下ガレージからの漏水		

Ⅲ 主張と和解の結果

争 点 (相手方の反論)	() 内は相手方の反論 ①瑕疵の有無：下記「欠陥」の存在（欠陥の有無・程度を争う） ②修補方法は「取り壊し建て替え」（「コンクリート上塗り補修＋鉄管挿入」） ③不法行為責任の成否（瑕疵なき物の給付義務はないので不法行為責任も負わない） ④瑕疵担保責任の成否（土地を引き渡してから2年経過により免責される） ⑤債務不履行責任の成否（特定物なので債務不履行責任はない） ⑥居住利益控除の是非（居住利益控除を認めるべき） ⑥瑕疵担保責任の損害額として補修費相当額等5038万円を認めるべき（公平の観点から時価額1680万円を超えない）
-----------------	---

Ⅳ コメント

1 和解結果分析

請求額や1審判決（神戸地裁平成20年8月21日判決：元金2972万円認容、遅延損害金を加えると約3500万円・大阪大会にて報告）と比較して必ずしも十分とまでは言えないが、住居を保有したまま3000万円を和解後1ヶ月以内に一括で支払いを受けることができ、被害救済は一定図られたものと評価する。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

双方控訴（当方は附帯控訴）し、相手方は、土地代金を超える賠償が認められるのは不当とし、そのために、別訴として、原告の主張は土地建物の契約解除を前提として主張し土地建物の抹消登記等の請求、及び、建物の明渡請求訴訟を提起してきた（神戸地裁平成20年(ワ)第2555号）。当方は取り壊し建て替えの損害賠償請求をしたからといって解除の意思表示をしたとは認められな

い等答弁書で主張、裁判所もこれを容れる姿勢を示したため、相手方は同訴を平成20年12月5日取り下げた。

控訴審の方は、裁判長が、第1回期日に和解勧告をし、第1回の和解の席上、何らの理由も述べず「1審原告は勝ちすぎである」旨述べた（当方のみにであるが）。これに対し、当方は本来は不法行為責任により当方の請求が認められるべき事案であることを主張し紛糾した。高裁の裁判長は事案の筋として解除による処理が相当であるとの心証があるものと窺われた（原告は売買契約と請負契約の当事者が異なるため等の理由で解除は主張していなかった）。そこで、当方は、判例の動向では建て替え費用相当額の損害賠償も認められていること、仮に解除をした場合でも、試算すると3500万円～4500万円の金額が相当である旨の別紙書面を裁判所に提出した。その結果裁判所も態度を和らげ、相手方を説得した結果、1審判決の元金に近い3000万円での和解が成立した。

和解について

1 判例の動向

最判平14・9・24(民集207・289判時1801・77)は、請負契約による完成後の建物であっても「請負人が建築した建物に重大な瑕疵があつて建て替えるほかはない場合に、当該建物を取去することは社会経済的に大きな損害をもたらすものではなく、また、そのような建物を建て替えてこれに要する費用を請負人に負担させることは、契約の履行責任に応じた損害賠償を負担させるものであって、請負人にとって過酷であるともいえないのであるから、建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることを認めても、同条(民法635条)ただし書きの規定の趣旨に反するものとはいえない」としている。

建売住宅の場合でも、大阪高裁平成13年11月7日判決(判タ1104号216頁)は、売主に対する解除を前提とする損害賠償を認めたほか、施工業者、名義貸建築士に対しても建物の建て替え費用相当額の損害賠償を認めている。

また、最判平19・7・6(判時1984・34)は「建物の基本的安全性」を欠く場合に施工業者の不法行為責任を認めている。

2 本件解除前提での試算

土地・建物を返還するとともに代金3284万円に代金支払い時(平成13年)から年5分の法定金利を付して(民法545条2項)返還+信託利益の賠

償(民法545条3項)

①代金 3284万円

②利息 1149万円(平成13年～平成20年の7年間として)

③建築確認申請費用 21万円

④登記費用 39万円

⑤建物追加工事費 21万円

⑥外構施工費用 138万円

⑦車庫シャッター施工費用 30万円

⑧引越費用 67万円

⑨調査・鑑定費用 93万円

⑩弁護士費用 213万円

⑪慰謝料 200万円

⑫固定資産税等 7年間約70万円(資料収集中)

①～⑫合計 5325万円

解除であるので仮に居住利益を控除するとして

$9万4600円 \times 12 \times 7 = 794万円$

$5325万円 - 794万円 = 4531万円$

3 土地建物を返還しないとして時価控除

被告提出証拠によると 1680万円(乙1)……

但しこれは瑕疵を考慮せず

原判決は資産として評価できないと判示(23頁)

4 結論

原告としては現在の居住状態に適した転出先を確保するのが容易ではないので土地建物を返還せずに3500万円～4500万円での和解を希望する。

シックハウス報告

シックハウス問題の実状

一級建築士 木津田 秀 雄（関西ネット・神戸ネット所属）

シックハウス問題は建築基準法の改正で解決したと世の中では捉えられている。しかしながら、基準法改正後にも深刻なシックハウス被害の相談は無くなっていない。

大会では、私がこれまでに相談を受けた14事例を報告したが、平成10年から16年までは主にホルムアルデヒドによる健康被害が多く、基準法改正後においては酢酸ブチルや2-エチルヘキシルという厚労省が指針値を策定した13物質以外の化学物質によると考えられる被害が発生している。

現実には、トルエンやキシレンなどの揮発性のより高い化学物質による被害も存在していると思われる。しかしながら、被害者が健康被害を訴えてから、いろんなところに相談に行き、空気測定ができるまで早くても半年、長い場合には数年かかっており、それからトルエンやキシレンなどを測定してもその時には放散量が指針値以下になってしまい、原因化学物質として浮かび上がってきていないだけとも考えられる。

シックハウス被害の相談を受けた場合には、空気測定を行うと共に、原因の建材を特定する作業が必須であるが、実際には先に述べたように、罹患した原因である化学物質の放散量が減ってしまって原因とされる化学物質が特定できない場合もある。また建材の特定についても、ホルムアルデヒドの場合は、数年経過していても、使用された接着剤の化学変化により放散し続けるために、比較的安価に（12,000円程度）デシケータ法による測定が可能であるが、その他の化学物質について

は、チャンバー法でしか測定ができないため、一検体でも10万円程度の費用が必要になり、測定を行うことが困難である。そのため建材の全成分表やMSDSを施工会社から取り寄せて検証することになるが、実際と異なる資料が提示されても検証する手段もないのが実状で、破壊検査をした結果提示されていたものと異なる接着剤が発見された経験もある。

またFc0等級の合板を使っているとしていたハウスメーカーでは、実際に合板を採取して検査したところ、Fc0の印章があるにも係わらず、大幅に規制値を超過する放散量が確認されるなど、最終的には、建材自体を検証しなければ真実は分からないという状態である（ある種の建材偽装である）。

また化学物質過敏症患者の方と接していると、化学物質による被害だけでなく、精神的なダメージや強いストレスを受けることにより、それらにより増長してより深刻な症状となっているように感じられることも多い。

大会後の2009年（平成21年）10月1日に、（株）ダイア建設の分譲したマンションで化学物質過敏症に罹患した方について、我が国で初めて健康被害との因果関係を認め3,600万円余りの損害賠償を認める判決が東京高裁の建築専門部で出されたが、この判決が被害者救済の第一歩となればと考えている（この判決については、次回の東京大会で報告させていただきます）。

クラック補修報告

エポキシ樹脂によるクラック補修の是非

名古屋工業大学名誉教授 吉 田 忠 義 (愛知)
一級建築士 藤 島 茂 夫 (関東ネット)



鉄筋コンクリート建築物のクラック（ひび割れ）欠陥を補修・補強する手段の一つとして、ひび割れ部分にエポキシ樹脂を注入する工法がしばしば採用される。この工法は、クラックへ雨水等が浸入して鉄筋を腐食することを抑制することにより、コンクリートの耐久性を延ばすことを主目的としている。他方、建物の機能（安全性）は、耐久性のみでなく、同時に、強度と耐火性も法令等により確保することが求められている。

1 性能上の問題点

エポキシ樹脂は、コンクリートと比較して次の点が劣り、補修・補強後の建物の安全性（特に強度、耐火性）が回復されていないことに問題がある。

①わずかの温度上昇（例えば40℃）で、耐熱性能（耐熱変形性、耐熱劣化性）の低下を生じる¹⁾、②高耐熱性エポキシ樹脂でも250℃ぐらいで熱分解を開始する³⁾、③紫外線により劣化反応を生じる³⁾、④クラック幅の繰り返し変位により、強度が経年疲労劣化する¹⁾、⑤隙間への注入を確実・容易にするための流動性（低粘度）は、コンクリートと

同等な高耐熱性、高難燃性、強靱性と両立しない^{2) 3)}。

- 1) エポキシ樹脂注入補修部の疲労劣化（日本建築学会、東北、2000年9月、学術講演集261頁、東京工業大学・安藤紀明他）
- 2) 常識破りの最新鋭エポキシ樹脂（技術報告書・DIC Technical Review No.11/2005, p21）
- 3) 高分子材料の劣化・変色メカニズムとその安定化技術（2006、技術情報協会）

2 建築基準法令上の問題点

エポキシ樹脂を建物の主要構造部（柱、梁等）の補強・補修材料として使用する場合、建築基準法等との整合性で次のような問題が発生する。

建築基準法（第37条、建築材料の品質）及び同施行令（第72条、コンクリート材料）等は、コンクリート建築物の主要構造部に使用する材料の品質を定めているが、エポキシ樹脂はこの規定材料でない。また、日本工業規格（JIS）、建築工事標準仕様書—鉄筋コンクリート構造（JASS5）および告示（1446号）が規定している建築部材の品質とも整合性がない。

したがって、エポキシ樹脂によって主要構造部を補修・補強したコンクリート建物は、建築基準法令等の規準を満たしていない材料で構築されていることになり、違法である。深いクラックを有する新築コンクリート建物に対しては、その部分のコンクリートを取除き新たにコンクリートを打設することが、法的規準を満たす補修・補強方法である。

エポキシ樹脂によるコンクリートの補修の是非

一級建築士 藤 島 茂 夫（関東ネット）

1 はじめに

頭書の課題について、平成21年5月31日の広島大会において、東京工業大学の安藤紀明先生の論文（日本建築学会、2000年9月）を基に、名古屋工業大学名誉教授、吉田忠義先生に専門である理学的見地からコンクリートの亀裂等に対してエポキシ樹脂は補強材料として適正な材料と云えるかについて説明をしていただきました。

私は、建築の分野からその是非について、補足的に話をいたしました。

今回、その内容を整理し、概要を下記のように説明したいと思います。

2 性能上の問題点

1) 現在、コンクリート材料は建築、土木、等の構築物には欠かせない材料となっています。それに対してエポキシ樹脂は、一般にコンクリートの補修材料として、近年多く使用されるようになっていきます。その目的は主に 耐久性を確保するために行われています。

現在、全国ネットで取り上げる理由は、〈新築建築物の瑕疵問題〉の場合、果たして、単純に亀裂があれば全てエポキシ樹脂補修が適正なのか、との疑問がでます。材料力学的には、基本問題として、材料強度、弾性係数、応力の等方性（異方性）に関して、コンクリートと同等な材料かについて又建築物の重要な性能の一つである耐火性等について、全てを検証し合否を決める必要がありますが、残念ながら、これらの基本性能は両方とも一致していません。

2) 現状では簡単に補修材料としてエポキシ樹脂をあげますが、建築物には 各部位により、建築物の強度を支えているもの（基礎、柱、梁、床、耐力壁 等を構造部材）とそうでないものがある

ります。又構造部材でも表面上のものと深層部までの現象に分けて評価しなければなりません。

即ち、重要なことは、現象に対して補

修と補強に分類し方法、材料を選択しなければ、意味がありません。しかし、現状では建築物について、目的を明確にしないで補修＝エポキシ樹脂の低圧入方法の構図が横行しています。これは、力学的にも整合性のないことになっています。

尚、日本コンクリート工学協会の〈コンクリートひび割れ調査、補修・補強指針〉では、補修と補強の定義が明示されています。そして、方法も分けて例示されています。

因みに、有機系材料（合成高分子＝合成樹脂）特徴はつぎのようになっています。特に主な不利な条件を例示します。

- ① 弾性係数（剛性）が小さい。コンクリートの $1/10$ 、鋼材の $1/100$
- ② 熱膨張係数が大きい。鋼材、コンクリートの $5 \sim$ 倍
- ③ 可燃性がある。
- ④ 諸物性が温度に影響される。
- ⑤ 紫外線によって劣化する。

以上の点からも建築材料の性能としては適切ではないといえます。



3 建築基準法令上の問題点

建築基準法令上は、建築物の主要構造部に使用する材料について、法第37条で規定されており、新築、増築、大規模模様替等の場合、エポキシ樹脂等の合成樹脂は使用できない。ここで、よく云われているのが「高速道路の橋脚、スラブでは使用されています」の説明です。これは、土木関係には、建築基準法のような法律がないことを理解していないからです。故に、補強工事の場合には

注意が必要です。

その他、基準としては、日本工業規格（JISという）や建築工事標準仕様書（日本建築学会編）があり、設計で採用していますので、遵守する必要があります。

以上のように、上記2. 3. の観点からすると、コンクリートの補強にはエポキシ樹脂は原則使用出来ないことになります。但し、補修には、左官材料、塗装材料、及び防水材料としては使用可能であることは当然です。

「建築基準法等に関するヒアリング」についての意見

弁護士 吉 岡 和 弘（仙台）

国土交通省大臣

前 原 誠 司 殿

2009年11月13日

弁護士 吉 岡 和 弘

建築基準法等に関するヒアリングにおける私の意見は下記のとおりである。

記

第1 はじめに

今般の各法律改正は、建築物の安全性の確保を図ることを目的としたものであるところ、ヒアリング対象項目として掲げられている事項のみで建築物の安全性の確保が図れるかは疑問である。以下では、説明の便宜上、最初に「欠陥建築物が発生する要因」や、これを「解決するための方策」を述べたうえ、「ヒアリング対象項目」について意見を述べることにする。

第2 欠陥建築物が生じる要因

欠陥建築物が生み出される原因は複合的である。以下、いくつか指摘する。

1 施工者の問題

- (1) 欠陥建築物は、施工者による法令無視の施工に起因する。最低限の基準である建築基準法ですら十分に守られていない現状や、設計図書が無視した施工、更には、一方的な追加変更工事等、当事者の合意内容に反する施工が行われている。ところが、欠陥建築物を造り出した施工者に対する処分はないに等しい現状にあり、発覚した欠陥建築物を安易な補修で済ませて事足りるとする風潮は、悪質業者の「やり得」を許す結果を招来する。こうした風潮を根本的には是正するには、悪質業者に対し営業停止等を含む厳しい処分や懲罰的慰謝料等のペナルティを課す方策が不可欠である。

- (2) 重畳的下請、一括下請による生産システムの弊害

いわゆる重畳的下請関係と称される者の間では、「半値、八掛け、二割引」という受注額の圧縮慣行が囁かれている。実際、現場で施工する下請業者の費用は建築主が払う代金の半額以下になることもあり、あらゆる局面で経費を削減しようと指向し、材料費や資材のランクを下げる、使用する部材・部品の数を減らす、人工数や人工賃を減らす、工期を圧縮するといった行動に至り、手抜き工事を誘発するばかりか、現場職人の技術低下を招き、優秀な技能者の適正評価を怠り、技能者育成制度を欠落させて杜撰工事を蔓延させる結果を招来する。

- (3) 施工と設計・監理との未分離

- ① 施工者併設の建築士事務所を容認する現行制度の問題がある。現行建築士法上、建築士事務所

の開設者は必ずしも建築士の資格者たることを要せず、少なくとも1名の建築士（管理建築士）が所属すれば誰でも開設できる仕組みとなっており、名義貸しに近い状態で一切の業務を所員に委ねるだけという実体の事務所もある。その結果、例えば「〇△建設」が「〇△建設一級建築士事務所」を開設し、同事務所に自社社員の建築士を張り付けさせ、外形的には施工と設計・監理とが分離してかの外観を作出したうえ、自社物件の工事監理を自社社員になさしめる悪弊が慣行化している。これでは施工の手抜きを監理者が厳しく指摘し是正させられないことは当然である。事務所開設者は建築士資格を有すること、設計業務・監理業務に従事する者は建築士資格者であること、自社物件の工事監理の禁止を法令上明記すべきである。

② 施工者との慣れ合い

大型物件等では、施工者が受注を企図して設計者の図面作成を代行する悪弊も慣行化している。公正な受注者選択を阻害し建築主に不利益を生じさせることは後述するとおりである。

2 建築士の問題

(1) 施工者への従属と監理の形骸化

普通に監理さえすれば看過するはずもない手抜き工事が見過ごされ欠陥住宅が生産されている。監理が形骸化した原因の一つは、監理者が施工者に従属し、立場の弱い監理者が施工者に対し厳正な監理を遂行できない現実がある。従属性の最も顕著な形態は、前述した施工者併設の建築士事務所による工事監理の手法である。施工者併設の建築士事務所による自社物件監理の禁止、建設業者と建築士間に強い利害関係が認められる場合の物件についての工事監理の禁止を明記すべきである。

(2) 名義貸し建築士の存在

確認通知を取得する代行のみで実際の監理をしない「名義貸し建築士」が横行している。最高裁判平成15年11月14日判決は不法行為を構成すると判示した。今般の改正で、名義貸しの禁止が明文化されたが、その脱法行為が生じないか、監視する必要がある。

(3) 専門性未分離による監理機能の希薄化

建築士には、意匠設計、構造設計、設備設計等の専門分野がある。実務上、設計場面ではある程度専門分野ごとの分業がなされているが、監理の場面では殆ど分業されておらず、1人の建築士が一切の監理業務を行うため効率が悪くまた適正な監理がなしえない現状がある。意匠設計士、構造設計士、設備設計士の各専門分野ごとに、専門分野に関する資格上の区別を法制上も明確にすべきである。また、監理の場面では少なくともこの三者が分担して充実した監理を実現する方策を構築すべきである。米国ではアーキテクトとエンジニアの区別が明確になされている。我が国においても監理の質の向上を図るべきである。

(4) 弱い監理者の権限

建築士法18条4項は、監理者が不適切な施工を発見しても、「施工者に注意を与えこれに従わないときは建築主に報告する」という間接的な権限しか認められていない。これでは前述した従属的立場と相まって監理の実をあげることができない。不適正な工事に対し中止命令権を付与するなど監理者に強い権限を付与したり、施工者や建築主からの違法建築の設計や監理の要求があった場合これを拒否すべき義務と権利を法律上明記すべきである。

(5) 監理業務の明確化・具体化

監理の内容について、建築士法18条は設計図書と現場との一致を確認する旨の抽象的規定しかなく具体的な監理業務の内容や範囲が不明確なままである。その結果、施工者側からの写真や資料提出のみで済ませる論外な監理行為も横行している。監理の内容等を明確化し、それに反した監理行為は処分される仕組みや、監理者を監理（監督）するシステムを構築すべきである。

(6) 作成すべき設計図面の法定

作成すべき図面の種類、範囲、程度等は、わずかに確認申請上提出すべき図面の種類が法定されているだけで（建築基準法施行規則）、どこまで詳細な図面を用意するかは設計者の自由な裁量に任されている。その結果、配置図、平面図、立面図等の数枚の図面しか作成されず、図面の不足部分は施工者や現場の判断で施工される例も多い。施工者の自由判断が許される施工が注文者の利益とならないことは言うまでもなく、また予期しない追加工事代金請求の横行や、手抜き工事等の問題を発生させる原因ともなっている。また、紛争時に契約内容が特定できず被害者救済に支障をきたす。設計者に対し少なくとも第三者監理が可能な程度の質と量の設計図面作成を義務づけるべきである。これを担保するために確認申請図書として実施設計図なみの図面が提出されない限り確認通知を出さない扱いとすることも検討すべきである。

(7) 施工者に設計図面の一部を作成させる行為

設計者の中には、本来自ら作成すべき実施設計図の一部を建設業者に作成させ、建設業者は、同物件の受注あるいは将来の受注を企図しサービスと称して図面作成を受け入れる悪弊が横行している。このような癒着関係は、設計者をして建築主の利益より施工者の利益に仕事をしたり、公正な受注者選択を阻害し、設計者の倫理観低下を招き建築主に不利益をもたらす。米国では（我が国において施工者が作成することが当然とされている）施工図ですら設計者が作成し、施工者は一切の図面作成を行わないことが徹底されている。我が国においても、建築士が最低限作成すべき図面を法律上特定し、その一部を施工者に作成させる行為に対し厳しい罰則をもって臨む方策が必要である。

(8) 建築士の能力・倫理観の低下

実際の建築現場における実務能力は建築士資格取得で備わるものではなく、取得後の実務経験と研鑽努力によって修得されるものである。また、建築士は建築専門家としての高度な職業倫理を持ち、設計業務のみならず監理者として建築主と施工者間の利害対立の場面では基本的に建築主の利益擁護者の立場を基本としなければならない。こうした職業倫理に関する教育は大学等の教育機関では十分とは言えず、実務においても制度的に倫理教育が提供される仕組みが存在しない。倫理観の欠如や業者との癒着が欠陥住宅問題を誘発している。建築士会などの団体加入が任意的であり、全建築士に対する実務教育や倫理教育等の研修が強制できず、問題ある建築士を懲戒しようとしても直前に退会する逃げ道があり懲戒処分制度を有名無実化させている。建築士の強制加入団体を創設し、継続的な研修を実施すべきである（例えば公認会計士法28条は「公認会計士は内閣府令で定めるところにより日本公認会計士協会が行う資質の向上を図るための研修を受けるものとする。」と規定する）。また、強制加入団体に対し、倫理規定を整備し、退会命令も含めた懲戒権を付与し、自律権を保障し、自浄作用を促すべきである。大学等の教育機関は倫理科目を授業科目を加え、違法建築や欠陥建築における建築士の法的責任、行政処分等について教育すべきである。

3 行政の問題

(1) 確認・検査制度の問題点

- ① 建築確認制度はあくまで事前に図面をチェックして建築しようとする建築物の法令適合性を行政が判断するものにすぎないため、確認後、提出図面と異なる建築物が建築されることを防止できないことになる。また、完了検査は建物完成後に行われるため主要構造部を目視検査できない限界がある。そこで、1998年改正で中間検査制度が導入されたが、対象建物と工程が限定されていたり、おざなりの中間検査に終始し、欠陥建築物の発生を見逃す現状がある。
- ② また、1998年改正で指定確認検査機関による確認・検査業務が可能となったが、後述するとお

り、営利を目的とする指定確認検査機関に厳正な検査を期待することは矛盾でもあり、また、中間検査の範囲が限定的であることから、現場で欠陥建築物の発生を未然に食い止められず、後述する欠陥建築物が次々に発生している。

- ③ こうした現状の確認・検査制度の問題を抜本的に解決するには、後述する「住宅検査官（員）」制度の導入こそが最も近道である。

(2) 「安全な住宅に居住する権利」と「住宅安全基本法」（仮称）の制定

「安全な住宅に居住する権利」は、憲法13条の幸福追求権、憲法25条の生存権の一内容として国家に対して作為を求め得る側面を持つ基本的人権である。その実現を国の基本的な政策として、食品等の安全と同様、基本法として住宅の安全、その擁護、増進に関する総合的な施策の推進、必要な法制上又は財政上の措置、住宅の安全性に関する基準の策定、住宅の安全に関する調査、審議、国土交通大臣への勧告権を持つ委員会の創設等が盛り込まれた「住宅安全基本法」（仮称）の立法化が求められる。

(3) 施工者に対する処分・制裁の強化

- ① 建設業法28条は、建設業者の違反行為に対し必要な指示や営業の全部又は一部の停止を命じ、同31条は、報告聴取、立入り調査権等が認められている。しかし、大阪府堺市などでは積極的に市内パトロールや違反摘発を行う活動を行っている自治体はごく稀であり、建築関連法規違反を理由にした権限発動はほとんど行われていない。また、建物の完成後は欠陥を作出した施工者や設計者ではなく建築主にしか是正命令を出せない仕組みにも問題がある。

② 建築士に対する処分・制裁の強化

建築士法10条1項は、建築士に対する戒告、業務停止、免許取消しの権限を有し、同26条2項は、当該建築士が所属する建築士事務所の開設者に対して戒告、事務所閉鎖、事務所登録の取消し権限を付与している。しかし実際には建築関連法令違反を理由に建築士が処分を受けることはごくわずかでしかない。

- ③ 悪質事案に係わった施工業者と建築士らに対しては厳しい処分が求められる。

(4) 型式適合認定制度の撤廃

建築基準法7条の5は、4号建築物などについて、建築士の設計による建築物に関する中間検査について工事が工事監理者により設計図書どおり実施されたことを確認すれば、建築基準法の単体規定の一部が検査対象から除外できるとしている。その結果、現在、多くの特定行政庁で4号建築物について真に求められる中間検査は実施されていない。しかし、これでは、ほとんどの住宅が建築士を工事監理者とすれば中間検査を免れることになる。今後は、これを撤廃し、すべての建築物に中間検査や完了検査を義務化すべきである。

(5) 適正な約款の整備

適正な建築物を確保するためには、適切な設計監理と施工の実施を担保する規定や、建築請負人や工事監理者に対する責任を明確化する規定、工法、間取り、部材、性能等の目的建物の内容、代金額とその根拠、その他の契約条件等を明確化する規定等、欠陥建築物の発生防止につながる効果的な内容を定めた約款が不可欠であるところ、現行の事業者が作成した約款には、消費者にとって不利益な条項が多々あり適正な事後的・司法的救済を阻む役割を果たす結果となっている。約款の内容が消費者の立場を配慮した約款内容の適正化が図られなければならない。日弁連は、2000年7月、「住宅建築工事請負契約のモデル約款」公表しているので参照されたい。

(6) 完了検査の確実化

- ① 建物保存登記に検査済証を添付

完了検査を確実に受検させるために建物の保存登記の要件として検査済証を要求すべきであるが現行法はこのような仕組みになっていない。建物保存登記に検査済証を添付させるべきである。

② 住宅ローン融資要件として検査済証を要求

住宅購入資金を借り入れる際に大半の金融機関は確認通知書を要求しているが、検査済証までは要求していない。住宅資金融資の要件として検査済証を要求することで完了検査の徹底を図るべきである。

(7) 建売住宅の安全とエスクロー、ディスクロージャー、ホームインスペクター制度の活用

① 建売住宅の場合、注文住宅と異なり買主が工事途中に当該建物の建築に関与できず、買主側からの現場管理や工事監理が期待できない。また、建売販売業者は、極力、廉価に住宅を建築して利益をあげようとするため極力コストを抑えようとする結果、買主が発見しにくい基本構造部等の手抜きや杜撰な工事を誘発しやすい性格を持つ。建築は専門性が高く素人である購入者は、どこをどのようにチェックすればよいか分からず、また仮に専門家を同道したとしても内外装に覆われた内部の構造までチェックするのは難しい。

② この点、米国では、売主と買主との間に立って独立した中立公正な立場に建つエスクローが予め手付金や売買代金を買主から預かり、タイムスケジュールに従って売買契約の条件が成就されたかどうかを確認し、物件の引渡しや代金支払を管理する。決められた期限内に条件が成就しないときは契約は不成立になり、預り金の返還がエスクローによってなされる仕組みである。また、中古物件についても、売主と買主との提示条件は交渉経過も含めてすべて書面化され、それを一式綴ったものが契約書になり、当事者はその都度署名する仕組みになっている。一見複雑に見えるが、交渉の経緯がすべて書面になっているので後日の紛争が生じにくいし、仮に紛争になっても、これが有力な証拠として機能する。更に、売主に厳格な情報開示義務（ディスクロージャー）を課し、売主が知り又は知り得べきものに情報開示漏れがあるときは買主から契約解除もしくは価格減額、損害賠償を求められる仕組みになっている。売主はホームインスペクターを活用し、売却する建物の劣化状態や設備の性能、不具合状況、補修の必要性や程度についての判断は建築知識を有する専門家に任せ、その報告書に基づきの情報開示をする。

③ 我が国における建売住宅の欠陥被害予防策

我が国には、上記のような不動産売買取引制度は存在しないが、我が国でも宅地建物取引主任者、建築士、弁護士、銀行等が相協力することで、エスクローと同種の効果を発揮させることが可能と考える。また、売主と買主とが互いに詳細な要望や条件を提示し、それらの提示条件は交渉経過も含めてすべて書面化することは、現状の不動産売買取引に関与する宅地建物取引主任者制度が確立している我が国でも十分可能と思われる。売主と買主は、宅地建物取引主任者に書面化を要求していくべきである。売主に厳格な情報開示義務（ディスクロージャー）を課す点も有効策の一つである。また、買主が独自に建築士を建売住宅の現場に同行させ、独自に当該建売物件を調査してもらうというのも自衛策の一つである。施工業者ないし販売会社に「〇△家の施工写真集」のような施工写真を開示させることを義務づけるのも取り敢えずの自衛策ともなろう。仮に将来欠陥が発見された際には、当該写真集と異なる詐欺的販売をした決定的証拠として機能するであろうし、逆に、こうした施工写真を積極的に提供する業者こそ消費者からの信用を勝ち得ると考えられる。

(8) シックハウス、シックスクール対策の強化

2002年の建築基準法改正でクロルピリホスの使用を全面的に禁止し、ホルムアルデヒドに関する

建材の使用面積制限と換気設備の設置義務を定めた。しかし、トルエンやキシレンなどホルムアルデヒド以外のVOCやTVOC被害やリフォーム時に使用された薬剤や建材に起因するシックハウス、シックスクール被害が生じている。また、厚労省が定めた13物質以外にも、酢酸ブチル、2-エチルヘキシルなどによる健康被害も報告されており、これら規制外にある化学物質についても規制の対象にすべきである。厚労省、国交省、経産省など縦割り行政を乗り越えて消費者の安全な室内空気環境を整備する必要がある。

(9) 悪質リフォームに対する規制

悪質リフォーム業者の中には、図面や契約書を作らないまま工事が行われている現状があるなど、新築とは別の対処が必要である。

- ① 工事規模・面積からの規制（「大規模の修繕若しくは大規模の模様替」（建築基準法6条））による建築確認を義務づけ、木造建築物の場合に資格のある建築士による設計・工事監理を義務づける最低面積（現行は100㎡以上）の引き下げ、一定規模（壁の移動を伴う場合等）のリフォーム工事は届出制とし、建築士を関与させて破壊的なリフォームを未然に防ぐ必要がある。
- ② 業者に対する規制（リフォーム業者の登録制と処分制度の創設、建設業登録における工事額要件（現行は500万円以上）を強化すべきである）。

(10) 現行の耐震基準を満たさない建物に対する耐震補修

- ① 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）は、対象建物がホテル等の特定建築物であり個人住宅が含まれず、また努力義務であることなどから、自治体が耐震診断・耐震改修への支援制度を設けているのに個人住宅の耐震診断、耐震改修は進んでいない。
- ② 国土交通省は、2005年6月の「住宅・建築物の地震防災推進会議の提言」として今後10年間に住宅の耐震化率を90%とすることを目指した施策の提言をしている。しかし、地震時に住宅内部で膨大な数の人が死亡する可能性があること、日本各地で地震発生が高い確率で予想されることからして、もはや住宅は個人の私財である以上耐震改修は原則として所有者個人の問題にすぎないとの発想は転換すべきである。耐震性のない住宅が隣家を圧壊したり、道路を塞ぎ緊急車両の通行を妨げ被害を拡大させることを想起すれば耐震性の高い住宅は私財であるとともに社会資産としての公共的価値を見だし、例えば、耐震改修への補助、リフォーム工事に際して耐震診断を受ける場合の費用補助、耐震補修を行う場合の増額融資、耐震補修を行った場合の固定資産税の減額等リフォーム工事に耐震改修を誘導する措置や、耐震建物には固定資産税を減じる施策、現実に震災が発生した際、耐震改修住宅には手厚い支援を行う制度（現実は逆に耐震改修をしなかった者が大きな被害を受け手厚い支援を受ける仕組みになっている）を構築することで耐震改修への動機を惹起させるべきである。

第3 建築基準法、建築士法に基づく制度のあり方について

- (1) いわゆる耐震偽装事件は、建築主事による建築確認・完了検査の形骸化と、これを更に促進する指定検査機関への民間開放策の誤りを浮き彫りにする事件であったのに、これらの問題を改善することなく、建築確認の厳格化や構造計算適合性判定制度、構造、設備一級建築士の関与義務づけ等の措置をとったとしても、いわゆる「建築基準法不況」と称される問題に象徴される実務上の混乱や、創造性あふれる建築設計業務を委縮させるばかりで、業界からの不満が沸き起こるのは当然のことである。
- (2) 耐震偽装事件は、建築に携わる者らそれぞれが、自らに課せられた役割や持分を正しく機能させ

さえすれば容易に見抜けた事件であった。例えば、耐震偽装の事案の中には、構造計算概要書の重要部分が空欄のままであったり、エラーメッセージが出ていたり、1階から10階まで柱の寸法や鉄筋量が同じだったり、廊下やベランダ等の重量が構造計算では抜け落ちていたり、建物の偏心率が異常だったりする設計が繰り返されていた。従って、建築主事や指定確認検査機関は、これらの点につき、設計者を呼び出し、不自然な点を質しさえすれば直ちに偽装を見抜けた事案なのである。エラーメッセージや構造計算概要書の空欄を不問にしたまま建築確認を出していた事実と接するとき、指定確認検査機関らが建築確認審査業務の基本的事項さえも懈怠していた事実が浮かび上がるのである。そうだとすれば、問題の根源は、従前の建築確認制度そのものに欠陥があるのではなく、法が予定する建築確認審査業務それ自体を懈怠していた実態こそが問題とされるべきであった。

(3) また、今回の改正建築基準法が施行された2007年6月以降も、次々と欠陥建築物が、しかも大手業者の施工物件の中から発覚している事実を目の当たりにするとき、今回の法改正の主眼であった安全な住宅の確保という目的は達成されていないと言わざるを得ない。

① 2008年11月14日、大阪・豊中市で50階建て超高層マンションを施工中、50階までがほぼ建ち上がった段階で19階のプレキャスト柱接合部が「ドン」という音とともに圧壊し、柱は1～2mmほど真下にズレたうえ、18～21階の柱と梁の交差部8か所にひび割れが入った事件

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20090224/530639/>

施工者側は、作業手順を変更した際、グラウト材の充填をし忘れたと説明しているとのことである。

② 2007年10月、千葉・市川市で45階建てマンションを施工中、柱の鉄筋量が不足していることが発覚した事件

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20090213/530406/>

③ 2007年11月、施工した東京・港区で27階建てマンションで設計上予定されていた鉄筋強度の2割減の鉄筋が梁に使用されていた事件（日経アーキテクチャー2009. 3-23）。

④ 2008年3月、長野県は、佐久市のマンションで鉄筋の一部を切断したままマンションを竣工させていた事案を発表

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20080313/517271/>

⑤ 東麻布・超高層マンションの鉄筋の一部を取り違えて施工した事案（内勤の監理者が発見）

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20071218/514323/>

⑥ 大阪市の老人ホームの施工ミスにつき、監理者も知らぬまま補強工事が進行した事案

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20080513/519870/>

⑦ 老人ホーム施工ミスに計画変更申請なきまま竣工していた事案

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20080502/519227/>

⑧ 木造住宅でアンカーボルトが土台の中心線から大きくずれている個所が多数存在することが建て主の依頼を受けた調査会社が発見した事案

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20090325/531475/>

(4) 上記の各事件は、いずれも建築確認審査を合格した建築物である。建築確認審査を厳格化したからと言って安全な建築物が社会に提供されとは限らないことを如実に示す事案である。このように、我が国では、遺憾ながら、確認審査を合格した設計図書が無視・変更されたり、建築士による適正な工事監理が期待できなかったり、現行の中間検査の見落としが存在する事実を否定しえない以上、我が国の建築物の安全性を確保するためには、建築施工前の建築確認を適正に行うことのみならず、それ以上に、施工中の手抜きや杜撰工事を施工の現場でチェックし、その場で誤りを是正

させ、その是正なくしては次の工程に進めないというシステムを構築する必要がある。

2 日弁連は、2006年2月17日、全国各地で活躍する建築士に検査官（員）の資格を付与し、建築主事の指揮監督のもとで現場検査を行う「住宅検査官（員）」（仮称）制度の導入等を提言した。同制度は、アメリカのインスペクション制度に倣うものである。

(1) 米国では、一定規模の建築物にはインスペクターが現場に常駐することを義務付けており、現場監督と机を並べて現場を日々監視している。また、戸建住宅についても別紙「インスペクションレコード」記載のとおり、「整地検査」、「建築と機械検査」、「電気、配管、冷暖房」、「内外装ラス、プラスター」、「外構工事」、「最終検査」の6回にわたる検査に合格しないと次の工程に進めず、最終検査に合格しないと入居許可が下りない仕組みになっている。

(2) 日弁連の「住宅検査官（員）」制度は、これに倣い、以下のような権限のもとに検査業務を遂行する。

- ① 住宅検査官（員）試験に合格し、住宅検査官（員）として登録する。
 - ② 建築主事からの委託を受けて、その指揮監督のもと建築主事の権限である住宅検査をする。
 - ③ 検査項目は、地盤、基礎、軸組、断熱、配管配線、竣工などの各節目ごとに建築基準法令、JASS、公庫仕様等、我が国建築界の通説的規準への適合性を検査する。
 - ④ 検査の結果、不適合の場合、住宅検査官（員）は改善指示を行い、これに従った是正がなされない限り次の工程に進めない。
 - ⑤ 検査結果は、建築主事に報告する。
 - ⑥ これら住宅検査官（員）の検査に要する費用は施主が負担する。
- などというものである。

(3) 同制度の狙いは、「現場で見張る」ことこそが、安全な建築物を社会に提供するもっとも効果的な近道だという点にある。前述した欠陥事例はもとより、私たちが取り扱う欠陥被害事例の大部分は、いずれも確認審査に合格した物件なのに、確認図書を無視しり、工事ミスを放置したまま次の工程に進みミスを隠匿するが如き事案ばかりなのである。そうした私たちの実務経験からすれば、いくら確認審査を厳格化しても現場で正しい施工がなされなければ意味がないというのが私たち欠陥住宅被害に取り組む弁護士らの共通認識なのである。詳細は、日弁連の1997年10月17日付け建築基準法に関する意見書を参照されたい。こうした現場での検査システムが構築されることにより、初めて真摯な施工と工事監理が実現できる。もはや性善説などあり得ない。

3 「住宅検査官（員）」（仮称）制度と他の制度との関係

(1) 指定確認検査機関制度との本質的違い

指定確認検査機関制度は、民間活力を活用するという点で住宅検査官（員）制度と共通点がある。しかし、指定確認検査機関制度は営利を目的とする株式会社である点で致命的な問題がある。そもそも「検査」業務は、建築についての公的セーフティネットとしての役割を担い、税の徴収業務と同様、顧客に嫌われるほどの厳格な検査業務を遂行しなければならない、営利追求を企図する株式会社にはなじまない（ベクトルを異にする）業務である。その意味で、行政が公としての立場で確認検査を行う住宅検査官制度と指定確認検査機関制度とは全く本質を異にする。建築基準法の遵守は、公が責任をもって現場で検査をなすべきであり、営利を目的とする株式会社に委ねるべき事柄ではない。日弁連は、1998年3月18日付け「建築基準法改正についての意見書」3項において、「建築確認・検査の民間開放は極めて問題である。……営利を目的とする株式会社が構成中立な立場を保持できるとは到底考えられない。」と指摘している。

(2) 中間検査制度との関係

1998年改正建築基準法は中間検査制度を導入し、現場での検査の道を開いた点は前進である。しかし、中間検査の対象建築物は「階数が3以上の共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程」に限定されており全ての建築物の全工程に及ぶものでない点で不十分であり、また、前述のとおり、営利を目的とする株式会社が指定確認検査機関として活動しているところに制度的欠陥がある。現に、前述した欠陥事案は、いずれも現行の中間検査が行われていたはずの事案ばかりであるのに、上記②の事案以外は、いずれも中間検査の対象外か、又は中間検査の過程で見過ごされていた事案ばかりであり、同事実、現行の中間検査制度が有効に機能していない証左と言うしかない。

(3) 住宅品質確保促進法との関係

住宅品質確保促進法は、評価住宅について、中間検査を用意しているものの、普及する範囲がマンションに偏り、戸建住宅への普及が十分ではない。

(4) 瑕疵担保責任履行確保法による保険制度との関係

瑕疵担保責任履行確保法による保険制度は、全ての新築住宅に強制される。しかし、そもそも保険会社は、我が国で日々発生する欠陥建築物の発生率等からして、主要構造部の欠陥等を含む保険商品は成立しえないと自認するとおり、同履行法に基づく保健制度の重点は、「基礎」と「雨水の浸入」に置かれており、全ての主要構造部の欠陥を対象にするものではない点で十分ではない。

4 まとめ

以上のとおり、住宅検査官制度は、公務員の増員が困難な状況下で民間人を活用しつつ行政の責任において建物の安全を確保し、その費用は受益者が負担するというものであり、「行政が現場で見張る」という最も安全性を確保する近道の制度であり、十分に実現可能な制度と考える。是非、検討されたい。

第4 建築基準法等に関する意見

以下、記入様式に従って、概略、見解を述べる。

1 改正建築基準法、改正建築士法に基づく制度について

(1) 建築確認の厳格化

建築関係法規の法適合性審査を厳格に行うべきは当然のことである。

① 確認申請図書

適正な確認を行うために、詳細な設計図書を漏れなく記載することもまた当然である。4号建物等の確認審査は、わずか数枚の図面しか要求しておらず、これが欠陥住宅を発生させる要因の一つにもなっている。また、型式適合認定制度により住宅メーカーの物件が確認審査機関での審査もないまま建築されている現状がある。第三者チェックがなければ欠陥住宅が発生するの必至である。

4号建物と2号建物を合わせると申請建築物の6～7割を占める。そうした木造住宅に特化した法規制（住宅安全基本法）と、それに見合う申請図書制度を創設すべきである。

② 審査期間

審査期間が延長されたことにより厳格な審査が期待できるなら賛成だ。

③ 審査方法等

建築主事、確認検査員、補助員等の個人差を調整し、判断のバラツキを防ぐための審査手法のマニュアル化は必要であり、それに従い厳格な審査を行うことは当然である。

(2) 構造計算適合性判定制度

① 構造計算適合性判定の対象建築物

適合判定（ピアチェック）制度は、本来なすべき確認審査をすれば足ることだが、仮に、構造計算適合性判定をするというなら、対象建築物を限定する必要はないのではないか。

② 構造関係基準と審査内容

構造に関する改正内容全体を正しく把握し設計をすることは当然である。しかし、一方で、審査基準が硬直化し、構造設計の自由度を過度に拘束するきらいがあるとの声が多い。適合判定制度を創設するのであれば一定の自由度も認められて然るべきではないか。

③ 大臣認定プログラム等

違法な数値が入力可能なプログラムであれば悪用され違法設計が行われることを予見すべきであり、仮に悪用されたとしても実害を回避する対策を講じておくべきだった。適判制度が開始されて2年半近くが経過したが、この間、認定されたプログラムは1社のみである。それもバグが残っている。現状の適判制度は認定プログラムが無いままで行われている状況と言え、多くの構造設計者の不安を増す原因にもなっている。果たして大臣認定プログラムそのものが必要なのかという疑問も湧いてくる。

(3) 構造／設備設計一級建築士

① 構造設計一級建築士による設計への関与義務づけ

② 設備設計一級建築士による設計への関与義務づけ

構造／設備設計一級建築士による設計関与の義務づけは当然である。ただ、期待される能力がなければならず、資格付与の在り方や資格取得後の技能向上等の検討が必須である。根源的にはエンシニア資格制度を構築すべきである。

(4) (手続きの簡略化とあわせた) 厳罰化

① 罰則の強化

手続きを簡略化してはならないし、違法な行為を行った者に対する厳罰化、処分は当然のことである。

② 建築士等の処分の強化等

むしろ、これまで国交省はごくわずかな処分しか行ってこなかったのが実態ではないか。処分は業者擁護の視点ではなく消費者目線から判断すべきである。

(5) 情報開示

① 国や地方公共団体は、住宅の安全性についての基礎知識、住宅建築や取得における手続の流れ等について、消費者に知識・情報を提供するとともに、施工者や建築士・建築士事務所を選択するにあたって有用な情報を積極的に開示すべきである。このような情報の提供は国民が欲するときは容易かつ速やかに取得できるように準備されていることが必要である。また、国や地方自治体が情報を提供していることを国民にPRし、国民が情報を有効に活用できるように対応することも必要である。

② 改正法は、施主が設計工事監理の適正を監視するため情報開示を定めた。多少なりとも建築士の施工者からの独立性の確保や業務の適正化の機能を果たすものと思われるが、素人による監視でありその機能には限界がある。例えば、建築に係わる専門家である建築士や施工者が建築主や買主に対して消費者の自己決定権を保障する説明事項を法定するべきである。

2 その他、いくつか付言する。

(1) 定期講習の義務づけ

建築士事務所に所属している建築士には3年ごとに定期講習を受講することが義務づけられた

が、同定期講習の内容は、おおむね5時間の講義の後、〇×式の修了考査が実施されるにすぎず、建築士の資質・能力の向上に十分なものといえるか疑問である。

(2) 管理建築士の要件の厳格化

管理建築士には、建築士として3年以上の設計等の業務経験及び講習修了が定められた。しかし、改正法でも、管理建築士は建築士事務所の開設者に対して技術的観点からその業務が円滑かつ適正に行われるよう意見を述べる事が出来るにすぎず、開設者はこの意見を無視することも可能である。さらに、施工する工務店が建築士事務所を開設する場合の問題点については何らの手当もなされていない。従って、今回の改正における建築士の業務適正化に対する規制は不十分と言わざるを得ない。

(3) 再委託の制限

平成18年改正法では、建築士事務所（の開設者）以外への設計・工事監理の再委託が禁止され、さらに一定規模の共同住宅の場合に、設計・工事監理を一括再委託することが禁止された。しかし、これだけでは、建築士事務所（の開設者）が、設計・工事監理の一部を施工者などから指示されたままに再委託することも可能であり、不十分である。

第5 まとめ

以上、今般の法改正は、あるに越したことはないが、実務への副作用は否めない。建築物の安全を確保するもっとも近道は、「行政が現場で見張ること」に尽きる。そうした視点からの取組みを期待したい。

以上

事務局だより

- 1 広島大会には、100名もの多数の方がご参加くださり、大会は成功裏に終わりました。広島大会では、建築訴訟についての多くの報告がなされ、特にH19.7.6最高裁判決に対する福岡高裁差戻審判決について白熱した議論が行われました。問題判決について議論し、的確に批評できるのは我がネットをおいて外にないと痛感した次第です。今後も充実した議論を出来るように企画を考えていきたいと思っております。現地事務局の皆さま並びに、各地域ネットを支えておられる皆さまに深く感謝申し上げます。

東京大会は、2009年12月5日～12月6日に開催し、「建築士制度は消費者の権利擁護になっているか」とのテーマで議論します。広島大会にも増して有意義な大会として成功させたいと考えておりますので、是非、多数の皆さまのご参加をお願いいたします。

- 2 広島大会以後の全国大会の活動は以下のとおりです。

- ①「ふぉあ・すまいる」第21号の裁判所その他関係機関への送付
- ②「ふぉあ・すまいる」第22号の編集
- ③事務局会議（3回）
- ④幹事会（9月6日東京にて）

- 3 広島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。

東京にて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。