

ふぉあ・すまいる No.26

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2011年11月26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://www.kekkan.net/>

欠陥住宅全国ネット第30回神戸大会（2011年5月28日～29日開催）の報告集をお届けします。外装タイル張り仕上げの保守管理に関する田中正司さんの特別講演や、外壁タイルの問題事例報告など、建物外壁に関する問題をメインで取り上げたほか、東日本大震災後の最初の大会ということもあり、被災地の方へ向けたアピール「復興の中で欠陥住宅被害にあわないために」も採択されました。次回、第31回大会は仙台で、2011年11月26日～27日に開催されますので、皆様是非ご参加下さい。

今号の目次

	ページ
◆欠陥住宅全国連絡協議会（全国ネット）神戸大会	
基調報告 幹事長 吉岡和弘（仙台・弁護士）	2
◆特別講演「外装タイル張り仕上げの保守管理について」	
田中正司氏による講演を聴いて 前田由利（神戸・一級建築士）	4
◆基調講演「マンションの外壁に関する不具合事例」 萩尾利雄（神戸・一級建築士）	6
◆「勝つための準備書面」論点紹介 平泉憲一（大阪・弁護士）	14
◆勝訴判決・和解報告	
[1] 「建物としての基本的安全性」につき判断した事例 石川和弘（札幌・弁護士）	23
[2] 請負契約の「瑕疵」について判断するとともに 監理放棄建築士の不法行為責任を認めた事例 齋藤拓生（仙台・弁護士）	25
[3] サミング耐震偽装事件 幸田雅弘（福岡・弁護士）	30
[4] 鉄骨造3F建ての店舗兼住宅について瑕疵担保責任を認めた事例 幸田雅弘（福岡・弁護士）	32
[5] 宮城女子校シックスクール公務災害（審査請求）事件 吉岡和弘（仙台・弁護士）	34
[6] セキスイハイムアパートの不同沈下と溶接不良事件 木津田秀雄（大阪・一級建築士）	36
◆耐震強度偽装事件報告 谷合周三（東京・弁護士）	39
◆別府マンション事件報告 幸田雅弘（福岡・弁護士）	42
◆日弁連土地・住宅部会の活動報告 三浦直樹（大阪・弁護士）	45
◆大会アピール 永井光弘（神戸・弁護士）	
「復興の中で欠陥住宅被害に遭わないために」 ～東日本大震災の被災者の方に向けての緊急アドバイス～	46
「復興の中で欠陥住宅を生み出さないために」 ～16年前の被災地神戸からの緊急アピール～	47
◆事務局だより	41

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)神戸大会 基調報告

幹事長 吉岡和弘(仙台)

第1 東日本大震災の発生

1 津波被害

① 予見可能性

吉村昭「三陸海岸大津波」(文春文庫)

1896(明治29)年、1933(昭和8)年、1960

(昭和35)年の津波

② 津波と建築物の強度についての再構築

建築基準法39条 災害危険地域 内閣府

05年ガイドライン(アーキテクチャー)

海洋建築物安全性評価指針(平成10年建

設省住指発第168号)

かけ地近接等危険住宅移転事業制度要綱(平成7年建設省住防発第15号)

災害危険地域の指定推進について(昭和36年住発第315号)

建築物の津波災害防止について(昭和35年住指発第51号)

風水害による建築物の災害の防止について(昭和34年住発第42号)

③ アスベスト

大気汚染法 1リットル中10本→別紙参照

④ 復興策

・街の復興→防潮堤?

・建築制限→建築基準法39条か、84条か。

・二重ローンと安全な住宅に居住する権利

2 造成地被害

① 液状化→軟弱地盤対策

② 地滑り・崩壊→宅地造成規制法→形式的審査権

国土交通省→「震災で『危険な宅地』9県で



1432か所

地盤整地事業者や、建築業者の債務不履行責任、瑕疵担保責任と除斥期間

①地盤の被害が大きい建物に余り壊れていないという場合の罹災証明書

③ 「災害に係る住家被害認定基準運用指針」

→あまくはないか。

・基礎の全部損壊と認められたら全壊

・建物の傾斜が1/20以上の場合には当該住家の損害割合を50%以上とし、全壊と判定

3 既存不適格住宅の解消

① 日弁連意見書準備中

診断の義務づけ。回収・除去の義務づけ。国の正当な保障(憲法29条3項)。

4 原発被害と新エネルギー

① 予見可能性→前国各地での反原発訴訟(1件以外全て敗訴)。司法の責任大

② 太陽光、波力、風力、地熱発電

③ 蓄電技術→各戸で太陽光発電、車や建物を使った蓄電

第2 耐震偽装事件

- 1 東京地裁平成23年5月25日判決
- ① 偽装をうかがわせる明らかな兆表
- ② 因果関係
- 2 札幌高裁平成23年5月26日判決
- ① 錯誤無効で勝訴
- ② 居住利益控除は否定

第3 差し戻し審

幸田差し戻し事件→最高裁 平成23年6月27日
弁論通知

第4 日弁連

- 1 住宅安全基本法の立案
- 2 既存不適格住宅に関する意見書
- 3 リフォーム被害の予防と救済に関する意見書（平成23年4月20日）
中古リフォームトータルプラン検討会がはじまる。
- 4 「追い出し屋規制法」先送り。→家賃滞納者

データベースの禁止を

- 5 原状回復ガイドラインに関する検討調査委員会→ガイドライン改正案を検討中

第5 国交省

1 建築法体系勉強会

- ① 建築物の備えるべき基本的性能（質）は何か
- ② 建築物の質の確保について建築主・設計者・施工者・行政はどのように役割分担し、責任を負う等の基本的考え方を整理する。その上で、
 - ・安全性等と建築活動の円滑化を両立させる建築規制手続きのあり方
 - ・複雑化・詳細化した建築基準体系の再編（新技術導入等の円滑化国際整合化）
 - ・専門家の資質確保・活用方策等について検討する。
- ③ 平成24年1月 論点整理する。

2 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会

座長 高木 佳子 弁護士（元日弁連副会長）
神崎 哲 弁護士（日弁連消費者問題
対策委員会）

特別講演

田中正司氏による 「外装タイル張り仕上げの保守管理について」

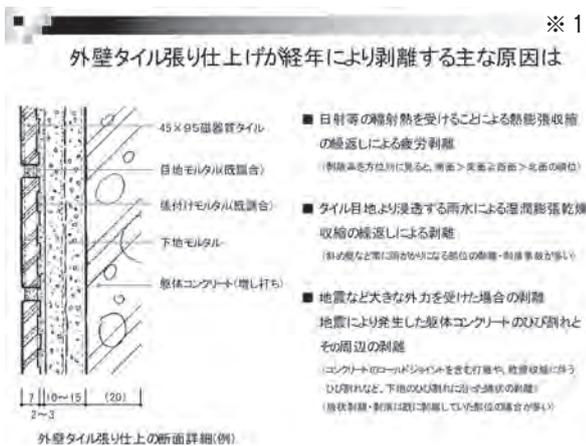
一級建築士 前田 由利 (神戸NET)

「総タイル張り」は、マンション広告などでは、往々にしてうたい文句になっている。

しかし、「特定建築物の定期調査報告制度」の見直しがあり、H20年4月1日以降、「竣工、外壁改修などから10年を経てから最初の調査の際に全面打診などにより調査」が義務付けられた。小さなタイル1枚でも、高いビルから落ちると、ともすれば大惨事を引き起こす可能性があるため、タイルが剥落することが、社会問題となっているのだ。

そこで、長年ゼネコンの技術部にて、様々な現象を見、品質管理をされてきた、田中正司氏にその原因と調査および補修方法、保守管理の仕方について、お話を伺った。

「張り付けたものが剥離するのは自然の理」だとしても、早期に、また、広範囲に発生する剥離は、設計・施工管理に起因する場合が多い。」ので、まず、使用材料や工法などの情報収集をするとともに、発生時期、発生個所、剥離界面を調査することが大事である、とのこと※1。



剥離

- ① 張り付けモルタル塗り付け時の鏝圧不足
 - ② 下地モルタルのドライアウト
 - ③ 吸水調整剤の塗漏れ、希釈ミス
- 3) 下地モルタルとコンクリートとの界面剥離
- ① 下地モルタル塗り付け時の鏝圧不足
 - ② 下地モルタル塗圧過大
 - ③ 下地コンクリートの表面洗浄不足

「施工に起因する場合、剥離界面別の原因」には

- 1) タイルと張り付けモルタルとの界面剥離
 - ① タイル張り付け時の叩き抑え、圧縮不足
 - ② 張り付けモルタルのオープンタイムオーバー
 - ③ 張り付けモルタルの塗圧不足
- 2) 張り付けモルタルと下地モルタルとの界面剥離

などが考えられる。逆にいうと、タイル張りは、確かな品質管理のもとに施工がなされないと、不具合の原因になる要素がたくさんあるという、実は、難しいものだと感じた。

そのほか、日射によるものだとすると、他剥離率と方位の相関関係を調べれば、わかるし、雨水

の侵入によるものであれば、剥離箇所がいつも雨水にあたっているかどうかを確認すればよい。

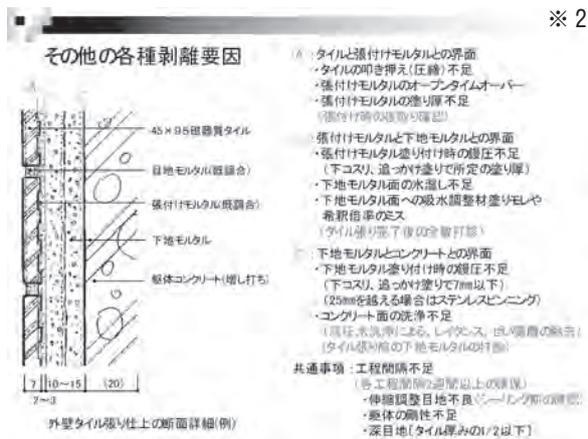
大きな外力に起因する剥離は、地震発生時のコンクリートのひび割れとその周辺の剥離であるかどうかで判断する。

「剥離から剥落まで」には、剥離→浮き→迫り出し→目地部のヒビ割れ→剥落という段階があるので、剥離界面と範囲、段階を見極めて、補修方法を決定する※2。

「補修方法」には、張替、ピンニング、吸水防止剤の塗布、樹脂やカーボンファイバーで覆う、金属パネルで覆う、など。

日本建築学会によると「経年剥離率」は、15年で15%もあるそうだ。

日ごろから、よく保守・点検して、早期に対策をすることが、1番の自己予防策といえるだろう。そして、タイル張りの古そうな建物のそばを通るときには、十分注意して通りましょう。



※3

外装タイル張り仕上の剥離から剥落への進行過程と点検方法について(例示)

剥離故障の状況	点検方法
①タイル張り仕上の剥離 (接着界面の接着力が0「コンクリート」状態)	打診により、僅全部と剥離部との打音の差異で剥離の有無と剥離界面を識別する
②タイル張り仕上の浮き (剥離範囲が広がると大きくなると剥離界面に隙間が発生。～3mm)	打診による打音と触手による打診時の振動の有無で判定。日射による反射光で見える場合もあります。目地より浸透した雨水により浮き部分に滞留水が発生するため、白黒現象の発生や目地の乾燥が壊れて付着汚れが目立つようになる(外観目視調査)
③タイル張り仕上の迫り出し 浮き範囲が更に大きくなると面外方向に迫り出します。	外観目視調査で目射等による反射の状況や伸縮縫目地部での段差の発生など、目視で容易に発見できます。
④タイル張り仕上の目地部にヒビ割れが発生して剥落に至ります。	板状にタイル張り仕上り迫り出し目地に耐えられなくなった状態で剥落事故が発生する状況です。

①②の状態を打診により検知して補修することが基本であり、③④の状況が発見された場合は、立入禁止処置と周辺の調査が必要となります。
 (記録写真を白黒の濃淡でコピーすると異常部が発見できる場合があります)

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://www.kekkan.net/>
- 北海道ネット
<http://www.kekkanhokkaidonet.jp/>
- 甲信越ネット
<http://www8.ocn.ne.jp/~tomuken/>
- 関東ネット
<http://kjknet.jpm.ne.jp/>
- 東海ネット
<http://www.tokainet.com/>
- 京都ネット
<http://www.kekkan.net/kyoto/>
- 関西ネット
<http://www.kekkan.net/kansai/>
- 中国四国ネット(広島欠陥住宅研究会)
<http://www9.ocn.ne.jp/~hironet/>

基調講演

マンションの外壁に関する不具合事例

一級建築士 萩尾利雄 (神戸)

最近、マンションやビルの外壁に関する不具合、特にタイルに関する相談が急増しています。以前から問題はあったのかも知れませんが、具体的に相談事例として表面化してきたのは、特殊建築物の定期報告事項にタイルの調査が義務付けられたからかも知れません。

外壁タイルの剥離落下は、第三者障害を引き起こす原因ともなりえます。重大な事故を起こす前に、適切な対策を講ずることが大切です。

神戸大会では、外壁の不具合事例を紹介し、その解決に至る経過を報告いたしました。

事例 (1)

マンションの外壁・タイル

Lマンション

所在地 神戸市西区

用途 共同住宅

竣工年度 1998年

構造 鉄筋コンクリート造

規模 10階建て

戸数 114戸

延床面積 9,228.5m²

販売主 D住宅販売会社

施工者 N建設、D建設

■ 外壁タイルの瑕疵 (外壁タイルが剥落した)

- ・2000年7月に管理組合から調査依頼が来しました。
- ・建物の竣工後約1年後くらいからタイルのひび割れや剥落が発生した。
- ・調査は、外壁タイルの目視および打音調査 (足場なしの状況)
防水調査、X線調査、シュミット調査、RCレーダー調査、コア抜き調査、建物の傾斜調査、タイルの引っ張り試験、住民アンケート調査等を実施した。
- ・タイルの剥落原因の可能性のある事項の調査を全て実施した。
- ・タイルに関する調査結果は、A棟では0.03%

～0.70%、B棟では0.05%～0.70%、C棟では0.35%～6.74%であった。

最大値は6.74%であるが、これはC棟の東面外壁である。

- ・タイルの引っ張り試験は、30か所実施した。その結果建設省基準の0.4N/mm²より低い箇所は8か所であった。
- ・施工者との協議で、不具合箇所を中心に広範囲の修繕工事が行われた。

■ 担保機関の設定

- ・住民の強い希望があり、販売主との協議の結果、5年間に渡り毎年定期的にタイルの状況調査を行うことになった。
- ・4年目くらいから、打音調査で浮きが予測される状況がみられた。
5年目の調査は、一部足場を掛けての調査を実施した結果、修繕した部分以外の箇所の不具合を確認した。

■ 再修繕工事

- ・5年目の調査の結果、再び大修繕工事を実施することが、販売主と住民との間で合意された。
- ・今回の修繕工事は、前回の施工会社とは別の施工会社が選ばれた。販売主側からの提案であった。
- ・工事監理を再び依頼された。今回は特別慎重に調査結果の分析を行い、工事工程及び職人

研修も実施した。

- ・職人研修は、日ごろ行なっている工事、工程を確実にこなすことに重点をおいた。
- ・例えば、薬液の配合、左官の圧の徹底、オープンタイムを確実に取る。又、施工範囲毎に、担当の職人名を記した記録を残し事後の対策に活用できるようにした。
- ・工事中の監理は大変でした。職人毎の工事状況の確認を行い、度々の中間検査を実施した。
- ・これまでの修繕工事では、空音がしている箇所でもその範囲が狭い箇所は、注入及びピン併用による工事が一般的でした。
- ・今回は、上記の様な状況箇所は、張替を選択しました。5年前の修繕工事で在庫タイルを使い果たしていたので、新たにタイルを作成しました。



事例 (2)

マンションの外壁・タイル

Uマンション

所 在 神戸市灘区

用 途 共同住宅

竣工年度 2003年

構 造 鉄筋コンクリート造

規 模 地下1階 地上14階建て

延床面積 19,994.88m²

販 売 主 K市

施 工 者 T建設

■ 外壁タイルの瑕疵 (外壁タイルが剥落した)

- ・管理組合から相談を受けた。過去の修繕に関して説明を受けた上で、調査依頼を受けた。
- ・このマンションは、震災後の駅前区画整理内に建てられた再開発建物である。
- ・管理組合は纏まりが悪く、理事長だけが孤軍奮闘された。
- ・現場は、外壁タイルが一部剥落していたが、空音が確認された範囲は、小さい箇所が点在



している状況でした。

- ・空音範囲が広い箇所はタイル張替とし、範囲が狭い箇所はピン併用注入とした。
- ・西神戸のマンションのタイル修繕の経験に基づいた対策をたてることができた。

事例 (3)

マンションの外壁・タイル・耐震スリット・断熱材 Dマンション

所 在 神戸市東灘区

用 途 共同住宅

竣工年度 1997年

構 造 鉄筋コンクリート造

規 模 8階建て

延床面積 4,623.03m²

販 売 主 T不動産

施 工 者 M建設

■ 外壁タイルの瑕疵（外壁タイルが剥落した）

- ・管理組合からの相談依頼があった時点では、外壁タイルの不具合以外にも多くの不具合が存在していた。
- ・管理組合だけでは、販売主との折衝に限界があるために、相談にこられた。
- ・弁護士と建築士が揃って相談を受けた。
- ・外壁タイルの修繕工事が合意されたため、工事が行われた。在庫タイルを利用し、タイルがあるだけ張替とし、その他の部分は、ピン併用注入工法とした。

■ 耐震スリットの瑕疵（耐震スリットが図面どおり施工されていない）

- ・耐震スリット問題は、当初隣家の音がよく聞こえるというクレームから始まりました。
- ・設計図書と現地を比較していくと、スリットが施工されていないと思われる箇所が数か所発見された。
- ・仕上げを撤去し、目視確認をしたいと考えたが、販売主側は応じてくれなかった。
- ・住民の責任で、自主解体を行い目視確認を行った。施工者が立ち合いたいとの意向を受け入れ、解体を実施した。その結果、あるべきところがないことが判明した。
- ・この調査により、施工者はようやく全館調査

を受け入れた。

- ・詳細調査の結果、スリットが図面どおり施工されていない箇所の全容が明確になった。
- ・この建物の耐震スリットは、住戸間の界壁に施工されたものが多くあった。ところが、スリット内には、スタイロフォームが充填されており、界壁の防火区画が成立していないことも判明した。
- ・本件の耐震スリットは、二つの大きな瑕疵を持っていたのです。
- ・管理組合と販売主との間で合意が成立し、法に適合した形で全てのスリットの改善工事が実施された。

■ 断熱材の吹き厚の瑕疵（断熱材の吹き厚が図面表示より薄い）

- ・数件の住戸で、結露が激しいという苦情が以前から出ていた。
- ・耐震スリットの改善工事中に、外壁の断熱材が薄いことが確認されていた。
- ・改善工事に関しては、住民の一人が、この



件は住民自身が販売主と交渉するとのことでしたので、我々は離れることになりました。

- ・その後のことは、報告がなく不明です。

事例 (4)

マンションの外壁・塗材・断熱材

Sマンション

所 在 神戸市西区

用 途 共同住宅+店舗2軒

竣工年度 1999年

構 造 鉄筋コンクリート造・免震構造

規 模 7棟 地下1階 地上14階建て

戸 数 296戸

延床面積 39,382.69m²

販 売 主 M地所

施 工 者 T工務店

■ 外壁塗材の瑕疵（設計図書と違った塗材が施工されていた）

- ・瑕疵工事を発見したのは、住民でした。住民の中に建築の専門家がおられた。

瑕疵を発見した後、住民と販売主および施工者との折衝が重ねられた。

- ・2004年に相談依頼がきた。

設計図書記載の塗材を施工するという点での折衝に入った。度重なる協議の結果、販売主および施工者の責任で塗材の変更工事を行うことが決まった。

- ・工事は、既存塗材を剥離することから始まりました。塗材を剥離すると使用の液が敷地へ流れ出すのを防ぐ仮設に苦勞した。

全棟に足場をかけての工事は、住民の理解を得て無事終了しました。工事監理は相談を受けた事務所が担当しました。

■ 断熱材の吹き厚不足の瑕疵（結露がひどい住戸の訴えが多発した）

- ・結露がひどい住戸の壁を解体し確認したところ、設計図書には厚さ15mmとの記載があるにも関わらず、実際には5mm程度しか確認できなかった。

- ・販売主および施工者との協議の結果、サンプル数を増やし断熱材の厚さの検証をすることになった。

- ・検証結果は、サンプルのすべてに、断熱材不足が確認された。

- ・全戸を対象に、補修工事を実施することが決定された。

- ・各住戸へのヒヤリングを行い、工事時期の調整を行い、順次工事に入った。

- ・仮住まいへの引越しの上、対象内壁の解体を行い、適切な断熱材の施工を行った。

- ・工事監理は、内壁解体後、断熱材施工完了時、内装工事復旧後の3回の検査を行った。

- ・3軒の反対者の工事は未施工であるが、ほぼ全戸数の修復工事が完了した。



事例 (5)

マンションの耐震スリット。漏水

Sマンション

所 在 神戸市北区藤原台北町5丁目2番

用 途 共同住宅

竣工年度 1995年

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造

規 模 地下1階 地上20階建て

当該棟戸数 62戸

延床面積 7,553.07m²

販売主 Nライフ

施工者 T工務店

■ 外壁からの漏水の瑕疵（1棟の妻側外壁からの漏水）

- ・1度外壁からの漏水が確認されたが、施工者により補修工事が実施された。
- ・ところが、補修工事が完了後の数日後の台風時に、再び同一か所からの漏水が発生した。
- ・2度の漏水で、入居者は施工者を信用できないと思い、相談に来られた。
- ・高層の建物であるが、対象壁に足場を設置し、調査に入った。
- ・漏水箇所であろうと推測した、目地部分の徹底的な調査を実施した。
目地の周辺を研っての確認作業でした。
- ・調査結果は、耐震スリットが縦横に配置されていましたが、一部にスリット材がズレて施工されているにも関わらず、表面のコーキングはスリット材から外れて施工されているのが判明しました。
- ・共用部の改善工事を行うに当たって、管理組合の合意を得る手続きが必要です。
当該団地は、複数棟があり管理組合は一つに



統合されていました。さらに他の棟には被害がなくその住人達は無関心でしたので合意形成が進みませんでした。

- ・弁護士の協力を得て、当該棟の住民の合意をもって修繕工事ができるようにしてもらい、工事が出来ました。
- ・修復工事の際に目地幅が既存より広がったため、将来の修繕時に工事費が増えるため、その差額を販売主が支払う条件も勝ち取ることが出来ました。



事例 (6)

マンションの耐震スリット

Nマンション

所在地 西宮市

用途 共用住宅

竣工年度 1998年

構造 鉄筋コンクリート造

規模 地下1階 地上5階建て

建築面積 822.45m²

延床面積 3,136.03m²

販売主 D住宅販売会社

施工者 K工務店

- スリットの瑕疵（耐震スリットが図面どおりに施工されていない）

- ・住人のお一人が都市計画家であり、若干建築に関する知識があり、クラックの発生の原因を考えていく途中で、耐震スリットの施工に疑問をもたれたことが始まりである。
- ・管理組合の依頼により、耐震スリットの現状を調査した。
- ・管理組合との協議により、元施工者に調査をさせて我々はその調査を監視及び指導することになった。
- ・調査の結果、スリットが図面より少なく施工されていることが判明した。
- ・元施工者により、図面どおりの耐震スリットを造ることになった。監理は我々が行った。
- ・結果は図面どおりに改善した。住民は居住したままで、外部からの施工方法を採用した。



事例 (7)

マンションの地震被害・断熱材

Pマンション

所 在 神戸市垂水区

用 途 共用住宅
 竣工年度 1996年
 構 造 鉄筋コンクリート造
 規 模 地下1階 地上8階建て
 戸 数 46戸
 延床面積 3,658.06m²
 販 売 主 H住宅販売会社
 施 工 者 Hコーポレーション

■ 外壁タイル及び吹付材の瑕疵（タイルの浮き及び塗料の不具合）

- ・阪神・淡路大震災による構造躯体への影響調査の依頼から始まりました。
- ・構造体の破壊試験を含めた調査を実施した。鉄筋探査やコンクリート強度テストを行い、クラックの調査等目視調査を実施した。
- ・構造設計者も加わり検討の結果、図面とおりの施工であるとの結論を得た。
- ・その後、外壁タイル及び塗材の不具合の調査依頼を受けた。
- ・タイルに関しては、剥落はなかったが浮いている箇所が多くあった。
- ・塗材に関しては、チョーキング・変色等が目立っていた。
- ・建物の完成後、早期に前記事項が発生していた。
- ・塗材の付着力テスト及び目視調査、施工記録等を検証することにより、不具合の原因を探索した。
- ・結果、中塗の不足という結果を得た。
- ・監理組合と販売主との間で、協議を重ねた結果、販売主の責任で、タイル及び塗装の不具



合に関する改善工事を行うことになった。

- 断熱材の吹き厚の瑕疵（断熱材が図面どおりの吹き厚より薄い）事が行われた。



事例 (8)

マンションのコンクリートクラック

Sマンション

所 在 兵庫県川西市花屋敷

用 途 共同住宅

竣工年度 1995年

構 造 鉄筋コンクリート造

規 模 3階建て

建築面積 534.94m²

延床面積 1,655.83m²

販 売 主 N不動産

施 工 者 H建設

- 外壁タイルの瑕疵（外装タイルの一部が剥落した）

- ・外壁タイルの全面調査を行った結果、建物全面に浮きやむくりが確認されたため、全面補修を実施した。
- ・不具合の原因は、雨水の侵入とプライマーの施工不備と推測された。

- 構造体のクラックの瑕疵（躯体の床および壁に多数のクラックが発生）

- ・調査の結果無数のクラックが発生していたため、独自に構造計算を行い、原設計の検証を行った。
- ・不同沈下の可能性に関しても、詳細な調査および構造設計を検証した。
- ・建築確認との考え方の相違があり、担当行政

との協議を行ったが、平行線でしたので我々の考え方を説明し、販売主および施工者の同意を得た。

- ・クラックの多い住戸は仮住まいを用意してもらい、内装を撤去し躯体の補修工事を実施した。
- ・本件建物は、竣工直前に阪神淡路大震災に遭遇した。コンクリートに対する影響は、少なからずあったと考えられるため、躯体に関する調査及び検証は、慎重かつ丁寧に行った。



事例 (9)

マンションの断熱材

Rマンション

所 在 神戸市北区

用 途 共同住宅

竣工年度 2001年

構 造 鉄筋コンクリート造

規 模 地上7階建て

戸 数 78戸

延床面積 10,386.14m²

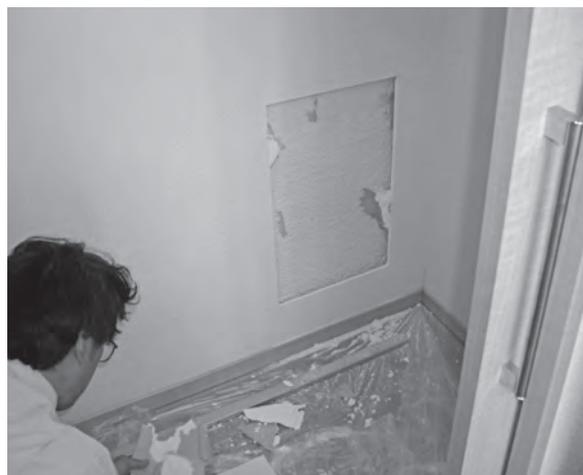
販売主 N住宅販売会社

施工者 A組

■ 断熱材の吹き厚の瑕疵（断熱材の吹き厚が図面どおりの吹き厚より薄い）

- ・ 本件マンションの立地場所は、寒暖の差が大きい所である。
- ・ 入居当時から、多くの住戸で結露が多いという苦情があった。
- ・ 管理組合と販売主との間で協議を重ねていたが、話し合いは平行線で一向に改善工事に応じてもらえなかったため、相談に来られた。
- ・ 住民と協議の上、実際にどこかの住戸の外壁を解体し、断熱材を目視することを決めた。
- ・ 解体を実行し、断熱材の厚さを計測した結果、図面に表示されている厚さを下回る箇所ばかりであった。
- ・ 上記調査結果を販売主へ伝えたところ、施工者から、断熱材は施工中に設計変更を行ったために図面表示より薄くなったとの回答が来た。
- ・ 販売時に上記の件は、明示がなく購入者の誰もがその事実を知らずに購入したのである。
- ・ 交渉では、ちががあかず調停に持ち込まれた。結果、各住戸への金銭解決となった。

- ・ 分譲マンションの工事中の設計変更をいかに購入者に伝えるか、問題が残るところである。



「『勝つための準備書面』 論点紹介」の報告発表を聞いて

発表者 平 泉 憲 一 (大阪・弁護士)

報告者 森 竹 和 政 (神戸・弁護士)

これまで全国ネットで蓄積されてきた多くの裁判例等を参考にして、瑕疵論、損害論、法的責任論等に関する典型的な論点について、欠陥住宅被害救済の立場から、どのような主張をすべきであるかについて、詳細且つ網羅的にまとめられた報告がなされました。

「勝つための準備書面」については、過去の大会でも「よくある反論・再反論」といったテーマ等で同様の議論を何度も行い、検討を深めてきましたが、この度の報告発表は、これまでの検討成果を、多くの弁護士が受験時代にお世話になり、なじみ深いであろう「論点表」というスタイルでわかりやすくまとめていただいたもので、更なる深化（進化?）を進めることにより、最終的には、欠陥住宅訴訟における統一準備書面として利用できるようになってくれるよう、今後の検討に期待しています。

建築紛争論点表

A 瑕疵論

第1 瑕疵の判断基準

1 瑕疵の判断基準

請負人の瑕疵担保責任、売主の瑕疵担保責任にいう「瑕疵」とは何か?どのような基準によって瑕疵の存否を判断するのか?

2 契約内容に反する瑕疵とは?

3 契約内容は、どのようにして確定するのか?

4 契約内容に反していれば、建築基準法令に違反していなくても瑕疵になるか? 判例1

5 建築基準法令に違反すると、なぜ「瑕疵」にあたるのか?

6 建築基準法の最低基準に違反しても、建築工学的観点より安全であれば瑕疵はないのではないか?

7 安全率と最低基準性

建築基準法の「最低基準」は、もともと安全率を見込んであるのだから、最低基準を下回ったからといって直ちに瑕疵ないし建物としての基本的な安全性を欠くとはいえず、建築後の建築物の安全性判断にあたっては、安全率を見込む前の数値を適用すべきではないか?

8 建築基準法の集団規定違反と瑕疵

建築基準法には、「単体規定」と「集団規定」があるが、集団規定違反も瑕疵といえるのか?

9 契約書にも建築基準法令にも明記されていない場合でも、瑕疵といえる場合はあるのか?

10 日本建築学会その他権威ある建築団体の定める標準的技術基準（建築工学上または実務上確立さ

れた標準的技術基準)に反する瑕疵

- 11 品確法所定の「参考となるべき技術的基準」も規準となるか？

第2 不法行為の成否

- 12 請負人に契約責任を追及できる場合(注文者が転売等をしていない場合)、契約責任との請求権競合を認めるのか、契約責任だけしか請求できないのか(実際のメリットは権利行使期間との関係)
- 13 不法行為責任請求における要件如何? 建築紛争の場合、特殊性はあるのか? 判例2
- 14 最判H19.7.6の射程範囲を巡る問題 ①
最判平成19年7月6日の「建物としての基本的な安全性」とは、「建物としての安全性」の中に「基本的な安全性」と「基本的でない安全性」があることを前提として限定化しているのか?
- 15 最判H19.7.6の射程範囲を巡る問題 ②
「建物としての基本的な安全性」にはあたらぬ欠陥・不具合の場合には、不法行為責任は認められないのか?
- 16 最判H19.7.6の射程範囲を巡る問題 ②
最判平成19年7月6日は、「現実的な危険性」を要件としているのか?
- 17 最判H19.7.6の射程範囲を巡る問題 ③
主観的瑕疵(契約内容違反の瑕疵)について不法行為責任が成立するのか?

B 損害論

第1 補修方法の確定

- 18 補修方法の判断基準(何をもって「補修」と考えるのか?)
- 19 注文住宅において、補修方法を建替えとして、建替費用相当額の損害賠償請求が認められるか? 判例3
- 20 「倒壊しかねない危険性」までは認められない場合(通常有する安全性を欠く場合、契約で定められた内容を満たしていない場合)は、建替費用相当額の損害賠償請求ができるか

第2 補修費用の算定

- 21 補修費用算定についての実務上の問題点
- 22 民法634条1項但書(重要でなく、かつ、過分の費用を要する場合)は、損害賠償の場合にも類推適用されるのか?

第3 補修費用以外の損害

- 23 請負契約の場合の補修費用以外の損害にはどのようなものがあるか?
- 24 慰謝料は認められるのか?
- 25 拡大損害は認めらるか?
- 26 損益相殺等の問題(損害から、「居住利益」や、「耐用年数の伸長分の利益」を控除すべきか?)

判例4

□27 売買契約の場合の補修費用以外の損害にはどのようなものがあるか？

C 法的責任論

第1 注文住宅（請負契約）の場合

- 28 請負人（施工業者）に対する瑕疵担保責任（民634）請求概説
- 29 民法636本文の「指図」とは？
- 30 地震と競合（瑕疵がない建物も倒壊したような地震がきた場合）、請負人は免責されるか？
- 31 瑕疵担保責任とは別に債務不履行責任を問えるか？
- 32 設計監理建築士は、どのような場合に、施主に責任を負うのか？
- 33 名義貸し建築士の責任は認められるのか？ **判例5**
- 34 設計上の過失ないし工事監理上の過失を理由とした施工者の免責の主張は認められるのか？
- 35 設計者の指図は、注文者の「指図」にあたるか？
- 36 設計者・施工者双方に過失がある場合、注文者との関係で責任割合を主張できるのか？
- 37 確認検査機関に対する責任追及の可否？
- 38 住宅部材供給者に対する請求は可能か？（シックハウス事件など）
- 39 法人の代表者個人への責任追及は可能か？

第2 建売住宅（売買契約）の場合

- 40 売主の瑕疵担保責任の「瑕疵」とは？
- 41 売主の瑕疵担保責任に基づく「損害」の範囲？
- 42 損害から「居住利益」を控除できるか？ **判例4**
- 43 買主は、どのような場合に契約を解除することができるのか？
- 44 買主の売主に対する責任追及期間はいつまでか？ **判例6**
- 45 買主は、瑕疵担保責任と別に債務不履行責任を問うるか？
- 46 建売契約の問題点
- 47 施工業者、設計・監理建築士、確認検査機関、住宅部材供給業者、法人代表者に対する請求
- 48 仲介業者に対する請求は可能か？

D その他

- 49 同時履行の抗弁の問題と相殺の意思表示の問題
上記の理は、売買契約においても同様か？
- 50 注文者は、瑕疵に基づく損害賠償請求権と、報酬請求権を相殺できるのか？ また、相殺の意思表示の時期は、いつが適切か？

判例1

【事件番号】 最高裁判所第2小法廷判決
平成15年(受)第377号
【判決日付】 平成15年10月10日

【判示事項】

1 建物建築請負契約において約定に反する太さの鉄骨が使用された工事に瑕疵があったとされた場合に、請負代金を受働債権とし、瑕疵修補

に代わる損害賠償債権を自働債権とする注文者からの相殺において、相殺の意思表示をした翌日から相殺後の請負残代金債権について遅延損害金が発生すると解した事例。

- 2 阪神・淡路大震災の直後に被災地で締結された大学生向けのマンション建築請負契約において、耐震性を高めてより安全な建物にするために太い鉄骨を使用する特約が約定された場合において、約定に反する太さの鉄骨が使用された建物建築工事に瑕疵があるとされた事例。

【参照条文】 民法404条／412条／634条

【参考文献】 裁判所時報1349号2頁、判例時報1840号18頁、判例タイムズ1138号74頁、金融・商事判例1204号23頁、判例評釈 原田剛・月刊法学教室283号100～101頁2004年4月、山地修・判例タイムズ1148号4～22頁2004年7月1日、山田到史子・民商法雑誌130巻3号194～209頁2004年6月、塩崎勤・平成16年度主要民事判例解説〔判例タイムズ臨時増刊1184〕50～51頁2005年9月、花立文子・私法判例リマークス〔30〕〈2005〔上〕〔平成16年度判例評論〕〉〔法律時報別冊〕42～45頁2005年2月、平野裕之・判例セレクト2004〔月刊法学教室294別冊付録〕19頁2005年3月、笠井修・不動産取引判例百選<第3版>〔別冊ジュリスト192〕156～157頁2008年7月、大澤彩・現代消費者法2号104～111頁2009年3月

【理由】 (抜粋)

- ・原審は、上記事実関係の下において、被上告人には、南棟の主柱に約定のものとは異なり、断面の寸法250mm×250mmの鉄骨を使用したという契約の違反があるが、使用された鉄骨であっても、構造計算上、居住用建物としての本件建物の安全性に問題はないから、南棟の主柱に係る本件工事に瑕疵があるということとはできないとした。
- ・しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。前記事実関係によれば、本件請負契約においては、上告人及び被上告人間で、本件建物の耐震性を高め、耐震性の面でより安全性の高い建物にするため、南棟の主柱につき断面の寸法300

mm×300mmの鉄骨を使用することが、特に約定され、これが契約の重要な内容になっていたものというべきである。そうすると、この約定に違反して、同250mm×250mmの鉄骨を使用して施工された南棟の主柱の工事には、瑕疵があるものというべきである。これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。

判例2

【事件番号】 最高裁判所第2小法廷判決
平成17年(受)第702号

【判決日付】 平成19年7月6日

【判事事項】 (抜粋)

- (1) 建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等（以下、併せて「居住者等」という。）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない。このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、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と解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された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は、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買収していたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない。

(2) 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り不法行為責任が認められると解すべき理由はない。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であって、建物の基礎や構造体には瑕疵が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もない。

5 以上と異なる原審の前記3(2)の判断には民法709条の解釈を誤った違法があり、この違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。論旨は、上記の趣旨をいうものとして理由があり、原判決のうち上告人らの不法行為に基づく損害賠償請求に関する部分は破棄を免れない。そして、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るか否か、ある場合にはそれにより上告人らの被った損害があるか等被上告人らの不法行為責任の有無について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

判例3

【事件番号】 最高裁判所第3小法廷判決
平成14年(受)第605号

【判決日付】 平成14年9月24日

【判示事項】 建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合に注文者が請負人に対し建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償を請求す

ることの可否

【判決要旨】 建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。

【参考文献】 裁判所時報1324号320頁、判例タイムズ1106号85頁、判例時報1801号77頁、LLI登載

【評釈論文】 銀行法務21 632号84頁、成城法学71号175頁、東京都立大学法学会雑誌44巻1号451頁、判例タイムズ臨時増刊1154号66頁、判例評論533号11頁、法学教室272号106頁、法学セミナー48巻4号112頁、法律時報75巻10号101頁、法律時報別冊私法判例リマークス28号54頁、NBL764号68頁

【理由】

被上告人から注文を受けて上告人が建築した本件建物は、その全体にわたって極めて多数の欠陥箇所がある上、主要な構造部分について本件建物の安全性及び耐久性に重大な影響を及ぼす欠陥が存するものであった。すなわち、基礎自体ぜい弱であり、基礎と土台等の接合の仕方も稚拙かつ粗雑極まりない上、不良な材料が多数使用されていることもあいまって、建物全体の強度や安全性に著しく欠け、地震や台風などの振動や衝撃を契機として倒壊しかねない危険性を有するものとなっている。このため、本件建物については、個々の継ぎはぎ的な補修によっては根本的な欠陥を除去することはできず、これを除去するためには、土台を取り除いて基礎を解体し、木構造についても全体をやり直す必要があるのであって、結局、技術的、経済的にみても、本件建物を建て替えるほかはない。請負契約の目的物が建物その他土地の工作物である場合に、目的物の瑕疵により契約の目的を達成することができないからといって契約の解除を認めるときは、何らかの利用価値があっても請負人は土地からその工作物を除去しなければならず、請負人にとって過酷で、かつ、社会的な損失も大きいことから、民法635条は、

そのただし書において、建物その他土地の工作物を目的とする請負契約については目的物の瑕疵によって契約を解除することができないとした。しかし、請負人が建築した建物に重大な瑕疵があっ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失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責任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、同条ただし書の規定の趣旨に反するものとはいえない。したがって、建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額を損害としてその賠償を請求することができるというべきである。

判例 4

【事件番号】 最高裁判所第1小法廷判決
平成21年(受)第1742号

【判決日付】 平成22年6月17日

【判示事項】

- 1 本件は、新築建物を購入した被上告人らが、当該建物には構造耐力上の安全性を欠くなどの瑕疵があると主張して、その設計、工事の施工等を行った上告人らに対し、不法行為に基づく損害賠償等を求める事案である。
- 2 原審の適法に確定した事実関係の概要等は、次のとおりである。
 - (1) 上告人Y1は、上告人Y2との間で、鉄骨造スレート葺3階建ての居宅である第1審判決別紙物件目録記載2の建物（以下「本件建物」という。）の建築を目的とする請負契約を締結した。その工事の施工は上告人Y2が、その設計及び工事監理は上告人Y3及び上告人Y4が行い、本件建物は平成15年5月14日までに完成した。
 - (2) 被上告人らは、平成15年3月28日、上告人

Y1から、代金3700万円で、持分を各2分の1として本件建物及びその敷地を購入した。被上告人らは、同年5月31日、本件建物の引渡しを受け、以後これに居住している。

- (3) 本件建物には、柱はり接合部に溶接未施工の箇所や、突合せ溶接（完全溶込み溶接）をすべきであるのに隅肉溶接ないし部分溶込み溶接になっている箇所があるほか、次のような構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるため、これを建て替えざるを得ない。
 - ア 1階及び2階の柱の部材が小さすぎるため、いずれも柱はり耐力比が制限値を満たしていない上、1階の柱については応力度が許容応力度を超えている。
 - イ 2階の大ばりの部材が小さすぎるため、応力度が許容応力度を超えている。
 - ウ 2階及び3階の大ばりの高力ボルトの継ぎ手の強度が不足している。
 - エ 外壁下地に、本来風圧を受けない間仕切り壁の下地に使用される軽量鉄骨材が使用されているため、暴風時などに風圧を受けると、大きなたわみを生じ、外壁自体が崩壊するおそれがある。
 - オ 基礎のマットスラブの厚さが不足しており、その過半で応力度が許容応力度を超えている。
- 3 原審は、上告人らの不法行為責任を肯定した上、本件建物の建て替えに要する費用相当額の賠償責任を認めるなどして、被上告人らの請求を各1564万4715円及び遅延損害金の支払を求めらるる限度で認容すべきものとした。
- 4 所論は、被上告人らがこれまで本件建物に居住していたという利益や、被上告人らが本件建物を建て替えて耐用年数の伸長した新築建物を取得するという利益は、損益相殺の対象として、建て替えに要する費用相当額の損害額から控除すべきであるというのである。
- 5(1) 売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的な

おそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。

前記事実関係によれば、本件建物には、2(3)のような構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるというのであるから、これが倒壊する具体的なおそれがあるというべきであって、社会通念上、本件建物は社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであることは明らかである。そうすると、被上告人らがこれまで本件建物に居住していたという利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない。

(2) また、被上告人らが、社会経済的な価値を有しない本件建物を建て替えることによって、当初から瑕疵のない建物の引渡しを受けていた場合に比べて結果的に耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益とみることはできず、そのことを理由に損益相殺ないし損益相殺的な調整をすべきものと解することはできない。

6 原審の判断は、以上と同旨をいうものとして是認することができる。論旨は採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官宮川光治の補足意見がある。

裁判官宮川光治の補足意見は、次のとおりである。

建物の瑕疵は容易に発見できないことが多く、また瑕疵の内容を特定するには時間を要する。賠償を求めても売主等が争って応じない場合も多い。通常は、その間においても、買主は経済的理由等

から安全性を欠いた建物であってもやむなく居住し続ける。そのような場合に、居住していることを利益と考え、あるいは売主等からの賠償金により建物を建て替えると耐用年数が伸長した新築建物を取得することになるとして、そのことを利益と考え、損益相殺ないし損益相殺的な調整を行うとすると、賠償が遅れば遅れるほど賠償額は少なくなることになる。これは、誠意なき売主等を利するという事態を招き、公平ではない。重大な欠陥があり危険を伴う建物に居住することを法的利益と考えること及び建物には交換価値がないのに建て替えれば耐用年数が伸長するなど考えることは、いずれも相当でないと思われる。

判例5

【事件番号】 最高裁判所第2小法廷判決
平成12年(受)第1711号

【判決日付】 平成15年11月14日

【参考文献】 最高裁判所民事判例集57巻10号1561頁、裁判所時報1351号316頁、判例タイムズ1139号73頁、金融・商事判例1210号42頁、判例時報1842号38頁

【評釈論文】 ジュリスト1264号122頁、ジュリスト臨時増刊1269号87頁、判例タイムズ1244号42頁、広島法学28巻2号177頁、法学協会雑誌122巻12号2118頁、法学セミナー49巻7号120頁、NBL790号111頁

【判示事項】

建築士法3条から3条の3までの規定は、各規定に定められている建築物の新築等をする場合においては、当該各規定に定められている一級建築士、二級建築士又は木造建築士でなければ、その設計又は工事監理をしてはならない旨を定めており、上記各規定に違反して建築物の設計又は工事監理をした者には、罰則が科せられる(同法35条3号)。法5条の2の規定は、上記規制を前提として、建築士法の上記各規定に定められている建築物の工事は、当該各規定に定められている建築士の設計によらなければ、することができないこと、その工事をする場合には、建築主は、各規定に定められている

建築士である工事監理者を定めなければならない、これに違反した工事はすることができないことを定めており、これらの禁止規定に違反した場合における当該建築物の工事施工者には、罰則が科せられるものとされている（法99条1項1号）。そして、建築士法18条の規定は、建築士は、その業務を誠実にやり、建築物の質の向上に努めなければならないこと（同条1項）、建築士には、法令又は条例の定める建築物の基準に適合した設計をし、設計図書のとおりにより工事が実施されるように工事監理を行うべき旨の法的責務があることを定めている（同条2項、3項）。

建築士法及び法の上記各規定の趣旨は、建築物の新築等をする場合におけるその設計及び工事監理に係る業務を、その規模、構造等に応じて、これを適切に行い得る専門的技術を有し、かつ、法令等の定める建築物の基準に適合した設計をし、その設計図書のとおりにより工事が実施されるように工事監理を行うべき旨の法的責務が課せられている一級建築士、二級建築士又は木造建築士に独占的に行使することにより、建築される建築物を建築基準関係規定に適合させ、その基準を守らせることとしたものであって、建築物を建築し、又は購入しようとする者に対し、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ことを主要な目的の一つとするものである。このように、建築物を建築し、又は購入しようとする者に対して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こと等のために、建築士には建築物の設計及び工事監理等の専門家としての特別の地位が与えられていることにかんがみると、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、建築士法及び法の上記各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。

このような見地に立って、本件をみると、前記の事実関係によれば、上告人の代表者であり、一級建築士であるAは、前記1(3)記載のとおり、建築確認申請書にAが本件建物の建築工事について工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をしたのであるから、Aには、自己が工事監理を行わないことが明確になった段階で、建築基準関係規定に違反した建築工事が行われないようにするため、本件建物の建築工事が着手されるまでに、B株式会社に工事監理者の変更の届出をさせる等の適切な措置を執るべき法的義務があるものというべきである。ところが、Aは、前記1(5)及び(6)記載のとおり、何らの適切な措置も執らずに放置し、これにより、B株式会社が上記各規定による規制を潜脱することを容易にし、規制の実効性を失わせたものであるから、Aの上記各行為は、上記法的義務に過失により違反した違法行為と解するのが相当である。そして、B株式会社から重大な瑕疵のある本件建物を購入した被上告人らは、Aの上記違法行為により損害を被ったことが明らかである。したがって、上告人は、被上告人らに対し、上記損害につき、不法行為に基づく賠償責任を負うというべきである。

判例6

【事件番号】 最高裁判所第3小法廷判決
平成10年(オ)第773号

【判決日付】 平成13年11月27日

【判示事項】 瑕疵担保による損害賠償請求権と消滅時効

【判決要旨】 瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用がある。

【参照条文】 民法167-1
民法566-3
民法570

【参考文献】 最高裁判所民事判例集55巻6号1311頁、裁判所時報1304号476頁、判例タイムズ1079号195頁、金融・商事判例1134号3頁、判例時報

1769号53頁、金融法務事情1633号71頁

【評釈論文】 銀行法務21 607号80頁、金融・商事判例1153号63頁、ジュリスト臨時増刊1224号82頁、ジュリスト1226号94頁、判例タイムズ臨時増刊1125号30頁、判例評論530号7頁、不動産研究44巻4号63頁、法学協会雑誌120巻9号183頁、法学教室262号144頁、別冊法学教室270号23頁、法学セミナー47巻5号99頁、法曹時報55巻12号206頁、NBL737号62頁

【理由骨子】

(1) 買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、売買契約に基づき法律上生ずる金銭支払請求権であって、これが民法一六七条一項にいう「債権」に当たることは明らかである。この損害賠償請求権については、買主が事実を知った日から一年という除斥期間の定めがあるが（同法五七〇条、五六六条三項）、これは法律関係の早期安定のために買主が権利を行使すべき期間を特に限定したものであるから、この除斥期間の定めがあることをもって、瑕疵担保による損害賠償請求権につき同法一六七条一項

の適用が排除されると解することはできない。さらに、買主が売買の目的物の引渡しを受けた後であれば、遅くとも通常の消滅時効期間の満了までの間に瑕疵を発見して損害賠償請求権を行使することを買主に期待しても不合理でないと解されるのに対し、瑕疵担保による損害賠償請求権に消滅時効の規定の適用がないとすると、買主が瑕疵に気付かない限り、買主の権利が永久に存続することになるが、これは売主に過大な負担を課するものであって、適当といえない。

したがって、瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行すると解するのが相当である。

(2) 本件においては、被上告人が上告人に対し瑕疵担保による損害賠償を請求したのが本件宅地の引渡しを受けた日から二一年余りを経過した後であったというのであるから、被上告人の損害賠償請求権については消滅時効期間が経過しているというべきである。

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属地域ネット又は全国ネットの事務局長が承認すれば参加できます。

勝訴判決・和解の報告

[1] 「建物としての基本的安全性」につき判断した事例

札幌地方裁判所 平成23年2月8日判決

弁護士 石川和弘 (札幌)

整理番号 -

報告日：平成23年5月29日 神戸大会

報告者：Ⓜ石川和弘

I 事件の表示 (通称事件名：「建物としての基本的安全性」につき判断した事例)

判決日	札幌地方裁判所 平成23年2月8日判決 (控訴中)
事件番号	平成20年(ワ)第3644号損害賠償請求事件
裁判官	橋詰 均
原告代理人	石川和弘、福田直之

II 事案の概要

建物概要	所在	北海道千歳市	
	構造	木造2階建	規模 延床面積 141.60平方メートル
	備考	住宅	
相談 (不具合現象)	① 隅柱が通し柱となっておらず、構造耐力が不安 ② 玄関ポーチ上部外壁の雨漏り 下地材が腐食していないか不安		

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)	不法行為の成否 (最判H19.7.6の「建物としての基本的安全性」)	
欠陥	① 土台と柱の緊結不良 (施行令47条1項第1文違反) ○ ② 筋交いと柱の緊結不良 (施行令47条1項第1文違反) ○ ③ 通し柱の欠如 (施行令43条5項、47条1項第1文違反) ○ ④ 耐力壁の耐力不足 (施行令46条4項表1(8)に基づく昭和56年建設省告示1100号違反) ○ ④ 小屋組継手の緊結不良 (施行令47条1項第1文違反) × ⑤ 断熱欠損 (北海道建築基準法施行条例11条及び17条の2違反) ×	
損害 (万円)	合計	379万7920円 / 578万2700円 (認容額/請求額)
	①売買代金	/
	②修補費用	294万7920円 / 402万円
	③転居費用	

	④仮住賃料	
	⑤慰謝料	
	⑥調査鑑定費	50万円／123万2700円
	⑦弁護士費用	35万円／53万円
	⑧その他	
責任主体と法律構成	①売主	
	②施工業者	民法709条
	③建築士	
	④その他	

IV コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

(1) 判決は、最判平成19年7月6日の「建物としての基本的安全性」につき、一般論として、次のとおり、2つの判断をした。

① 建築基準法20条に基づいて定められた建築基準法施行令の構造に関する規定は、建物が有すべき最低限の構造安全性に関する基準を定めた規定であり、そのうち木造建物に関する施行令の仕様規定は、わが国で長年にわたり建築されてきた木造建物の構造を検討した上で、部材の構成のあり方等を法規として整理したものである。したがって、木造建物の構造に関する施行令の仕様規定に違反した施工がなされた場合、構造上の安全性を損なう施工がされたと認めて差し支えない。したがって、そのような施工がされた場合、当該建物は「居住する者の生命、身体及び財産を危険にさらすことがないような安全性を備えて」おらず、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある建物というべきである。

そして、自宅建物の木造建物の構造に関する施行令の仕様規定に違反する施工がされたことを知った注文者は、たとえ、実際に歪みや傾きが発生しないとしても、構造上の安全性に不安を抱えたまま当該建物で生活することに苦痛を覚え、当該建物に構造上の安全性を確保するための補強工事を行おうとするのが通常であろうと考えられる。

したがって、この種の補強工事を行って財

産的損害を蒙った注文主は、民法709条に基づき、施工者にその損害の賠償を求めうると解するのが相当である。

② 被告は、木造建物の構造に関する施行令の仕様規定に違反する施工がなされていても、当該建物に、居住者等の生命、身体又は財産に対する「現実的な危険性」が生じていなければ、施工者に不法行為責任が生じないと主張する。

しかしながら、被告主張の考え方は、平成19年最高裁判決の説示と必ずしも整合しないように思われる。平成19年最高裁判決がいう「基本的安全性」とは、「現実的な危険性を生じさせない安全性」ではなく、生命、身体、財産を危険にさらすことがない施工状態を意味する。

生命、身体、財産に対する危険性を発生させてはいないが、構造上の安全性を損なう施工状態がある場合でも、補強工事を行った注文者には財産的損害が発生するのであって、平成19年最高裁判決がこの種の財産的損害を埒外に置く趣旨で「基本的な安全性」という文言を用いたとは考えにくい。

また、被告主張の考え方は、建築に伴う不法行為を考える上で「保護法益」の範囲を限定する結果、構造上の安全性を損なう瑕疵（木造建物の構造に関する施行令の仕様規定に違反する施工）がされた場合に関しても、損害の公平な分担を実現しようとする不法行為の法理に必ずしも合致しないように思われ、直ちに採用し難い。

(1) 判決は、遅延損害金の起算点について、次のとおり判断した。

不法行為に基づく損害賠償債務は「損害の発生と同時」に何らかの催告を要することなく遅滞に陥ると解される（最判昭和37年9月4日）。ここでいう「損害の発生と同時」とは、不法行為によって人身損害が発生した場合には不法行為時となるが（最判昭和58年9月6日）、不法行為によって財産的損害が発生した場合には、当該財産的損害が発生した時点と解するほかない。財産的損害の発生時期は、不法行為によって財産を失った場合には不法行為時となるが、不法行為によって余分な費用の支出を余儀なくされた場合には、費用を支払った時期である。ただし、費用の支払いが未了であっても、当該費用を支払うべきことが確定した場合には、その確定した時点で財産的損害が発生したと認めて差支えがない。

本件の損害については、不法行為時（本件建物の引渡し時）に発生した損害として認定された損害ではないから、これにつき、不法行為時に直ちに損害が発生したのものとして施工者の賠償義務の履行遅滞を肯定することは相当ではなく、原告の付帯請求の全部を認めることはできない。

本件の事案に即して考えるならば、認定された損害は、中山建築士の調査報告書が提出された平成20年8月28日に費用を支払うべきことが

確定し、損害が発生したものと認めるのが相当であり、原告の附帯請求は同日以降の分に限りて理由がある。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 瑕疵担保責任の除斥期間経過は明白なので、不法行為構成1本で訴訟提起した。
- (2) 訴訟提起後に、補修工事を行い、その際、進行協議期日として調停委員が立ち会った。

3 所感

- (1) 施行令の仕様規定違反が不法行為の責任原因となる、すなわち、「現実的な危険性」までは不要とした点は高く評価できる。
- (2) しかし、補強工事を現実に行った場合にのみ、財産的損害が発生するかなのような判示部分があり、そのような趣旨であるとするれば、大きな問題がある。
ただし、遅延損害金の起算点の判断においては、建築士の調査報告書が原告に提出された時点で損害が発生するかなのような判示部分があり、この判決をどう読めばよいのか、よく分からない部分がある。
- (3) 現在、被告が控訴し、控訴審係属中（第1回期日前）である。

当方は、遅延損害金の起算点について、建物に引渡し時期であるとの主張のもとに、附帯控訴し、併せて、補修工事を現実に行わなくとも損害が発生しているとの主張をする予定である。

[2] 請負契約の「瑕疵」について判断するとともに 監理放棄建築士の不法行為責任を認めた事例

仙台地方裁判所 平成23年1月13日判決

弁護士 齋藤拓生(仙台)

I 事件の表示（通称事件名：請負契約の「瑕疵」について判断するとともに監理放棄建築士の不法行為責任を認めた事例）

判決日	平成23年1月13日
事件番号	平成13年(ワ)第214号 損害賠償請求事件

裁 判 官	関口剛弘、本田哲哉、佐藤雅浩		
代 理 人	齋藤拓生	担当建築士	佐藤正司、藤島茂夫

II 事案の概要

建物概要	所 在	仙台市宮城野区五輪		
	構 造	鉄筋コンクリート	規 模	5階
	備 考			
入手経緯	契 約	平成10年6月30日 請負契約	引 渡	平成11年3月30日
	代 金	1億3500万円（消費税込み）		
	備 考			

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 本件建物の瑕疵の存否・程度 ② 監理放棄建築士の不法行為責任	
欠 陥	屋根工事の設計図書違反、構造上の安全性の欠如、屋根の水勾配の欠如、屋根の防水仕様の設計図書違反、シート防水層の排水トレンドの欠陥、5階屋上のコンクリート梁に対する保護の欠如、外壁等のひび割れ及び白華現象（コンクリートの養生不足、かぶり厚さ不足、配筋不良、コンクリートの打設不良）	
損害 (万円)	合 計	8997万6697円 / 5355万3336円
	修 補 費 用	5631万4852円 / 4417万5226円
	入居者退去費用	486万円 / 0円
	逸失利益(賃料)	1183万2000円 / 57万円
	調 査 費 用	596万9845円 / 379万8110円
	慰 謝 料	300万円 / 0円
	弁 護 士 費 用	800万円 / 500万円
責任 主体 と 法律 構成	① 売 主	
	② 施 工 業 者	瑕疵担保又は不法行為
	③ 建 築 士	不法行為
	④ そ の 他	

IV コメント

1 判決に至るまでの経過

- ・ 12年2月21日 提訴
- ・ 13年12月19日 鑑定申請(第1回)149万7300円
- ・ 15年5月30日 鑑定書提出
- ・ 17年5月17日 鑑定申請(第2回)150万円
- ・ 18年11月24日 鑑定人選任
- ・ 19年1月22日 鑑定書提出
- ・ 20年8月21日 原告死亡

- ・ 22年3月11日 証人尋問実施
- ・ 22年10月5日 口頭弁論終結
- ・ 23年1月13日 判決
- ・ 23年1月13日 控訴
- ・ 23年4月28日 控訴審第1回
- ・ 23年6月3日 控訴審第2回

2 1審判決までに10年を要した原因・理由

本件は、コンクリートの養生不足等から構造上安全性に重大な問題があるとの私的鑑定書に依拠して、訴状を作成して、提訴した。裁判上の鑑定

を実施すれば、当然、私的鑑定書と同様の結論になるとの判断から、早々に、鑑定申請し、鑑定が実施されたが、意匠専門の建築士である鑑定人の結論は、鑑定費用149万7300円を受領しておきながら、何と「構造上の安全性については不明」という驚くべきものであった。そこから、本件訴訟の迷走が始まった。

結局、構造建築士による構造計算をする必要があるとの提案があり、原告が構造計算を内容とする鑑定を申請することになった（鑑定費用150万円）。しかし、適当な鑑定人が見つからず、鑑定人選任までに、1年半近くを要することとなってしまった。

構造建築士による構造計算の結果は、NGはなく、構造計算上は、問題ないということであった。

そこで、以後は、本件建物には、「外壁等のひび割れ及び白華現象」という欠陥現象があり、その原因は、「コンクリートの養生不足、かぶり厚さ不足、配筋不良、コンクリートの打設不良」であるとの主張を柱として主張を組み立てることとした。

3 本判決の意義

(1) 瑕疵の有無の判断基準

本件決は、「請負契約における仕事の目的物の瑕疵とは、一般に、完成された仕事が契約に定められた内容を満たさず、目的物について、使用価値若しくは交換価値を減少させるような欠点があるか、又は当事者間で定められた性質を欠いているなど、不完全な点があるものをいうと解される。」と判示したうえで、主観的瑕疵の判断基準について、「設計図書と合致しない工事が行われた場合には、その不一致がごく軽微であり、目的物の価値、機能及び美観などに影響を与えず、注文者の意思に反することも無いといえるような特段の事情のない限り、目的物について、契約で定められた重要な内容を満たさず、当事者間で予め定められた性質を欠くものとして、瑕疵があるというべきである」と判示した。

上記判示は、主観的瑕疵に関する最高裁平成15年10月10日判決の判断枠組に則して、契約目

的の明確性・契約内容の具体性・当事者の意思の明確性を前提として、契約内容の重要性についての具体的判断基準を示したものであり、その内容も合理的かつ妥当なものである、と評価することができる。

(2) 不法行為責任—最高裁平成19年7月6日判決の「基本的な安全性」の問題

本判決は、別府マンション事件に関する最高裁平成19年7月6日判決の判断を前提としつつ、「建物の設計者、施行者及び工事監理者は、建物の建築主や居住者に対し、広くその生命、身体及び財産に損害を与えないよう配慮すべき注意義務を負うものと解すべきであり、この理は、これらの者と契約関係にある建築主に対する関係でも同様に妥当するものというべきである。そして、建物の具体的な瑕疵が、明らかに建物の構造的安全性に関わるような基礎ないし構造躯体に関するものでない場合であっても、当該瑕疵により建築主や居住者の財産に損害が生じる場合には、上記注意義務違反を構成するものということができる。上記解釈を踏まえて検討するに、本件建物には上記1のとおり本件具体的瑕疵が認められるところ、これらの瑕疵により、本件建物についてその交換価値又は使用価値が損なわれ、或いは補修工事を要することとなる結果、建物主である原告に対し、後記6(1)のとおり財産的損害が生じることが認められる。」と判示した。

福岡高裁平成21年2月6日判決の非常識極まりない判断と比較して、極めて全うな判断であるといえる。

(3) 監理放棄建築士の責任

ア 監理放棄建築士側は、「最高裁平成15年11月14日判決の事案は、一級建築士の監理の下に建築した建物であるとの信頼の下に建売住宅を購入した買主との関係において、そのような信頼を保護する観点から、外観を作出した建築士の責任を認めたものである。」と主張したが、本件判決は、建築士の注意義務は、「専門家である建築士の特別の地位に基づくものであり、原告の認識によって左右される

べきものではない」との正当な判断を示した。

イ 責任の範囲

本判決は、「工事監理が適切になされていれば通常は瑕疵の発生を未然に防止することができると考えられることに加え、建築士法上、一定の建築物については一級建築士が独占的に工事監理を行うこととされ、法的にも瑕疵の発生を積極的に期待されていることにかんがみると、およそ想定し得ないほどの著しい違法性のある工事が行われたといえるような特段の事情がない限り、瑕疵に起因する損害について、ことさら範囲を限定的に解すべき理由はない。」と判示した。

4 控訴審における控訴人の主張

(1) 主観的瑕疵の有無の判断基準

最高裁平成15年10月10日判決と対照してみると、原判決の基準は、請負契約における「瑕疵」の成立範囲を広範に認めすぎる結果を招くことになり、不当である。

(2) 不法行為責任における「基本的な安全性」の問題

原判決は、建築業者の不法行為責任に関する最高裁判例を引用しながらも、その判例に示された「基本的な安全性」の概念を理解してはならず、恣意的に不法行為責任の成立範囲を広げているのであって、違法不当である。福岡高裁平成21年2月6日判決が正当である。

(3) 損益相殺（居住利益及び賃料収入、耐用年数の伸長）

〈控訴人の主張に対する反論〉別紙参照

- ① 居住利益及び賃料収入について
- ② 耐用年数の伸長について
- ③ 最高裁平成22年6月17日判決について

(4) 東日本大震災によって格別の被害が発生していない？

5 反省点

(1) あまりにも時間がかかりすぎた

提訴時に63歳であった原告は、平成20年に71歳で死亡した。本件被害による心労が死期を早めたように思われる（合掌）。

(2) 欠陥原因の徹底的分析と厳選が必要不可欠

（当然のことながら）

- ・鑑定で迷走してしまった真の原因
- ・弁護士体制・複数代理人の必要性

(3) 裁判上の鑑定の危険性（両刃の剣）

(4) 裁判官次第とはいえ、代理人としては、裁判官の心を動かす主張

立証活動をやり尽くす。

- ・被害実態を正確に伝える。
- ・公正妥当な理論構成
- ・代理人の熱意

別紙

損益相殺の主張に対する反論

1 居住利益及び賃料収入について

注文者である〇〇は、控訴人日本ホームに対し、請負代金1億3500万円全額を支払って、本件建物の所有権を取得したのであるから、本件建物に居住することによる利益、及び本件建物を賃貸することによる利益を取得することができることは、当然であり、正当な法律上の原因があるというべきである。

また、損益相殺ないし損益相殺的な調整を行うことが認められることになれば、賠償が遅れば遅れるほど賠償額が少なくなり、誠意なき請負人等を利するという事態を招き、極めて不公平である（最高裁平成22年6月17日判決の宮川裁判官の補足意見）。

したがって、本件建物に居住することによる利益、及び本件建物を賃貸することによる利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解すべきである。

2 耐用年数の伸長について

瑕疵の補修が認められることによって、当初から瑕疵のない建物の引渡を受けた場合に比べて結果的に耐用年数が伸長することになったとしても、これを利益とみることはできず、そのことを理由に損益相殺ないし損益相殺的な調整をするべきではない。なぜなら、そもそも、例えば、本来の耐用年数15年の部位を建物完成後5年後に補修した

場合、当初の5年間は、瑕疵のある状態であったのであるから、耐用年数が本来の15年を超えて20年になったと評価することはいえず、そもそも耐用年数が伸長したという利益を認めることができないからである。

また、瑕疵の補修が認められることによって、当初から瑕疵のない建物の引渡を受けた場合に比べて結果的に耐用年数が伸長することを理由として、損益相殺ないし損益相殺的な調整を行うことができるかすると、賠償が遅れば遅れるほど賠償額が少なくなり、誠意なき請負人等を利するという事態を招き、極めて不公平となるからである（最高裁平成22年6月17日判決の宮川裁判官の補足意見）。

3 最高裁平成22年6月17日判決について

控訴人日本ホームは、最高裁平成22年6月17日判決に関連して、「最高裁判例が損益相殺を否定する理由付けのうち『当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価できるものであるとき』という絞りをかけている点である。この判旨からすると、当該瑕疵が建物の構造耐力上の安全性に関わるものではなく倒壊の危険も損しない場合にまで損益相殺を否定する趣旨ではない。」と主張する。

しかしながら、最高裁平成22年6月17日判決においては、売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ないことから、建て替えに要する費用相当額の損害賠償が認められて、新築建物を取得することができる場合に、建て替えまでに居住していたという利益や、建て替えて耐用年数の伸長した新築建物を取得するという利益を保持することができるかとするれば、注文

者が瑕疵のない建物を取得した場合以上の利益を享受することになって（いわゆる「焼け太り」することになって）不公平ではないのか否かが問われ、同判決は、その点についての判断を示したものにすぎない。同判決は、「当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価できるものであるとき」に限って、損益相殺が否定されるかの判断を示したのではない。

むしろ、建て替えに要する費用相当額の損害賠償が認められるような重大な瑕疵がない場合には、そもそも損益相殺が問題となる余地がないというべきである。すなわち、建て替えに要する費用相当額という多額の損害賠償が認められるからこそ、建て替えまでに居住していたという利益や、建て替えて耐用年数の伸長した新築建物を取得するという利益を保持することができるかとするれば、注文者が瑕疵のない建物を取得した場合以上の利益を享受することになって不公平ではないのか否かが問題となるのであり、建て替えに要する費用相当額という多額の損害賠償が認められない場合は、そもそも、いわゆる「焼け太り」という問題は、生じない。このことは、例えば、建物に比較的な軽微な瑕疵が存在し、その補修費用が10万円であったが、瑕疵ある建物に5年間居住しており、居住による利益が100万円であったという場合を想定すれば明らかである。控訴人日本ホームの主張によれば、そのような場合にも、損益相殺が認められ、結局、補修費用10万円の請求が認められないこととなるが、それは、不当であり、非常識きわまりない結論というほかない。

以上

[3] サムシング耐震偽装事件

福岡地方裁判所 平成23年 3月23日判決

弁護士 幸田 雅 弘 (福岡)

整理番号 -

報告日：平成23年 5月28～29日 神戸大会

報告者：Ⓔ 幸田 雅 弘

I 事件の表示 (通称事件名：サムシング耐震偽装事件)

判 決 日	福岡地方裁判所 平成23年 3月23日判決
事 件 番 号	平成17年(ワ)第3128号 損害賠償請求事件
裁 判 官	裁判長 田中哲郎、裁判官 南場裕美子、裁判官 設楽大輔
代 理 人	弁護士 幸田雅弘、同 藤本美佐子、同 原田恵美子、同 越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所 在	福岡県粕屋郡篠栗町乙犬997-3		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建 (42世帯)	規 模	敷地 2018m ² 、延面積 3924m ²
	備 考			
入手経緯	契 約	平成11年 4～5月 売買契約	引 渡	平成11年 4～5月
	代 金	建物土地合計 1990～2730万円		
	備 考			
相談 (不具合現象)	構造安全性の欠如			

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 構造安全性の有無 ② 補修方法 ③ 設計士の責任 ④			
欠 陥	構造安全性の欠如			
損害 (万円)	合 計	主位的請求 0 / 8億1472万円 (認容額/請求額) 予備的請求 1億7554万円 / 2億2224万円 (認容額/請求額) 的 / (主位的請求の認容額/請求額)		
	○修補工事費用	1億6842万円 / 1億7545万円		
	○引越費用	6716万円 / 8165万円		
	○実施設計費用	1046万円 / 1046万円		
	○調査費用	832万円 / 832万円		
	○慰謝料	2100万円 / 4200万円		
	○弁護士費用	2753万円 / 3170万円		
	○和解金	1億2753万円 / 1億2753万円		

責任主体と法律構成	①売主	瑕疵担保責任 和解 1億1853万円
	②施工業者	不法行為責任 和解 900万円
	③建築士	不法行為責任
	④その他	

IV コメント

1 判決分析

- 1) 本件は、福岡市のマンション販売会社が平成11年に販売した2棟建てのマンションについて、構造計算の偽装（構造安全性の欠如）を理由に、販売会社・建築会社・設計事務所・設計士を相手にマンションごと建て替える費用の支払いなどの損害賠償を求めた事件である。
- 2) 本件マンションの構造計算をしたのはサムシングという構造設計会社である。サムシングは、平成9年～平成11年の最盛期には、50数名の従業員（建築士は5名程度）を抱え、年間に600～700件の建物の構造計算を行っていた事務所。「経済設計」がうたい文句で、福岡市が建築確認した建物（構造計算が必要なもの）の構造計算の6～7割を1社で占め、数ある構造計算事務所のなかで断トツの実績を誇っていた。構造計算をした建物は開業から倒産月までに1万2000件と言われている。本件建物の構造計算書では、建物荷重を通常より20数%少なめに計算したり、2次設計段階では地震用荷重が1次設計段階の数値より意図的に削減している。
- 3) 裁判の争点は、①構造安全性の判断基準、②補修方法と補修工事代金額、③設計士の責任である。構造安全性の有無については鑑定が行われ、サムシングの構造計算書に「一貫性がないこと」（つまり構造計算書の偽装）を認めた上で、耐震性能の1次設計ではほとんどの柱・梁にNGがでること、2次設計では保有水平耐力は0.63であることの鑑定結果が出た。補修方法では、被告らが「建築基準法は限界耐力計算法によって構造安全性の有無も検討することを許しているのでこれによって補修方法も検討すべきである」と主張して争ったので、その点の判断が注目された。設計士の責任については、構

造計算を行ったサムシングの代表者が「構造計算書の差し替えは認めるが、限界耐力計算法で再検討したらOKが出るので設計に違法性はない」として争った。

販売会社・建築会社とは和解で終了し、設計事務所は請求を認諾した。管理建築士と構造計算のサムシングの建築士2名が最後まで残った。

- 4) 判決は、建物の基本的な安全性について判示した最判平成19年7月6日（いわゆる別府マンション事件判決）を引用したうえで、設計士らの注意義務について、平成12年に導入された限界耐力計算法ではなく、建築当時の許容応力度計算法（しかも層せん断力係数は1.25）によって適切に構造計算すべき注意義務があったと判示し、「本件構造計算書では建物の荷重を大幅に少なく計算されており、その小さな応力で部材を設計し、同じく、その分少ない必要保有耐力に対する判定を行っており、建築基準法令に照らし誤りがあると認められる」と判断している。構造計算書に偽装についてはふれなかった。

建物の基本的な安全性を損なう瑕疵があるかどうかについては、その判断をする上では層せん断力係数の割増は必要ないとしたうえで、限界耐力計算法による鑑定結果によれば、「本件マンションの竣工図にもとづく限界耐力計算には無理がある」として、許容応力度計算法によれば本件構造計算書に誤りがあり、本件の建物に現れた現象が構造計算書の誤りに起因するものであると推認されることも合わせて考慮し、「本件マンションは、大規模な地震等により崩壊。破壊または重大な変形を起こす可能性があると言わざるをえない」と認定した。

しかし、損害については、「限界耐力計算法も基準となるというべきである。本件マンションについて、限界耐力計算法を採用して補修することが現実的に可能であり、かつ、当該補修

費用が建て替え費用よりも低額である場合には、損害の公平な分担の観点からも、当該補修費用をもって損害と認めるのが相当である」として、限界耐力計算法に基づいた補修方法による工事費用を採用した。

- 5) 本件は、いわゆる耐震偽装事件であり、構造計算書の偽装が安全安心を求める国民の期待を裏切る違法な行為であることが問われた事件であるが、その核心とも言うべき点が判断されなかったことは大変残念である。なお、サムシングの代表者が名誉棄損を理由に福岡市を訴えた事件で、福岡地裁平成19年9月28日判決は、「入力データと出力データが差し替えられ、これにより構造計算における計算の連続性がない構造計算書を、建築物の構造耐力の安全性を裏付ける正当な構造計算書として建築確認の際に提出したのであるから、特段の事情のないかぎり、構造計算書の偽造に当たる」と判示している。

また、不法行為責任における損害のとらえ方とはいえ、設計者自らが提案した許容応力度計算法による補修案（本件では建て替え工事）ではなく、限界耐力計算法による補修が認められた点が不十分である。

2 主張・立証上の工夫

構造計算というものがどういうものか、許容応力度計算法と限界耐力計算法がどのように違うのかを自分で理解するのに、構造計算の設計士に3ヶ月間教えて貰うなど相当の時間を要したし、裁判所に分かってもらうのにどのように表現すればいいのか、大変に苦労した。その上、鑑定人3人(+専門委員2名)に当事者双方の建築士2名を交えて鑑定に関する協議を2年あまり続けたことも大きな負担になった。幸い、構造計算技術者協会九州支部で耐震偽装問題を数多く扱っている構造計算設計士の協力をえることができ、それに伴う費用負担についても依頼者(管理組合)の理解が得られたので、乗り越えることができた。

[4] 鉄骨造3F建ての店舗兼住宅について 瑕疵担保責任を認めた事例

福岡高等裁判所 平成23年4月15日判決

弁護士 幸田 雅弘 (福岡)

整理番号 -

報告日：平成23年5月28～29日 神戸大会

報告者：㊦ 幸田 雅弘 ㊧ 片井 克己

I 事件の表示 (通称事件名：鉄骨造3F建ての店舗兼住宅について瑕疵担保責任を認めた事例)

判決日	福岡高等裁判所 平成23年4月15日判決
事件番号	平成19年(ネ)第425号 損害賠償請求等控訴事件
裁判官	森野俊彦、小野寺優子、瀬戸さやか
代理人	控訴人代理人 弁護士 幸田雅弘、同 泉 武臣、同 越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所在	佐賀市兵庫南2丁目582番地	
	構造	鉄骨造3階建	規模 敷地339m ² 、延面積219m ²

	備考	1階店舗（クリーニング店）、2～3階住居（自宅）		
入手経緯	契約	平成12年8月28日 建築工事請負契約	引渡	平成13年7月14日
	代金	建物2940万円（消費税込み）、追加工事322万円		
	備考			
相談（不具合現象）	1審で杭心ズレ・コンクリート強度不足・漏水・樋不良・勾配不良・耐力不足・設備建具の不良を訴えて2258万円を請求したが、ほとんど瑕疵を認定されずに85万円しか賠償を認めない実質敗訴判決を受けたので、控訴審で再度争いたい。			

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 瑕疵の有無 ② 瑕疵の補修方法	
欠陥	① 杭心ズレの適切な補修方法 ② 鉄骨注脚の安全性（アンカーボルトの位置が設計図・構造計算書と異なる） ③ 鉄骨の仕口の溶接不良・内ダイヤフラム欠如（控訴審で追加） ④ 漏水の有無 ⑤ 建具・設備の瑕疵③	
損害 （万円）	合計	666万3085円／1234万6597円（認容額／請求額）
	①瑕疵補修費用 杭心ズレ代金	1039万0485円／1488万1597円
	②引越費用	94万5000円／94万5000円
	③調査費用	32万7000円／50万0000円
	④弁護士費用	100万0000円／166万0000円
	⑤和解金	600万0000円／600万0000円（設計士との和解によるもの）
		/
責任 主体 と 法律 構成	○施工業者	瑕疵担保責
	○代表者	不法行為責任
	○設計者	不法行為責任（600万円で和解した）

Ⅳ コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

本件は、平成12年に発注した鉄骨造3階建ての店舗兼住宅について、杭心ズレ・注脚の固定方法違反・漏水・建具設備の設置不良の瑕疵があることを理由として、請負業者（株式会社）に対して瑕疵担保責任、設計者と現場責任者であった会社代表者について不法行為責任を理由として、1834万円（1審では2258万円）の損害賠償を求めた事案である。

1審では、杭心ズレの瑕疵の一部と建具設備の

設置不良などが認められたが、免除されたはずの追加工事代金が認められたため、結果として85万円の賠償しか認められなかった。

控訴審では1審で主張していた「杭心ズレ」などの瑕疵の他に、新たに「鉄骨の仕口の溶接不良」・「内ダイヤフラムの欠如」の瑕疵を追加して主張し、これが認められた。内容面をみると、杭心ズレの瑕疵の判断基準として国土交通省作成の「公共工事標準仕様書・建築工事編」の解説書である「建築工事監理指針」を引用した点について、「建築工事監理指針は、公共建築工事標準仕様書の解説書として権威ある基準であり、一般の民間工事

においても指針となるべきものであるから、当事者が黙示的に契約で定めている最低基準であると解される」(判決書10頁)と認定している。

主任技術者・監理技術者として届けを出している建築会社代表者個人についても、「本件工事について基礎杭の打設場所について適切な施工指示を行わなかったほか、鉄骨の仕口等の必要な調査を怠り、または給排水管の施工につき十分な指揮監督を行わなかった過失があり、それにより、居住者らの生命・船体または財産が侵害される恐れがあるから、控訴人に対して不法行為責任を負うと言ふべきである」と明確に判示している点が評価できる。給湯管の漏水についても、「床下ない

し壁の内部の配管から漏水することによって構造部分の朽腐を進行させ、あるいは水損を生じさせるおそれがあるから、建物の基本的な安全性を損なう瑕疵と認めるのが相当である」と判示している点が有意義である。

しかし、鉄骨仕口の溶接不良個所の補修方法について鑑定(被控訴人申請)が行われ、残余接合部分で接合していることを前提にした構造計算書が提出され、補修の必要性が一部否定された点(判決文に出てこない)は、問題を残した。

事案の評価としては、1審が実質敗訴同然であったので、控訴審で1266万円の賠償が認められたことで救済はある程度図られたと言える。

[5] 宮城女子校シックスクール公務災害(審査請求)事件

平成22年2月24日判決

弁護士 吉岡和弘(仙台)

整理番号 -

報告日：平成23年5月28～29日 神戸大会

報告者：㊦ 吉岡・千葉・山田 ㊧ 木津田

I 事件の表示 (通称事件名：宮城女子校シックスクール公務災害(審査請求)事件)

判決日	平成22年2月24日判決
事件番号	
裁判官	坂野智憲(会長)、小島忠士(委員)、奥平満男(委員)
代理人	吉岡和弘、千葉晃平、山田いずみ/木津田秀雄

II 事案の概要

1 宮城県内の50代の女性教諭が、平成20年4月、校舎改築に伴い仮設プレハブ校舎での勤務を命ぜられたところ、口腔内上顎の粘膜疹、強い疲労感、口喉の異常な渇き、鼻炎症状、目眩等々の症状におそわれた事案につき、公務災害請求を行ったが、「公務外の災害」との認定を受けたことから、これを不服とし審査請求を行い、原処分取消し・公務災害認定が得られた事案です(なお、当職らは審査請求段階からの受任で

ある)。

2 本件判決は、1度目の判断(公務外認定)に対して、不服申立てを行ったことに対する判断である。民間企業の労災手続のいわば民間版ともいえるが、大きな相違があります(後記IV)。

III 主張と裁決の結果

1 時系列(概要)

平成20年4月1日 被災者プレハブ校舎で勤務開始ほどなく異常を感じる
同年5月中旬 医療機関の外来受診

その後も複数の医療機関を受診

同年7月中旬から下旬 自宅休養

同年9月30日 公務災害の認定請求

同22年3月26日 公務外の災害と決定される

同年5月26日 審査請求

※ 代理人らはこの時期から

同22年7月22日 反論書提出（代理人ら。控訴理由書みたいなもの）

同年9月8日 再弁明書（原処分庁からの弁明）

同年10月15日 再反論書、木津田意見書提出

同年11月4日 口頭意見陳述

同年12月1日 再反論書（2）提出

同23年2月24日 裁決書（公務災害性を認定）

同年3月7日 公務災害認定通知

2 主張・立証のポイント

原処分の判断理由は、論理性・整合性・合理性を欠く杜撰なものであったが、被災者の身体被害のシックハウス性を否定し公務起因性を否定していることから、審査請求での争点は、①被災者の身体被害がシックハウス症候群であるか、②被災当時、シックハウス症候群に罹患する程度の化学物質の放散が存したのか否かが中心となりました。

①については、既に原処分段階で提出されていたシックハウス症候群とする医師の意見書の合理性を改めて主張するとともに、シックハウス症候群の第一人者である宮田幹夫医師の科学的検査に基づく診断・意見書を提出し、②については、原処分が入手していなかった建築当時の測定データの入手した上、シックハウス問題に建築分野の第一人者である木津田秀雄一級建築士の意見書を提出し、さらに①・②とも、同僚や生徒らも多

数の同種被害を受けていた事実につき複数の陳述書を提出するなど、被害事実に基づき医学的・建築学的側面から主張・立証を重ねました。

IV コメント

1 木津田建築士のご指導・ご協力、これまでの全国ネットでのシックハウス症候群被害救済の成果に支えられ、被害救済を図ることができたものであり、この場をお借りして改めて御礼申し上げます。

2 本件裁決の意義

- (1) 被災者の被害が正しく認定されたことに意義があると思われます。
- (2) 民間企業の労災手続ではなく、公務災害における認定であることにも大きな意義があると思われます。すなわち、民間企業の労災被害は（その救済が不十分であるにせよ）多くの裁判が積み重ねられ、その結果、労災認定基準も改善されてきたところ、公務災害の場面は、いわゆる泣き寝入り事案が多く、適正な権利実現のための裁決例・裁判例の集積が少ないことから、本件事案の原処分に象徴されるように旧態依然・シックハウス等への基礎的知見すら有しない杜撰な判断がなされるものであった。係る意味でも本件事案の審査請求に対する裁決の判断は、シックハウス被害事案につき、現在の医学的・建築学的知見をもとに原処分の誤りを取消し、適正な判断を行われたものであり、シックハウス被害の予防と救済に役立つものと思われます。本件裁決は確定しています（手続き的には、平成23年2月24日の裁決を経て、同年3月7日に公務災害認定通知が出されています）。
- (3) シックハウスによる公務災害性が認定された事案は、全国でも2例目と思われます。

[6] セキスイハイムアパートの 不同沈下と溶接不良事件

大阪地裁平成23年3月15日判決

弁護士 木津田 秀 雄 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成23年5月28～29日 神戸大会

報告者：㊦ 木津田秀雄

I 事件の表示 (通称事件名：セキスイハイムアパートの不同沈下と溶接不良事件)

判 決 日	大阪地方裁判所 平成23年3月15日判決
事 件 番 号	平成20年(ワ)第485号 損害賠償請求事件
裁 判 官	池下 朗
代 理 人	(原告) 平井 満、重村達郎、協力建築士 木津田秀雄 (被告) 岩城 裕

II 事案の概要

建物概要	所 在	京都府福知山市駒場新町3丁目99番地		
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板板葺2階建	規 模	共同住宅延床面積328.80平米
	備 考			
入手経緯	契 約	平成10年11月1日工事請負契約	引 渡	平成11年3月中旬
	代 金	当初3486万円、追加代金約290万円		
	備 考	本件アパート建築に先立ち、擁壁及び地盤改良工事を実施		
相談 (不具合現象)	引き渡し後数年を経て、擁壁に顕著な亀裂、傾き、及び建物に不同沈下発生、現在も進行中			

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)	擁壁の傾き、亀裂、及び建物の不同沈下の有無、及び瑕疵の原因一判決○、主に地盤調査が不十分で基礎の設計に瑕疵ありとする(被告は、土地造成時の産業廃棄物の大量投棄による地盤沈下が擁壁・及び建物の瑕疵の原因、予見可能性なしと主張)。併せて、鉄骨柱と梁の接合部の溶接も認定図書通りの溶接方法(部材の一体化ー完全溶け込み溶接)になっていない瑕疵ありと認定(被告は自社基準により適正に施工済みとの主張)し、擁壁・基礎の撤去、再築と建物の曳家による補修が必要とした。ただし、建物の再築は認めず。また、アパートの住民退去による逸失利益も認めた。			
欠 陥				
損害	合 計	6648万余/約1億8600万(認容額/請求額)		
	代 金			
	修 補 費 用	4476万円(鑑定書どおり)		

	転居費用	
	仮住費用	
	慰謝料	
	調査鑑定費	51万円余
	弁護士費用	604万円余
	その他	逸失利益1516万円余
責任主体と法律構成	売主	
	施工業者	セキスイハイム近畿株式会社（当時北近畿セキスイハイム）
	建築士	吉田 亨（擁壁） 細見京一（北近畿セキスイハイム社員建築士）
	その他	セキスイー瑕疵担保責任、吉田一不法行為責任

IV コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

本件は、地盤調査が不十分なため、軟弱地盤に見合った擁壁及び地盤改良工事がなされておらず、建物基礎の設計に瑕疵があり、建物の不同沈下等の予見可能性があることを正面から認めた（地盤調査・判断の瑕疵―地盤改良・基礎の瑕疵も建物の瑕疵であるとする）もので、意義は大きい。また、溶接の瑕疵についても、旧建設大臣認定の条件である部材の一体化―完全溶け込み溶接になっておらず、認定図書違反であることを認めた点で、同社施工の他の工業認定住宅についても問題があり得ることを示した（この点については、建

築基準法違反で告訴予定）。

2 主張・立証上の工夫

擁壁の傾きや亀裂、建物の不同沈下が現在も進行中であることを継続的な現地調査と報告書により明らかにするとともに、擁壁改良工事や地盤改良が不十分であることを地盤データや当時の工事記録から明らかにした。溶接の状況についても、天井を一部はつって、現況に溶接方法の瑕疵があることを報告書で具体的に明らかにした。また、品確法制定の経緯に照らしても、不十分な地盤調査と地盤改良工事で済ませ、軟弱地盤に見合った基礎の設計がされていないことは、建物の瑕疵として扱われることを説得的に主張した。

セキスイハイムアパートの不同沈下と溶接不良事件

一級建築士 木津田 秀 雄（関西ネット・神戸ネット）

京都府福知山市でセキスイハイムの8戸のアパートを建設した所、地盤沈下により10cm近く建物が不同沈下してしまったという事案である。当初セキスイハイムはSSW試験を行っているが、「地中障害」により止まった深さを「頑強な地盤」と誤って判断していたことから、それより深い所に存在した不同沈下が生じる地盤を見過ごしていた。この土地を含む周辺の土地は土地区画整理事業の対象地であり、大規模な造成工事が行われて

いたことから、より注意をして地盤調査を行う必要があったものの、それを怠ったことから、結果的に建物に不同沈下が生じてしまった。

実際に建物に大きな傾きが生じていることから、無過失責任である瑕疵担保責任による損害賠償として、原告の主張する建て替えか被告が裁判前に言っていた補修かが争われるものと思われたが、意外にも裁判で被告らは、後に調査したボーリングのコアの中にコンクリート片や木片が混入して

いる事を根拠として、地盤沈下した地点では元々産業廃棄物の不法投棄がなされており、それを見抜く事は通常の調査では不可能であったとの主張を繰り返した（過去の航空写真に写ったぼやけた白色部分が産業廃棄物の投棄の証拠だというなど）。産業廃棄物原因論は、裁判所の鑑定が入り否定されたが、仮に産業廃棄物だからと言って瑕疵担保責任が無くなる訳ではなく、今一つ理解に苦しむ弁明でした。

建物の不同沈下から始まった裁判ですが、余りにも大きな沈下が建物に生じている為に、建物の鉄骨部分に損傷が生じているのではないかと原告が心配したことから、建物が一番大きく変形している部分の柱、梁を追加調査する事になりました。

実際に鉄骨材を確認した所、部材として柱と一体になっているジョイントプレートの溶接部分に問題があることが確認されました。ジョイントプレートは柱と梁を接続する為にある部材で、柱とは完全に一体になっているものであり、完全溶け込み溶接で溶接されていなければならないところ、完全に溶け込んでいない箇所が確認されました。

追加で意見書を作成して裁判所に提出したところ、溶接不良についても、裁判所の鑑定が行われました。裁判所は、既に確認されている所とは別の場所についても調査を行い、最終的に8部位のうち3部位において、溶接不良が確認されました。これらの合否判定は被告会社の検査基準に沿って行われていましたが、検査基準についても工業化認定住宅の仕様書には添付されておらず、さらに不具合があった場合の補修方法も添付されていない事が分かりました。したがって、工業化認定住宅の認定を受ける際に、これらの検査方法や補修方法が適切であるかどうかの審査は一切行われていないものであることが分かりました。

これらの溶接不良が生じていた箇所は、工場において自動ロボット溶接により行われている個所で、これだけ多くの不具合箇所が検査で見逃されている事実については、大きな問題であると認識しています。

裁判所は、これらの溶接不良について、裁判所鑑定人のいう補修方法を採用して、建物の全溶接個所の調査費用と、そのうちの3/8の割合の箇所についての溶接補修費用を認めました。従前、裁判所は実際に確認された不具合部分のみの補修費用を認めるだけで、同様の不具合が同程度の頻度で発生していると仮定してその補修費用を認める事はまれでしたが、今回は、常識的な判断が為されたものと評価する事ができるかと思います。

この溶接不良については、工場生産品による不具合ということで、原告は同時期の同工場での溶接部位に不具合が生じている可能性が高い事から、京都府や国交省にも、セキスイハイムやユニットを製造している積水化学に対して指導や調査等を行うべきだと連絡をしているものの、現在のところ、何の対応もされない状態です。

判決後、双方控訴になりましたが、既に平成23年9月6日に高裁での判決言い渡しがあり、不同沈下の補修や溶接不良についての判断は維持されたものの、同時に沈下した擁壁については、そもそも契約がセキスイハイムとはなかったとの判断で補修費用を認めず（原審では、建物の補修を行うのに必要との判断で擁壁補修費用も認められていた）、また逸失利益も減額となりました。原告は補修ではなく建て替えを求めていることもあり、現在最高裁に上告している状況です。

またユニットを製造している積水化学に対しては、建築基準法違反の告訴を京都府警にしており、そちらの方も判断待ちとなっています。

耐震強度偽装事件報告

耐震偽装被害弁護団 弁護士 谷 合 周 三 (東京)

1 耐震偽装被害弁護団提訴訴訟

- (1) 2008年10月6日提訴 東京地方裁判所民事第22部甲1合議係

原告 グランドステージ千歳烏山の区分所有権購入者20世帯30名

グランドステージ溝の口の区分所有権購入者18世帯27名

被告 国、世田谷区、川崎市、イーホームズ株式会社

損害賠償請求額 (建替費用の各戸分担額等)

千歳烏山 5億3342万1241円

溝の口 3億7595万7634円

- (2) 2011年1月26日 証人尋問
元東京都建築指導関係職員、藤島建築士、原告本人2名

- (3) 3月30日結審 最終準備書面骨子は後記

- (4) 判決 5月25日(水) 午後2時

2 裁判例

- (1) 名古屋地裁2009年2月24日判決

ア 10階建てビジネスホテル、最小値0.42

イ 原告 ホテル建設を発注した不動産業者

ウ 被告 愛知県、(株)総合経営研究所、同社代表者個人

エ 判決の結論

以下の2点で、建築主事の過失を認定

- ① 件耐震壁の評価を含む本件モデル化等の問題 (開口部のある耐力壁を1枚の耐力壁としてモデル化しているが、2枚と評価すべきであること)

- ② 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 (1階には、耐震壁が一切ないピロティ型であるが、構造上安全か否かが確認できない)

について、設計者に設計意図を問い合わせて

確認する調査義務があるのに、これを怠った。

(イ) 損害については、最小値0.42だが、補修方法として補強で足りると判断。

- (2) 名古屋高裁2010年10月29日判決

上記名古屋地裁判決を変更し、主事の過失を認めず。

- (3) 住民提訴の事件

ア 2006年6月27日提訴 G S川崎大師 和解解決

イ 2011年1月26日東京地裁判決 (本件証人尋問) G S住吉 住民敗訴

ウ 2011年3月30日東京地裁判決 (本件最終弁論) G S東向島 住民敗訴

3 弁護団受任の関連事件 (横浜セントレジアス鶴見事件)

- (1) 事案概要

09年8月12日横浜地裁提訴

ア 原告 セントレジアス鶴見の区分所有権購入者37世帯52名 (全世帯)

イ マンション概要等

鉄筋コンクリート造10階建て

全住戸の販売代金合計額 14億8686万円

元請設計者 被告有限会社下河辺建築設計事務所

指定確認検査機関 被告日本ERI株式会社

管轄の自治体 被告横浜市

施工者 木村建設株式会社

当初建築確認済証交付日 平成14年11月1日

耐震性の検証値 0.64

ウ 被告 横浜市、日本ERI(株)、(有)下河辺建築設計事務所及び設計者個人

エ 損害賠償請求額 (取壊し建替費用等) 14億3625万5463円

- (2) 特徴

ビューザー販売物件だが、姉齒元建築士によ

る構造計算の偽装がなされた物件ではなく、建築確認検査機関が、確認審査の際に構造強度不足を指摘しながら、設計者から、構造計算書の一部を手書きで修正してなされた変更申請に対して、十分な確認審査をしないままに（争いあり）、確認済証が発行されてしまった。

(3) 今後の予定 7月19日、8月23日 証人尋問

○ 偽装事件原告最終準備書面【主張の骨子】

第1 被告イーホームズの過失

1 構造設計の確認審査そのものの懈怠と被告イーホームズの過失

(1) 被告らは、被告イーホームズが構造設計に係る確認審査を行っていた事実について立証責任が課せられているところ、被告らは全く立証していない。

(2) 被告イーホームズは、大臣認定プログラムを使用していたから制度上審査の必要はないと国交省に説明し、自ら構造審査の懈怠を表白していた。また、本件では、エラーメッセージの放置、荷重根拠の印字省略、異常な判定値、偏心率の看過、一貫計算ではあり得ない計算書（差し替た計算書）の提出、上下階の柱・鉄骨が同一の異常、重力の未入力等々、確認審査上一見して異常な外観が存在する申請図書を看過した事実からも同社の構造審査懈怠は明白である。

(3) よって、裁判所は、確認審査における注意義務の範囲や内容を云々するまでもなく、被告イーホームズの過失を認定すべきである。

2 詳細な諸基準等の存在と被告イーホームズの過失

(1) 建築構造に関わる法令、告示のみでは構造設計の法適合性の判断はできないことから、建築確認審査の実務では、確認審査標準（甲8）、構造審査要領（甲9）、構造規定（甲10）、オレンジ本（甲19）等の指針や規準等が存在し、これら諸基準等に従って構造設計をすれば確認審査側も確認をおろし、仮にこれらと異なる構造設計が提出された場合にはその正当性を客観的に証明しない限り確認許可を下ろさないとの実

務が確立していた。

(2) もとより上記諸基準には法的拘束力はなく、また、構造審査の知見や能力がある確認審査員には上記諸基準は公知のことだが、例えば、設計者からの特異な「工学的判断」に基づく構造設計図書の審査や、配転等で経験の浅い審査員が確認審査を行う場合など、上記諸基準の存在は確認審査業務を遂行する際の客観的根拠になり、確認審査の合理化に役立つ。また設計者と審査員双方の「共通言語」（諸規準に従い設計すれば確認が得られる）であり、全国的に統一した確認行政を遂行する役割を担っている（ERIも被告イーホームズも、同諸基準等が「全国統一の基準」であり、これに基づき確認審査をしている）。

(3) 名古屋高裁判決は、「建築基準関係規定が直接定めていない事項は、審査は原則不要」と判示するが、それに従えば、現実に耐震強度不足の物件も確認許可が出る摩訶不思議な結論を導く。しかし、実務は「上記規定が直接定めていない事項」でも上記諸基準をもって構造設計の法適合性を審査している。

(4) 本件でも、建築構造に関わる法令、告示に加え、さらに上記の諸基準等に従い、構造設計の考え方、即ち、計算の前提になる構造計画や計算結果の検証のチェック等（甲19、415頁以下）を行えば、容易に本件耐震偽装を認識し又は認識し得た。よって、被告イーホームズの過失は明白である。ちなみに実務は、21日間の確認審査期間につき中断通知を発して対処しており、審査期間から審査内容の軽重を決する思考は論理的でなく全くの誤りである。

第2 被告らの法的責任と損害賠償義務について

1 被告川崎市・同世田谷区は、過失ある被告イーホームズの確認検査員ないし指定確認検査機関（「公務員」）の責任帰属主体として国賠法上の責任を負う。

2 被告国は、偽装が容易なプログラムを認定し、及び、指定確認検査機関に対する監督権限の不行使による違法行為を行ったのだから国賠法上の責任を負う。

3 北側国交省大臣は「保有水平耐力で0.5未満の場合には耐震改修による対応は困難であり、支援策の基準はあくまで保有水平耐力でございます」と明確に答弁している。G S千歳烏山は保有水平耐力比0.34、G S溝の口は0.39であるから、取壊し建替え費用、原告らの実害額、慰

謝料が相当損害額となる。

4 原告らは、定年退職後もローン支払いに迫られるなど将来の生活破綻は必然である。文集（甲34）等記載の物心両面の苦痛を除去する判断を期待する。

事務局だより

1 神戸大会には、101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。神戸大会では、よくある建築問題であるにもかかわらず、これまであまり詳細な議論がなされてこなかったマンション等の外壁剥離問題を中心テーマに取り上げ、タイル仕上げや保守管理に詳しい建築士の田中正司先生から詳しいご講演をいただき、また萩尾利雄建築士から外壁タイルの問題事例の解説をいただきました。



神戸大会の2ヶ月前には、東日本を大震災が襲い、未曾有の被害をもたらしたことは今もお私達の記憶に生々しく残っています。16年前の平成17年1月、この神戸が大震災に襲われました。そして、欠陥住宅全国ネットはこの震災の地神戸で第1回大会が開催され、発足したものです。そして、奇しくも東日本の大震災の直後に行われた本大会が、16年前の被災地神戸で行われたわけです。神戸大会では、被災経験者である神戸から、東日本大震災の被災地に向けて「復興の中で欠陥住宅被害にあわないために」と題するメッセージが、そして行政に対しては「復興の中で欠陥住宅を産み出さないために」と題するアピールが出されました。私達全国ネットは、この貴重な体験を後世に伝えていくという役割も担っているのだということを再認識した次第です。

次回大会は、2011年11月26日～11月27日、復興に努力している仙台において開催いたします。神戸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 神戸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26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27号の編集
- ③事務局会議（第1回7月5日、第2回8月4日、第3回10月5日）
- ⑤幹事会（8月20日仙台にて）

3 神戸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。

仙台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。

別府マンション事件報告

神戸大会においては、本事件の代理人である幸田雅弘弁護士（福岡）から、第二次上告審において口頭弁論が実施される旨連絡があったとの報告がなされたが、神戸大会終了後の平成23年7月21日に、本件に関して最高裁判決が出されたので、本件に関するこれまでの判決経過を簡単にまとめると共に、最高裁判決の全文を掲載する。

（事案）

9階建て共同住宅・店舗として建築された建物を建築主からAと共同で購入し、その後に相続した上告人Xが建物のひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があると主張して設計および工事監理業者Y1および施工業者Y2に対し不法行為に基づく損害賠償請求をしたもの。

（第一審判決大分地判平成15年2月24日）

Yらの責任を認める。

なお、瑕疵担保責任に関しては、Y2が瑕疵担保責任を負うのは「故意又は重大な過失がある場合」に限定されるところ、故意または重大な過失は認められないとして否定された。

（差戻前の控訴審判決福岡高判平成16年12月16日判例タイムズ1180号209頁）

Yらの責任を否定。

「……請負契約の目的物に瑕疵があるからといって、当然に不法行為の成立が問題になるわけではなく、その違法性が強度である場合、例えば、請負人が注文者等の権利を積極的に侵害する意図で瑕疵ある目的物を製作した場合や、瑕疵の内容が反社会性あるいは反倫理性を帯びる場合、瑕疵の程度・内容が重大で、目的物の存在自体が社会的に危険な状態である場合等に限って、一不法行為責任が成立する余地が出てくる…（中略）…本件建物の瑕疵につき、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」

（第一次上告審判決最判平成19年7月6日判例時報1984号34頁）

破棄差戻。

「建物の建築に携わる設計・施工者等は、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い、設計・施工業者等がこの義務を怠ったために建築された建物に上記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は、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知らずながらこれを前提として当該建物を買っていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うべきであって、このことは居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない」

（第二次控訴審福岡高判平成21年2月6日判例時報2051号74頁）

Xの請求を棄却。

「……『建物として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ものと解され、被上告人らの不法行為責任が発生するためには、本件建物が売却された日までに上記瑕疵が存在していたことを必要とする」とした上で、「建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にも『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』が存在するものと解されるが、Xらが主張するひび割れ、屋上の塔屋ひさしの鉄筋露出、鉄筋の耐力低下、天井スラブの構造上の瑕疵、配管スリーブの梁貫通による耐力不足および設備関係の瑕疵は、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とはできない。」

(本件判決)

破棄差戻。

「第一次上告審による『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対

する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該疵の性質に鑑み、これを放すといずれは居住者等の生命、身又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である」と判断した。

判決全文（最高裁判所ホームページより）

主 文

原判決を破棄する。

本件を福岡高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人幸田雅弘、同矢野間浩司の上告受理申立て理由第2について

1 本件は、9階建ての共同住宅・店舗として建築された建物（以下「本件建物」という。）を、その建築主から、Aと共同で購入し、その後Aの権利義務を相続により承継した上告人が、本件建物にはひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があると主張して、その設計及び工事監理をした被上告人Y1並びに建築工事を施工した被上告人Y2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、上記瑕疵の修補費用相当額等を請求する事案である。なお、本件建物は、本件の第1審係属中に競売により第三者に売却されている。

2 第1次控訴審は、上記の不法行為に基づく損害賠償請求を棄却すべきものと判断したが、第1次上告審は、建物の建築に携わる設計・施工者等は、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い、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に上記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は、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買って受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきであって、このことは居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはないとの判断をし、第1次控訴審判決のうち同請求に関する部分を破棄し、同部分につき本件を原審に差し戻した（最高裁平成17年(受)第702号同19年7月6日第二小法廷判決・民集61巻5号1769頁。以下「第1次上告審判決」という。）。

これを受けた第2次控訴審である原審は、第1次上告審判決にいう「建物として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ものと解され、被上告人らの不法行為責任が発生するためには、本件建物が売却された日までに上記瑕疵が存在していたことを必要とするとした上、上記の日までに、本件建物の瑕疵により、居住者等の生命、身体又は財産に現実的な危険が生じていないことからすると、上記の日までに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存在していたとは認められないと判断して、上告人の不法行為に基づく損害賠償請求を棄却すべきものとした。

3 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 第1次上告審判決にいう「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が居住者等の生命、身体又は財産

に対する実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵該疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居主者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には当該瑕疵は建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である。

(2) 以上の観点からすると、当該瑕疵を放置した場合に、鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こし、ひいては建物の全部又は一部の倒壊等に至る建物の構造耐力に関わる瑕疵はもとより、建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、外壁が剥落して通行人の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険があるときや、漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるときには、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するが、建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は、これに該当しないものというべきである。

(3) そして、建物の所有者は、自らが取得した建物に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、第1次上告審判決にいう特段の事情がない限り、設計・施工者等に対し、当該瑕疵の修補費用相当額の損害賠償を請求することができるものと解され、上記所有者が、当該建物を第三者に売却するなどして、その所有権を失った場合であっても、その際、修補費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失うものではない。

4 以上と異なる原審の判断には、法令の解釈を誤る違法があり、この違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。論旨は、上記の趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、上記3に説示した見地に立って、更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 金築誠志 裁判官 宮川光治 裁判官 櫻井龍子
裁判官 横田尤孝 裁判官 白木 勇)

日弁連消費者問題対策委員会 土地・住宅部会 活動報告

土地・住宅部会長 三浦直樹（大阪・弁護士）
報告 森竹和政（神戸・弁護士）

本年度の日弁連消費者問題対策委員会土地・住宅部会部会長の三浦直樹弁護士（大阪）より、現在の主な取り組み課題等について報告がなされました。

近時の土地・住宅部会の取り組み課題は、欠陥住宅問題に限定されず、広範かつ深化したものとなってきており、以下のような活発且つ多様な活動を展開しています。

1 建築法制に関する検討課題

まず、建築法制に関する検討課題としては、平成22年3月に設置された「建築基準法見直しに関する検討会」（座長 深尾精一 首都大学東京教授）の「とりまとめ」（ふおあ・すまいるNo25の52頁以下に掲載）を踏まえて国土交通省内に設置された「構造適合性判定制度技術関連検討委員会」に、土地・住宅部会を代表して斎藤拓生弁護士が委員として加わり（他に、谷合周三弁護士が欠陥住宅関東ネット事務局長として委員に選任）、適合性制度の対象範囲が不当に狭められないようにとの立場から、委員会において意見を述べている状況です。

この他、「建築基本法」、「住宅安全基本法（仮）」の制定に向けて、部会内で検討作業を行っています。

また、部会メンバーである神崎哲弁護士が委員として参加する中古住宅・リフォームトータルプラン検討委員会との関連では、近年、再び増加傾向にあるリフォーム被害について予防・救済を図るため、①500万円未満の工事のみを行うリフォーム業者に対しても営業許可制度を適用できるように建設業法を改正すること。②リフォーム工事を請け負う者に対し、工事内容・代金額等の重要な事項を記載した契約書を作成・交付すべき義務を課し、その義務を実効あらしめるための担保的制度（例えば、書面交付義務違反時の無条件解除権等の民事効規定）を設けること。③リフォーム工事についても、建築士による設計・監理及び建築確認・検査制度を厳格に要求すること。④リフォーム被害の救済を図るため、iリフォーム業者に営業実態に応じた営業保証金を供託させる

制度、または、ii被害発生時に備えた強制加入の賠償責任保険制度を設けること。⑤リフォーム被害防止のための、不招請勧誘の禁止や特定商取引法上のクーリング・オフの期間長期化など消費者保護の観点からの法制度の整備ないし強化すること。を意見の趣旨とする、「リフォーム被害の予防と救済に関する意見書」を4月20日国土交通大臣宛に執行しました。

さらに、①1981年（昭和56年）6月1日の改正建築基準法施行以前に建築確認を受けた建築物の所有者に対し、一定期間内（例えば3年以内）に、当該建築物の耐震診断を受診する義務を課すること。②耐震診断受診の結果、現行建築基準法所定の耐震基準を満たしていない建築物の所有者に対し、一定期間内（例えば5年以内）に、当該建築物を同基準を満たすように回収ないし建築物を除却する義務を課すること。③国ないし地方公共団体は、上記所有者の耐震診断費用及び耐震改修費用・除却費用を、憲法第29条第3項の「正当な補償」として相応の負担をすることなどを骨子とした、「既存不適格建築物の耐震化に関する意見書」についても、近日中に意見書を取りまとめ、日弁連として意見表明すべく検討作業中です。

2 建築法制に関する問題以外の検討課題

前記の検討課題の他、現在、土地・住宅部会では、民間賃貸住宅に関する原状回復ガイドラインや家賃滞納データベースの問題や、「瑕疵保険支払事例集」の問題点、投資用マンションの押し売りについての問題、請負手付金（アーバンエステート事件、富士ハウス事件）、有料老人ホーム等高齢者の住まいの問題について検討作業を進めているほか、諸外国の住宅政策の研究や日本建築学会司法支援会議との意見交換会再開に向けての調整など、多角的な検討作業を進めています。

3 シンポジウム・出版

シンポ：「建築基準法を守れ！～安全な住宅の回復のための補修方法を考える～」

1/15、主婦会館プラザエフにて

出版：「消費者のための家づくりモデル約款の解説 第2版」

大会アピール

復興の中で欠陥住宅被害にあわないために

～ 東日本大震災の被災者の方に向けての緊急アドバイス～

この度の東日本大震災により、お亡くなりになった方々に深い哀悼の意を献げるとともに、被災された地域の皆様方に心よりお見舞いを申し上げます。

私たちは、阪神・淡路大震災を契機に、弁護士、建築士、研究者、欠陥住宅の被害者や消費者問題に関わる多くの市民の賛同のもとに結成され、長年にわたって欠陥住宅被害の救済と予防のために活動してきた任意団体です。

今般、ここ神戸において第30回全国大会を開催し、これまでの活動を振り返って、私たちの経験に基づいて、被災地の皆さんが、今後の復興の中で新たな欠陥住宅被害にあわないための緊急アドバイスをお届けします。

1 新しい家造りは、あわてずに、取り組みましょう。

阪神・淡路大震災の経験からみても、大震災の直後は、家造りにとってよい時期ではありません。

いわゆる復興需要の下、人手も資材も不足しますので、手抜き工事が横行します。新たに参入してきた業者は、その後、撤退したり、倒産するなどして、将来にわたるメンテナンスや保証が受けられなくなることもあります。

私たちは、阪神・淡路大震災後、このような住宅トラブルにつき多数の相談を受けました。様々な事情から新築を急がれるお気持ちはわかりますが、どうか慎重にお考えください。

2 本当に建て替えが必要か、もう一度考えましょう。

阪神・淡路大震災後も、「半壊」や「一部損壊」と認定された建物の多くがすぐに建て替えを選択されました。しかし、新築するには時期が悪く、また、ほとんどの方が銀行等の金融機関で二重ローンを組まざるを得ません。

私たちは、建て替えを選択して後悔された方の相談を多く聞きました。

「半壊」や「一部損壊」の認定を受けた住宅であっても、適切な補修をすれば安全に居住することができます。

どうか、建築士などに相談し、現建物の安全性について十分に確認した上で、今この時期に、建て替えが必要であるかについて慎重にご判断ください。

3 契約書を作り、「設計・監理」と「施工」を分離して発注しましょう。

私たちは、阪神・淡路大震災の後、工務店等を信頼して全てを任せた結果、契約書や設計図面もなく、欠陥住宅になったという相談を多く受けました。

ですので、どうしても、この時期に家を再築する場合には、設計・監理と施工を分けて発注する家造りの原則にしたがって、じっくりと、取り組んでください。

家づくりにあたっては、必ず、契約書を作成しましょう。

工務店等からは独立した建築士に「設計・監理」を依頼し、建築内容について十分な協議を経た図面を「設計」してもらおうとともに、図面に基づいた施工が適切になされるよう、建築士に「監理」してもらいましょう。

これだけでも、多くの欠陥住宅を、未然に防止することができます。

平成23年5月29日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

第30回神戸大会参加者一同

復興の中で欠陥住宅を産み出さないために

～16年前の被災地神戸からの緊急アピール～

私たちは、16年前の阪神・淡路大震災を契機に、弁護士、建築士、研究者、欠陥住宅被害者や消費者問題に関わる多くの市民の賛同のもと結成され、その後、長年にわたり欠陥住宅被害の救済と予防のため活動をしてきましたが、今般、第30回大会を神戸で開催し、ここ神戸で集いました。

この度の東日本大震災により、お亡くなりになった方々に深い哀悼の意を献げるとともに、被災された地域の皆様方に心よりお見舞いを申し上げます。



阪神・淡路大震災の後、多くの住宅が一時に建築されましたが、その際、①建築工事に従事する者が未熟練あるいは多忙により、法遵守の意識や作業の水準が落ちる、②建築資材が払底し、間に合わせの資材を使用したり、承諾のない仕様変更が横行したりする、③悪質施工業者が、当初から利潤だけを目的に施工を行う、④住宅取得者の側も「設計・監理」と「施工」との分離を求める意識が低かったうえ、当時の建築基準法のもとで完了検査率は低く、中間検査制度も未だ導入されていなかった、といった要因により、多数の欠陥住宅が産み出されました。

その後、完了検査率の上昇、建築基準法の改正による中間検査制度の導入等の手当がされてきましたが、大震災直後の復興需要時期においては欠陥住宅が産み出されやすい状況にあることは、現在も変わらないと考えられます。

そもそも、住宅は、そこで人が生活を営む器でありながら、ひとたび地震等の天災が発生するとそこに住まう人を殺す凶器にもなります。安全な住居に居住する権利は重要な基本的人権でもあります。したがって、いかなる場合においても、欠陥住宅が産み出されることは許されてはなりません。

そこで、私たちは、上記経験に基づき、この度の関東東北の被災地において、今後の復興の中で新たに欠陥住宅が産み出されることのないよう、国及び被災地の地方公共団体に対し、下記の点を強く要望します。

記

- 1 国及び被災地の地方公共団体は、欠陥住宅の予防の観点から、震災復興期における悪質施工業者の取締を積極的に行うべきです。
- 2 国及び被災地の地方公共団体は、大震災からの復興という状況下にあっても、阪神・淡路大震災以来強化されてきた建築に関する法規制の緩和や簡素化をすべきではありません。なお、接道義務等について万やむを得ずに緩和を認める場合には、脱法的に利用されていないか十分チェックすべきです。
- 3 国及び被災地の地方公共団体は、制度導入以来、中間検査制度が欠陥住宅被害の予防に果たしてきた大きな成果に鑑み、これを省略したりすることは絶対にせず、むしろ要求されていない工程にも上乘せする方向で運用をすべきです。
- 4 国は、被災地において建築確認等を担当する機関（民間確認機関を含む。）について、前項の役割を十分果たせるよう人的・物的支援をするとともに、その各種検査の内容について事後的に厳しいチェックをすべきです。
- 5 国及び被災地の地方公共団体は、公費による建物解体や、被災建物建替優遇制度等について、制度適用の期限を切って被災者の意に反し早期の建替を誘導する制度設計をすべきではありません。

平成23年 5月29日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

第30回神戸大会参加者一同