

ふぉあ・すまいる No.24



欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2010年10月31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/>

欠陥住宅全国ネット第28回京都大会（2010年5月29日～30日開催）の報告集をお届けします。今回も重要な報告や議論がぎっちり詰め込まれた、充実した大会だったと思います。

また、特別講演については、立命館大学法科大学院松本克美教授に、今号のために、論稿を書き下ろして頂くことができました。画期的な最高裁判平成22年6月17日判決に関する貴重な論文ですので、是非ともご活用下さい。

次回の全国大会は、2010年12月4日～5日に北九州で開催します。「勝つための準備書面」の検討や、宮澤健二教授の木造住宅に関する特別講演等がテーマとして予定されていますので、こちらにもぜひともご参加下さい。

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）京都大会	
基調報告 吉岡 和弘（仙台・弁護士）	2
◆被害者の発言 欠陥住宅事件報告 加藤進一郎（京都・弁護士）	4
◆特別講演 欠陥住宅被害の救済から見た民法改正の課題	
松本 克美（立命館大学法科大学院）	6
◆リフォーム工事と消費者保護	
基調報告 リフォーム工事と消費者保護 河合 敏男（東京・弁護士）	11
パネルディスカッション コーディネーター・木内 哲郎（京都・弁護士）	13
パネリスト・木津田秀雄（関西・神戸・一級建築士）／平泉 憲一（大阪・弁護士）	
石黒 一郎（堺市）／河合 敏男（東京・弁護士）	
◆リフォーム問題に関するアピール	19
◆勝つための鑑定書づくり 池田忠安基（京都・一級建築士）	21
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 悪質・欠陥リフォーム事件（クーリングオフが認められた事例） 平泉 憲一（大阪・弁護士）	23
[2] 悪質・次々リフォーム事件 平泉 憲一（大阪・弁護士）	25
[3] 鉄骨造建物に典型的なダイアフラム、溶接欠陥の瑕疵を認め、	
取壊し立て替え費用の損害賠償を認めた判決 石川 真司（愛知・弁護士）	27
[4] 違法擁壁のある中古住宅売買事件 河合 敏男（東京・弁護士）	31
[5] 耐震偽装・錯誤主張事件 石川 和弘（札幌・弁護士）	32
[6] 建築確認処分取消裁決報告 今泉麻衣子（愛知・弁護士）	34
◆国土交通省「建築基準法の見直しの検討会」についてのご報告 齋藤 拓生（仙台・弁護士）	37
◆建築基準法の見直し問題についての緊急アピール	40
◆補修方法の基準 吉岡 和弘（仙台・弁護士）	41
◆調査に関する問題提起 伊藤 和雄（広島欠陥住宅研究会代表幹事）	45
◆事務局だより	46

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット) 京都大会

基 調 報 告

幹事長 吉 岡 和 弘 (仙台)

1 行政刷新会議と規制緩和の潮流

内閣府に行政刷新会議が設置（平成21年9月18日閣議決定）され、その下に、規制・制度改革に関する調査を行うため「規制・制度改革に関する分化会」、及び、グリーンイノベーションWG（環境・エネルギー分野）、ライフイノベーションWG（医療・介護分野）、農業WGが設置された。グリーンWGの下には「住宅・土地サブグループ」が設置され、区分所有法上の建替え・改修に係る要件の緩和（関係府省庁・法務省）、借地借家法における正当事由制度の明示（同・法務省）、容積率の緩和（同・国交省）、既存不適格建築物の活用のための建築基準法の見直し（同・国交省）、建築確認・審査手続きの簡素化（同・国交省）などの検討項目につき対処方針を明示しようとしている。

2 建築基準法の見直し問題

2010年1月22日、建築確認手続き等の運用改善（法改正せず）がなされ、6月1日から施行されたが、同年3月8日、「建築基準法の見直しに関する検討会」が発足した。9回程度の開催を予定し、夏には意見とりまとめをするとのことである。ここでは、確認審査の迅速化、簡素化、厳罰化、適判制度の対象範囲などが議論されることになっている。しかし、建物の安全が損なわれないか。本日、アピール提案が予定されているので議論されたい。



3 建築士の懲戒処分と瑕疵判断

ファースト住建（株）をめぐる建築士の懲戒処分がなされている。例えば、建築基準法令に定める構造基準に適合しない設計（木造建築物の地震力及び風圧力に対する耐力壁量不足及び配置不良）を行なった建築士に対し、平成19年6月19日に業務停止3か月の処分を受けたにもかかわらず、再度、懲戒事由に該当する行為を行なったとして免許取消とした。また、別の建築士は、一（はじめ）建設（株）の事案で業務停止12か月の処分を受けている。日本オーチス・エレベーター（株）製エレベーターをめぐる、エレベーターの床版の鋼材がSPHC材であるにもかかわらず、確認申請における強度計算書において当該床版の鋼材がSS400材となっていたことを看過し不適切な設計を行なった建築士に免許取消の処分をした。パナホームの型式認証の事案で、実際に使用する屋根材（屋根材兼用型太陽電池パネル）が、型式部材等製造者の認証を受けた型式に含まれていないにもかかわらず、確認申請書に当該型式部材等製造者の認証を受けた型式の認証番号を記入するなど、

実際に建築する内容と異なった建築計画による不適切な確認申請書を作成した建築士らに対し、業務停止3か月ないし1か月の処分を行った。

4 更なる理論的進化を目指そう

- ① 瑕疵＝欠陥の判断基準については、ほぼ通説・判例となった。しかし、日本建築学会「建築ハンドブック」、民事法研究会「建築訴訟」（第2部第2章）への反論の必要性あり。例えば、同「建築訴訟」では、・施工誤差→建築工事は工場での生産とは異なり現場における職人の手による施工であり施工誤差は不可避である（270頁）とか、材料の特質、例えばコンクリートは、その材質上、収縮を原因とするひび割れは避けられないものとされ、木材も同様であるが、建築の素人であることが多い注文者からみると、ひび割れがあると構造的な問題があると思ひ込みがちである（270頁）、などという点は看過しえない記述である。今後、反論を準備していこう。
- ② 近時の問題は、建築基準関係法令を充足しなくても膏藥ばりの補修で事足りるという判決をいかに乗り越えるかである。この点についても、同「建築訴訟」では、同じ目的を達するために、いくつかの工事方法を取りうる場合には、最も安価な工事費用額の限度で損害を請求できるととどまる（303頁）、注文者が本件建物に居住し、一定の利益を得てきたことも否定しがたいから、建替えに要する費用全額から、本件建物の居住によって注文者が受けた利益を控除すべきであろう。また、建築建物は、年々古くなり、年数を経るごとに価格は下がるのに、建替費用相当額の損害を認めた場合、注文者は何年も経ってから全く新しい建物を取得し、耐用年数も延びるのであるから、その分の利得を控除すべきであるとの議論もありうる（304頁）、監理業務は、監理契約上、常駐監理ではなく、重点監理の場合が多い。監理責任は、監理業務の範囲内で生じるから、法令上あるいは監理契約上、監理者の監理業務の範囲に属するか否か

の検討が必要であり、単なる施工上の瑕疵があるからといって、直ちに監理者に責任が生じるものではない（284頁）、具体的な確認方法は監理契約の内容によって定められるが、一般的には、合理的な方法によって確認すれば足り、その責任の有無も合理的方法による確認がされたか否かという観点から判断される。そして、何が合理的方法であるかは、監理契約で定められた監理の方法、例えば、巡回方式か、書面方式かによっても異なるであろう（284～285頁）などというものである。更なる理論的進化のために議論しよう。

5 研究成果を問う資料集等を発行していこう

前回・東京大会で田中亨二・東京工業大学教授（建築物理研究センター）に「エポキシ樹脂によるコンクリートのひび割れ補修」の問題点をご講演頂く機会に恵まれた。河合事務局長の尽力で講演内容を冊子化させて頂いた。今後も、私たちの議論の成果をまとめ、世に問うていく作業をしよう。

被害者の発言

弁護士 加藤 進一郎（京都）

整理番号 ー

欠陥住宅事件報告

報告日：平成22年 5 月29日 全国ネット

報告者：藤津・池田・木内・加藤

I 事件の表示（通称事件名： ）

和解日	京都地方裁判所 平成21年 3 月16日調停（付調停での和解）
事件番号	平成17年（ワ）第3310号 損害賠償請求事件外
裁判官	井戸 健一、若原（第1民事部合議）
調停委員	吉原 正規、田中 俊介
代理人	木内 哲郎、加藤進一郎

II 事案の概要

建物概要	所 在	京都市北区上賀茂		
	構 造	地階：鉄筋コンクリート造 地上2階建：木造	規 模	延床面積 422.87㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成15年12月 6 日 請負契約	引 渡	平成17年 4 月
	代 金	7776万円		
	備 考			
相談（不具合現象）		地階鉄筋コンクリート造部 ・ 梁に大量の亀裂 ・ 梁・柱に設計寸法を満たしていない箇所あり ・ 梁主筋不足，スターラップ筋の間隔大，壁配筋の間隔大（調査により判明） ・ コンクリート梁の下部のたわみ 1階和室床下部分 ・ コンクリートガラが大量に堆積 ・ 土間コンクリートに大きな亀裂 ・ 土間コンクリート下部に隙間（地盤沈下） 木造上物部分ほか ・ 瑕疵多数（53箇所を指摘）		

III コメント

コンクリート構造部分の耐久性・安全性の欠如
に軸足を据えて、取り壊し建て替えを主張

- 1 瑕疵が多数に及んだが、①地盤、②基礎、③ 2 相手方は、瑕疵そのものを積極的に争うとい



うよりは、安価な補修方法があるとの反論。

- 3 裁判所鑑定後、付調停となる。
- 4 鑑定意見書は相手方主張の補修方法を不能として排斥するが…
→ 鑑定意見書は法的な補修不能を結論付けるもの、との書面を提出。
- 5 付調停では、アンダーピニング工法の可否が議論されそうになったが、別建物の付調停の経験から長期化をおそれ回避した（同一当事者間で、別建物についても訴訟になり、付調停で結論が出ていた）。

上記事件につき、被害者にご報告いただいた。

欠陥現象を発見されてから、弁護士や建築士のところにたどり着くまでにご自身でずいぶん努力された方で、特に「消費者のための欠陥住宅判例」を全て読破され、欠陥住宅訴訟における主張立証のポイントを把握された上で、判例集で見つけた欠陥住宅京都ネット所属の建築士のところに相談したという経緯には参加者からも驚きの声が漏れた。

訴訟では、全期日にご自身も出頭され、自ら裁判官と十分な議論をした上で、遅延化しそうな局面では被害実態を伝えて早期の解決へ努力された点など、興味深くお話しいただいた。

欠陥の程度は著しく、地階鉄筋コンクリート造部や、木造建物部分についても基礎のやり換えが必要な事案であったが、相手方の資力をみながら、仮差押の範囲で決着を図るなど、早期解決に向けた一定の妥協について決断されており、「賢い消費者」の言葉がまさにあてはまるご報告であった。

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.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/>

特別講演 欠陥住宅被害の救済から見た 民法改正の課題

松 本 克 美 (立命館大学法科大学院)



1 民法改正動向の現状

2009年10月28日に千葉景子法務大臣から法制審議会に次の諮問がなされた（諮問第88号）。「民事基本法典である民法のうち債権関係の規定について、同法制定以来の社会・経済の変化への対応を図り、国民一般に分かりやすいものとする等の観点から、国民の日常生活や経済活動にかかわりの深い契約に関する規定を中心に見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」（傍点引用者—以下同様）。ところで、数年前から学者の一部グループにより、債権法改革論議が検討され、具体的な提案も出されている。2005年から始まった加藤雅信・上智大教授を代表者とする民法改正研究会の「民法改正 国民・法曹・学界有志案」（法律時報増刊、2009年11月、日本評論社）、2006年10月発足の鎌田薫・早稲田大学教授が委員長、内田貴・元東大教授、現法務省参与が事務局長になっている民法（債権法）改正委員会の「債権法改正の基本方針」（別冊N B L 126号、2009年5月、商事法務—以下、単に「基本方針」と略す）、そして、時効法改革について金山直樹

・慶応大学教授を代表とする時効法研究会の「消滅時効法の現状と改正提言」（別冊N B L 122号、2008年10月、商事法務）がそれである。このうち、民法（債権法）改正委員会は、私的な研究会であるといいながら、東京大学教授をわざわざ辞職して法務省参与となった内田貴氏が事務局長をつとめ、それ以外にも法務省民事局参事官や法務省官房審議官が参加しており、この委員会の基本方針が近い将来の民法改正の中核となるのではないかと推測されていた。今回の法務大臣からの諮問を受けて「法制審議会民法（債権関係）部会」が設立され、委員と幹事が各19名ずつ選任されたが、それぞれ約半数は学者委員であり、かつ、学者委員の6割以上が上記の民法（債権法）改正委員会の委員であったものにより占められており、同委員会が作成した上記「債権法改正の基本方針」の影響度が注目される。

民法学界や実務界からは、「なぜ、今、民法改正なのか？」という根本的な疑問も寄せられているが、上記諮問にもあるように、「社会・経済への対応」「国民一般に分かりやすい」などの抽象的な理念が語られるだけで、改正の必要性は漠然としている。ただ、明治29（1896）年に制定され、同31（1898）年に施行された民法典財産編の部分は、根本的な改正を経ることなく今日に至っており、明治期の社会経済状況とそれから110年以上を経た現在が異なる部分も多く、かつ、この間、膨大な判例が形成され、民法典の条文をみただけでは法規範の具体像が明確でないことも確かである。また民法典は日常的な市民社会での取引の基本法典であるが、事業者と消費者の間の取引を規

制する消費者契約法のルールは、民法典の外に置いたままで良いのかという特別法との調整問題もある。更に明治民法典の編纂自体もそうであったように、諸外国の現段階での民法典（オランダ民法典やドイツ民法典など近時改正されている民法典も多い）との比較や、あるいは、日本も2009年に批准したウィーン国際統一売買法（CISG）など、進展著しい国際的な民事取引ルールに参照すべき点はないかという問題もある¹。そこで、判例・学説上定着している解釈を明文化し、また法解釈が分かれている問題については統一のための規定化を行うなどして、民法典の透明性、裁判の予測可能性を高める、社会の需要にこたえるため、或いはより良い社会形成を促進するために必要な法制度・法概念の再編、創設を行うということは、一般的に肯定される民法改正の基本理念と言えるだろう。民法改正の必要性の有無をそれ自体抽象的に議論していても、民法債権法の「見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」として諮問を受けている法制審議会の議論は進んでしまう。具体的には法制審議会では、2011年の春をめどに、中間まとめを行うために、債権法改正の主要論点につき、3週間に1回くらいのペースで検討をすすめていく予定が公表され、すでに2010年7月27日までの間に13回の審議が重ねられている（欠陥住宅問題と関係が深い売買契約は9月、請負契約は10月に検討を予定されている。審議状況と議事録、検討資料については、法制審議会のHP参照（http://www.moj.go.jp/shingil/shingikai_saiken.html）。そこで、今、重要なことは、民法改正についての議論の中で、現状の具体的な問題から出発して、その問題について既存の民法典を改正する必要があるのか否か、あるとしたらどうすべきかを具体的に論じていくことであろう。欠陥住宅問題の分野でもそうした視点が求められているのではないか。そこで、本報告では、購入した住宅に欠陥があった場合と建築を注文した住宅に欠陥があった場合に分けて民法改正に関わる論点を検討してみたい。

2 欠陥購入住宅と民法改正問題

(1) 修補請求権及び損害賠償請求権

購入した住宅に欠陥があった場合に、法的構成として考えられるのは、売主に対する民法上の瑕疵担保責任（民法570条）の追及である。瑕疵担保責任の法的性質論としては、周知のように、法定責任説と契約責任説の対立がある。判例は法定責任説に説に立つと理解する学説もあるが、最高裁自身は、自らが法定責任説に立つと明言はしておらず、むしろ、場合によっては履行利益の賠償を認める余地を示唆している（数量指示売買について最判昭和57・1・21民集36巻1号71頁）。下級審の裁判例においては、とくに売主の瑕疵担保責任に基づく賠償範囲をめぐる法解釈は統一されておらず、欠陥住宅問題で大きな争点となっている瑕疵が重大な場合に建替費用相当額の賠償が認められるかという論点をめぐっても、信託利益の賠償にとどまるから、建物の売買代金額が上限となると判示するものもあれば、そのような限定をすることなく、建物の売買代金を超える損害賠償額を認容する裁判例もある²。従って、この点では、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲につき明文化することが考えられる。

法制審議会の民法（債権法）部会では、まだ具体的な条文の提案をする以前の議論段階なので、今後の議論に最も影響を与えそうな上記「基本方針」における提案を紹介すると、以下の如くである。まずその基本的な特徴は、売主の瑕疵担保責任を特殊な債務不履行責任と位置づける点で、法定責任説から決別している。具体的には、①瑕疵担保責任の法的効果として、瑕疵のない物の履行請求（代物請求、修補請求等の追完請求）を認め、これを、損害賠償請求権より優先するものと規定している（提案番号【3.2.1.16】【3.2.1.17】）。②また、「修補請求は、修補に過分の費用が必要となる場合には認められない。」（【3.2.1.17】〈イ〉）とする。③売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任の免責事由は債務不履行責任に基づく損害賠償責任の免責事由と統一され、「契約において債務者が引き受けていなかった事由により債務不履行

が生じたときには、債務者は損害賠償責任を負わない。」(【3.1.1.63】〈1〉)という規定が適用される。

しかし②規定がおかれると、建替えなければ修補できないような重大な瑕疵があった場合に、そのような過大な費用がかかる修補請求が認められない以上、それに代わる損害賠償もできないという制限説が展開されるのではないか、また、引渡後明らかになった建物や地盤の瑕疵について買主が売主の損害賠償責任を追及しようとする、と、「そのような瑕疵まで契約で引き受けていない」などの抗弁が売主から出され、無過失責任の現状と比べて、免責事由が緩やかに認定されてしまわないかとの懸念が生ずる。

(2) 買主の瑕疵の通知義務

また、「基本方針」は、「買主が、目的物の受領時、または受領後に瑕疵を知ったときは、契約の性質に従い合理的な期間内にその瑕疵の存在を通知しなければならない。」という通知義務を新設し、買主がこの通知をしなかったときは、原則として、「買主は目的物の瑕疵を理由とする救済手段を行使することができない。」ことを提案している(【3.2.1.18】)。しかし、例えば、買主が目的物の受領から長期間(例えば8年)を経て、瑕疵を知って通知をしたような場合に、通知が「合理的な期間内」になされたかどうかという争点を新たに生むことになり問題である。

3 欠陥注文住宅と民法改正

(1) 「基本方針」の積極面

①現行民法は、請負人の瑕疵担保責任にもとづく注文者の損害賠償請求権と請負人の報酬請求権につき同時履行の抗弁権の規定が準用される旨を規定している(民法634Ⅱ)。しかし、請負人はそもそも仕事完成義務を負っているのだから(民法632条)、仕事の目的物に瑕疵があった場合に、報酬をもらわないと損害賠償を支払えないというような請負人からの同時履行の抗弁権の主張は妥当でないであろう³。「基本方針」は、この点を意識して、この同時履行の抗弁権は、注文者の報酬支

払拒絶権として規定している点は評価できる(【3.2.9.04】〈イ〉)。②また、現行民法は仕事の目的物が建物などの土地工作物の場合に、重大な瑕疵があっても請負契約を解除できないとしているが(民法635条但書き)、この点は、建物に重大な瑕疵があっても社会経済的価値がないような場合に解除を認めないのは不合理だとして学説から批判が強い点であった。「基本方針」は、このような解除制限を撤廃しており(【3.2.9.04】)、この点も評価に値する。

(2) 「基本方針」の問題点

①「基本方針」は、請負人の瑕疵担保責任に基づく修補請求権につき、「瑕疵の程度および態様に照らして、その修補に過分の費用を要するとき」に修補請求が制限されることを規定している(【3.2.9.04】)。しかし、現行民法は、「ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。」と規定しており(民法634Ⅰ但書き)、〈瑕疵が重要な場合は過大な費用がかかっても修補義務がある〉とも解釈できるのであり⁴、「基本方針」は今以上に請負人の責任を限定するおそれがある。②買主の瑕疵の通知義務と同様に、注文者にも瑕疵の通知義務を新設しているが(【3.2.9.02】)、この点も買主の通知義務について述べたのと同じような争点拡大の懸念がある。③請負人の瑕疵担保責任期間について「基本方針」は次のような提案をしている。「建物その他の土地の工作物の建設工事においては、請負人は、注文者がそれを受領した日から2年以内に明らかになった瑕疵について担保の責任を負う。ただし、この期間は、耐久性を有する建物を新築する建設工事の請負契約において、その建物の耐久性に関わる基礎構造部分〔および地盤〕については、10年とする。」(【3.2.9.06】)。これについては、第一に、現行民法では、建物の種類に基づき引渡時から5年ないし10年となっている期間(638Ⅰ)を、なぜ原則2年に短縮するのか、また、10年期間については、同じく新築住宅につき10年期間を定める住宅の品質確保促進法(品確法)94条が「住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で

定めるもの」と規定しているのと文言が違っており、この点の調整も検討課題となろう。④請負人の瑕疵担保責任の免責事由には、現行636条と同じく注文者の指図に過失があった場合等を規定するのみである（【3.2.9.04】）。売主の瑕疵担保責任の免責事由のように、債務不履行責任の免責事由の適用規定もないが（現行の請負人の瑕疵担保責任は無過失責任と解されており、それはそれで妥当ともいえる）、売主の瑕疵担保責任と請負人の瑕疵担保責任、債務不履行責任の三者の関係を整理する必要があるだろう。

4 不法行為法の解釈への影響可能性

なお、今回の民法改正は民法総則の意思表示や代理の規定、消滅時効などを除けば、基本的に債権法の改正に限定されているが、債権法改正の基礎に据える基本理念が不法行為法の解釈にも影響を及ぼすことも考えられる。とくに「基本方針」は債務不履行責任の帰責事由につき、現行法の「責めに帰すべき事由」が漠然としており、判例実務では結局、当該契約における債務は何かを明らかにしてそれが履行されていないと債務不履行としているのだから、端的に債務者が契約で引き受けていなかったことを免責事由とすべきであるという「契約引受主義」ともいうべきものを主張している。この考え方は契約上想定されるリスクは契約自体で配分しておくことが望ましく、また、損害が生じた場合も、契約で定めたりリスク配分のルールに従わせるべきだという基本思想を背景にしているように思われる⁵。しかし、契約によるリスク配分は、交渉力のある企業や専門家にとっては合理的かもしれないが、専門知識のない消費者にとっては、よくわからないままに自分に不利な契約内容に合意しかねない危険性が生ずる。また、契約によるリスク配分の強調は、契約によるリスク配分を無意味にするという理由で不法行為責任を限定する論理として濫用されかねない。この点は、最高裁が「建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（以下、併せて「設計・施工者等」という。）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を負う⁶」としている点にも留意して、債権法改正にあたっても、それが安易な不法行為責任の制限に波及しないような配慮が必要であろう。

5 結びに代えて

最後に比較法的観点から2点付記しておきたい。ドイツでは、2001年に債権法の現代化を図るための大規模な民法改正がなされた（施行は2002年1月1日）。そこでは、一方で国際的な動向にも配慮して、瑕疵担保責任と債務不履行責任を統合したり、契約の重大な義務違反を解除事由とするなどとしつつも、他方で債務不履行責任の帰責事由については過失責任主義を維持する（ドイツ民法典276条1項）など、伝統的な民法解釈との一定の接続性にも配慮している。日本で民法改正する場合にも、債務不履行の「責めに帰すべき事由」という膨大な判例群が蓄積されている概念を廃棄して「契約で引き受けた事由」などという新概念を採用した場合に想定される莫大な法運用コスト（法の運用、解釈、教育などに携わる者が正確にその概念や、また従来の判例法理との異同を理解するためにかかる時間と費用）、あるいは予測不可能性（既存の法理との異同の理解は、裁判官によって違うかもしれない）などの弊害も慎重に検討すべきであろう。

ところで中国では、本年7月1日から施行される侵害責任法（不法行為法）に、建築物が倒壊して他人に損害を及ぼした場合に、建築施工者等にも無過失責任を負わせる工作物損害責任を規定した（86条）。これは、法案を審議していた2009年に、新築高層ビルが手抜き工事等の欠陥により、倒壊し、人が死亡する事件が相次ぎ、問題となったことを背景としているという（かつてこの欠陥住宅全国ネットにも参加していた陳桐花さん談による）。民法改正とは、そもそもこうした現実を生起する諸問題に対応するための改正であるべきであろう。

日本の民法改正は、どのような現実の諸問題に対応するための改正なのかが、今後も鋭く問われるべきであるし、また、現行民法の解釈では対応できない、あるいはよりよく対応するには規定を変えた方がよいところなどについて具体的な提言も求められよう。欠陥住宅の分野でこうした発言をしていくことは、とりわけ欠陥住宅全国ネットに課された社会的使命でもあろう。今後とも皆さんとともに、この使命を果たすべく微力を尽くしていきたい。

〈注〉

- 1 現在の民法改正動向における国際的な民事取引ルールへの参照の仕方を批判するものとして、角紀代恵「債権法改正の必要性を問う」法律時報82巻2号74頁以下（2010）。
- 2 裁判例の分析については、松本克美・斎藤隆・小久保孝雄編『専門家訴訟講座2 建築訴訟』（民事法研究会、2009）25頁以下（松本執筆部分）を参照されたい。
- 3 この問題の詳細については、松本克美「請負人の瑕疵担保責任に基づく注文者の損害賠償請求権と相殺—請負人からの相殺否定説をめぐって」円谷峻・松尾弘編『損害賠償法の軌跡と展望 山田卓生先生古稀記念論文集』（日本評論社）489頁以下に譲る。
- 4 この点につき、松本克美「建築請負契約の目的物の主観的瑕疵と請負人の瑕疵担保責任」立命館法学298号382頁以下（2005）。なお注文住宅の瑕疵が重大で建替が必要な場合に建替費用相当額の賠償を認めた最判平成14・9・24判例時報1801号77頁もこうした考え方を前提にしていると言えるのではないか。この判決については、松本克美・法律時報75巻10号101頁以下（2003）。
- 5 この点については内田貴『債権法の新時代「債権法改正の基本方針」の概要』82頁以下参照。
- 6 最判平成19・7・6民集61・5・1769。この判決及びその差戻審判決については、松本克美「建物の瑕疵と建築施工者等の不法行為責任——最高裁2007（平19）・7・6 判決の意義と課題——」立命館法学313号100頁以下（2007）、同「「建築瑕疵に対する設計・施工者等の不法行為責任と損害論——最判2007（平成19）・7・6判決の差戻審判決・福岡高判2009（平成21）・2・6を契機に一」立命館法学324号1頁以下（2009）を参照されたい。

*なお、立命館法学については、立命館大学法学部HP上から各論文を閲覧、ダウンロード可能である（<http://www.ritsumeai.ac.jp/acd/cg/law/lex/rlrindex.htm#rits>）。

リフォーム工事と消費者保護

基 調 報 告 リフォーム工事と消費者保護

全国ネット事務局長

弁護士 河 合 敏 男 (東京)

1 住宅を取得する消費者の保護の立法

平成12年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が成立しました。この法律は欠陥住宅被害の予防を目的とするもので、その内容は、①住宅の設計段階と生産段階で、検査機関が何回かの検査を実施し性能評価を行う。②その結果を性能評価書に記載し、性能表示を行う。性能評価書に記載された内容は、契約の内容となる。③性能評価住宅について瑕疵をめぐる紛争が生じたときは、弁護士会に設置した紛争審査会により斡旋、調停、仲裁の紛争処理手続を利用できる。以上のような制度です。

また、平成20年には、特定住宅瑕疵担保責任の履行確保に関する法律が成立しました。これは、建設業者の新築工事あるいは宅建業者の新築住宅売買の際には、業者は瑕疵担保責任の履行に支障が出ないように、必ず一定額を供託するかまたは損害賠償保険に入らなければならないとするものです。これは、耐震強度偽装事件において、販売業者や建築業者が相次いで倒産し、被害者の救済に支障が生じたことがきっかけで制定されたものです。この保険適用となる住宅瑕疵に関する紛争も弁護士会の紛争審査会が審査することになっています。

2 新たな状況

(1) このような立法がなされてきましたが、これで消費者保護が万全かといえば、決してそうで



はありません。まず、品確法については、性能表示住宅制度の申込件数が少なく、立法当初に期待したほどの効果は上がっていません。マンションでは、販売する上で、性能表示住宅付きという付加価値をつけ、商品イメージを高める目的で使われていますが、戸建て住宅では利用数が少ないのが実情です。

履行確保法については、基本的に事後的救済のための制度であって、予防を目的とするものではありません。保険会社が中間検査をすることにより、欠陥住宅防止に役立つという間接的な効果も期待されていますが、まだ法律が施行されて間もないため、その効果は未知数です。

(2) さて、このような状況において、更に、近時の行政政策は、住宅の新規供給からストック重視への政策へと転換する動きが出てきています。リフォーム工事に対する補助金制度創設や住宅エコポイント制導入などが、その例です。リフォーム工事については、平成15年ころ悪質リフォームが社会問題となりましたが、今また同様の被害が多発してくるのではないかが懸念され

ています。ちょうど住宅金融公庫制度ができ、多額の国家資金が住宅産業につぎ込まれるようになったのと同時に、これに目をつけた多くの異業種の業者が住宅産業に参入し、欠陥住宅被害を多発させたように、今回のリフォームに対する補助制度に便乗して、詐欺に近い悪質

リフォームや建築技術の基本を知らない者による破壊的リフォームなどの消費者被害が多発することが懸念されます。実際に、PIO-NETに寄せられた相談件数の推移を見ると、2010年は明らかに増加傾向にあることが読み取れます。

PIO-NETに寄せられた相談件数の推移

年度	2005	2006	2007	2008	2009	2010
相談件数	9,930	6,348	5,497	5,314	5,511	28（前年同期1）
上記相談件数のうち 判断不十分者契約	593	317	315	248	260	0（前年同期0）

相談件数は2010年4月13日現在

3 課題

このような状況から、弁護士会は国交省の要請を受けて、全国の弁護士会で無料のリフォーム法律相談を行うことが決められ、現在その態勢を準備しているところです。しかし、リフォーム工事は、小規模な工事であるため、技術のない零細業者や悪質業者が入り込む余地が大きく、事後的救済が事実上困難になることが多いと思われます。従って、特にリフォーム工事による消費者被害に

ついては、予防が重要といえます。この予防を充実させるためには何が必要か、契約段階、施工段階のどこに盲点があるか、悪質業者を容易に参入させるような法制度上の問題はないか、行政として対処すべきことは何かなど、リフォーム問題について議論し、効果的な対策を取っていくことが急務となっています。パネルディスカッションでは、欠陥住宅問題に関心をもっている方々、経験豊富な専門家によって議論を深め、全国ネットとして意見を発信していきたいと考えています。

メーリングリストへの参加を！

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

参加ご希望の方は、事務局長宛に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。

リフォーム工事と消費者保護

パネルディスカッション

コーディネーター

弁護士 木内哲郎（京都）

1 基調報告

河合敏男事務局長から、リフォーム問題の現状が報告された。国民生活センターに寄せられた相談件数は07年度以降も5500件前後もあるそうである。内容的には詐欺的リフォームと破壊的リフォームとの大きく2つに分類できるとのことです。どちらも規制や監督など事前予防の方策がとれるが、現状では、例えば弁護士会に委託されたリフォーム相談や紛争解決のADR設置のような事後的救済しか考えていないところがある。国交省は、現状の登録業者さえ監督ができない状況にあるのだから、まして無登録業者などまで監督は不可能だと言って、リフォーム問題の対策は投げかけてしまっている状況がある。しかし、本当にそれでよいのか、やろうとしないだけなのではないか。現在、政府は住宅の新規供給からストック重視への政策転換をはかっており、リフォーム工事が増加しているので、早急な消費者保護対策が必要でないかと問題提起をされた。

大きく、訴訟にも発展し、クーリング

オフ、不法行為など認められたものの、相手方の資力の関係で被害救済は一部にとどまったとのことである。



この種のリフォーム被害では、事前規制が何より実効的である。リフォーム瑕疵担保保険による救済も考えられるが、これだと一部欠陥リフォームにはある有効な面はあっても、詐欺的なリフォーム工事ではカバーは難しいとの報告であった。

(2) 木津田さんからの被害事例報告は、パワーポイントを使ったビジュアルなものであった。耐震補強になると言われてリフォーム工事をしたところ、あるべき所に筋交いがなく、不信に思

2 パネルディスカッション

パネラーは、河合さんの外、平泉憲一弁護士、石黒一郎さん、木津田秀雄建築士、そして、司会は私であった。

(1) まず、河合さんから、破壊的リフォーム工事での被害事例報告があった。続いて、平泉さんからは、詐欺的リフォーム工事での被害事例の報告があった。高齢者がターゲットにされた次々リフォームの事案である。被害金額も



った依頼者が弁護士を入れて交渉しようとしたところ、途中で業者がいなくなったという救われないお気の毒な事案であった。

- (3) 石黒さんからはレジュメが用意され、リフォーム工事が必要とされる既存の建物の現状報告がなされた。統計上、耐震改修の必要な建物が多い。国や各市の統計上の数字よりも棟単位で考えると改修必要な建物はずっと多くなると言う。また、住宅土地基本調査によれば住宅所有者による現状建物に対する不満を持つ人が多いとのことである。木造戸建て住宅については、人口急増期に乱造された粗悪な建物がたくさん存在しており、①壁の配置バランスや壁量が少ない建物が多い。②壁があっても柱の引き抜き防止措置（金物など）が行われておらず壁の力を最期まで発揮しないおそれがある。③梁せいの極端に小さく鉛直加重に対して問題があるものがある。④雨水浸入やシロアリなどにより土台が腐っているものがある。等々、耐震改修する建物で問題がないものはまずないそうである。
- (4) 木津田さんから、日経ホームビルダーのアンケートで、50%以上の工務店が新築物件についてゼロワン状態（年間0もしくは1棟）になっており、業界全体がリフォーム工事へシフトしている。が、リフォーム工事は新築工事にはない難しさがあり、きちんとやる業者といいかげんな業者が混在しているとの指摘があった。多くの業者のリフォーム工事の取組み部品交換型リフォーム工事ととらえるのがメインだそうです。
- (5) リフォーム工事の問題として、見積書がいいかげんなケースもよく見られる。石黒さんからは、大手業者（〇〇そっくりさん）で、一式見積もりしか出さない事例が報告された。「めくって見ないと分からない。」というのが業者の殺し文句になっているが、何をどれだけ工事するのか最善の調査をし、説明するのが業者とし



ての義務というのが木津田さんの指摘である。平泉さんからは被害者の無知につけ込む業者があるので、消費者保護の強化が必要との指摘があった。

- (6) 建築制度からリフォーム工事をみた場合、現行制度は、建築確認が不要で第三者の目が入らないのが現状。耐震改修補助がなされる場合にかろうじてチェック出来る程度。木津田さんは建築士によるチェックが行われるようにすべきとの意見。規模の大小を問わず、建築士の関与（設計・監理）を義務付けるべきだと言う。
- (7) 他に、予防のための方策として、監督官庁による積極的な関与が必要との意見が多かった。小規模リフォーム工事でも建設業の許可を必要とするとか、建築確認ないしはリフォーム工事の届け出を義務づけるべきとの意見が出された。同時に設計が有料であるとの消費者自身の意識改革も必要との指摘もあった。
- (8) 会場からは、詐欺、恐喝事案も多く、予防のための方策には警察の取り締まり強化を入れるべきとの意見、そもそもリフォーム工事の定義をきちんとすべきとの意見、建築士でリフォーム工事のことを分かっている人はごく一部なので、建築士による関与がどこまで期待出来るのかとの意見、裁判所による救済も期待出来ないとの意見等々出された。
- (9) 吉岡幹事長からはアピール案の意見の趣旨と理由が噛み合っていないとの心温まる意見も出て、当日はアピール案採択までいかず、意見の趣旨は幹事会等で練り直すということになった。

パネリスト

一級建築士 木津田 秀 雄（関西・神戸）

リフォーム工事と聞くと、新築工事と比べても簡単のように思われがちですが、実際には新築時の図面も保管されておらず（作成されていないのですが）、工事が始まらなければ構造体がどのようになっているのか確認できない現場も多くあります。設計段階では、おおよその想定で設計を行います、梁の補強や柱の追加などを見込んでおくのですが、やはりその通りでない場合もあります。そのような場合には、現場で解体してみて、次の作業をどうするのかを即時に判断する必要があります、新築のようにじっくりと検討する暇もないため、より高い能力と判断力が必要とされます。

しかしながら、間取りが変更になる工事で一部構造体をさわる工事であっても、工事金額が1,000万円を超えることは少なく、リフォーム工事で設計事務所にきちんと設計や現場監理を依頼しようとする消費者は少ないのが現実ですし、設計事務所も積極的にリフォーム物件を仕事にしようとしていません。また設計事務所としても500万円のリフォーム工事で仮に1割の50万円の設計監理費用を頂いても、その手間ひまを考えると仕事としてはペイしない金額になります。

設計事務所としても、単に間取りを変えたり、水廻りを更新するだけではなく、耐震改修工事や断熱改修工事をきちんと行うことで、積極的に大規模リフォームに力を入れてゆこうとする動きも出てきています。断熱改修工事では、きちんと考えて設計、施工を行うことで、効果が分かりやすく（耐震改修では地震が来るまで目に見えない）これからもっと取り組むべき分野だと考えています。

悪質リフォームについては、本当に無駄な工事や工事以前の状態で多額の金額を支払わせていますが、裁判に勝っても回収が困難であるとの事例を聞くと、あの何百万円のお金はどこに消えたのかと思ってしまいます。

私の受けた相談の中に、建替するか大規模なリフォームにするかを検討しており、業者に相談し

たところ、耐震診断を行って0.46しか耐力がないことが確認されたため、間取りの変更も含む耐震補強により1.07になると言われてリフォーム工事を依頼された方がいらっしゃいました。



その方は、建替しなくても建物が安全になって、水廻りなども綺麗になったことで満足されていたのですが、たまたま排水不良を直してもらえず、不安になり相談に来られました。実際に建物を見てみると、補強するはずの壁に筋かいが設置されていない、窓を設置した為に既存の筋かいが途中で切られたままになっている、構造用合板を施工するはずの場所に施工されていないなど、構造についての補強がまったく施工されていないことが発覚しました。

調査によって把握された内容を計算すると耐震性能は0.52で、元と殆ど変わっていない事が確認されました。この業者とは弁護士と面談したのですが、その後行方をくらましてしまい、連絡も取れなくなってしまい、結局は泣き寝入りとなっています。

このような状況から、やはり間取りの変更を伴い、建物の安全性を検討する必要があるリフォーム工事については、建築士の資格を持った人間が設計、監理業務に携わるべきであり、さらに、第三者機関による検査などの仕組みを検討する必要があるかと思います。

京都大会でリフォーム被害をテーマにしたパネルに参加させていただきましたので、その際の報告内容と共にリフォーム被害についての考えを述べさせていただきます。

1 リフォーム被害事例の紹介

今回のパネルで私が報告した被害事例は次のふたつの事例です。

- (1) ひとつは、築40年以上の木造2階建住宅（延床面積：約89㎡）に居住する母娘に対し、外壁塗装の訪問販売に訪れた業者が、外壁塗装について強引に締結させたうえ、建物内部の各種リフォーム工事も次々に締結させた結果、代金合計は1010万円以上にものぼり、さらに当該業者の担当者個人や同人の連れてきた別の業者ともそれぞれリフォーム契約（代金合計574万円）を締結させられた事案です。この件は、そもそも契約締結の方法が悪質で、リフォーム工事の必要性や工事の相当性、代金の相当性がいずれも認められず、また工事内容も柱を切るなど欠陥工事と言わざるを得ない内容でした。

申し立てた調停はすぐに不調になり、提訴後、担当者個人及び別業者とは裁判上の和解をし、業者本体に対して判決となりました。判決内容は、訪問販売におけるクーリングオフを認め、当該業者に対する請求金額すべて（1010万1750円）を認容する判決でした（なお、クーリングオフの意思表示は契約時から2年3ヶ月経過していましたが、法定書面の欠缺を理由に解約を認めました）。

- (2) もうひとつは、女性のお年寄りが一人で住んでいる築40年以上経過した木造2階建住宅に、4年間ほどの間に多数の業者がリフォーム工事に訪れ、所在が判明している業者の代金分だけでも約3000万円、その他所在がつかめない業者分を併せると約3400万円にものぼる代金を支払

わせた事案です。

この件も申し立てた調停がすぐに不調となり、提訴しました。

ただ、ご本人が工事内容を把握できておら

ず、多数の業者が同様の箇所の工事を繰り返し行っている（そもそも行っていない）など、各業者が行ったそれぞれの工事箇所を特定することが困難でした。結局、現地での工事箇所確認に応じた業者の工事を前提にして、その後の工事業者の工事の必要性、相当性を否定するという構成で争い、最後は協力的な業者とは裁判上の和解をし、そうでない悪質業者とは判決となりました（これら悪質業者は裁判所の釈明命令にも従わないなど不当な応訴態度でした。）。

判決は、悪質業者らに対する請求額（1568万3675円）のうち、根拠資料の乏しかった一部工事を除いて、1055万3675円について、不法行為を理由に請求を認容しました。



2 リフォーム被害救済の困難性

上記2例は、結果として判決では請求のかなりの部分を認容してもらいましたが、リフォーム被害一般について裁判所に被害金額を認容させることは、欠陥住宅被害と比べると困難であると痛感しました。

この点、訪問販売による場合には特商法上のクーリングオフによって工事内容に着目せずに契約を白紙に戻せるからいいですが（上記(1)の事例）、そうでない場合には、工事内容に着目して争わざるを得なくなります。

リフォーム被害の類型は、「破壊的（欠陥）リフォーム」と「悪質リフォーム」とに分類され、「破壊的リフォーム」については通常の欠陥住宅紛争と同様に当該工事の「瑕疵」を争うことになり、「悪質リフォーム」については、①そもそもリフォーム工事を行う必要性がないにもかかわらず工事を行った、②必要性は認められるとしても工事が相当でなかった、③工事は相当であったとしても代金額が相当でなかったなどが問題となりますが、生起するリフォーム被害はこれらが混在していることがよくあります。

リフォーム工事の瑕疵については、新築工事の瑕疵判断と異なり、ベースとなる建物自体の性能との対比が加わるので客観的瑕疵の認定も簡単ではありませんし、また当該リフォーム工事の契約内容が特定しがたい場合が多く、主観的瑕疵の認定も困難な場合が多いです。

また、工事内容自体に「瑕疵」がなかったとしても（つまり「悪質リフォーム」のみが問題となる場合）、上記①の工事の必要性は主観的な部分が大きく、②（工事の相当性）、③（工事代金額の相当性）についてもかなりの幅があることは前

提とされ、これらの齟齬について、錯誤、詐欺、公序良俗違反等によって契約自体の効力を否定することは容易ではありません。ましてや、前述のようにリフォーム契約内容が不明確で特定しがたい場合には、そもそも「齟齬」があったのか否かすらわからなくなります（この点、上記（2）の事例は先行業者の工事範囲が特定できたので、後行業者の工事の不要性が明確化できました）。これらの点は、消費者契約法によって緩和される場合もありますが、限界があると言わざるを得ません。

さらに、上記問題点が首尾良く克服できたとしても、欠陥・悪質な工事を行う業者から被害金額を回収することは非常に困難です（上記ふたつの事例においても回収率は大変低いものでした。）。)

このようにリフォーム被害回復の困難性を考えたとき、京都大会で採択したアピールのような抜本的な対策を講じないとリフォーム被害は予防も救済もできないと思います。持ち家政策からストック重視への政策転換や、景気の低迷、エコポイント制度導入等環境問題への配慮などによってリフォームの需要が高まるなか、被害予防と対策は早急に行う必要があると思います。

パネリスト

石 黒 一 郎（堺市）



ている。

私が経験しているのは主に耐震改修や耐震診断の現場の実態であり、既存建築物の改修は新築より難しいとつくづく感じている。ふたを開けて初

リフォームについて考えるということでシンポジウムにパネリストの一人として参加させていただいたが、まだまだ議論のポイントをどこに置くのか整理が必要であると感じ

めて分かるという部分もたくさんあるのはもちろん、建築物の現状＝過去の建築の「悪さ」を見るにつけ、いっそ建て替えた方がいいのではないかなと思うこともあるのが現実だと思っている。また、構造規定に仕様として規定されていないことに対する軽視（耐力壁間の距離、床の強さ、耐震改修上の基礎改修の位置づけなど）など新築時点での構造設計でも感じる課題と同じ問題が存在していると感じている。

しかし、一般には「リフォーム」という言葉で思いうかべるのは、台所やお風呂など水回りを新しくしたい、広いリビングが欲しいなど、主として、現在の住宅への不満を解消するための工事ではないだろうか。そこでは、構造よりも「今の住

みやすさを」という気持ちに傾いていくのも当然といえば当然の結果である。

建築のプロの一員として、建築士も行政も協力した取り組みが大切になってくるのではないかと考えている。

政府も、フローからストックの時代へと、既存住宅への対策を強化しようとしており、街にもリフォームを掲げる看板や広告が増えている。今後も議論を続けていきたい。

パネリスト

弁護士 河 合 敏 男（東京）

1 リフォーム問題については、詐欺に近い悪質リフォーム問題もあれば、建築技術の基本を無視した破壊的リフォーム問題もあります。更に、もう一つ付け加えたいのは、業者が法令の無知によって適法な建物を違法な建物にしてしまう場合があります。例えば、普通のサッシをエコポイントの対象でもある断熱サッシに変更する工事を行う場合、防火地域等で網入りガラスにしなければならないのに、網入りでないものに取り替えてしまうといった工事がなされる危険があります。このような工事に対して、どこからもチェックが入らないという点も大きな問題があると思います。

2 リフォーム工事の善し悪しは、業者のモラルに大きく左右されます。また業者の能力にも大きく左右されます。リフォーム工事は、小規模な工事であって、モラルの低い業者や技術力の低い業者が算入しやすい体質がありますが、今日のパネラーの指摘にもあったように、リフォームは新築よりも技術的に難しい部分もあり、しっかりした技術と信頼のある業者が慎重に行うべき工事です。

しかし、これに反して、現行法制度は、リフォーム工事のような小規模建築工事についてほとんど規制がない状態といえます。建築基準法は、建物の過半を改修するような大規模改修の場合は確認申請を要求していますが、一般的なリフォーム工事は確認申請を必要とする工事に含まれません。建設業法3条は、建設業を営もうとする者は建設業の許可を受けなければならないと定めていますが、軽微な建設工事（建築

工事一式1500万円未満（一式以外の工事は500万円未満）の工事又は延べ面積が150㎡未満の木造住宅工事）のみを請け負う業者を除外しています。そのた



め、軽微な建設工事に該当するリフォーム工事は、行政官庁の監督の及ばない業者によって行われても、それ自体問題視できないということになります。それから、建築士法3条の3によって、2階建て以下で延べ100㎡以下の木造建物については、資格ある建築士の設計・監理を受けることなく建築工事を行うことができます。このため、建築工事の基本を無視した破壊的リフォームが行われやすくなっています。

私は、リフォームを含む小規模な建築工事についても、法制上しっかりした行政や監理によるチェックシステムを作るべきだと思います。

リフォーム問題に関するアピール

第1 意見の趣旨

- 1 悪質リフォームについては、警察及び主務官庁において行政処分など徹底的に取り締まりや予防策を講ずるべきである。
- 2 構造耐力上主要な部分または主要構造部に影響を及ぼすリフォーム工事について、建築専門家による設計及び監理、並びに、行政検査（確認または届出等）を徹底し、リフォーム工事被害の予防のための施策を講ずべきである。
- 3 リフォーム工事の契約の際には、建築部材及び設置する設備の代金と工事を行う職人の費用、一般管理費、現場管理費を区別して記載した内訳明細書の交付を義務づけるべきである。
- 4 「特定住宅瑕疵担保責任の履行確保に関する法律」の適用範囲を拡充し、リフォーム工事を行う施工業者の保険加入等を強制すべきである。

第2 意見の理由

- 1 大会会場では、欠陥リフォームの被害救済に取り組む弁護士、建築士、行政担当者などがそれぞれの体験を発表すると共に、リフォーム工事の問題点について以下のような議論がなされた。

リフォーム工事の対象になる物件は、昭和40年代、50年代の建物が多い。この当時は検査済証を取得する建物の方が少なく、住宅の多くでは「取得しなくて良い」という風潮があった。そのような風潮であったことから、間取りが確認済証と同じであっても筋かいなどが適切に施工されているとは限らず、工事が始まって壁を開けてみないと分からないというのが現実である。また、途中で増築しているなど対象物件の状況を的確に把握することが困難な現実がある。

構造的にも、木造住宅の場合、構造計算も不要であることから、極端に細い梁が使用されていることなどもあり、天井や壁をめくるなど解体工事が始まって初めてわかることも多い。工事と同時進行で設計を修正してゆく必要があるなど、新築工事よりも、速く的確な判断が必要になることなど、リフォーム工事にこそ建築士の関与が必要である。筋交いの断面寸法の不足が発見されたり、水廻りの土台や柱の腐食などが見つかるケースや断熱改修でシングルガラスをペアガラスに取換える際に、準防火地域で網入りガラスが必要なところを、網が入っていないペアガラスに取換えてしまうようなミスも生じている。

リフォーム工事は、工事金額が低いから、確認申請が不要であるから素人にもできるという種類の工事ではない。長く建物を使っていくためにも、的確に実施することが必要な工事がリフォーム工事であり、建築士の設計と工事監理が必要であるという意見が出された。

実際に訴訟を行った弁護士からは、築40年以上の一人暮らしの高齢者宅に、6～7社の業者が4年間にわたって総額3000万円以上の不要・不当・高額のリフォーム工事を行った事案や、同じく築40年以上の戸建住宅に、1500万円以上の悪質商法にてリフォーム工事を行い、かつ既存柱を除去する等の欠陥リフォーム工事も行った事案などが報告された。

- 2 国民生活センターの相談統計によれば、住宅のリフォーム工事に関する消費者相談は、この数年間、年間5000件以上と報告されているが、リフォーム被害の第一は、いわゆる悪質リフォームであり、全く不要な工事を行って、法外な代金を請求する事案である。悪質リフォームのほとんどは訪問販売であり、点検商法、次々販売など巧妙な手口を使って行われている。

リフォーム被害の第二は、破壊的リフォームである。リフォーム工事においては、資格ある建築士の設計と監理によらず、能力や技術の劣る者によって、構造安全性、耐火性、衛生など建物の基本的性能への配慮を全く欠いた工事が行われている。また、損害賠償請求をしようとしても、業者に支払能力がなかったり、連絡先不明となるなど、被害者の泣き寝入りとなることも少なくない。

リフォーム工事の第三の問題は、業者による見積りに不透明なものが多く、不当に高額な代金を支払わされている場合が少なくないことである。

- 3 悪質リフォームは、詐欺罪に該当する犯罪行為である。平成22年5月19日の東京新聞によれば、床下に水をまいて「配管から水漏れがある。」と騙して補修工事費用を騙し取っていたさいたま市のリフォーム業者が逮捕されたとの報道がなされているが、振り込み詐欺のように同種事件が多発する前に、警察や主務官庁における取り締まりを徹底する必要がある。

リフォーム工事は、既存建物の構造安全性を損なわずに行なうとの制約があること、必ずしも十分な設計図面が存在しないこと、内部の状況は内外装をはがしてみなければ分からず、その状況に応じた計画を立てる設計能力が求められることなどの理由から、新築工事よりも難しい部分がある。それにもかかわらず、現行法制の下では、施工技術の程度、資格ある専門家の関与、行政上の監督について、何の法的規制もかからずに工事ができる場合を許容している。例えば、建設業法3条に基づく建設業の許可は、一定規模以下の軽微な建設工事のみを請け負う業者を許可対象から除外していたり、建築士法は、一定規模以下の木造建物については、資格ある建築士の設計・監理を不要としている（建築士法3条の3）。そして、ほとんどのリフォーム工事は、これら法的規制からはずれる小規模な工事であるため、適正なチェックを受けることなく工事が行われている。しかし、必ずしも易しくないリフォーム工事ほど、レベルの高い施工や建築専門家によるチェックが要求されるのである。破壊的リフォームを予防するためには、少なくとも建築専門家による設計及び監理及び行政によるチェック機能（確認または届出等）を徹底させる必要がある。

また、欠陥住宅被害者の泣き寝入りを防止するための法律として、「特定住宅瑕疵担保責任の履行確保に関する法律」があるが、同法の適用は新築住宅に限られている。しかし、新築もリフォームも被害者の救済の必要性において差異はなく、同法律の適用範囲をリフォーム工事にまで拡張すべきである。供託または保険加入を強制することは、消費者の業者選択の判断材料となるばかりでなく、行政上の監督の根拠となり、悪質業者の排除にも結びつくものである。

- 4 上記のとおり、建築専門家による監理や行政によるチェックは、新築よりもむしろ問題業者の参入しやすいリフォーム工事に対してこそ必要性が大きい。特に、住宅政策が、住宅の供給からストック重視の政策へ転換し、リフォーム工事に対する財政的補助がなされつつある今日、新築工事からあぶれた業者がリフォーム工事に流れていくことは十分予想しうるところであり、適切な施策を講じないまま放置するならば、ますますその被害は拡大することが予想される。我々は、リフォーム工事に対する法規制及び行政による監督の重要性を再認識し、悪質リフォーム、破壊的リフォーム根絶のための適切な施策をとるよう、上記のとおり要請するものである。

2010年5月30日

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第28回京都大会 参加者一同

勝つための鑑定書づくり

調査会社から見た鑑定のあり方

アイテック㈱代表取締役

一級建築士 池田 忠安基（京都）

建築等の調査は幅広く、多くの手法があります。これらの調査においては、私どもは以下の5つに大分しております。

- 目視・計測・打診調査
一般に現況調査とも呼ばれています。
 - 非破壊調査
構造物を壊さず現状のまま、調査機械を用い調査を行う手法です。
 - 破壊調査
実際に構造物の一部を破壊・ハツリ等により、調査目的物を採取や露わにし調査する手法です。
 - 物性調査
建物や構造物に使用されている建材類の性能確認を行う調査です。
 - 環境試験
騒音・振動調査、シックハウス調査、土壌汚染試験、水質試験等の調査です。
- これらの調査手法を選択し、実際に調査を行います。

●調査の進行について

- 事前打合せ
被害者・弁護士より、今までの経緯・いきさつ、問題点の内容、現在の状況等について十分に時間をかけ、細かい点まで聞き落とさず聞き取ります。
- 調査の計画
先に聞き取りした内容と設計図書等の資料を基に、十分に検討を行った上、目的に合った調査手法を選定します。この工程が調査において最も重要であり、調査の出来栄え（相手方に対し、インパクトの強い鑑定書を作るため）に大きく影響します。
- 現地調査実施
現地の調査に際しては、基本的には調査計

画に基づき実施します。調査は基本的には複数人で行いますので、全調査員に調査の目的・調査計画を把握させることが大切となります。



また、調査時において、調査目的以外の問題点が確認された場合には、すぐに被害者の方や弁護士に相談し、調査目的の追加の承認をもらい調査を進めます。

調査に際しては、調査報告書・鑑定書をイメージしながら行うことが重要です。

●調査報告書・鑑定書の作成

現地調査における結果・資料を取りまとめます。

これらにおいてはいかに、見やすく・判りやすく・順序だてて、まとめるかがポイントとなります。相手方よりの反論がないように調査の信憑性を高めることも心掛けます。（JIS等）

●非破壊調査を欠陥住宅の調査・鑑定に導入することに際しての注意点

非破壊調査は建物を傷めず、種々のデーターを得られる便利な手法であります。

機器の原理や、仕様方法を理解しておけば、簡単かつ、精度の高い手法であります。

しかし、内容や解析法は専門的すぎ、建築士さんにおいても一般的に理解できない内容が多いと思います。

当然、相手方や鑑定人、裁判官にも理解はできず、本来ある高い実証性が大きく下がってしまい

ます。このことにより、私共も今まで、相手方の反論や質問に苦勞してきました。

- 非破壊調査を用いる場合の調査手法

基本は非破壊調査により、従来通りに行います。調査対象の大半は非破壊調査にて行い、その代表的な調査対象については破壊調査を行い、非破壊調査の結果と破壊調査の結果を照合し、微細なズレを非破壊検査機械にて校正調整します。

この校正調整を行うことにより、非破壊調査の精度も上がり、調査全体の実証性も高まります。

実際に破壊調査が調査対象付近で行えない場合においては、同一建物内であれば、破壊可能部にて非破壊機器の校正だけを行うだけでも有効となります。

このように、調査の信憑性・実証性を高めることについては、調査手法の組み合わせが重要であります。調査手法を1つの問題点に対し、複数の答えを出し、その答えがイコールとなった際の調査・鑑定書については、説得力が強く、現に、このような調査法を選択してからは、相手方よりは、調査結果・事象に対する反論はなくなりました（反論は現状をそらすようなものばかりです。）

しかしながら、現状は調査内容・調査量が増大し、調査に掛かるコストも増大してしまうという問題点や、建物を傷めるという問題点も残っていますが、調査・鑑定書はインパクトがあり、調査会社として自信をもって送り出せる鑑定書が作成できました。

- 最後に

欠陥住宅の調査・鑑定を多く経験させて頂き感じたことは、微妙な調査測定誤差も許されない、極めてシビアな調査であります。この欠陥住宅の調査にて私共も相当、勉強させて頂いたと考えております。これからも技術力・調査力の向上を計り、被害者救済のお役に立てるよう、努力いたします。

勝訴判決・和解の報告

[1] 悪質・欠陥リフォーム事件（クーリングオフが認められた事例）

平成21年12月15日判決

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

整理番号 -

報告日：平成22年 5 月29日 京都大会

報告者：㊦ 平泉 憲一 & ㊧ 橋本 頼幸

I 事件の表示（通称事件名： ）

判 決 日	平成21年12月15日
事 件 番 号	平成18年（ワ）第11380号 損害賠償請求事件
裁 判 官	池下 朗（大阪地方裁判所第10民事部）
代 理 人	黒木 理恵、平泉 憲一

II 事案の概要

建物概要	所 在	大阪府高槻市		
	構 造	木造（築40年） 2 階建	規 模	2 階建て（延床面積：約89㎡）
	備 考			

リフォーム工事の内容	契 約	資料12-3の通り	期 間	平成16年1月～6月
	代 金	15,845,100円（うち、被告に対し10,101,750円、被告従業員ないし他の業者に対し5,743,350円）		
	備 考			
相 談 内 容		相談者宅に訪問販売で訪れた被告担当者に外壁塗装工事を強引に締結させられた後、建物内部の各種リフォーム工事を次々に締結させられて、被告に対し、1010万円以上支払い、担当者個人や同人の連れてきた別の業者とも契約を締結させられて更に574万円を支払った事案で、契約締結の方法が悪質で、かつ工事内容も柱を切るなど欠陥工事であった事案。		

Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論も）	(1)一部の契約について、契約当事者は被告か被告担当従業員個人か、(2)クーリングオフの可否（法定書面交付の有無、権利濫用の有無）、(3)契約は公序良俗違反か、(4)詐欺取消の可否、(5)被告以外との契約締結分についての被告の不法行為の成否
------------------	--

Ⅳ コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

本判決は、契約締結後2年3ヶ月経過した後のクーリングオフ解除を認め、契約代金全額返還を認めた点で意義があるが、同工事については、実質的に見ても代金相応の工事内容がなかったことが背景にあると思われる。他方、被告が契約当事者ではない工事（約574万円相当）については、当該相手方と既に和解が成立しており、工事内容も被告の工事内容ほどひどくなかったことから、被告との関係で不法行為の成立を否定したものと思われる。悪質リフォームについては、訪問販売によって契約締結が行われることも多いことを考えると、クーリングオフ解除による対応は有効であると共に、当該工事の必要性・相当性を争点にした場合には、まだまだ立証上の困難が多いことが問題と思われる。

2 主張・立証上の工夫

工事内容自体の必要性・相当性の立証のために建築士さんの助力は不可欠であったが、他方で相手方に資力が乏しいことを考えると多額の調査費用等をかける

わけにもいかず、簡易な意見書等に止め、特商法によるクーリングオフをメインにして主張・立証をした。本件は、当初、被告会社だけでなく、被告従業員個人、別の業者も被告にして提訴していたが、調停を経て、従業員個人・別業者とは和解をし、和解できなかった会社のみが判決の当事者となった（被告らはいずれも資力が乏しく、和解をして任意弁済により回収を図りたかった。



[2] 悪質・次々リフォーム事件

平成20年12月5日判決

弁護士 平 泉 憲 一 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成22年5月29日 京都大会

報告者：㊦ 平泉 憲一 & ㊦ 橋本 頼幸

I 事件の表示

判 決 日	平成20年12月5日
事 件 番 号	平成18年(ワ)第1332号 損害賠償請求事件（反訴事件：平成19年(ワ)第120号）
裁 判 官	谷口 幸博、世森 亮次、後藤英時郎（大阪地方裁判所堺支部）
代 理 人	新谷 充則、平泉 憲一、松井 良太

II 事案の概要

建物概要	所 在	大阪府柏原市		
	構 造	木造（築40年）	規 模	2階建て
	備 考			

リフォーム工事の内容	契 約	別紙のとおり（これ以外にもあり）	期 間	平成13年9月～平成17年10月
	代 金	31,991,510円（うち30,070,010円支払済み）		
	備 考			
相 談 内 容		相談者は一人暮らしの60代の女性であるが、平成13年9月から17年10月までの4年間に、6～7社の業者と次々と自宅のリフォーム工事の契約を締結させられて、総額3000万円以上の金額を支払わされていたことが親族によって判明した。その後、残存する資料等から、業者を特定し、現地調査等で実在する業者4社及び1社の代表者個人に対し、代金等の相当額の返還を求めて提訴した事案（なお、一部支払を割賦にしていたために、同分を信販会社から支払うように反訴を請求されていた。なお、被告らのうち、中心的な1社及び代表者以外とは和解し、判決は、この1社+代表者に対する請求についての判断である。		

Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

Ⅳ コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

- ① 判決は、被告会社の代表者に対し、住宅のリフォーム等を業とするのであるから、顧客に相当額の費用を要する住宅のリフォームを勧めるに当たっては、その必要性につき十分検討し、顧客に対し、必要性の乏しい工事を発注させることのないよう注意すべき義務があると判示し、被告会社の行った工事のうち3分の2について、その必要性を否定し、不法行為責任を認めた。また、被害者本人自ら希望していたことを認めつつも、被告らの言いなりになっていたことも認定し、顧客を誤解させて契約を締結させたことは不法行為にあたる旨判示している。
- ② 法人の代表者の不法行為は、法人自体の不法行為を構成するから、会社は代表者と連帯して不法行為責任を負う。
- ③ 不法行為が成立する以上、公序良俗違反は詐欺等を理由とする不当利得請求権の存否については判断しない。
- ④ 信販会社からの反訴請求については、一回払いの契約であり、割賦購入あっせんにも該当しないから抗弁の対抗（割賦販売法30条の4）はできないし、信義則上も対抗できない。
- ⑤ 判決が、上記①のようにリフォーム会社の代

表者の注意義務を認めたことは評価できるし、顧客の指示があったとしても注文者と業者の専門性の違いから不法行為責任が成立すると判示したことは高く評価できる。



2 主張・立証上の工夫

- ① 本件の住宅は、旧家で、いくつもの棟があり、工事箇所も広範に及んでおり、工事業者も多数存在していたため、どの業者が、どの部分を工事したのかがわかりにくかったため、業者立ち合いのもと、現地にて、どの部分にどのような工事を行ったのかを説明させ、この説明内容や契約書記載の事項を、製作した現地モデルで視覚的に表現した意見書を作ってもらった。
- ② 当初相談を受けた際には、業者が実在するのか、回収可能性はあるのか、を確認するために、業者の所在地を夜間に回り確認し、確認できた業者のみを相手方に、調停の申立、裁判の提訴を行った。

[3] 鉄骨造建物に典型的なダイアフラム、溶接欠陥の瑕疵を認め、取壊し建替え費用の損害賠償を認めた判決

平成22年5月18日判決

弁護士 石川真司（愛知）

整理番号 -

報告日：平成22年5月29日 京都大会

報告者：㊦ 石川真司

I 事件の表示（通称事件名：偽装ダイアフラム事件）

判 決 日	平成22年5月18日判決		
事 件 番 号	名古屋地方裁判所平成18年(ワ)第2415号 請負代金等請求事件 名古屋地方裁判所平成20年(ワ)第3581号 損害賠償請求事件		
担 当 裁 判 官	戸田 久、河村 隆司、池田 好英		
代 理 人	高木 修、石川 真司	担当建築士	平岩 保

II 事案の概要

建物概要	所 在	名古屋市内		
	構 造	鉄骨造陸屋根3階建 事務所、倉庫兼居宅	規 模	敷地145.507㎡、延面積244.40㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成17年8月10日 請負契約	引 渡	平成18年3月14日
	代 金	建物建築請負代金3565万9890円（追加工事含む、消費税込み）		
	備 考	「いよいよ出ました驚異の特別価格!!」「1000万以下で出来る3階建住宅」という折り込みチラシ		
相談（不具合現象）				

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）	①本件建物の瑕疵の存否・程度 ②損害論（補修費用、使用利益控除（損益相殺））	
	欠 陥 柱梁接合部の瑕疵（ダイアフラムの欠如、溶接欠陥）、構造耐力不足（柱耐力が梁耐力の1.5倍以上を満足しない、保有必要耐力が必要保有水平耐力に足りない、層間変形角が基準値（1/150）を超えている等）	
損害 （万円）	合 計	19,229,559円／ 24,682,850円（認容額／請求額（未払代金を控除して請求））
	④代 金	／△34,659,890円（未払い代金＝施工業者からの請求額）
	⑤修 補 費 用	44,301,390円／ 44,301,390円（ただし認容は相殺後の残額100万円＋解体費用8,641,500円）
	⑥転 居 費 用	1,062,000円／ 1,062,000円

	④仮住賃料	4,264,400円／ 4,264,400円
	⑤慰謝料	円／ 円
	⑥調査鑑定費	0円／ 1,473,750円
	⑦弁護士費用	2,000,000円／ 5,000,000円
	⑧その他	2,261,659円／ 3,233,200円（外構工事費、パソコン接続費、エアコン取付費、登記費用その他）
	請求額合計	(⑦～⑧の合計額) - ④ = 52,385,185円
	代表者個人	上記のほか、施主である会社の代表者個人の損害として110万円が認容された。
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（品確法94条1項、民法634条2項）
	③建築士	取締役の第三者に対する損害賠償責任（商法266条の3）
	④その他	不法行為責任

Ⅳ コメント

1 分析（意義・射程・問題点等）

- (1) 鉄骨造建物に典型的な構造欠陥に対し、取壊し建替えを認めた判決。同種先例は多数あるが（末尾一覧表参照）、本件は、ダイアフラムを偽装したという点で、施工者の悪質さが際立つ事例（超音波探傷試験を実施した調査会社が「この建物の鉄骨は製作工程を極端に省略し、かつ外観上は普通に製作された鉄骨のように見せかけるために、巧妙に計画・製作された「偽装鉄骨」だった。」と調査報告書に記載）。
- (2) その割に1審判決までに時間がかかってしまった。
- (3) 損害については概ね主張どおり認容されたが、調査費用が認められなかったのは問題。また、弁護士費用についても大幅に削られた。
- (4) 施工者側から損益相殺（使用利益控除）の主張がされたが排斥。

2 主張・立証上の工夫

(1) 経過

ア 平成18年6月28日、施工者が施主を被告として請負残代金請求訴訟提起。

これに対して施主側は、建物が完成していない、確認申請添付図面と実際に建てられた建物が違っている等々多岐にわたって争う。

イ 平成19年12月、施主側代理人の依頼を受け

て、当職が代理人に加わる。

平成20年2月、超音波探傷検査を実施し、偽装ダイアフラム、溶接欠陥が判明したため、瑕疵をこれに絞って主張整理。損害についても整理をして、平成20年7月10日、施主から施工者ら（施工業者、代表者、建築士）に対し、損害賠償請求訴訟を提起。



平成20年7月10日、施主から施工者ら（施工業者、代表者、建築士）に対し、損害賠償請求訴訟を提起。

- (2) 上記損害賠償請求訴訟提起時点では、同時履行の抗弁を主張していたが、弁論終結直前に相殺の意思表示をした。

3 所感

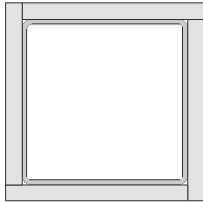
(1) “偽装” 通しダイアフラム

鉄骨の柱梁接合部には一見通しダイアフラムらしきものがあつた。しかし、調査の結果、本件建物の柱は、1階からR階まで公称厚さ6mmの鋼材を用いた1本の材料で作られており、ここにダイアフラムを用いることなく、通しダイアフラムがあたかも存在するように見せかけるために“フラットバーのような鋼材”を柱の表面に取り付けただけで、柱を貫通していないこ

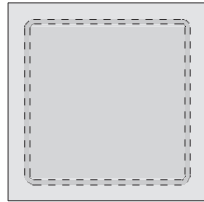
とが判明した。つまり、ダイアフラムの“偽装”である。

しかも、そのフラットバーのような鋼材に、H形鋼の梁が、隅肉溶接されていた（ただし、トッププレートを除く）。

【図】 本件建物の施工



【図】 正しい施工



とんでもない施工であるが、施工者側代表者はその非を認めず、話が通じない人だった。

(2) 補修について

業者側から、次から次へと補修案が提出されたため、その都度、反論の書面を提出。このやりとりだけで1年が経過してしまった。

この点について判決は、既存建物を補修することの困難さや、本件建物を補修する場合の技

術的問題点、経済的問題点、業者側の補修案について、3頁を割いて比較的詳細に判示しているが、無駄な1年だった。

(3) 損害について

損害は概ね当方の主張どおり認容された。

しかし、調査費用（超音波探傷試験、一級建築士の調査・意見書作成費用合計約150万円）について、「上記費用は、Xらにおいて、大西建設より本訴が提起された後、訴訟上の対策を目的として専ら本件建物の瑕疵の立証のために支出し、また要した費用というべきであり、本件不法行為と相当因果関係を有する損害ということとはできない。」という意味不明な理由で排斥された。

また、弁護士費用について、当方は、損害賠償請求額から請負残代金債権を控除する前の金額をベースに600万円を請求したのに対し、判決は、相殺後の認容額をベースに200万円と大幅に減額した。

上記2点はいずれも問題である。

〔参考〕

柱梁接合部の溶接等の欠陥を認めて、建物の取壊し・建替えを命じた裁判例

判決日	出典	建物	補修方法についての裁判所の判断
大阪地判 S 62.2.18	判時 1323.68	鉄骨造 4 階建建物	基礎構造の瑕疵に加えて鉄骨構造体の部材溶接の瑕疵、B 建物についての鉄骨軸組架構体組方の瑕疵さらには耐火、防火構造の瑕疵の各補修をも総合的に考慮すると、瑕疵ある部分のみの除去、修復は理論上は不可能ではないにせよ、現実には施工することは極めて困難となり、工費の低廉性をもってしても最早部分修復法の合理性を担保しえないというべきであるから、補修方法としては再築法を採用するのが相当である。
神戸地裁 姫路支部判 H 7.1.30	判時 1531.92	鉄骨造 3 階建共同住宅	構造上及び耐火上の瑕疵が本件建物内に組み込まれた鉄骨部分に生じていること及び〈証拠略〉によると、右瑕疵を補修するためには、内外装を撤去し一旦鉄骨架構を解体したうえ、工場において所定の剛接合のための溶接を直した後、再度現場での軸組組立て、必要な耐火被覆、内外装屋根等の再施工を行うことが相当な方法であり、結局のところ、本件建物を建て替えるのと同程度の工事が必要となることが認められる。 業者側は、「比較的低廉な費用で壁面ブレース（すじかい）を補強設置することにより、容易に構造耐力の不足を解消できる旨主張」するが、「右補修方法は、耐火上の瑕疵には対応できず、また、原告（注：業者）が予定する施工方法で壁面ブレースを設置することは、本件建物の開窓部にブレースが通る結果となるばかりでなく、仕切りのない空間として利用されている一階駐車場の利用にも支障をきたすことが容易に予想されるのであるから、本件建物の補修方法としては相当とは思われない。」
大阪地判 H 10.12.18	第 1 集 p82	鉄骨造階建建物	本件建物の「躯体構造の鉄骨柱と鉄骨梁の接合方法は建築確認申請の前提とした構造計算を無視し、構造耐力上必要とされる完全溶け込み溶接がなされていないのであるから、建物の構造耐力に関する具体的技術基準（法20条1項、36条、施行令67条2項）に適合せず、そのままでは建物の安全を維持することは困難であるところ、右の補修は内外装を除去しただけでは技術的には現地でできず、いったん鉄骨架構を解体して工場で補修すること、すなわち、建て替え同然の補修を要するものというのが相当であり、この判断を左右する反証はない。」
東京地判 H 11.12.24	第 1 集 p296	鉄骨造 3 階建建物	「本件建物の基本的、構造的部分には、建物の構造耐力に関する具体的基準を定める建築基準法令等に違反する瑕疵があり、特に建物主要構造部の 1、2 階の

			鉄骨柱材の肉厚不足及び鉄骨部材の接合部の溶接不良の瑕疵について、建築基準法、同施行令に定める構造耐力を復元するには、耐力の不足する柱、梁部材及び溶接箇所を交換する必要があること、これらを交換しないで部材及び溶接箇所を何らかの補修方法によって補強するのは不可能であること、再溶接工事に先立って、全ての溶接箇所に超音波探傷検査を施して欠陥箇所を探すために外壁等を撤去して鉄骨のみを残すことが必要であり、また、溶接技術の基準等の難しさもあって現場溶接では工場溶接と同等に達することは不可能であるため、少なくとも基礎部より上の鉄骨構造躯体部を解体して、工場で作製する必要があること、その際は現況基礎の許容耐力の調査も合わせて必要となるため、本件建物の仕上げ工事、付帯設備工事は躯体工事の建て直しに伴い必然的に造り替えを必要とすること、また建て替えた方がトータルコストからしても経済的であること、したがって、本件建物の瑕疵を修補するためには、結局、本件建物の基礎部分を除いて建て替え工事を必要とすることが認められ、……右認定を覆すに足りる証拠はない。」
神戸地判 H13.11.30	第2集 p466	鉄骨造4階建 建物	「鑑定の結果によれば、本件建物の上記欠陥の補修方法として、現場での補修と工場での補修が考えられるが、現場での補修は、足場の不安定や無理な姿勢での溶接等、施工全般にわたって高度な技量と施工精度が要求され、現場の環境条件が整っていなければならないところ、本件建物は、現場環境が整っているとは言いがたく、安全で確実な施工が望めないこと、工場での補修であれば、足場の不安定や無理な姿勢での溶接等はなくなり、現場補修に比べれば、はるかに安全で確実な補修工事が可能であるが、鉄骨構造材を工場へ搬送するにつき、鋼材に傷をつけずに搬出しなければならないため、手ごわし解体となり、また、その後再度現場に搬入するため2工程となる等から工期と費用がさかむこと、補修方法は現場での補修方法と同じである、仕口部等の補修難は避けられないことからすれば、むしろ、基礎等の地中埋設部分を除く地上部の建物をすべて解体して取り壊し、同基礎の上に建物を改めて建て直す建て替えによる方法が、手間もかからず、施工精度も信頼でき、施工後の検査も確実にできることが認められる。……以上によれば、本件建物の補修は、建て替えによるのが妥当である」。
名古屋地裁 岡崎支判 H14.2.26	第3集 p398	鉄骨造3階建 建物	「本件建物の基礎コンクリート部分及び鉄骨躯体の溶接部分は強度不足があり、建物の構造耐力に関する具体的な技術基準、公庫融資基準及び設計図に指定された基準に違反して、安全性を保持し得ない構造の瑕疵のある建物をいわざるを得ない。……上記瑕疵は、本件建物の基本構造における重大なものであり、これは、被告の債務不履行ないし不法行為に基づくものであって、本件建物は補修ではなく建て替えが必要であるというべきである。」
東京地判 H14.6.17	第3集 p142	鉄骨造3階建 建物	「本件各建物は、建築基準関係法令所定の構造上及び耐火上の安全性を欠いている欠陥建築である。そして、その欠陥が構造体そのものを構成する材料にも存する以上、梁や柱という建物を構成する材料そのものを取り替え、これに剛接合を施さなければならない上に、外装や内装に使用されている材料についてもほとんど全部を耐火性能を有するものに取り替えなければならないから、本件各建物の補修方法としては、既存建物を取り壊して建て替える以外に相当な補修方法はない。」
京都地判 H16.2.16	第3集 p446	鉄骨造3階建 (地下1階) 建物	業者側提出の見積書は、「本件瑕疵全体を補修することを前提としたものではなく、また、本件建物の柱の仕口部の各溶接箇所を補修するのに、鉄骨の柱や梁は現状のままで上向き溶接をしなければならないと、その施工は困難であると共に再び溶接の欠陥を生じ易いため、一般的には施工されない方法といわざるを得ない。」として業者の主張を排斥した上で、「本件各証拠……によれば、溶接不良箇所の補修だけでなく、更に、前記のような柱脚の状態を固定度を高めるために補強することも、現状のままの施工は困難であり、また、注脚部分の柱型を大きくして根巻き部分の鉄筋を地下の柱から立ち上げなければならないと、本件建物の地下の柱の大きさからしても、その施工は事実上困難であると認めるのが相当である。結局、本件瑕疵をすべて補修して瑕疵の状態にするには、本件建物全体を解体し、鉄骨の柱、梁及び板材に分解し、再び溶接加工して組み立てをしなければならないと、部分的な補修では、対処できないものと考えられる。……このようにみえてくると、本件建物は、築後9年以上経過してその具体的な本件瑕疵が判明したものであるが、本件瑕疵による前記原告の主張の損害を評価するに当たっては、その補修費用を基礎にするのではなく、むしろ、同様の瑕疵のない建物を再築する費用を基準にその損害を算定するのが相当であるというべきである。」とした。
静岡地裁 沼津支判 H17.4.27	第4集 p286	鉄骨造スレー ト葺2階建	施主側、業者側「両者の意見とも、本件建物を現場に存立させたままの状態、柱と梁の接合部自体を突合せ溶接により欠陥なく補修することは、上向き溶接を強いられて品質を確保できないなどの理由から施工困難であり、この方法で溶接欠陥を除去することはできないとする点では共通している。」とした上で、業者側の、方杖や筋交い設置による補修案に対しては、「方杖や筋交いの設置に伴って、階段その他室内設備の配置や壁厚等を見直さざるを得なくなり、意匠面でも相当の変更が見込まれることが認められる。そうすると、上記補修方法は、当事者間で合意された建物の構造や意匠に重大な変更をもたらすものであるから、そもそも新築建物の補修方法として相当ではないというべきである。」と排斥し、さらに、業者側の、内装の撤去を最小限にとどめ、主に外壁を撤去して外側から溶接作業を行う現場補修の案に対しても、「このような手法で欠陥なく溶接を実施することが現実問題として技術的に可能であるとは認め難い。欠陥なく両面溶接を行うには、結局内側からも施工せざるを得ず、内装の大幅な撤去は免れないというべきである。また、現場で溶接作業を実施する以上、火災の発生を防止するため、引火の危険のある周囲の可燃物を除去し、火花の飛散を防ぐための遮蔽

			等の養生をしなければならざるを得ず、建物を一旦解体して再築する方法と比較しても経済的とはいえない」とした。
名古屋地判 H17.10.28	第4集 p259	鉄骨造3階建	本件建物の現状、特に北側の柱が折れ曲がっている形状、柱、梁の部材が縮小されていること、鉄骨溶接の状態からして、本件建物は、構造上安全性が確保されておらず、当初の居住性を損なわずに構造上の安全性を確保できる補修方法もないといえる。よって、本件建物は、基礎部分も含めて解体撤去した上で、再度建て替える以外にその瑕疵を補修することはできないというほかない。
名古屋地判 H20.11.6 名古屋高判 H21.6.4	第4集 p260	鉄骨造スレート葺階建	証拠（略）によれば、本件建物には、原告ら主張の瑕疵があることが認められ、それらの瑕疵の修補を行うには、本件建物を解体し、再築する以外に方法がなく、建替えが必要であることが認められる。 なお、被告らは、ブレースによる耐震補強工事によって瑕疵の修補ができるとして、構造計算書（略）を提出しているところ、ブレースを施工するためには、内外装を撤去して再施工する必要がある上、柱梁の接合部に溶接不良の箇所が数多く見られ、また、R階には内ダイヤフラムが施工されていないところがあることなどからすると、果たしてブレースによる補強のみで建物の安全性を確保できるか多大な疑問があり、さらに、被告らの耐震補強工事においてはマットスラブの補強が含まれていないことも考え併せれば、瑕疵修補工事としては、およそ不十分なものと言わざるを得ず、採用できないというべきである。

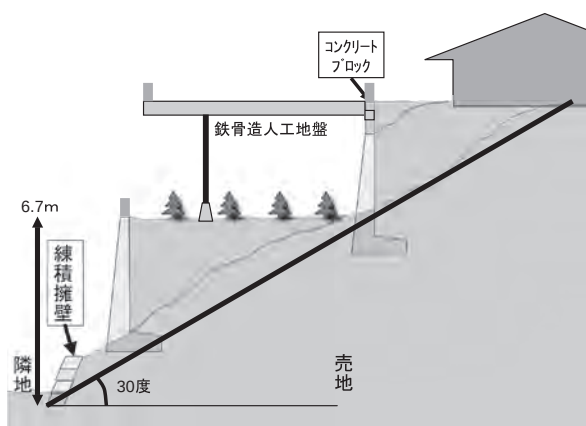
[4] 違法擁壁のある中古住宅売買事件

平成22年3月25日判決

弁護士 河合 敏 男（東京）

1 事件の表示

本件は、中古住宅の売買で、擁壁の瑕疵が主たる争点となった事案である。本件擁壁は、3段の多段擁壁であるが、その内の中段の擁壁は宅造法若しくは建築基準法の工作物申請のなされていない無許可擁壁であり、また最下段の練積擁壁との関係で一体とみなされる多段擁壁となり、安全上の理由から、練積擁壁は最高でも5mを超えることはできないと定める宅造法9条の技術基準に違反していたという事案である。買い主からの通報に基づき、横浜市は、是正勧告を出していた。そ



の他、建物の方にも、雨漏り、シロアリ被害、不同沈下、壁量不足などの瑕疵があった。

買い主は、売り主に対し、瑕疵担保責任に基づく解除により売買代金返還を求めるとともに瑕疵担保責任又は不法行為による損害賠償を求め、また本件売買の仲介業者に対しては、調査・説明義務違反を理由に債務履行又は不法行為に基づく損害賠償を求めて提訴した。



2 判決要旨

- (1) 本件擁壁は、上部増し打ち及び盛土並びに宅造法8条1項の許可を得ていない点や同法9条の技術基準等に適合していない点において、瑕疵があったと認められる。
- (2) 横浜市の是正勧告に従って違反是正工事を行った場合、建築可能な土地の形状に大きな影響

を及ぼし、建物の解体も必要となること、是正工事に4900万円程度の費用を要することに照らせば、本件契約の目的は達することが困難であり、解除が認められる。

- (3) 仲介業者については、本件擁壁瑕疵は、約20年前の手續の有無や専門的内容に依存するものであって、容易に発見できるものではないから、かかる暇庇について調査し、原告らに説明すべき義務があったとまで解することはできない。

3 コメント

- (1) 本判決は、上記のとおり、是正が必要であるが、そのためには土地の敷地形状に変更をきたし、既存建物の解体も余儀なくされ、また是正工事費用に4900万円を要することを理由として、売買の目的達成不能と認め、契約解除を認めたものである。
- (2) しかし、いわゆる拡大損害についての損害賠償については、判決は、「擁壁が違法であること、シロアリ被害等を被告が知っていたとは認められず、また容易に判断できるものではない

から、気づかなかったとしてもやむを得ない。瑕疵担保責任が信託利益の賠償を請求しうるに止まる無過失責任であること、上記のとおり不法行為までは認められないことを考慮すると、売買代金7000万円の返還のほかに、更なる損害賠償を認めることは当事者間において公平とは言えない。」として、これを否定した。

しかし、売買代金7000万円の返還のほかに、更なる損害賠償を認めることは当事者間において公平とは言えないとする判決理由は、その法的根拠が不明であり、問題があると言わざるを得ない。瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は信託利益に止まることも理由として挙げているが、原告らの主張していた損害は転売等の履行利益ではなく、まさに引越費用等の信託利益であり、判決の論拠は説得力がないと考えられる。

- (3) 仲介業者の責任について、判決は、そこまでの調査・説明義務はないとするものである。しかし、少なくとも当該擁壁が宅造法または建築基準法上の許可を受けている擁壁か否かは、役所で容易に調査できる内容であり、その調査義務まで否定した点に疑問が残る。

[5] 耐震偽装・錯誤主張事件

平成22年4月22日判決

弁護士 石川和弘(札幌)

整理番号 -

報告日：平成22年5月29日 京都大会

報告者：㊦ 石川和弘

I 事件の表示 (通称事件名：床下)

判 決 日	札幌地方裁判所 平成22年4月22日判決(控訴中)
事 件 番 号	平成18年(ワ)第2803号 損害賠償請求事件
裁 判 官	橋詰 均、宮崎 謙、木口 麻衣
代 理 人	石川 和弘、栗生 猛、山田 学、山本 晋

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	札幌市中央区		
	構 造	鉄筋鉄骨コンクリート造	規 模	延面積8642.12㎡
	備 考	地上15階、地下1階の分譲マンション		
相談（不具合現象）	分譲業者・住友不動産（株）、設計監理・（株）テクノ設計事務所、施工・（株）大林組のマンションが耐震偽装物件（テクノ設計の下請構造設計事務所に勤務する浅沼良一元・二級建築士が偽装）であることが判明し、84戸の区分所有者のうち、11戸（13名）が、住友不動産の補修の提案を拒絶し、売買代金の返還等を求めたいとの相談 1階Y方向のQu/Qunが0.86			

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）	① 錯誤 ○ ② 不実告知（消契法）△ ③ 弁護士費用 ×			
欠 陥	法令の定める耐震基準を満たしていないこと			
損害 （万円）	合 計	／ （認容額 / 請求額）		
	①代 金	4億0942万円 / 3億7220万円		
	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	0円 / 3722万円		
	⑧そ の 他			
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	民法95条		
	②施 工 業 者			
	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)

- 動機の錯誤における動機の表示について、「当事者双方が契約の大前提として了解している性状（本件では法令が要求する耐震強度の具備）に錯誤があった場合……動機の表示がされた……場合と同視すべきである」と判示。
- 要素の錯誤であること（重要性と因果関係）について、1階の保有水平耐力指数が0.86であ

ることが軽微ではないと判示し、その根拠として、「わが国の国土は地震が多い。人々にとって、多数の建築物が倒壊、崩壊し、数千人という死者が出た平成7年の阪神大震災の記憶は風化していないし、北海道では、阪神淡路大震災に前後して奥尻沖や道東地方で大規模地震が発生しており、普段口にすることはなくとも、わが国に住む大多数の人は大規模地震に対する恐怖心を抱いている。それが、建築物の崩壊や避難できないうちに生じる火災によって生命の危

険をもたらすからである。」と述べていることが特徴である。その他、①マンションの1階は、震災時の避難経路であること、②耐震偽装が発覚して4年が経過しようとしているのに、管理組合の総会で特別多数が得られず、補強に着手できていない、③札幌市が認めた補強案（被告主張によれば、耐震強度不足に解消を超えたもの）による補強は大規模な工事である、④耐震強度不足を解消するぎりぎりの補強案（札幌市の審査を経ていないもの）は居住者の恐怖心を取り除くものではない、⑤被告は、別物件（着工後・引渡前）2棟のマンションについては、耐震基準を満たすか否か判明する前に（結果的には、基準を満たしていた）、売買契約を解消して、手付金を返還し、補修工事をしたうえで、再分譲するという対応をしているが、これが賢明である、などの理由を述べている。

補修（瑕疵担保責任の履行）によって瑕疵が解消される場合には、契約関係からの離脱を許す程度に重大な錯誤があるとはいえない、との被告の主張については、そのような解釈は、「欠陥住宅たる新築住宅の買主に対する法的救済を狭める結果となるが、品確法がそのような結果

を意図して新築住宅の売主の補修債務を規定したとまでは解されない。」と判示。

(3) 錯誤における同時存在の原則（意思表示当時において動機と

客観的事実の齟齬があることが要件）については、当事者間の合意内容（原告の動機）は、「建築確認に従って施工される分譲物件を売買すること」であり、これに対して、目的物は、「客観的には、耐震偽装がされた建物」であり、同時存在の原則を満たすと判示。

(4) 代金支払日以降の利息請求については、民法575条2項本文類推により、目的物返還以降にしか利息は発生しない、と判示。

2 主張・立証上の工夫

控訴審係属中であり、コメントを控える

3 所感

控訴審係属中であり、コメントを控える



[6] 建築確認処分取消裁決報告

第1 事案の概要

名古屋市瑞穂区内の3筆の土地（第一種低層住居専用地域及び準住居地域にまたがる）に、名鉄不動産㈱により、地上8階、地下1階（第一種低層住居専用地域部分は地上3階、地下1階）のマンション建築が計画されました（以下「本件マンション」という）。

名鉄不動産は、本件マンションにつき、平成21年7月16日、民間確認検査機関であるビューローベリタスジャパン㈱（以下「ビューロー社」とい

う）に建築確認申請を行い、ビューロー社は、平成21年9月30日、本件マンションの建築確認処分を行いました。

これに対し、本件マンション北側の住民ら8名は、

日照被害が生じるおそれが大きいとして、名古屋



市建築審査会に審査請求を行ったのが本件です。

第2 審査請求における双方の主張

1 当方の主張

当方は、盛土とからぼりを組み合わせて見かけ上平均地盤面を上げるという手法が脱法である、エクспанション・ジョイント部分の地盤が平均地盤面算定において計算されていない、名鉄不動産が計算した平均地盤面を前提としても日影規制の規制値を超える箇所がある等と主張しました。

2 処分庁の主張

これに対し、ビューロー社は、当初、日影図上、日影規制違反は全くない等と反論していましたが、本件口頭審査直前の平成22年3月5日に至って、名鉄不動産から軽微変更報告書が提出され、日影図等の訂正が行われたとして、突如として、従前の日影図を差し替えると主張してきました。

これは、確認申請時に名鉄不動産が提出していた日影図（以下「当初日影図」という）の影倍率が誤っていたための差し替えでした。

すなわち、当初日影図には、日影図を作成した緯度について「北緯35°15'00"」と明記されていますが、同図面に記載された影倍率は、同地点のものではなく「北緯35°00'00"」の影倍率が記載されていたのです。

名鉄不動産は、当初日影図のとおり「北緯35°15'00"」の影倍率で計算をすると、本件マンションが日影規制に抵触してしまうため、新たに、本件マンション予定地の実際の緯度である「北緯35°08'00"」の影倍率で日影図を作成し、さらに、この緯度を変えただけの計算でも規制をクリアできないことから、平均地盤面を上げるとともに、隣地高低差緩和の特例を適用して、何とか規制をクリアさせ、ビューロー社に軽微変更報告を行ったのです。

ビューロー社は、名鉄不動産の軽微変更報告を安易に受け付け、軽微変更後には、日影図上の日影規制ラインまで3ミリメートルの余裕があるので、本件確認処分には何ら問題はなかったと強弁しました。

3 口頭審査における処分庁の発言

平成22年3月23日の口頭審査では、各委員から、ビューロー社に対し、厳しい質問がなされました。ビューロー社は、上記変更を軽微な変更としたこと自体については誤りを認め、現在、計画変更手続を行っているとしました。また、ビューロー社は、当初日影図に、作成緯度が「北緯35°15'00"」と明記されている以上、当初の確認処分時にこれを発見することは困難であった等と弁明しました。しかし、委員からは、「それを見つるのが仕事ではないか。」「変更後でも3ミリメートルしか余裕がないが、施工精度を考えると、問題があるのではないか。」等の意見・質問等がなされました。

第3 取消裁決の内容

平成22年4月7日、名古屋市建築審査会は、本件処分を取り消す旨の裁決を行いました。

裁決では、上記日影図の差し替えにつき、「審査会が判断すべきは、係争の処分が確認時に適法に行われたかどうかの点である。処分が行われた後に事実関係が変更されたからといって、…適法性に影響を及ぼさない軽微な事実関係の変更や瑕疵の治癒が認められる場合を除いて、当審査会は、変更後の事実関係によって処分の当否を判断することはできない。」とした上で、以下のように述べて、本件確認処分時の事情に基づき、本件処分後の日影図の差し替えは、軽微な事実関係の変更や瑕疵の治癒が認められる場合には当たらず、本件確認処分は日影規制に反するもので、取り消すべき違法があると結論づけました。

「建築基準法は『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』法律であり、その定める日影規制は最低の基準である。そして、日影規制に適合しているかどうかを判断するにあたり、影倍率の数値は、日影図そのものの正確性に直結する重大な意味を有する。本件における影倍率の数値は、日影図そのものの正確性に

直結する重大な意味を有する。本件における影倍率の誤りは、当初の確認申請を違法なものとする重大な誤りであり、処分に影響しない単なる誤記や微修正といった軽微なものであるとは言えない。」「審査請求がなされているような事情のもとでは、測定点を改め、平均地盤面の数値をも改め、かつ緩和の規定を用いたところ、たまたま規制を3ミリメートルクリアしたことによって、確認処分時にあった瑕疵が治癒されるものではない。」

第4 本判決の意義

本件により、耐震偽装事件以降も、民間確認検査機関の確認処分には杜撰なものがあることが明らかとなりました。

本判決は、従来はなかなか認められてこなかった建築確認処分の取り消しが認められたという点で、画期的なものではあります。しかし、建築審査会設置の趣旨からすれば、本来、このような裁決がなされることは、むしろ当然と言わなければなりません。

また、本判決により、名鉄不動産が、本件マンションの建築計画を全く中止したわけではありません。本判決では直接判断されませんでした。本件マンションには、盛土とからぼりを組み合わせるという脱法的手法が用いられているという根本的な問題点があります。現在も、まだ、名鉄不動産は再度の建築確認申請を行ってはおきませんので、より周辺住民に配慮した建築計画によるよう引き続き交渉を行っていきます。

国土交通省「建築基準法の見直しに関する検討会」についてのご報告

弁護士 齋 藤 拓 生（仙台）

1 はじめに

平成18年の建築基準法等の一部改正、建築士法等の一部改正（以下「18年改正」という。）は、構造計算書偽装事件の教訓に基づき、建築物の安全性についての最低基準である建築基準法令の遵守を実現するためのものであった。ところが、18年改正については、業界団体等から、「18年改正の結果、建築確認手続が大幅に遅延し、建築着工が激減している。」との批判が出された。そこで、国土交通省は、18年改正の問題点を検討するために、「建築基準法の見直しに関する検討会」を設置した。検討会では、構造計算適合性判定制度、建築確認審査の法定期間、厳罰化の3つを中心的検討課題として議論を行ってきた。平成22年3月8日に第1回検討会を開催し、同年月日までに、10回の検討会が開催された。

検討会のメンバーは、秋山一美（㈱住宅生産団体連合会建築規制合理化委員会委員長）、浅田行則（大阪府住宅まちづくり部建築指導室審査指導課長）、岡和田喜久雄（㈱都市居住評価センター構造適合性判定事業部構造適合性判定部長）、尾島勲（㈱日本設備設計事務所協会会長）、木原碩美（㈱日本建築構造技術者協会会長）、来海忠男（㈱プランテック総合計画事務所代表取締役所長）、久保哲夫（東京大学工学院工学系研究科建築学専攻教授）、桑原耕司（建築基準法再改正を実現する会代表）、齋藤拓生（弁護士・日弁連消費者問題委員会土地住宅部会幹事）、櫻井敬子（学習院大学法学部教授）、重田尚宏（全国建設労働組合総連合東京都連合会東京土建一般労働組合渋谷支部住まいと建築の設計者連絡会会長）、鈴木祥之（立命館大学立命館グローバル・イノベーション

ョン研究機構教授）、角秀洋（㈱日本損害保険協会業務部会委員）、高野雅司（日本ERI(株)確認検査副本部長）、谷合周三（弁護士・欠陥住宅関東ネット事務局長）、東條隆



郎（㈱日本建築家協会副会長）、乗松昭一郎（福岡県建築都市部建築指導課長）、橋爪啓文（パナソニック(株)本社施設管財グループチームリーダー）、深尾精一（首都大学東京都市環境学部都市環境学科教授）、細澤治（㈱建築業協会生産委員会設計部会構造分科会委員）、牧村功（㈱建築設備技術者協会企画・広報委員長）、三栖邦博（㈱日本建築士事務所協会連合会会長）、峰政克義（㈱日本建築士会連合会副会長）、山本利徳（旭化成エンジニアリング(株)エンジニアリングセンター土木建築部長）、脇出一郎（横浜市建築局指導部建築企画課長となっている）。

2 これまでの議論状況

(1) 構造計算適合性判定制度について

ア 対象範囲

特定行政庁の委員、判定機関の委員、弁護士委員からは、構造計算適合判定制度の対象範囲については、見直す必要はないという慎重意見が出された。他方、建築士団体や生産者団体の委員からは、「構造設計一級建築士が関与した場合に不要とする」、「自ら完成後の建築物を使用する予定の建築主が同意する場合に不要とす

る」、「サンプル調査を実施する」、「対象とならない建築物の規模等の範囲を拡大する」、「比較的容易な構造計算による場合は不要とする」といった多様な見直し提案がなされた。結局、対象範囲を変更するかどうかも含めて一定の意見を取りまとめることはできなかった。

イ ワンストップ化

指定構造計算適合性判定機関が自ら引き受けた建築確認に係る構造計算適合性判定を行うことができるようにする所謂ワンストップ化については、三者性が確保されるような機関内での体制整備、必要な審査能力を有する人員の確保、審査上の役割分担の明確化等を条件として、賛成の意見もあったが、他方で、ワンストップ化による審査期間短縮効果は小さいとの指摘や、異なる組織によるダブルチェックを堅持すべきであるとの反対論も出され、意見の一致を見ることはなかった。

ウ その他の意見

「エキスパンションジョイントで接続された複数の部分で構成される建築物に関し、構造的に分離された部分ごとに制度の適用対象か否かを判断する」、「構造計算の大臣認定プログラム制度を廃止する」といった意見も出された。

(2) 建築確認審査の法定期間について

建築士団体や生産者団体の委員からは、法定期間を短縮することを求める意見が出されたが、議論の結果、平成22年6月の運用改善後の実態等を見定めたうえで、結論を出すべきであるというところで概ね意見の一致をみた。

(3) 厳罰化について

性善説に立ち設計側に対するチェックを緩和するのであれば信頼を裏切った者は、より厳罰に処すべきとの意見、罰則は十分強化されているとの意見、刑事罰の強化よりも業務停止等の行政処分による制裁強化により対応すべきとの意見などが出され、意見の一致をみなかった。

(4) その他の議論、意見

① 工事監理・中間検査・完了検査について

これらを徹底する仕組みの構築が重要であるとの指摘が多く委員からなされた。特に中間

検査については、全建築物に義務付けるべきとの指摘や、地域の実情を踏まえた特定行政庁による特定工程の指定を促進すべきとの指摘がなされた。

② 既存不適格建築物の増改築等について

既存不適格建築物の増改築等については、既存部分の延べ面積の1/2を超える増改築についても構造規定の緩和措置の対象とすることを求める意見が建築士委員から出された。また、平成19年に施行された法改正により既存不適格となってしまった新耐震基準施行以降の建築物の増改築が制約されてしまっていることが特に問題であるとの意見も出された。他方で、現行の構造規定に対して既存不適格となる建築物がどの程度まで残ることを許容するのかについて社会的コンセンサスの形成がそもそも必要であるとの指摘や、緩和措置対象となる計画が構造計算適合性判定の対象とならないことは問題であるとの意見も出された。

③ 大臣認定について

平成19年施行の法改正以降、大臣認定の適用の厳格化等を図った結果として、認定件数が大幅に増大し、国土交通省側の処理能力の問題もあり、結果として着工前及び着工後の計画変更に係る手続き期間が長期に渡っていることは問題であり、複数仕様に係る認定や軽微な変更に係る取扱いの合理化等の改善を図る必要があるとの意見が建築士委員及び生産者団体委員から出された。他方で、新技術の開発・活用の円滑化に向け、旧第38条の規定に基づく大臣認定と同様の技術認定制度の創設等、建築技術の進歩を推進する仕組の整備を求める意見も提起された。

④ 4号建築物の構造等審査省略特例を廃止すべきである。

⑤ 構造設計一級建築士制度は廃止すべきである。

⑥ 設備設計一級建築士制度は廃止すべきである。

⑦ 設備設計一級建築士制度において、建築設備士を活用すべきである。

- ⑧ 建築設備士に設計・工事監理の業務権限を付与すべき（又は建築士のもとでこれらの業務を可能とすべき）である。
- ⑨ 建築士・建築士事務所について関係団体による自律的監督体制を整備すべきである。
- ⑩ 建築士事務所法を制定すべきである。
- (5) なお、検討会の議事の詳細は、国土交通省のホームページにおいて公開されている。

3 座長の間とりまとめ案の問題点

以上のような議論状況を踏まえて、平成22年9月13日の第10回検討会で、深尾座長の間取りまとめ案が提示された。とりまとめ案については、国土交通省のホームページに掲載されている。

座長の間取りまとめ案には、次のとおりの問題点があると考ええる。

- ① 座長案には、「建築基準法を抜本的に見直すためのロードマップを早急に策定する必要がある」との記述があるが、それは、本検討会の主要テーマである「3つの検討課題」とは、直接的には関係がないし、当検討会においては、建築基準法の何をどのように抜本的に見直す必要があるのかについては、正面から議論していないのであるから、そのような記述は、相当でない。
- ② 座長案には、「構造計算適合性判定を不要とすることが可能な範囲について精査することが強く求められた。」と記述があるが、「構造計算適合性判定の適用範囲の見直しの是非、仮に見直すとした場合における見直しの範囲について精査することが強く求められた。」とすべきである。建築主事の審査能力との兼ね合いを問題とするのであれば、そもそも「構造計算適合性判定の適用範囲の見直しの是非」についても精査する必要があるからである。

- ③ 座長案では、構造計算適合性判定制度の対象範囲を検討するための専門家委員会を設置しているが、委員会の構成員の人選にあたっては、構造計算適合性判定の適用範囲の安易な見直しがなされないようにするための配慮が必要不可欠である。当検討会において、建築士会、日本建築家協会、事務所協会等の建築士関係者、生産団体関係者の方々は、見直しに極めて積極的であった。そのような方々のみで、委員会が構成されることになれば、18年改正の趣旨が大きく損なわれことが危惧され、建物の安全性確保＝消費者保護の観点から、極めて問題である。

4 今後について

上記座長案については、10月19日に第11回検討会を開催して、さらに、議論することになっている。座長案に対しては、何ら結論ないし方向性が示されておらず問題であるとの意見もある。しかしながら、検討会での議論を通じて、建築士団体及び生産者団体からの18年改正に対する見直し要請がある一方で、建物安全性確保＝消費者保護の観点からは、18年改正の安易な見直しには、問題があることが明らかになり、見直しという方向で意見の一致を見なかったことは、大いに評価することができる。

建築物の安全性の確保を図るという18年改正の趣旨は、正当なものであり、今後とも、堅持されなければならない。そのうえで、18年改正の結果、不都合が生じているのであれば、適宜の修正を図っていくべきである。18年改正の趣旨が堅持されるかは、これからが正念場であり、建物安全性確保＝消費者保護の観点から、今後の国土交通省の動向を注視し続ける必要がある。

建築基準法の見直し問題についての 緊急アピール

構造計算書偽装事件の教訓に基づき、建築物の安全性についての最低基準である建築基準法令の遵守を実現するために、建築確認・検査を厳格化すること等を内容とする建築基準法等の一部改正（以下「18年改正」という。）が行われた。

18年改正については、業界団体等から、「18年改正の結果、建築確認手続が大幅に遅延し、建築着工が激減している。」との批判が出された。

そこで、国土交通省は、本年3月、有識者は実務者等から構成する「建築基準法の見直しに関する検討会」（座長深尾精一首都大学東京都市環境学部環境学科教授）を設置し、確認審査の迅速化、申請図書の簡素化、不正行為に対する厳罰化の観点から、18年改正についての見直しの検討を行っている。

しかしながら、18年改正は、「複数の特定行政庁、指定確認検査機関において偽装が見逃された」、「今回の偽装の一部は、迅速な審査で偽装を見破ることは困難である」、「建築士が設計を行うことで審査省略される木造住宅において構造耐力上の違法行為があった」という立法事実に基づくものであり、そのような立法事実には、現時点で、何ら変更はない。18年改正後においても、深刻な欠陥住宅被害が後を絶たない状況が続いている。したがって、18年改正の基本は、しっかりと維持されなければならないというべきである。

たしかに、無意味なこと、不必要なことを行って、確認審査手続が遅延することは許されないが、業界団体等が要望する18年改正の見直しによって、建物安全性に関する最低基準の遵守を実現するために建築確認・検査を厳格化するという18年改正の本旨が後退することは断じてあってはならない。

当ネットは、建築基準法の見直しに関する検討会に対し、界団体の利益・都合ではなく、安全で快適な住宅の取得を希望する国民の願いを最優先した議論を行うことを強く求める。

2010年5月30日

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第28回京都大会 参加者一同

補修方法の基準

地裁判決と高裁判決の比較検討

弁護士 吉 岡 和 弘 (仙台)

第1 瑕疵と補修の判断

1 地裁判決

- (1) 瑕疵判断→「設計図書等に従っているか、また、法令等の定めを満たしている場合には瑕疵がなく、これを満たさない場合には瑕疵がある」、「いわゆる事実上の安全性概念は瑕疵判断基準として合理的ではない」
- (2) 補修方法→「法令等は建築物の最低限の安全性を定めるものであることからすれば、建物の補修方法も原則として法令等における瑕疵がない状態に復帰させることが最も妥当な方法である」

2 高裁判決

- (1) 瑕疵判断→「当該建物が設計図書等のおりに建築されているかを検討し、設計図書等により工事内容が明らかにならないときは、建物の種類、請負代金の額、契約締結の経緯等、諸般の事情から契約内容を合理的に解釈して検討し、その際、建物の建築を規制する法及び施行令、告示、J A S S等が契約内容になっていると解釈するのが合理的である」としたうえで、
- ① ひび割れにつき「乾燥収縮によるひび割れは瑕疵ではない。ひび割れ幅が0.3mmまでであり、内壁に発生しているため補修が不要である（鑑定）」
- ② かぶり厚不足につき「5mm程度の不足ならば鉄筋の中性化年数と火災時のコンクリート及び鉄筋への影響は微少だから補修は不要であり、火災時に対する補修の必要性については、室内の用途、その室内に火災が発生する可能性、火災時の可燃物の存在、量等につい

ても考慮する必要がある」

- (2) 補修方法につき「瑕疵に対する補修の要否は、法が要求する構造耐力と建物の現状を勘案して個別具体的に判断されるべきもの」とし、
- ① ジャンカ及びコールドジョイントの補修につき鉄筋アンカーによる鉄筋補強を行う。
- ② コンクリートのひび割れ補修につき可塑性エポキシ樹脂の注入や弾性系接着剤を用いた補修を行う。
- ③ 鉄筋のかぶり厚さの不足の補修につき炭素繊維シートを貼る補修を行う。
- ④ 開口部補強筋の欠落につき開口周囲に炭素繊維シートとこれを塞ぐ工事を行う。
- ⑤ 鉄筋アンカーは2001年改訂版既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修設計指針・同解説に、エポキシ樹脂は平成13年国土交通省告示第1372号、公共建築改修工事標準仕様書及び鉄筋コンクリート造建築物の収縮ひび割れ制御設計・施工指針(案)・同解説に、炭素繊維シートは平成13年国土交通省告示第1024号にそれぞれ記載された方法であり、鑑定尋問結果ではいずれも補修方法として相当なものと認められる。
- ⑥ 被控訴人の主張は、建築工事完了後に建物に関する補修作業を行うときでも、当該建物の具体的な安全性や耐久性への影響の有無にかかわらず、すべて完全に上記主張に係る建築基準法条文に記載された材料を用いることを求めるものであるところ、同法をそのように解すべき根拠は認め難く、そもそも、瑕疵に対する補修の要否は、建物の安全性、耐久性を個別具体的に判断して決定すべきもので

あるから、被控訴人の主張は独自の見解というほかなく、採用し難い」

第2 高裁判決に対する反論

1 高裁判決は法令等に違反する補修案である

- (1) 鉄筋アンカー、エポキシ樹脂や弾性系接着剤、炭素繊維シートは、いずれも建築基準法37条、告示1446号が求める日本工業規格又は日本農林規格に適合した建築材料ではなく建物の主要構造部に使用できない材料である。
- (2) 建物完成後の補修は同法令を順守せずとも個別具体的に判断すればいいとするが、完成後の建物は建築基準法令等を見捨てていいとの誤った見解というしかない。

2 ひび割れについて

- ① 施行令は、骨材等の材料の選定（施行令72条）、打設時の養生（施行令75条）、型枠の除去期間（施行令76条）を厳格に指定し、もって、コンクリートの一体性や耐久性、剛性の確保を実現せよとしている。コンクリートのひび割れは耐力低下、剛性低下をもたらすから存在してはならず、設計段階では、仮にひび割れが生じるとしても、それは、あくまで「構造体表面」に、しかも「ひび割れ幅が0.3mmを超えない」程度のものに抑えるよう設計目標にすることを求められているというのが法令等の考え方である。
- ② 日本建築学会編・鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・解説3・3・2・aは、「鉄筋コンクリート造の構造体表面に生じるひび割れ幅が0.3mmを超えないように制限することを耐久性についての設計の目標とする」、「ひび割れが0.2mmの幅になると水が浸入する」、「ひび割れ幅が0.3mm未満であっても、ひび割れの存在は、耐久性、耐火性の観点からすると無視しえないとし、ひび割れ幅を0.3～0.1の場合ごとに計算をするよう」指示している。
- ③ 日本建築学会編・鉄筋コンクリート構造計算基準・同解説は、ひび割れ幅を0.3～0.1に設定

した場合のひび割れ幅から定まる曲げモーメントの計算式を用意し、ひび割れの発生を未然に予防する設計計算法を指示したものである。

- ④ 同学会指針は、施行令36条、同72条、同75条、同76条を受けて、設計段階でひび割れは発生させてはならず、仮に発生したとしても「構造体表面」に「幅0.3mmを超えない」ものにせよ、ひび割れ幅が0.2mmになると水が浸入するとしている。同学会がひび割れ幅0.3mmをもって許容基準にしているとの判断そのものに誤りがある。例えばひび割れ幅は0.1mmで貫通ひび割れの場合もあり、同箇所の剛性はゼロになることに鑑みたとき、ひび割れは、単にひび割れ「幅」だけではなく、ひび割れ「深さ」こそ重要であり、ひび割れ幅はひび割れ深さを推し量る参考資料程度のものに過ぎない。
- ⑤ 同学会「鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説付図3.5(甲第54号証4頁)では、ひび割れの発生によりコンクリートが鉄筋から剥離する現象が生じることを指摘している(藤島建築士の計算では、ひび割れ幅が0.1mmの場合内部の鉄筋は68mmコンクリートから剥離するとしている（同証2頁）。
- ⑥ 本件では、5カ所に貫通ひび割れ、その余の3カ所も壁厚さの約半分にまでひび割れが達する深刻なひび割れであり、貫通部の剛性低下率は100%減、その余の3カ所の剛性低下率は32.7～57.7%である。
- ⑦ 日本建築学会・壁式構造関係設計規準集・同解説(同証65頁)表2「耐力壁の最小厚さ」は、平屋の耐力壁厚は12mm、3ないし5階の耐力壁厚は15mm、その他の階の耐力壁厚は18mmなどと壁の最小厚さを定めている。本件では5カ所もが貫通ひび割れで残存壁厚さはゼロ、最もひび割れ深さが浅い箇所ですえ残存厚さは121mm(180－59)と平屋の壁並みの厚さしかない。

3 かぶり厚さ不足について

- (1) 判決
 - ① 地裁判決は、「鉄筋は錆や火に弱いコンクリートで被覆しておく必要があり、その役割を担うコンクリートのかぶり厚さは重要

であり施行令79条が定められる厚さも最低限の厚さであってこれに特例は認められていないから、同79条、107条、JASS5.10.3に反し、瑕疵にあたる」と判示した。

- ② 高裁判決は、5mm程度の不足は鉄筋の中性化年数と火災時のコンクリート及び鉄筋への影響は微少であるから補修を必要としない。火災時に対する補修の必要性については、かぶり厚さの不足が生じている室内の用途、その室内に火災が発生する可能性、火災時の可燃物の存在、量等についても考慮する必要がある。被控訴人は、かぶり厚さの基準は最低基準で理論的に1mmたりとも不足させてはならず5mm程度であって補修すべきと主張するが、瑕疵に対する補修の要否は法が要求する構造体力と建物の現状を勘案して個別具体的に判断されるべきものであり、上記数値不足を前提にしても具体的な建物の安全性、使用性及び機能性の見地から補修の必要がないとの鑑定の結果に照らして、被控訴人の主張は採用し難い。

(2) 反論

- ① 施行令79条が定められる厚さは最低限の厚さで特例は認められていない。「5mm程度は許される」、「機能性から許される」などとする根拠は全く示されていない。そうした解釈が可能なら施行令もJASSも厳格な規定を置く必要はない。法令等が要求する最低限の安全性を下回る施工を容認するだけで建築関係者に対する法的安定性を害する結果となる。施行令第79条、同107条を受けて、JASS5.10.3は、最小かぶり厚さおよびかぶり厚さの許容差を定めている。
- ② 法令等は、様々な研究成果を踏まえ、基礎、壁、梁、スラブなどの主要構造部のそれぞれにどの程度のかぶり厚さを確保すればいいかを検討し、それが建築界の通説となり、法令になり、建築関係者の共通の約束事になっている。
- ③ 「ごく一部だ」というが、被害者側から無作為に摘出した複数の個所から高い確率で同

旨の瑕疵が発見された場合、同じ業者が同一建物の壁や基礎等につき、わざわざ違った型枠等を用いるはずもないから、ある数カ所で同旨の瑕疵が発見されれば、全体として壁や基礎等には同旨の瑕疵が存在するものとの事実上の推定が働き、業者側が建設当時の写真等や実際の破壊調査等をもって同推定を覆す反証に成功しない以上、壁や基礎等のかぶり厚さが問題となる各個所毎にはほぼ同旨の瑕疵状態が現存すると看做するのが通説・判例である(例えば札幌地裁平成13年1月29日判決(消費者のための欠陥住宅判例〔第2集〕86頁)。

- ④ 本件では、無作為的に抽出した30箇所の調査を行った結果、基礎梁のかぶり厚は40mmのところ17～19mm、基礎梁のかぶり厚は40mmのところ17～19mmなど、14箇所(約47%)にかぶり厚さの基準を大幅に下回る(中には鉄筋が露出している)箇所が確認された。
- ⑤ また、原判決は、「かぶり厚さの不足があるのが室内側でコンクリートは乾燥して中性化後の鉄筋腐食が極めて遅いから補修不要」とする。これまた前述したひび割れと同様、外壁と内壁とのを分けて補修の有無を決する根拠はなく、内壁だから補修は不要とするのは法令等の違反を容認する解釈である。
- ⑥ 更に、「タイル張りだから耐力上も耐久性上も補修は必要としない」とするが、タイルが張られた壁梁部分のかぶり厚不足があってもいいなどとの見解は皆無である。施行令79条は例外を認めていない。

4 配筋間隔不良について

(1) 判決

- ① 地裁判決は、「配筋間隔不良は設計時に期待された強度を低下させ、JASS5.11.5.bに違反し、瑕疵となる。配筋間隔不良があっても基礎の強度に影響はないとの主張は事実上の安全性の主張であり、事実上の安全性の有無で瑕疵がないとすることはできない」と判示した。
- ② 高裁は、壁配筋は設計上D10@200ダブルだが、壁量が多いので、D10@250ダブルで

十分に構造耐力上の基準を満たしており補修は必要ではない。その余の筋の配筋間隔も設計上D10@200だが壁配筋の場合と同様配筋間隔不良の程度に照らすと補修は必要としない。

(2) 高裁判決に対する反論

- ① 施行令77条は柱、同78条は梁、同78条の2は壁について、それぞれ鉄筋の配置等につき順守すべき規定があり、JASS5.11.5.bは、「鉄筋は、施工図に基づき所定の位置に正しく配筋し、コンクリートの打込み完了まで移動しないよう堅固に組み立てる」と規定し、表11・4では、スラブ、はり、柱について、各々、適正なる配筋間隔を指示している。
- ② 壁量が多いので、D10@250ダブルで十分に構造耐力上の基準を満たしており補修は必要ではなとの根拠として、鑑定人が示した告示1026号を援用している。しかし、同告示1026号は、施行令第36条の3項、剛性（壁さ）と靱性（鉄筋量）の確保規定に従ったものであり、法第37条及び告示1446号の材料品質とは別の規定である。
- ③ 施行令80条の2がプレキャスト板を現場で組み立てる際、接合部（目地）にモルタルを詰めて隙間を解消する必要がある場合に関する例外的規定であり、本件建物のように、現場で一体型の鉄筋コンクリート壁を造る場合にはモルタル等の技術基準は適用する必要はないものなのである。
- ④ 一体、何ゆえ、法令違反の施工が「建物の現状に照らして個別具体的に判断され」た結果、補修不要となるのか、全く理由が示されていない。また、鑑定人が「具体的危険性の有無を判断する」というなら、それはあくまで法令等を基準にした判断でなければなら

ず、同法令等を離れて、同法令等の違反を容認するための便法として他の規準を援用するのは、法令無視というしかない態度であり裁判所はこれを容認してはならない。

5 1階郵便ポスト部分の開口補強筋の欠落について

- (1) 原判決は、平成13年国土交通省告示第1024号を根拠に「開口周囲に炭素繊維シートとコールドジョイントの地階の補修工事と併せて、これを塞ぐ工事を行い、新たに1階床面に地階床下点検口を設置する」(11頁)と判示する。
- (2) 炭素繊維シートが建築基準法37条に違反する建築材料であり是正工事に用いることは許されない。告示1024号は本件と無関係の規定であることは前述のとおり。

6 まとめ

- ① 当事者間では法令等を順守した施工を約したのに、高裁判決の補修方法は、同契約内容に反する補修案であり、裁判所が当事者間の合意内容を下方修正するに等しい。故意または重過失で手抜き・杜撰工事を行った者らに対する責任追及をする場面では、当初の契約どおりに是正せよと命じることこそ、法を守り、契約を順守させる裁判所の役割である。
- ② 建築基準法令等は、新築はもとより完成後もこれを順守することが要求されている（8条、9条）のだから、建築物の完成後に瑕疵が発見された場合も法令等が要求する状態に復帰させるための是正工事をなすべきことは建築物の最低限の安全性を確保するために不可欠な行為となる。
- ③ 高裁判決は、法令等の違反がある事実を「個別具体的に判断」をもって手抜き・杜撰工事を事実上容認する判断となる。

調査に関する問題提起

伊 藤 和 雄（広島欠陥住宅研究会代表幹事）



昨年、広島欠陥住宅研究会から調査に出向いた四国の2件が、NPOを主宰・運営している建築士に調査を依頼して新たな被害を受けていました。この建築士たちには、十分な調査を行っていないにもかかわらず訴訟を熱心に勧めるという共通点があり、信頼を失った途端に、ブログで執拗に依頼者を中傷したり不当に高額な代金請求訴訟を起こすなど、欠陥住宅被害に悩む人たちをいっそう苦しめていました。

被害者をねらった事件屋だと思われそうですが、欠陥住宅裁判の実状をよく知らないまま正義漢を気取っている無責任な建築士たちかも知れません。いずれにしても、NPOに対する世間の信頼の高さとインターネットを利用しているという点で、新しい「落とし穴」として認識すべき問題だと思われます。

そうした事件屋建築士たちに対抗するためにも、全国ネットや地域ネットの広報展開には今まで以上に工夫が必要でしょう。一般から見れば、全国ネットや各地域ネットは被害救済を標榜するNPOとの区別が難しいだけでなく、NPOよりも不確かな存在かも知れないからです。また、私たちが調査のあり方について日頃からしっかり話し合い、留意すべき点をおさえておかないと、事件屋や無責任な正義漢たちと同じになってしまう

おそれがあります。

広島欠陥住宅研究会では、調査のあり方・進め方を弁護士・建築士それぞれの立場から見直していただいているところです。その中で「調査先で口に出して言うてはならないことは何か」「無断で部屋に入ったり押入や収納家具を開けたりすることは避けなければならない等、調査中に守るべきマナーにはどのようなものがあるか」「調査中に建物や家具等を汚損した場合には、どう対処するのか」ということについても思案していただいています。ホームページも、被害救済に取り組んでいることやその内容が、よりわかりやすく伝わるよう、改良をこころみています。

調査を請け負う建築士による被害について全国ネットのメーリングリストで報告させていただいた際、一級建築士の本津田秀雄先生から「依頼者との信頼関係が崩れると、我々も同様の状況になる可能性もあります。議論をする必要がある問題だと思います」、小野誠一先生からは「なにを信ずればいいのか、消費者の方からみたら本当にわからなくなってきた状況となっているように感じます。自らを検証することもそうですし、どのように活動を広め、消費者の方々に向かい合っていくべきか、その資質についてはどうなのかなど、検討していかなくてもいけないように思います」というご意見をいただきました。被害者救済のために真摯に調査等の活動を重ねておられる建築士の皆様は、経験の中から、多かれ少なかれ、そうした問題意識をお持ちなのでしょう。一緒に考えていくことができれば、と願っています。

事務局だより



1. 京都大会には、会場が満席となる136名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。京都大会では、「リフォーム工事と消費者保護」というテーマで白熱した議論がなされました。私たちが危惧していたとおり、リフォーム被害の実態が多く報告され、リフォーム問題解決の困難さなど、多様な問題点が残されている現状が浮き彫りになったと思います。その他、欠陥住宅を取り巻く多くの案件について報告と議論がなされ、我がネットのレベルの高さを痛感した次第です。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。

次回大会は、2010年12月4日～12月5日、北九州において開催いたします。京都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. 京都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24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25号の編集

③建築基準法改正に関する意見書の執行

④事務局会議（第1回6月14日、第2回7月26日、第3回9月1日）

⑤幹事会（9月12日北九州にて）

3. 京都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。

北九州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。

