ふぉあ・すまいる No.27

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2012年３月23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/

2011年11月26日～11月27日に行われた第31回全国大会仙台大会の報告書ができあがりましたので、お届けします。仙台大会は、2011年３月11日の東日本大震災によって発生した仙台市郊外造成地盤の大規模な地滑り被害をとりあげました。宅地地盤被害の問題点や今後の課題を考える上で貴重な資料となると思います。

次回大会は、2012年５月19日～５月20日、札幌での開催を予定しています。多くの皆様の参加をお待ちしております。

今 号 の 目 次

ページ

◆欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）仙台大会　基調報告　吉岡和弘（弁護士・仙台）　2
◆被害者の発言　東日本大震災・造成宅地崩壊被害者　宮野賢一（宮城県仙台市）　4
◆特別講演Ⅰ　最高裁平成23年７月21日　別府マンション事件判決について
別府マンション事件の概要　幸田雅弘（弁護士・福岡）　10
別府マンション事件・再上告審判決（最１判平23・７・21）について―
松本克美（立命館大学法科大学院教授）　12
◆特別講演Ⅱ　東日本大震災による仙台市内の宅地地盤被害の状況と今後の課題
東日本大震災の仙台市の宅地被害と対策の難しさ　飛田善雄（東北学院大学工学部環境建設工学科教授）　15
◆地盤・造成に関する法規制の基礎知識
木津田秀雄（関西ネット・神戸ネット　建築士）／石黒一郎（関西ネット　堺市役所）　25
◆事例報告【地盤・造成の問題事例】
[1]「急斜面の地山の造成工事」について建物の瑕疵であると判断した事例　林　尚美（弁護士・大阪）　27
[2] 鶴ヶ谷地震被害訴訟について　武田貴志（弁護士・仙台）　29
[3] 建設廃棄物埋立被害の事例　板根富規（弁護士・広島）　31
◆パネルディスカッション　宅地地盤被害の根絶を目指して～現状と課題～　32
伊藤佑紀（弁護士・仙台）／千葉晃平（弁護士・仙台）
◆「勝つための準備書面」づくり　平泉憲一（弁護士・大阪）　37
◆勝つための鑑定書～換気と結露と室内外空気質～　高塚博志（建築士・東京）　38
◆勝訴判決・和解の報告
[1] 防火規制違反につき損害賠償を認めた事例　神崎　哲（弁護士・京都）　41
[2] 伏見マンション事件　神崎　哲（弁護士・京都）　43
[3] 鉄骨造３階建造物・京都地裁勝訴判決　上田　敦（弁護士・京都）　51
[4] 東京高裁の差戻し判決　吉岡和弘（弁護士・仙台）　55
[5] 最判H23・７後、基礎再施工勝訴判決　千葉達朗（弁護士・仙台）　57
◆日弁連　消費者問題対策委員会　土地・住宅部会　活動報告　三浦直樹（弁護士・大阪）　59
◆被災宅地救済及び予防のための施策を求めるアピール　60　◆事務局だより　59

欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）仙台大会

基　調　報　告

幹事長　吉　岡　和　弘（仙台）

1　東日本大震災による宅地・建物被害について

皆さん、こんにちは。前回大会は東日本大震災が発生した直後の2011年５月に神戸市で開催しましたが、その頃は、津波と原発問題が主たる問題とされていましたが、その後、被害状況が明らかになるにつれ、宅地の液状化問題や、造成宅地の崩壊被害がクローズアップされてきました。しかし、崩壊団地の多くは、今から30～40年前に造成されており、20年の除斥期間を経過していたり、造成に関与した業者らが倒産・消滅するなど、被害救済に向けた法的取組みに限界があることや、私有財産制を前提とした発想では、私人の所有地を国の費用で補修するなどの救済策には限界があり、とりわけ、被害宅地の上に存立する建物被害については、ほとんど救済の目処が立たない状態のまま今日に至っています。しかし、震災宅地被害は、当該地域の地盤全体にわたる特徴があり、個人の所有敷地の補修だけでは意味をなさず、また、地震被害は地震国日本に居住する国民全体の問題でもありますことから、「共生」の理念に立った予防と救済策を構築する必要があると考えます。

当全国ネットでは、従前、欠陥住宅被害の予防と救済に力点を置いて研究や提言を行ってきましたが、今大会では、宅地被害に焦点を絞り、今般の震災で宅地崩壊の被害に遭った宮野賢一氏から被害救済の現状等のお話を伺ったうえで、地盤工学会東北支部支部長の東北学院大学工学部飛田教授、元神戸市都市計画局計画部長で現在神戸市防災技術者の会片瀬範雄氏にご参加いただき、藤島茂夫一級建築士ら私たちの会員とともに被害救済の手法と予防策を集中的に議論してみる企画を立ててみました。

また、震災により被災したマンション住民から、構造躯体の被害を仔細に検討してみると、これらは天災ではなく、設計ミスや施工ミスに起因した人災ではないかとの相談が寄せられるようになっています。しかし、ここでも、除斥期間の経過や、業者倒産等の問題が立ち塞がり、十分な被害救済ができない状況にあります。今後、当ネットとしても、「震災とマンション被害」という視点から、時効・除斥期間制度の改正等も含め、被害予防と救済策を検討していく必要があると思います。

2

次に、この間、私たち会員が勝ちとった裁判例等について議論をしたいと思っています。

⑴　幸田事件・最高裁平成23年７月21日判決

幸田さんが画期的な最高裁判決を獲得しました。概略、以下のとおりです。

① 「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵は、これを放置すればいずれは危険が現実化するものも含まれる」として論争に終止符を打った。

② 「漏水、有害物質等で健康を損なう危険があれば瑕疵」として、シックハウス被害等、健康被害救済の道が開かれた。

③ 「瑕疵があれば修補相当額の損害賠償請求ができる」とし、平成19年最判があたかも修補費用等の直接損害は含まれず、拡大損害に限って不法行為が成立するかの解釈を許す表現になっていた点を修正した。

本大会では、私たちの10年来の取組みの成果が凝縮したような画期的勝利判決を勝ち取った幸田弁護士の特別報告と、松本立命館大学教授の判例評釈をいただける機会を得て、同判決の意義と限界等について、更に議論を深めたいと思います。

⑵ 神崎事件（京都地判平成23年７月29日）

神崎さんが仲介業者の説明義務に関する判決を勝ち取りました。同判決は、仲介業者が施工業者から当該建物に建築確認証と異なる施工になっていることを聞いた以上、それを買主に説明する義務があったとして仲介業者の説明義務を更に一歩加重する判断を示した点で息がある判決です。

⑶ 吉岡・谷合事件（東京高判平成23年10月27日）

私と谷合さんとで、設計図書と異なる施工を容認した地裁判決に控訴していた件で、高裁による差戻し判決という珍しい判決をもらいました。概略、以下のとおりです。

① （原判決は）設計図書と異なる施工を容認するが、業者提出の証拠のみでは、然るべき性能を具備するとの判断はできず合理的根拠に基づかないで判断した違法があり取消を免れず地裁に差し戻す」とし、主観的瑕疵を容認する判断は合理的根拠なしとして高裁が地裁に差戻すという異例の判断をしました。

② また、原判決は、民法634条但書きを根拠に同主観的瑕疵を容認する判断をしましたが、私たちは、同但書きは「誠実な大工」の「軽過失」を念頭にした規定だと控訴理由書で強調したところ、この点に関する判断にも違法があるとして地裁に差し戻す」旨判断が示されました。高裁が民法634条但書きの適用を否定したと解することもできましょう。

3

その他、今回の勝つための鑑定書づくりのコーナーでは、結露について勉強したいと思います。また、いくつかの和解解決報告もあります。どうぞ、最後まで熱い議論を戦わしていただきたいと思います。ご協力のほど、どうぞ宜しくお願い致します。

被害者の発言

東日本大震災・造成宅地崩壊被害者
宮　野　賢　一（宮城県仙台市）

1　仙台市太白区緑ヶ丘４丁目の被害

仙台市太白区緑ヶ丘３丁目の地割れ
（宮城県仙台土木事務所のホームページから）

地すべりで移動し直立したブロック擁壁

家屋玄関前の地割れ

陥没した宅地

地割れで破損した玉石擁壁

緑ヶ丘は昭和30年～40年代に造成された宅地である。開発業者は三和土地(株)で黒松、旭が丘を開発し緑ヶ丘は開発中に倒産したためその後を引き継いだのが東南商事(株)である。

これらの団地は、1978年宮城県沖地震で大きな被害を受けた地区である。

その背景として、30年代初めの仙台市の上水道給水能力がある。開発業者に独自で上水道給水を開発条件にしたためである。当然、地下水の豊富で、かつ採水が容易な地区が開発された。

1978年宮城県沖地震では、表－１に示すように１．３．４丁目に被害が集中し、１．３丁目には地すべり防止のため抑止工など926本の鋼管杭が打

たれた。また、３丁目の一部は宅地造成地ながら「地すべり防止区域」に指定され国の砂防予算で地すべり対策事業として工事が施工され集水井も２ヶ所に設置された。

しかし、今回の大震災でも被害が大きく、その状況は冒頭写真の「緑ヶ丘３丁目の地割れ」に示すような被害が出、県は２次補正で７億円の予算を受け施設復旧工事を行う。

以下、緑ヶ丘の状況を示す。

（表－１）緑ヶ丘及び黒松・北根地域の住宅被害状況

（1978年宮城県沖地震）

地域名	町　名	全戸数	被災戸数	解体戸数	集団移転
緑ヶ丘	１丁目	444	49	9	17
	２丁目	332	44	1	0
	３丁目	479	83	1	11
	４丁目	448	51	3	0
	小　計	1,703	227	14	28
黒松・北根	北根一念坊	310	43	16	0
	荒巻源新田	203	50	6	0
	小　計	513	93	22	0
合　　計		2,216	320	36	28

（表－２）緑ヶ丘の地形・地質及び土質特性

項　目	調査項目		１丁目	３丁目	４丁目
地　形	地形		沢	沢	沢
	基盤の平均傾斜角		26°	34°	30°
	宅地地盤の傾斜角		30°	30°	30°
地　質	基盤の地層名		八木山層、大年寺層		
	基盤の岩質		砂岩	砂岩・泥岩・凝灰岩	砂岩・泥岩
	基盤内N質		N＞50	11～50	13～50
土　地	盛土厚（m）		10～16	10～22	5 ～ 8
	盛土内N質		0 ～10	1 ～ 8	0 ～ 4
	粒度組成	レキ分（%）	33～57	14～51	
		砂分（%）	26～36	17～36	
		シルト分（%）	10～32	16～37	
		粘度分（%）	6 ～10	7 ～21	
	均等係数		70～300	30～	
	盛土自然含水比（%）		32～38	27～38	
	盛土液性限界（%）		32～47	48～52	
	盛り土塑性限界（%）		22～30	23～26	
	単位体積重量（g／cm³）		1.82	1.76～1.85	
	一軸圧縮強度（kg／cm²）		0.16～0.18	0.16～1.07	

（表－３）緑ヶ丘被災宅地危険度判定調査（宅地数）

	危険宅地	要注意宅地	計
１丁目	0	5	5
２丁目	14	9	23
３丁目	17	46	63
４丁目	38	33	71
計	69	93	162

	県全体	仙台市	緑ヶ丘
危険宅地	886	794	69
要注意宅地	1,470	1,310	93
計	2,356	2,104	162

（表－４）罹災証明申請状況（９月30日現在）

	１丁目	２丁目	３丁目	４丁目	計
世帯数	433	374	455	543	1,805
申請数	244	154	283	375	1,056
全　壊	14	10	40	90	154
大規模半壊	28	14	35	39	116
半　壊	90	39	87	115	331
一部損壊	65	67	89	97	318
計	197	130	251	341	919

2　仙台市が当初第３次補正に要求する予定の被害実態

（表－５）仙台市内宅地被災状況

⑴　仙台市内宅地被災状況（第３次調査結果：H23.5.19時点）

区	被災宅地数	危険宅地	要注意宅地	被災状況			擁壁規模　H				
				地盤	擁壁	地盤+擁壁	＜２m	２m≦<３m	３m≦<５m	５m≦<10m	10m≦<
青葉区	848	381	467	159	410	279	194	210	202	77	6
太白区	622	289	333	40	391	191	163	200	198	20	1
宮城野区	183	60	123	26	132	25	34	60	50	13	0
泉　区	425	138	287	58	314	53	177	90	82	18	0
合　計	2,078	868	1,210	283	1,247	548	568	560	532	128	7

⑵　被災宅地数分類

区	被災地宅地数	N＝１戸		２戸≦N＜10戸		10戸≦N	
		宅地数	地区数	宅地数	地区数	宅地数	地区数
青葉区	848	35	35	213	50	600	26
太白区	622	14	14	74	18	534	19
宮城野区	183	14	14	93	21	76	4
泉　区	425	23	23	165	45	237	15
合　計	2,078	86	86	545	134	1,447	64

①人口がけ、３m以上の採択による事業
667宅地

②人口がけ、２m ～３mの採択による事業
560宅地

（表－６）仙台市が第３次補正に要求する被害宅地

危険宅地	794
危険宅地	1.310
計	2.104

うち

地盤のみ	283
擁壁・地盤＋擁壁	1,795
計	2,078

仙台市が条件・規制緩和を要望して第３次補正に出す内容

災害関連地域防災がけ崩れ対策事業	1,139
災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業	20
大規模盛土造成地滑動崩落防止事業	678
公共施設土木施設災害復旧事業	60
事業採択外	181
計	2,078

現行制度で対象外	1,934
新潟中越地震の特例措置適用外	1,299

※８月中旬以降仙台市は被災宅地は301ヶ所、4031宅地と発表しているが、ヶ所、詳細は明らかにしていない。11月25日予定の宅地保全審議会で明らかにするとしている。この宅地については仙台市は独自の支援制度で復旧させるとしている。

大規模盛土造成地滑動崩落防止事業	造成宅地滑動崩落緊急対策事業
① 交付率	
1／4	1／2
② 事業の対象となる盛土造成地の要件	
盛土面積が3,000㎡以上であり、かつ盛土上に存在する家屋が10戸以上	盛土する前の地盤面が20度以上かつ高さが５m以上であり、かつ家屋が５戸以上のものも対象
③ 崩落で被害の恐れのある公共施設等の対象	
道路（高速自動車道、一般国道、都道府県道）、河川、鉄道、避難地又は避難路	一定の要件を満たす市町村道、家屋10戸以上も対象

3　宅地被害に対する第３次補正の概要

1．造成地滑動崩落緊急対策事業の創設

国は第３次補正で「東日本大震災復興交付金」（仮称）で震災予算を確保する方針です。

その中で宅地被害救済で新たにつくった制度は「造成地滑動崩落緊急対策事業」です。

東日本大震災により被災した造成宅地について、再度災害防止を図る観点から、滑動崩落防止の緊急対策工事に対し支援する制度。大規模盛土造成地滑動崩落防止事業を参考にしつつ、すでに被害を受けている宅地の実情に即応できる新制度と位置付けている。

制度創設の背景として、東日本大震災では、多数の宅地に甚大な被害が生じており（甚大な宅地被害～比較的小規模なものも多数）、特に盛土造成地に甚大な被害が集中し、地盤が滑動又は崩落することにより周辺公共施設（道路・下水道）を含む盛土全体が被災している事例が顕著であることをあげています。

2．防災集団移転促進事業の制度改正

東日本大震災により被災した地域において、住民の居住に適当でないと認められる区域内の住居の集団移転に対し支援。各市町村の復興計画の円滑な実現を図るとともに地域の実情に合わせた事業実施を図る観点から制度改正。

背景として、

○　本事業は被害が発生した地域等において、住民の居住に適当でないと認められる区域内の住居の集団移転を支援するもの。

○　東日本大震災の津波により、被災地域が広範に及び、都市機能が喪失するような甚大な被害が生じているところ。

○　被災市町村では、被災地域から安全な地域へ集団移転を含む復興計画が策定されつつある。

改定内容

①　補助限度額の引き上げ……一般の市町村で1,655万円の上限は廃止（交付率３／４）

②　住宅団地の用地取得・造成費について、移転者等に分譲する場合も分譲価格（市場価格）を超える部分を補助対象化

③　住宅団地に関連する公益的施設（病院等）の用地取得・造成費の補助対象化（有償譲渡等の場合は②と同じ扱い）

④　住宅同地の規模要件の緩和（10個以上→５個以上）

⑤　市町村による移転元の区域内の土地取得要件の緩和（農地・宅地すべての買い取り→住宅用途以外の買い取りは義務としない）

※住宅団地の用地取得造成費：地域の実情に応じた造成費見合いの加算。更に、これを超えた場合でも、個別認定で補助可能に。移転者の住宅の建設費等については自己負担。借入金の利子相当額については405万円→708万円に引き上げ等

3．災害公営住宅整備事業等

①　地方公共団体が整備するものについて、２万戸分の建設や用地取得造成に対し支援

②　災害公営住宅について、低所得者の負担を軽

減するため地方公共団体が行う家賃減免に対し支援

③　住宅地区改良事業～不良住宅の除却、従前居住者向けの賃貸住宅の建設等に対し支援

4．造成宅地滑動崩落緊急対策事業の仙台市の宅地被害への適用、条件・制約

①「造成宅地滑動崩落緊急対策事業」に仙台市宅地被害の80％は適用できると仙台市は見ている。

なお、制度の条件として、工事費の限度額として１ヘクタール当たり１億６千万円、それから足を出す分は自治体負担。擁壁等は、公共施設（道路等）と一体をなすものは対象になるが、民と民の境の擁壁及び宅地の被害は原則として対象外。また、工期的制約は24年度中着工、25年度完成となっており、緑ヶ丘等規模が広範囲で被害の程度が大きいところで工事着工が出来るか問題が残る。

②　仙台市は、2,078から4,031に拡大した宅地被害を救済する目的で、351億円の予算で市独自の「支援策」を検討しており、国の工事（公共工事）からはみ出る部分、採択条件に適用しない部分はこの資金で支援する方針であるが、復興交付金をつかえるかどうかの判断は国交省ではなく最終判断は総理府であり、具体的な運用については未だ示していない。

5．参院震災復興特別委員会の質疑（山下議員質問に対する国土交通大臣、総務大臣の答弁）

①　新設の「造成地滑動崩落緊急対策事業の１ヘクタール１億６千万の上限の扱い」

上限を超える部分は自治体負担、の件

（質問）仙台市では地域によってはこの上限を超えるので、一つの地域で定めるのではなく複数の地域、あるいは市全体で平均すれば収まるというように制度を広く活用すべきではないか。

（前田国交大臣）具体の現場においては、援用できるのではないかと思っている。

②　民と民の境の「擁壁・宅地被害」への公的資金の支出

（質問）仙台市では、「造成地滑動崩落緊急対策事業」によってもまだ、擁壁の被害がおよそ360ヶ所が対象外になって、市負担が40億円と試算されている。宅地被害の事業に国として財政的支援も検討すべきではないか。

（川端総務大臣）第３次補正で１兆６千635億円の震災復興特別交付税を確保しているので、ご指摘の国庫補助事業に該当しない、採択条件から外れる地方単独事業にも全額適用する。

③　住宅再建への支援～９県に２千億円の復興基金（宮城県は660億円）

（質問）この基金を津波で高台移動する被災者、宅地被害の被災者の住宅再建に使えるようにすべきではないか。

（川端総務大臣）ご指摘の個人の宅地取得や住宅建設費の軽減対策も含め、基金を具体的にどのように使うかについては、使途に制限のない一般財源だから公共性がある場合は各県の判断に委ねる。……基金の増額も阪神淡路の例もあり、必要な時点で検討する。

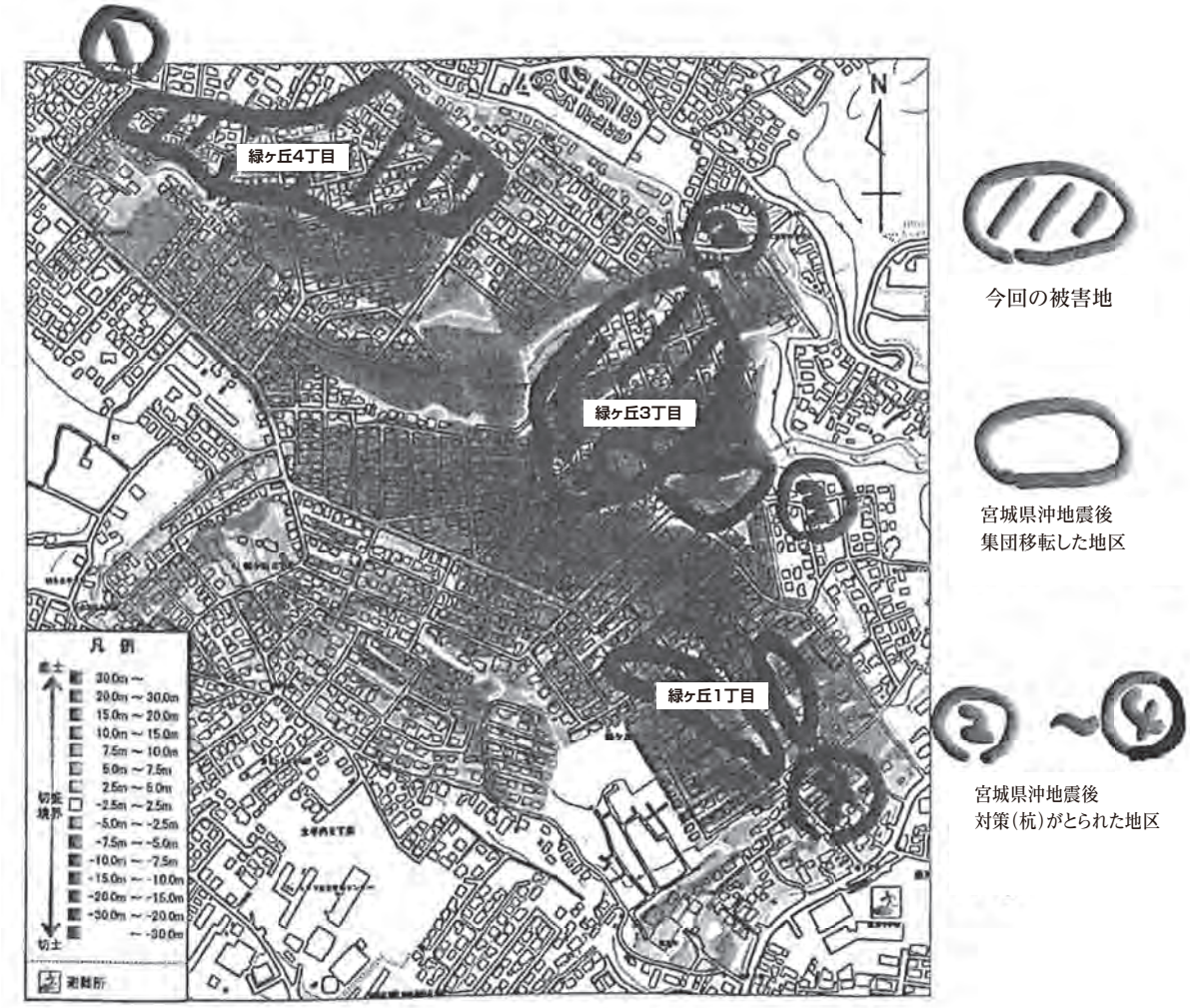
6．仙台市の独自の支援制度創設の条件は整った

仙台市は、2,078から4,031に拡大した宅地被害を救済する目的で､351億円の予算で市独自の「支援策」を検討しておりますが、これについては川端総務大臣の「国庫補助事業に該当しない、採択要件から外れる地方単独事業については震災復興特別交付税で全額処置されるという仕組みになっております。」との答弁で仙台市の独自負担はなくなると思われます。

したがって、第３次補正の中身で明確に出来なかった不明確な部分はほぼ解消されたと思われます。

また、川端総務大臣が述べた、個人の宅地取得や住宅建設費の軽減対策を含め、基金を具体的に

どのように使うかについては、各県の判断に委ねられるとの答弁から、宮城県に対する働きかけも今後強めていかなければならないと思います。



太白区緑ヶ丘の切土・盛土厚さと被害箇所

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。

特別講演 Ⅰ
最高裁平成23年7月21日 別府マンション事件判決について

別府マンション事件の概要

報告者　幸　田　雅　弘（福岡）

1　別府マンション事件とは、事業用マンションを購入した所有者が、直接の契約関係にはない建設業者と設計事務所など建築の専門家の不法行為責任を追及している訴訟である。

2　平成２年に９階建ての事業用マンションを購入したXさん親子が、平成６年になってマンションに住み始めたところ、廊下やベランダの至る所にひび割れが走り、壁もミミズが這ったようにひび割れが走っているのを発見した。１階の駐車場の大梁の中央部にも大きなひび割れが入っていた。住民に聞いてみると、フローリングが中央部へ向かって傾斜して室内のドアが開かなくなっている部屋が沢山あった。雨が降ると、廊下からエレベーターに雨が流れ込んで電気系統のショートが起こってエレベーターが停止したり、窓サッシの回りから雨漏りが発生したり、トラブルの連続であるという。洗面台がぐらつくという苦情があったので、洗面台を外してみると、洗面台を支える裏当ての材木が入っておらず、重い洗面台が合板にビス止めだけで取り付けられていたという、ひどい施工不良も見つかった。

　Xさん親子は心配になって１級建築士の診断を受けたところ、１級建築士は「マンションの廊下やベランダに発生している『壁に添って走るひび割れ』は危険。このひび割れは段々大きくなっていく可能性がある。１階駐車場の大梁の中央部のひび割れも深刻。これは大梁が耐力不足でひび割れたもの。これも段々進行する可能性がある。このマンションは危ない。」という結論だった。

3　Xさん親子は、大分の弁護士に依頼して、平成８年に、瑕疵補修工事費用、瑕疵補修工事期間中の賃借人の代替住居確保費用、貸せなくなった部屋の逸失利益、調査費用、弁護士費用など、５億2500万円の賠償を求めて建築会社や設計事務所などを訴えた（控訴審で、躯体の補修費用、設備関係の補修費用、引越費用、調査費用、慰謝料、弁護士費用など３億4753万円に改めた）。

4　売り主は被告になっていない。本件のマンションは建築途中から「建築中物件」として売りに出され、売買契約はマンションが完成した

３ヶ月後の平成２年５月に行われたが、Xさん親子は完成直前から建築現場の進行状況の説明を受け、引き渡しに立ち会うなど、建築会社から「施主」扱いを受けていた。本来ならば売買契約に基づいて瑕疵担保責任を負う「売り主」を被告にするところであるが、こうした経緯から、契約関係になかった建設業者と設計事務所ら建築行為の直接当事者を被告として訴えたという特殊な事情がある（筆者は提訴や１審には関与していない）。

5　１審の大分地裁では、瑕疵に関する厳しい論争と３度に亘る鑑定を経て、平成15年２月24日、建築会社と設計事務所に対して合計7393万円の賠償を命じる判決を下した。建築会社と設計事務所の不法行為責任が認められた。この判決では、廊下やバルコニーに発生していた「壁に平行して走るひび割れ」を瑕疵と認めている。しかし、廊下やバルコニーの強度不足については補修の必要性を認めていなかった。廊下やバルコニーに発生していた「壁に平行して走るひび割れ」は、廊下やバルコニーを支える鉄筋（上端鉄筋）の位置が設計図の位置（床より３下）より下がり過ぎて床より６下になっていたために耐力が不足して発生していることはハッキリしていた。しかし、構造安全性に関して鑑定した２度目の鑑定人であるＫ鑑定人が「安全率があるので、現状では落ちたりしない」と不用意な発言をしたために裁判所がこれを取り上げた。耐力不足を回復する補修工事の必要性を認めていない。

Xさん親子は勝った。しかし、残念なことに、本件マンションがトラブル続きだったのでマンションの入居率が年々低下した。欠陥の多さにXさんが人を住まわせることを躊躇したという事情もあった。平成13年には家賃収入が当初の３分の１程度までに減ってローンが返済できなくなった。とうとう平成14年６月にローンの未払いを理由に競売に出されてしまった。裁判が長期化したことも災いした。Xさん親子は、欠陥住宅をつかまされてしまったために５億6200万円で購入した土地建物ごと失ってしまった。

6　控訴審（福岡高裁）では、建築基準法における構造安全性の考え方を基礎から説明し、建物の耐久性を維持するため鉄筋を保護することの重要性を指摘した。「ひび割れ幅を0.3以下に抑制する」ことの大切さや、結果として発生した0.3以上のひび割れを放置してはいけないことを繰り返して述べた。しかし、瑕疵に関する１級建築士の鑑定書を提出し、鑑定をした１級建築士の証人尋問を申請した頃、裁判所より「もうこれ以上の議論も鑑定も必要ないでしょう」という発言があった。その言い方にはこちら側の主張にうんざりしているという感じがあった。構造安全性という極めて専門的な事項に関して専門家の意見を聞かなくて、どうして判断できるのだろう。裁判所は本件マンションの構造安全性に関する瑕疵を頭から否定するつもりではないかと直感した。案の上、証人申請は却下され、裁判所が勧めた和解協議で提案した金額は１審判決の認容額の半分以下。当然、和解は断ったが、判決の厳しさが予想された。

福岡高裁は、平成16年12月、「本来、瑕疵担保責任の範疇で律せられる分野において、安易に不法行為責任を認めることは、法が瑕疵担保責任を定めた趣旨を没却する。請負人が不法行為責任を負うものとすると、請負人が責任を負担する相手方の範囲も無限定に広がって、請負人は著しく不安定な位置に置かれる。請負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訳ではなく、その違法性が強い場合、例えば、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不法行為責任が成立する余地が出てくる」（要旨）と判示し、本件の瑕疵について不法行為責任を全て否定した（判タ1180号209頁）。

具体的には、不法行為が成立する瑕疵を建物の基礎や構造躯体などに限るとし、かつ、瑕疵の程度については、建築基準法令が要求する許容応力度計算によって耐力が不足しているだけでは足りず、社会公共的にみて危険性を有する

ことまで要求した。簡単にいうと、地震がきたらすぐに倒れるような建築物を造ったような場合でないと不法行為責任はないというのである。Xさん親子は全面敗訴した。直ちに上告した。

7　平成19年７月の最高裁判決以後の判決の流れや評価については、松本克美先生の報告を聞かれたい。

別府マンション事件・再上告審判決（最１判平23・7・21）について―

立命館大学法科大学院教授　松　本　克　美

表記判決の前提とする事実関係、再上告審判決にいたる各審級の判断の概要については、原告側訴訟代理人である幸田雅弘弁護士から詳細な報告がなされている。本報告は、それを前提として、表記再上告審判決の意義と課題を論ずるものである。

1　再上告審判決の意義

(1)　安全性瑕疵の存否の判断基準　表記別府マンション事件・再上告審判決は、上告審判決（最判平成19・７・６民集61巻５号1769頁）のいう「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現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、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」と判示し、原審を破棄差戻しする判決を下した。

原審である差戻控訴審判決（福岡高判平21・２・６）は、本件建物の瑕疵を認定しつつも、いまだ現実の事故が発生していないから、これらの瑕疵により「現実的な危険性」が生じておらず、従って、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」にあたらないとして、２審と同様に、再び原告の請求を棄却していた（「現実的危険性論」）。

私見は、今回の再上告審判決の判示する「危険にさらすような瑕疵」という判断基準は、上記差戻審判決の「現実的危険性論」に対して、危険が潜在していれば安全性瑕疵にあたることを示したものであって、その意味で「潜在的危険性論」を示したものと理解している。「現実的危険性論」では、建物に瑕疵があっても現実に事故が発生しなければ不法行為責任を問えないことになりかねず、これでは建物の安全性を強調し、建築施工者が建物の安全性確保義務を負うことを明示した上告審判決の趣旨に反することになる。再上告審判決の「潜在的危険性論」こそが妥当な判断基準である。

(2)　安全性瑕疵の具体例　さらに、今回の再上告審判決は、「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」があるといえるとして、上告審判決と比べて、安全性瑕疵の具体例について踏み込んで提示している点も注目される。有害物質の例を除き、それ以外に例示されている瑕疵は、まさに、本件１審が認定しているような瑕疵である。このような安全性瑕疵の具体的な例示によって、再差戻審の福岡高裁で再度、安全性瑕疵の存在が否定され、３度目の請求棄却に至らないように最高裁が牽制しているものと考えられるのではないだろうか。

また今回の事案で特に問題となっていない有害物質を安全性瑕疵の具体例の一つに挙げた点は、上告理由中に安全性瑕疵の例として述べられていたのを最高裁としても積極的に受け止めたということであろう。実際の裁判例では、いわゆるシックハウス症候群や建物吹付けアスベストによる健康被害に対する損害賠償請求訴訟も起こされており（これら訴訟の詳細は、拙稿・現代消費者法８号77頁以下、立命館法学327・328合併号880頁以下参照）、今回の再上告審判決自体においては当該事案では争点とされていないという意味で傍論的な安全性瑕疵の具体例の指摘ではあるが、有害物質をめぐる今後の責任論の発展にとっては注目される判示である。

⑶　損害論　上告審判決は、「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」の「財産」には、建物の瑕疵により建物自体に生じた損害が、賠償範囲に含まれるかが必ずしも明確でなく、論者によっては、製造物責任法のように当該瑕疵のあるもの自体の損害は除外され、拡大損害に限定されるのではないかとする見解もあった。しかし、再上告審判決は、瑕疵修補費用の出費が賠償すべき損害にあたることを明言した。また、１審の途中で、本件建物に設定されていた抵当権が実行され、原告が本件建物の所有権を失った点について、一度生じた損害賠償請求権が当然に消失するものでないとして、このことが請求棄却の理由とならないことも明示した点が注目される。

２　建物の安全性確保義務と安全性瑕疵の不法行為法上の位置づけ

上告審判決のいう「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」は、民法上の不法行為責任の成立要件との関連で、どのように位置づけられるべきかが問題である。この安全性瑕疵概念を違法性要件に位置付ける見解もある（違法性徴表説）。すなわち、原審判決のように違法性が著しい場合に限って建築施工者等の不法行為責任が生ずるとするのは、違法性の判断枠組みとして狭すぎるが、かといって、原告が主張するように建築基準法に違反すれば違法となるというのも広すぎる。そこで、安全性瑕疵概念によって違法性要件を絞るというのが判例の考え方だとするものである（高橋譲最高裁調査官の上告審判決の解説・法曹時報62巻5号215頁など）。

しかし、私見はこのような見解には反対である。安全性にかかわる建築基準法令は、ミニマム・スタンダード（最低基準）と捉えるべきで、それに違反している場合にも違法性がないというのでは、安全性を無視・軽視した建築施工を放任（法認）することになりかねない。むしろ、安全性瑕疵概念は、上告審判決のいう「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」（従来、雇用契約上の信義則などにより認められてきた安全配慮義務と区別し、かつ、建物の「安全性が欠けることがないよう」にするための義務という点に着目して、私見はこの義務を建物の安全性確保義務と呼ぶことにしたい）、すなわち不法行為上の過失の前提となる注意義務違反を徴表する概念として位置付けるべきである（過失徴表説）。すなわち、建物に安全性瑕疵があることを原告側が証明すれば、そのことにより建物の安全性確保義務違反の過失が事実上推定される点に安全性瑕疵概念の意義を見出すべきである。

3　危険の現実化論

再上告審判決は、「当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、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」に安全性瑕疵を肯定できるものとした。しかし、この「いずれは危険が現実化すること」を原告側が証明すべきことになると、再上告審判決が破棄差戻しした差戻審控訴審の「現実的危険性論」に限りなく近づいてしまう。例えば、建築基準法が要求する高さに満たないベランダの手すりがある場合に、そのような手すりから人が転落するような危険性が「いつ」現実化するのかを証明するとすればそれは不可能である。問題は「いつ」危険が現実化するかではなく、「危険が現実化する可能性」があるか否かであって、すこしでも、「いずれは危険が現実化する」可能性があるならば、再上告審判決のいう「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」であると解すべきである。

したがって、むしろ、原告が証明すべきは、建物の瑕疵がこのような意味での「危険にさらすような瑕疵」であることで足り、このような安全性瑕疵があることの証明は、安全性にかかわる建築基準法令の最低基準を充足していないことの証明で足りると解すべきである。なぜなら、安全性の最低基準を充たしていないような瑕疵は「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」と評価し得るからである。そして、このような証明が原告側からなされた場合に、被告側の方で、そのような安全性瑕疵があるにもかかわらず「いずれは危険が現実化すること」が「ない」ことを証明しなければ、不法行為責任を免れないと解すべきである。なぜなら、たとえ少しでも危険が現実化する可能性があるならば、建物所有者はその瑕疵を修補せざるを得ないからである。このような瑕疵を放置した結果、現実に他人に損害を及ぼした場合は、当該建物所有者は建物の設置・保存の瑕疵に基づき無過失の土地工作物責任を追及される可能性もある点も注意を要する（民法717条）。

4　被侵害権利・法益

学説の中には、上告審判決は、居住者等が建物の瑕疵によって、生命、身体、財産が危険にさらされないとう新しい法益を認めたのだと評価する見解がある（円谷峻・ジュリスト1354号89頁など）。しかし、本件事案は、建物所有者でない隣人や通行人が原告となって、いまだ生命、身体、財産への現実の損害が発生していないにもかかわらず損害賠償を請求して、それが認められたというような事案ではない。むしろ、建物に修補しなければならない瑕疵があることによって、所有者が目的物を「自由に」使用、収益、処分できる権能（民法206条）が制約されているのだから、そこには所有権侵害があると捉えられる。再上告審判決は、上述のように建物の瑕疵修補費用自体が損害にあたることを明言したが、そのことも、判例が、建物の瑕疵修補を余儀なくされること自体を所有権侵害と評価していることを示唆しているのではないだろうか。なぜなら、建物の瑕疵修補費用を出費する負担を負うのは、当該建物を所有する建物所有者であり、瑕疵修補費用の出費は当該建物所有権に付随する負担だからである（なおいったん成立した瑕疵修補費用相当額の賠償請求権は、その後の建物所有権の喪失によって当然に消滅するのでないことを再上告審判決が明言している点については上述参照）。

なお、本件再差戻審は、2011年11月８日に第１回弁論が開かれ、即日結審となった。すでに証拠は十分そろっているという判断によるようである。判決予定日は2012年１月10日という。今度こそ、建物の安全性を強調した上告審判決の趣旨にかなった判決が下されることを期待したい。

本報告で検討した再上告審判決についての詳細な検討として、拙稿「建物の安全性確保義務と不法行為責任―別府マンション事件・再上告審判決（最判2011（平23）・7・21）の意義と課題―」立命館法学337号1373頁以下（オンライン版は、http://www.ritsumei.ac.jp/acd/cg/law/lex/11-3/matsumoto.pdfより閲覧、ダウンロード可能）も参照されたい）。

特別講演Ⅱ
東日本大震災による仙台市内の宅地地盤被害の状況と今後の課題

東日本大震災の仙台市の宅地被害と対策の難しさ

東北学院大学工学部環境建設工学科教授　飛　田　善　雄

この報告の目的は、どうして地震の時に丘陵造成地や埋め立て地盤で宅地が変状し、家屋に大きな被害を与えるか、そのメカニズムを分かりやすく説明することです。2011年３月11日の本震および４月７日の余震で、仙台市の丘陵造成団地は1978年の宮城県沖地震をはるかに上回る宅地被害を受けました。地震動によって壊れた家屋はほとんどなく、その被害のほとんどは、家屋を支えている地盤がすべり、クラック、段差、不同沈下などの変状によるものでした。

「怖いのは地震ではなく地盤である」という本を遺作とされた浅田先生の指摘の正しさが証明された被害状況でした。このような地盤変状による家屋の被害を理解するために必要とされる土と地盤の基礎知識をQ&Aの形で説明し、その結果を利用して仙台市の宅地被害のメカニズムを説明します。被害が起こるメカニズムが理解できれば、どのような対策工事を行なえばよいのか、判断できることになります。

原因が一つで結果が一つというものではありません。同じような家屋の被害でもその原因は多岐にわたります。宅地の被災状況を正しく判断することが大事になります。また、仙台での大きな宅地被害を教訓として、地震時の宅地の被害を低減するために、事前に宅地を強化し耐震化を図ろうとする動きがあります。その場合でも、正しく現在の宅地の状況を判断し、どのような強化対策を行なえばよいのかを適切に判断することが必要になります。このような強化対策を実施するためには、そこに住まいを持つ人を含む関係者が地盤に正しい知識をもつことが重要になります。

東日本大震災の仙台市の宅地被災の説明

東日本大震災における仙台市の造成宅地の被害を大きくした原因としては、次の４つのことがよく言われます。

＜地震動の継続時間が長い＞

モーメントマグニチュードが9.0と、地震が観測され始めてからでは最大規模の地震であり、継続時間が３分以上（普通は15－20秒程度）

と長く、地盤にとっては過酷な地震であった。

＜細かい成分を含む土が盛土材料として利用されている＞

仙台市の丘陵造成地は、細粒分（土の直径が75μm以下の小さな粒子であり、シルトさらに小さいものは粘土と呼ばれる。μ（ミクロン）は百万分の一を示す量である）が多く、宅地を造成するときに締固めが難しい。このような土は、水の通り（排水性）が悪く地下水位を高くすることが多い。

＜沢や谷を埋めた盛土が被害を受けやすい＞

宅地の多くは、もともと沢や谷を埋め立てて、周辺の山を切り出して、その沢を埋め立て造成することが多い。このようにして造成された盛土を谷埋め盛土（もりど）と呼んでいる。地震時には被害を受けることが多いとされている。一方、もともと山であったところを切り出して平らにした地盤は切土（きりど）と呼んでいる。切土は、土がよく締まっており、地下水の影響も少ないので、地震時の被害は少ないとされている（**図１**参照）。

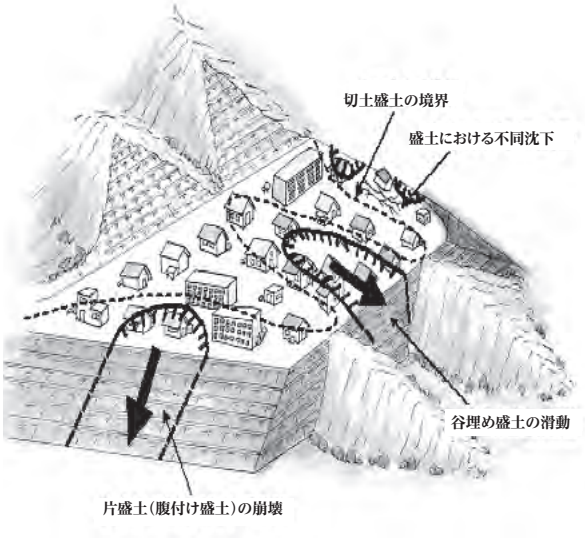


図１　谷埋め盛土と腹付け盛土
（東北工大　今西教授作成図を借用）

＜造成年代が古い団地は被害を受けやすい＞

宅地造成に法的規制が実施されるようになったのは1962年からであり、それ以前に造成された団地はなんらの法的規制を受けていない。そのために、擁壁などの構造物は現在の基準を満たさないものが多い。これ以外にも、古い団地の地震時の被害が大きいのは、宅地の劣化（あるいは軟化）が起こる可能性が高いことが指摘されている。

このような説明を受けたとき、おそらく「土質力学」や「地盤力学」という科目を学習した経験のある人でも、なぜこのようなことが言えるのか説明することは難しいであろうと思います。実は、この地盤力学は、常に土骨格（土粒子が作る特殊な構造を意味し、この骨格構造が力を伝えている）とこの骨格の内部間隙に存在する水や空気との関係を理解する必要があるために、土木工学の全ての科目の中で、もっとも分かりにくい科目とされています。ここでは、必要最小限なことに絞って説明します。質問に対する答えは、70点程度と考えてください。いろいろな土があり、いろんな状況が考えられますので、この分野では、満点の答案はないと考えることが正しい技術者の態度であるといえます。

地盤の強さ、地下水の影響に関するQ&A

Q：土と、他の工学的材料の鋼やコンクリートはどこが違うのですか

土は基本的に粒々から成り立っています。これを土粒子とよんでいます。土に作用する荷重は、土粒子が作る特殊な構造（土骨格とよびます）により伝達されることになります。土粒子と土粒子は接点でのみ接触しています。この接触に作用する押さえつける力（拘束力）Nと滑ろうとする力T（せん断力）の比（T/N）が、ある範囲にある場合には、その接触点でのすべりは起こりません。しかし、限界値に等しくなると（$T/N = \mu$）、その接点はすべって接点は無くなります。この限界値を摩擦係数とよび、μ（ミュー）で表現します。せん断力Tが大きくなってもすべるのですが、拘束力Nが小さくなってもすべります。

土の強さは、この接触点の数が大きい土の方が強いことは直感的にわかります。接触点の数を大きくするためには、**よく締まった土の密度が大きい方がいいこと**も直感的に分かります。また、ひとつの接点あたりの拘束力Nが大きい方が強いことも分かります。この拘束力を小さくするの

が、土粒子と土粒子の間隙に存在する水です。**間隙が水で満たされた状態では、土粒子に浮力Uが作用する**ことになり、土粒子間の拘束力Nは小さくなってしまいます。そのため、**地下水位が高くなると、土の強さは低下する**ことになります。すべる力Tが変わらなくても、地盤全体がすべってしまうこともあります（**図2**参照）。

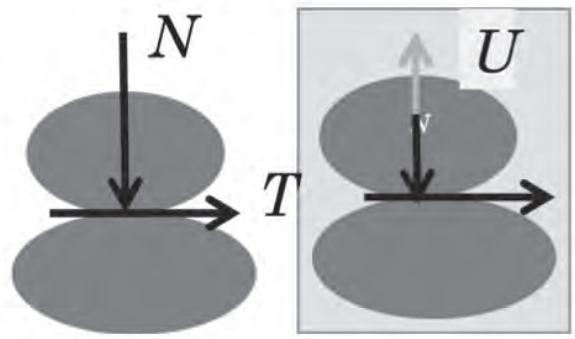


図 2　粒子間の接点と垂直力・せん断力

土の強さや硬さが接触点での摩擦に支配されることと比較すると、化学反応がもたらした針状の化合物が複雑に絡みあったコンクリート、原子同士が電気的な力で強く引き付けあっている鉄や鋼（スチール）は、はるかに大きな強さや硬さを持っています。押さえつける力の大きさも、その強さには影響ありません。間隙もほとんどないので、水の影響もほとんど受けません。

コンクリートや鋼が壊れる理由は、せん断力の大きさです。もちろん繰り返しの荷重を受けると、１回だけの荷重と比較すると約80%程度のせん断力の繰り返しで壊れてしまいますが、少なくても1000回程度の回数が必要となり（疲労破壊と呼びます）、地震による繰り返し回数程度では影響は受けません。

Q：どうして、土は深くなると強くなるのですか

土の強さは、粒子間の接点の押さえつける力に支配されます。この押さえつける力は、土の自分の重さ（自重とよびます）と地表面に作用する荷重（例えば、家屋や擁壁の荷重です）により与えられます。地表面に構造物がない場合には、自重だけが押さえつける力をもたらします。深い位置にある土ほど、大きな自重を受けることになるので、土は強くなります。

Q：どうすれば、土は強くなるのですか

土の強さは粒子間の接点に作用する押さえつける力Nに比例する摩擦抵抗と接点を結合する粘着力があります。この粘着力を壊すのに必要な力も土の強度成分になります。

普通、土の強さは、力を面積で割った応力（おうりょく）という量で表現されます。土の強さτ_fは次の式で与えられます。

$$\tau_f = c + \sigma \tan\phi \qquad (1)$$

cは粘着力と呼ばれ、ϕは内部摩擦角と呼ばれます。σは押さえつける力に相当する応力で、拘束圧と呼ばれます。実際に粒子間に作用する押さえつける力Nは、水圧の影響を取り除いた応力に相当します。この水圧の影響を取り除いた応力を有効応力と呼んでいます。水圧μの影響を考慮した次の数式の方が土の強さをより適切に評価できます。

$$\tau_f = c + (\sigma - \mu)\tan\phi \qquad (2)$$

土を強くするためには、右辺を大きくすればよいことになります。次のような方法があります。

1）粘着力を大きくする：セメントや石灰などの水と反応して粒子と粒子をしっかりと結合する添加剤を土に与えて、土を強くすることができます。この工法を固化工法と呼びます。

2）間隙水圧を小さくする：間隙水圧を小さくするためには、地盤の地下水位を下げることが考えられます。水圧が小さくなれば粒子間の押さえつける力、有効応力が増加することになります。ただし、地下水を下げると地盤沈下が起こることがあるので、十分な注意が必要です。

3）内部摩擦角を大きくする：ϕを大きくすることは、粒子間の接点を増加させることに相当します。このためには、地盤の密度を上げることが必要です。砂地盤の液状化を防ぐために、砂地盤の密度を増加させる工法が数多く提案され、実際に施工されています。

Q：どうして、地下水位が高くなると被害が出やすくなるのですか

被害を考える上では、こちらの方がより直接的な質問です。式(2)で、地下水位が高くなると、過剰間隙水圧 μ が大きくなり、有効応力が減少して、押さえつける力が小さくなり、粒子間が滑りやすくなります。

地下水位が高くなると、間隙が水で飽和されメニスカスが作用しなくなり、土は柔らかくなり、強さも低下します。このことも被害が出やすくなる原因の一つです。

Q：地震時にどうして土は変形しやすくなるのですか

土の場合には地震での繰り返し荷重で、接触点が失われて、さらに間隙が水で満たされる場合には新しい接点を得ることができません。（これは水が簡単には動けないためです。）このため、繰り返し載荷には、極めて弱く数回でも、簡単に壊れてしまいます。しかも、せん断力 T が小さくても N がほぼ0になれば、滑りだすことになります。これが、緩い斜面が地震のときに液状化により大きく流動する現象をもたらすことになります。

Q：どんな条件のときに、団地全体がすべるような被害になるのですか

団地全体が大きくすべるような場合には、元々の地山と盛土の境界面の施工（段切りと呼ぶ地山にギザギザをつけて盛土が滑らないように施工する等の工事が本来は必要です）が不十分で、地山や盛土と比較して弱い面となっている場合に大きなすべりが起こります。

盛土内の土の方が、この境界面よりも弱い場合には、盛土内の変形や地表面の変状の方が卓越して、**浅い円弧状のすべり、地表面クラック、地面の不同沈下**などが発生します。これらの地盤変状は、家屋の被害に大きな影響を与えます。

仙台市の被害の場合には、多くの場合、明瞭なすべり面をもつ大きなすべり（滑動崩落と呼びます）ではなく、地盤の緩さと地下水位が高いことによる地盤表面近くの変状による家屋被害が卓越していたように思えます。

図3に、仙台市の宅地保全審議会に設置された技術専門委員会で利用した被害形態の分類図を示します。

なお、地山の弱面ですべるような地すべり的運動a）は仙台市の場合には起こりませんでした。家屋被害の多くは、b）からf）が混合したもので、地

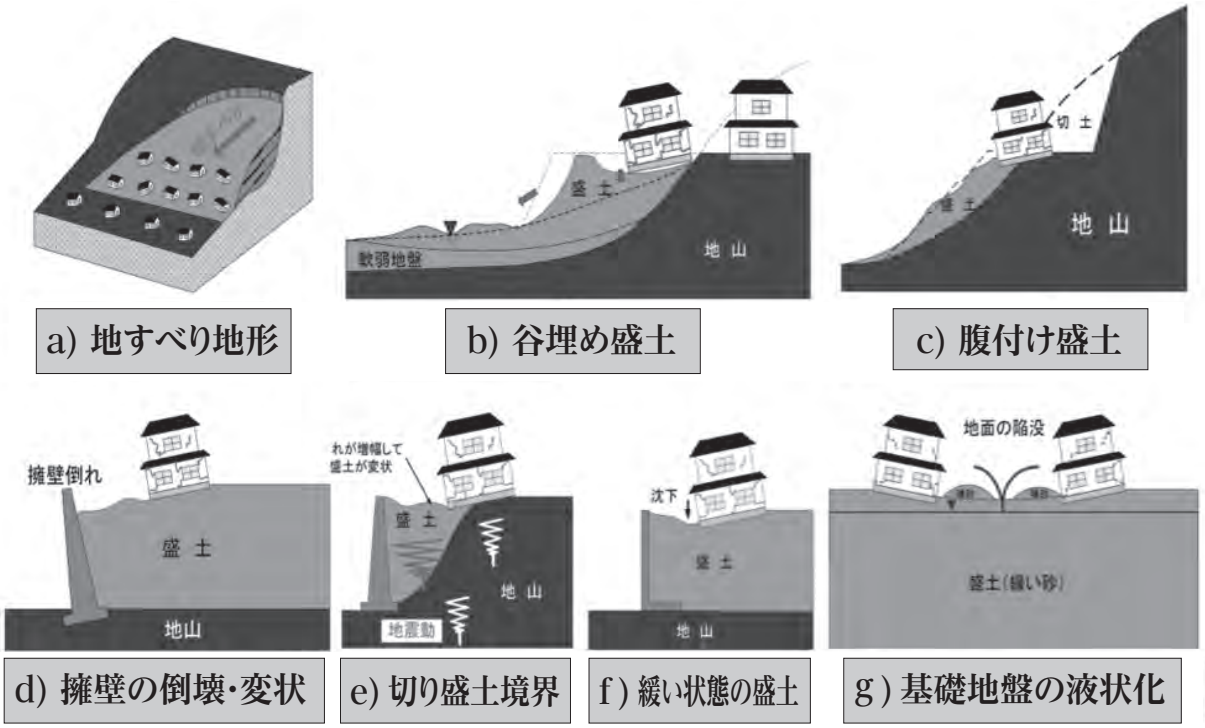


図3　宅地地盤の被害分類

盤変状（クラック、段差、不同沈下など）が家屋に被害をもたらしました。

東日本大震災における仙台市の被害を理解する

仙台市の丘陵造成地の宅地被害は多岐にわたり、それらの被害を一つのお話しとして説明することはできません。しかし、被害宅地の個々の事情を強調しすぎると、宅地被災について共通する特徴を見失ってしまうことになります。

ここでは、各被災宅地の個々の事情には注目しないで、多くの被災宅地に共通する事象を優先して、記述していきます。

○　細粒分を含む土が地下水位を高くする

仙台市の丘陵造成地の盛土に利用した土は、地質学的説明は省略しますが、細かい土（シルトや粘土）を比較的多く含みます。造成に適した土を遠くから運ぶことはコストを大きくしますので、運ばなくて済むように、高いところの土を切出して、その土を低いところに埋めて締め固めて盛土を作ります。細粒分を含む土は一端水が浸み込むと保水性（土が水を保留する性質）が高いので、なかなか水が排出されません。このため、水を多く含む状態が長い時間継続することになります。

土を締め固めるときには、それぞれの土に対して、最も適した水の量があります。これを最適含水比と呼んでいます。最適含水比で締固めを行なった土は最も力学的性質が良いとされています。

細粒分を含む土は水を多く含みすぎる状態で、締め固められることが多いので、密度が大きくならない緩い状態で地盤が出来上がってしまうことが多くなります。

また細粒分を多く含む土は土粒子と土粒子の間隙が小さくなり、水が通りにくくなります。このため、一端水が入り込むと水が抜けにくいことになります。水が供給され続けるときには、地盤に水が入り続け、排出する量がほとんどないので、地下水位が、盛土内で時間とともに高くなってしまいます。

特に、谷埋め盛土の場合には、元来が沢や谷で水を集めていた地形（集水地形とよびます）ですので、盛土を作っても、雨が降ると水が集まりやすいことになり、細粒分の多い土と相まって、盛土地盤内の地下水位が高くなります。

○　地下水位が高い地盤は安定性が低くなる

地下水位が高くなると浮力が作用して、粒子間を伝わる押さえつける力が小さくなるので、滑らそうとする力が同じでも、滑りやすくなります。

間隙が大きく水がすぐに逃げる場合には、土粒子は接点を増やして、より安定な配置になることができるのですが、細粒分を含む土は排水性が悪いので水圧が高くなり、より不安定な状態になってしまいます。

間隙の水が少ないときには、粒子と粒子の間に存在する水の表面張力で粒子と粒子を引き付ける力（メニスカスと呼びます）があり、土は強くなります。これは、真夏にいい天気が続いた校庭の土が　硬くなってしまうことで分かります。また、ちょっと土が変形して接点が無くなっても、また新たな接点を得て、より強くなることになります。

以上のことから、地盤の地下水位を低い状態に保つようにさまざまな工夫をすることが、地盤の安定に、極めて大切であることがわかります。

○　地震のときの土の挙動

地震は土に、前後左右に繰り返し荷重を与えることになります。この繰り返しによって、粒子の間の接点は失われますが、間隙に水がなければ、新たな接点を得て、だんだんと土は締まっていきます。

細粒分が多く地下水位が高い場合には、荷重が作用するごとに、接点が失われて粒子間の押さえつける力が失われてしまい、さらに変形しやすくなります。また間隙の水圧が大きくなり、地盤はどんどん不安定な状態になり、大きな変形がでてしまいます。最悪の場合には、地盤全体が流れ出してしまいます。

地表面近くで水が間隙に存在しない場合であ

っても、地盤が緩い場合には、地震による繰り返し荷重を受けて土が締まっていき、沈下をもたらします（揺すり込み沈下と呼ばれる現象です）。家屋の基礎と地盤が離れてしまい、家屋に大きな荷重がかかり、家屋の破損をもたらすことがあります。

地盤は均一ではないので、硬いところもあれば、やわらかいところもあり、同じせん断力を受けても、その変形程度は異なります。そのために、家屋が存在する１区画の地盤の中でも変形の程度が異なります。**地盤の不均質性が不同沈下**をもたらします。

土は引っ張り力には、ほとんど抵抗できない材料ですが、水がない場合にはメニスカスのために、引っ張りに対しても抵抗できます。このために、**地盤の表面に大きなクラック**が発生します。このクラックが家屋に大きな被害を与えます。

○　**擁壁の不十分な構造による宅地の被害**

古い造成地に設置された擁壁の多くは、現在の技術基準からすると、不十分なものが多く存在します。このような擁壁は地震動によって比較的容易に崩壊して、擁壁の後ろの宅地が大きな変状を起こし、家屋に被害を与えることが多く、擁壁の補強は、宅地の耐震性を高めるために大事な対策の一つになります（**図４**参照）。

図４　二段式擁壁の被害

どのような復旧工事を行なうべきか

復旧工事や補強工事は、被害の原因を取り除くあるいは低減することが目的となります。

仙台市の宅地被害は、盛土内の被害が大きく、明確なすべりを持った大規模なものではなく、地盤の表面近くの変状が家屋に大きな被害を与えたものです。しかし、地山と盛土の境界面はやはり弱面になっているので、将来の被害を少なくするためには、この弱面にそった大きなすべり運動も抑えるような対策も必要となります。

宅地被害を減少させる対策は、構造物をつくって力で抑え込む工法（抑止工法とよびます）と、地盤の状態を変えて地盤の抵抗力を高める工法（抑制工法）に大きく分かれます。

抑止工法としては、大きなすべりを防止する抑止杭を用いる工法、土留め壁を作って、この壁を背後の地盤に埋め込んだ躯体と鋼棒で結んだアースアンカー工法が代表例です。

抑制工法としては、地下水位を低下させる工法があり、地盤内の水を集めて処理するための集水井（しゅうすいせい）、暗渠（あんきょ）、孔のあるパイプを埋め込んで、地盤内の水を抜いて地盤の安定性を高めます。

地表面近くが緩い状態の場合には、締固めるとともに、セメントや石灰などで土粒子同士を結合させる固結工法が考えられます。

新しく宅地造成を行なう場合には、排水性のよい砂層を排水性の悪い土の間に挟み込むサンドイッチ工法などの適用も考えられますが、良質な砂が造成地の近くで入手できないときは、造成コストが高くなります。

既に家屋がある場合に適用できる工法は限られます。土を締め固めることはほぼ不可能であり、一般に、構造物を利用して力で抑え込む抑止工法は高価な工法です。どうしても中心にすべき工法は地下水位を低下させる工法（排水工法ともよばれます）となります。粘性土の場合には、水を抜いて地下水位を低下させると、地表面の沈下が起こり、家屋に被害を与える可能性があります。しかし、この被害は、地表面の沈下や変化を観察して、適切な対処を行なえば被害は防ぐことができますので、地震時や大雨のときの地盤の安定のためには、採用すべき工法です。

宅地災害の難しさと今後検討すべきこと

宅地災害は、橋や堤防などの公共構造物の被害と比較して、その解決が難しい問題です。

なぜ難しいのか、宅地は住民個人の所有物であり、被害があった場合には、その復旧と補強は所有者が責任を持って行うことが大前提となるからです。しかし、宅地の被害は、道路や河川などの公共構造物に被害を及ぼす可能性があり、また宅地の被害は隣接する宅地や家屋に被害を与える可能性があります。被害を受けた場合に、所有者が放置することは２次災害などをもたらす可能性があり、住環境の整備に対して責任をもつ自治体や国が放置することができない場合もあります。二次災害防止のために、宅地や擁壁の復旧に対して公的補助事業がなされる場合があります。

どこまで補助事業が可能となるのか明確な基準はありません。東日本大震災では丘陵造成地の被害の対策工事に、過去の地震と比較して、適用範囲の広い補助事業がなされることになっておりますが、これはあくまでも、被災者の住環境整備および生活を守るための緊急的事業の位置付けであり、今後の地震被害に対しても適用することを約束しているものではありません。

宅地被害が自分の宅地ばかりでなく、隣接する宅地や家屋に大きな影響を与えるということについては、さまざまなケースが考えられます。

例えば、一連の擁壁の上に３軒の家があり、地震があったときに擁壁の中央部分が壊れて、中央の家屋が被害を受けたとします。中央の家の所有者が擁壁を壊れたままにすることは、両隣の擁壁と家屋の被害を受ける可能性を高めることになります。もちろん、擁壁の下の段にある家屋にも被害を与える可能性があります。このような場合の経費負担をどのように行なえばよいのか、明確な基準は存在しないようです。

技術的問題ばかりでなく、法律的な問題も解決すべきことが多々あります。さまざまな被害パターンがあり、その全てを網羅するような基準を設定することは至難の業と言えます。

○　宅地の地盤工学的状況に対する高度な判断を行なう地盤診断技術師制度の必要性

宅地災害の大きさを考えるとき、被害を受ける前に対策を行なうことの必要性を痛感します。このために、国土交通省が**宅地耐震化事業**を設定し、造成宅地の調査と耐震化のための対策工事に、国から補助が与えられることになっています。感覚的に言えば、現在の方法では、自治体や住民の自己負担の割合が多く、なかなかこの耐震化事業が進むことは難しそうです。造成宅地の調査についても、対策工事にしても、より安価にある一定レベルのことができるような技術開発を進めることの必要性を感じます。

同時に、宅地の状況を適切に判断するための専門家制度が必要であるように思われます。既に社会的認知を得ている技術士制度の中に設置することも考えられます。　学会や協会の責任でこのような制度を立ち上げることが必要です。大事なことは、この制度に対して権威を与えるとともに、宅地判断に対しての責任を明確にすることです。

○　より安定な宅地に対する付加価値の設定

地山と盛土の境界面に段切りを行なって、この境界面を十分に強固にし、盛土を適切に締め固め、さらに地盤内の排水を促す工事を造成時に行なった盛土地盤は、大雨のときも地震のときも、高い安定性を示すことになります。

このような工事を行なえば、当然に宅地のコストは高くなります。しっかりと造成した盛土地盤に対して、高い評価を与えその評価を公開することが必要になります。さらに、例えば地震保険などの場合に、そのようなしっかりとした盛土地盤の上の家屋に対しては支払金額が低減されるなどの直接的なメリットを受ける制度の確立が必要です。これらの制度を確立することは、相反する利害があるために、決して容易なことではなく、茨の道となります。しかし、今回の大震災をきっかけとして、関係者が協力して宅地の耐震化を進めるための総合的なシステムづくりを行なう必要を痛切に感じます。

○　地盤情報と宅地の履歴書作成

地盤に関する情報を共有しようとする動きは、現在急速に進んでいます。この動きを促進している一つの理由はインターネットの普及です。必要な地点の地盤情報が準備されていれば、会社から自宅からインターネットを介して、地盤情報を閲覧することが可能になっています。

（公益社団法人）地盤工学会東北支部でも、東北建設協会等との共同事業として、東北地方の地盤情報を一般の方に提供していこうとしています。このために、国土交通省東北地方整備局、県や市などの自治体に電子媒体での地盤情報の提供をお願いしています。地盤情報については無料で開放し、これらの情報を基礎として仕事をする場合には、会費を納めて利用できる権利を得るというシステムになっています。

これらの地盤情報を適切に収録し、一般の方が有用な情報を入手できるようにするためには、今後、自治体の協力・支援を得て適切な運営体制を確立することが必要になります。

地震や大雨で、宅地や家屋に被害を受けた場合、適切な対策工事が行われなかった場合に、時間の経過とともに、宅地地盤が強くなるということはほぼありません。むしろ、被害を受けた地盤は、再び大きな被害を受ける可能性が高いと考えるべきです。

過去に被害があったことを知らずに宅地を購入し、家を建てた後でご近所に引っ越しの挨拶をしたら、その土地が過去の地震で大きな被害を受けたという事実を初めて知ったという話を伺うこことがあります。東日本大震災においてもそのような話がありました。「このようなことがないように、業者は購入者に対して宅地の履歴を知らせる義務をもたせるべきである」という話をよく聞きます。宅地の履歴書の作成とその告知義務という方向で、今後検討が続けられるものと思います。しかし、この情報の整備と管理もかなり難しい仕事であることは間違いありません。

現時点では、購入者自身ができる限り情報を集めて宅地の適否を見定めることが必要になります。

○　宅地問題は土木と建築の狭間の問題

宅地はその上に家屋が建築されるので、主に建築分野で取り扱われてきました。地震によって被災を受けた場合の緊急的調査も建築士によってなされます。建築の基本的な考え方は、低層住宅に限って言えば、地盤の強さを判断して、その地盤の強さに応じた基礎構造を取ることにより対処するというものです。

地盤が強い場合は、布基礎と呼ばれる構造を取ります。大事な部分だけをコンクリートで家屋の荷重を受けるという構造です。やや弱い場合はベタ基礎といって基礎全面がコンクリートとなり、基礎の全ての面で家屋の荷重を支えることになります。さらに地盤が弱くなると、地盤に杭（パイル）を打ち、杭と地盤の摩擦力と固い地盤の支持力で家屋の荷重を支えることになります。

地盤の弱さを家屋の基礎でカバーするというのが基本的考え方です。

建築の分野では、地盤の性質を知り弱い場合には改良するという考えはあまりありませんでした。低層住宅の場合に、地盤調査をするようになったのは、住宅瑕疵担保履行法（2009）が施行されるようになってからです。

一級建築士の試験に地盤の問題が出題されないことより、建築学科での地盤力学の講義がほとんどなされていない、ということも建築の分野で地盤に対して十分な注意が払われない一つの背景です。

建築における地盤の配慮は、あくまでも上部構造物となる家屋を安全に保つということで、地盤自身の安定性にはほとんど注目は払われませんでした。

一方、土木工学（建設工学）の分野では、公共構造物である道路、鉄道、河川堤防、アースダム、埋設管など土と密接に関連する構造物を対象としているために、地盤力学（土質工学、地盤工学ともよばれます）は主要な科目の一つで、学生にとっては最も難しい科目となってい

ます。

土木の分野では、埋立て人工地盤については講義しても、造成宅地を対象として講義を行なうことはほとんどなされず、土木分野の技術者や研究者が宅地問題に本格的に取り組むようになったのは、1995年の阪神大震災以降であるように思われます。阪神大震災で造成宅地において大規模な崩壊現象が発生し、そのメカニズムの解明のために、地盤工学者がこの問題に参画するようになってきました。

一方、地すべりの問題は、工学の問題としてよりも理学的な観点から検討されてきたことが多く、地盤が壊れる現象全てを「地すべり」と呼ぶことが多いようです。

造成宅地の安定性と崩壊に関して、建築、土木、地すべりの３分野が関与しているにも関わらず、結局誰も責任を果たしてこなかったという反省をしなければいけません。

○　地盤関係で法律や基準がないのはなぜか

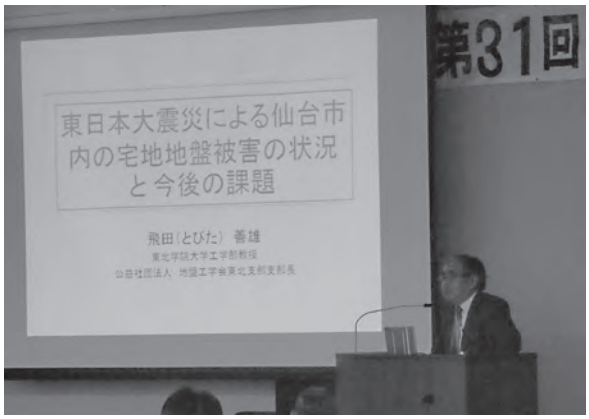
地盤関係の問題が社会的問題になったときに、明確な法律や順守すべき基準がないことの不備が指摘されます。このようなものがないために、賠償責任問題が発生した時に、判断の根拠となるものがなく、法的責任を問うことができなず、不備があると指摘されます。

電気や機械の工学分野では、JIS規格などがあり、それを守っていなければ製造者責任が問われることになります。

このような法律や基準の整備がなされていないことが怠慢であるといわれるのは、地盤の複雑性を無視した一方的な主張だと言えます。

まず地盤は多種多様です。地盤改良の方法も多種多様です。地盤の上にたつ構造物も多種多様で地盤に要求される性質や強さも大きく変わります。地盤関係の技術・工法も新しいものが次々と開発されます。もし、このような状況の中で、法律や基準を不用意につくった場合には、性質が悪い土のほとんどを利用することなく捨てることになる可能性があります。

宅地造成等に、数値的規制を行なうことにしたとき、極めて複雑で分かりにくい分岐条件の



多いものとなります。そうでないと、多くの土を捨て去ることになりかねません。

現実にはないのですが、例えば、宅地の地盤の密度は1.6以上としなければいけない、という基準を用いた場合、このままでは、火山灰などの土は、ほとんど捨て去ることになりますので、但し、セメントを用いて改良する場合は……、石灰を用いて改良する場合は……、砂層を設けて排水性能を高める場合は……、多くの場合分けが必要になるということです。

一旦このような法律や基準ができてしまうと、安価で有効な新しい工法が開発されても、それを利用することに大きな障害となってしまうことも考えられます。（現在でも、新しい工法の適用はかなり面倒ですので、なんらかの制度の見直しが必要です。）

土の性質が複雑多岐であること、地盤は不均質であることを理由に、どのような場合でも基準や管理方法を明確にしなかったわけではありません。

例えば、アースダムのような大事な公共構造物に対してはかなり厳しい基準と管理方法が指定されています。同様の基準を、個人用住宅に利用される造成宅地の基準に用いることは、宅地価格を大きく上昇させるために、宅地を取り巻く状況が同時に改善されない限り、ほぼ不可能です。

しかし、これだけの宅地被害が大地震の際に生じて多くの人が住環境の再生に苦労している姿を見ると、なんらかの方法で造成宅地に対しても、適切な基準を設けることが必要でもあるように思われます。

既に、宅地造成等規制法（1961年制定、最新改訂2006年）に準拠する「宅地防災マニュアル」（2007年）があり、このマニュアルを順守することが大規模宅地造成においては常識となっています。しかし、このマニュアルはあくまでも努力目標であって、法的責任を問う根拠にはならないものと思われます。この辺のことは、技術者、行政、法律家が知恵を出し合って解決すべき問題のように感じます。

宅地購入に際しての役立つ言い伝え

宅地を購入しようという場合に、注意すべき言い伝え（専門家にとっては常識）が幾つかあります。おそらく、経験的なものでしょうが、その言い伝えに技術的観点から、根拠を与えることができます。ごく簡単に列挙します。

○　**見晴らしのよい土地は注意せよ**

見晴らしのよい土地は谷埋め盛土や腹付け盛土である可能性が高く、大雨や地震のときは被害を受けやすいから注意しなさい、ということです。

○　**斜面の近くは注意せよ**

地震動が増幅する可能性があり、斜面崩壊によっても被害を受ける可能性が高いためです。

○　**斜面に湿った個所がないかどうか注意せよ**

斜面の途中で湿った場所があると、盛土内の地下水位が高いことを意味しているので、安定性が低いことになります。

○　**擁壁の水抜き穴から水が出ているか**

購入しようとしている土地に、雨が降った翌日ぐらいにでかけて、擁壁の水抜きが機能しているかどうかを確認するということです。擁壁の後ろの地盤（裏込め土）の地下水位が高いと、土圧に加えて水圧が作用して、擁壁が崩れてしまう可能性が高くなります。

○　**昔はどんな土地であったのか、ご近所のお年寄りから話を聞く**

昔、沼や沢であったところ（周囲から水を集めやすい）に盛土をした場合には、大きな沈下、地下水位が高くなりやすいなどがあり、大雨や地震時には被害を受ける可能性があります。購入予定地のご近所のお年寄りに古い地形を尋ねることはきわめて有益です。

古い地図をチェックすることも大事です。小学校の地図記号の記憶を頼りに、沼沢地、田んぼなど昔の地形を蘇らせることができます。また、古い地図に書かれている地名は、地形の成り立ちを表現していることが多く、参考になります。例えば、○○沢、谷地、○○淵、などの地名は、宅地としての適性には疑問を持つべきです。

まとめ

東日本大震災による造成丘陵地の被害については、国としてかなりの補助事業がなされようとしています。もちろん、その補助事業のみで住環境の復旧ができるわけではありません。地域住民の自助、共助の負担はかなり大きいものとなります。

今回の大震災を契機として、これまでも大きな課題となっていた宅地問題、宅地被災について新たな進展があることが期待されます。

交通の利便性や景観の観点のみから宅地を判断することの危険性は十分に認識され、宅地の安定性・信頼性の観点からの宅地評価が必要であることは共通認識となりつつあります。

しかし、必要な法律の整備や制度の整備には時間がかかります。現時点では、宅地購入者が、家屋ばかりでなく、購入金額としては家屋と同等かそれ以上になる宅地の性能や安全性を確認することの重要性を把握して、必要な情報収集を行い、自ら判断するという努力が必要な状況です。宅地に関してだけは、無条件に信じることは禁物です。

地盤・造成に関する法規制の基礎知識

関西ネット・神戸ネット　建築士　木津田　秀　雄
関西ネット　堺市役所　石　黒　一　郎

砂防法、地すべり等防止法…いずれも宅地造成という人為的行為が加わるまでもなく、自然のままで災害の危険がある区域の規制であり、今回の報告対象としはない。

⑴　宅地造成等規制法制定以前―宅地にかかわる規制としては以下のものがあった。

・　建築基準法19条による規制―個々の敷地の安全に関する規定

・　条例による規制

神戸市、横浜市、鹿児島市―傾斜地における土木工事の規制に関する条例、

姫路市―傾斜地土木工事規制条例

⑵　昭和36年宅地造成等規制法（昭和37年施行）制定―直接には梅雨時期の被害を契機

・　目的（１条）―「宅地造成に伴いがけくずれ又は土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域において、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。」

・　宅地造成工事規制区域を指定

・　宅地を定義（２条）―広い宅地の範囲

「農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地以外の土地をいう。」

・　宅地造成を定義（２条）―盛土で１m以上、切土で２m以上の崖を生じるもの、切土又は盛土をする土地の面積が500以上等

「宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）をいう。」

・　規制区域内の宅地造成の許可を義務付け（８条）

・　宅地造成の許可基準を制定（９条と政令の規定）

・　勧告（15条）、改善命令（16条）―既存の宅地（法制定以前のもの及び検査済みの）であっても危険な状態への法的措置を規定。また、隣地における土地の形質の変更行為により、当該宅地に危険が生じた場合については、隣地土地所有者も命令対象

・　監督処分（13条）―違法な宅地造成への処分を規定

⑶　都市計画法33条（開発許可基準）１項７号―

「開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、

庸癖の設置等安全上必要な措置が講じられるように設計が定められていること。」と定め、政令28条、29条、省令23、26、27条に技術基準

⑷　宅地造成に対する耐震基準の創設から法改正へ

・　従来基準に対する評価―「台風等の集中豪雨の際に造成宅地において発生する崖崩れ等の災害を防止することを目的として制定され、造成により生じた「崖」ののり面に、崩壊防止のために擁壁を設置する等の基準が定められていたが、これは本制度制定当時、豪雨などの通常生じる程度の災害を防止することが想定されていた」（改正宅地造成等規制法の解説、宅地造成等規制法令研究会編集、平成19年５月ぎょうせい刊、13ｐ）

・　阪神大震災―盛土造成地の大規模崩落の発生（西宮市仁川）

・　平成10年「宅地防災マニュアル」改訂―宅地の耐震性確保に関する基準を盛り込む。

・　大規模盛土造成地で相次いだ地震被害（崩落）―平成16年中越地震、平成17年福岡西方沖地震

⑸　宅造法と都市計画法の改正（平成18年。技術基準部分の政令は平成19年４月施行）

「宅造法」

・　技術基準の改正―政令委任部分を増やし耐震基準を政令で規定

「宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。」

・　政令で耐震基準を追加

排水施設として地下水を排除する工法を追加

盛土の締め固め等を確実に施工する旨を明記

・　造成宅地防災区域の新設

・　都市計画法29条の許可を受けた宅地造成に関するについては宅造法許可不要とする。

「都市計画法」

・　33条１項７号の条文改正―政令省令の技術基準に耐震関係基準を追加

「地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第三条第一項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第九条 の規定に適合していること。」

・　宅地造成工事規制区域内の開発行為については宅造法の技術基準を適用することを明記（33条１項７号）

・　開発行為で設置する擁壁について、建築確認不要とした。（建築基準法88条４項）

⑹　宅地の定義

「宅造法」第２条　農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地以外の土地をいう。

「不動産登記事務取扱手順準則」第68条　建物の敷地及びその維持若しくは効用をはたすために必要な土地。

事例報告【地盤・造成の問題事例】

［1］「急斜面の地山の造成工事」について建物の瑕疵であると判断した事例

弁護士　林　　尚　美（大阪）

【事件の表示】

事件番号：平成19年（ワ）第4505号事件
判決日：平成22年８月26日

【事実の概要】

建物建築請負条件付土地売買契約、建物建築請負契約がなされ、平成13年３月５日本件土地及び建物が引渡された。

平成15年３月ころ、勝手口等が開閉できなくなるとの不具合が生じた。被告から、原因が特定できないまま補修工事をするとの申し出があったが、原告は、原因の特定が先であると考え、補修を留保し調停申立をした。平成16年８月大阪簡易裁判所に対し調停申立をするも、調停不成立となる。

平成19年２月、一級建築士の鑑定により、本件土地の地山が50度の急斜面であること、本件建物南側の中心部に向かって異常な不同沈下が生じたこと、異常な不同沈下は本件土地の造成工事が適切になされていなかったことが原因であることが判明した。

そこで、平成19年５月主位的に土地売買契約の瑕疵担保責任に基づき売買契約解除による原状回復請求および損害賠償請求を、予備的に①売買契約の瑕疵担保・建物請負契約の瑕疵担保に基づく損害賠償請求を、②建物請負契約の瑕疵担保に基づき損害賠償請求を求めた事案である。

【争点】

１　異常な不同沈下が発生している原因について

⑴　原告の主張

本件土地の地山の地形が谷地に面し、斜度50度を超える崖地であったにもかかわらず、㈠適切な段切り工事がなされていない、㈡十分な排水措置がとられていない、㈢盛土にスレーキング性が高い砂岩、泥岩、凝灰岩などにより構成された盛土を使用していたとの瑕疵がある。その結果として、造成工事完了から数年経過して、周辺の小山等から浸透した雨水が盛土の中に地下水の流れや滞留を生じさせ、地下水位の高い部分の岩砕がスレーキングを起こし、地盤が緩んだ。その後、地山と盛土との間にいわゆる水みちができ、急斜面部分で谷底に向けて盛土自体がすべり、地盤が沈み込んだ結果、本件建物がその南側を中心に地中に引き込まれるような不同沈下を引きおこしたと主張した。

⑵　被告は、これに対し、具体的に本件土地の部分について造成工事をしたこと、排水措置をとったことについての反証をすることは出来なかった。また、スレーキング性の高い盛土を使用していたとしても、すべりが生じることはないとして否認した。

2　補修及び補修方法について

⑴　被告の主張

本件土地については、隣地Ａ邸でアンダーピニング工法によりNd値20以上を示す部分を貫通し、概ね支持地盤まで達している実績があるとして、アンダーピニング工法により補修することが可能であると主張した。

⑵　原告の主張

建物の不同沈下をアンダーピニング工法で補修しても、土の移動により水平を保つことが出来ないので、再度適切な造成工事をするほかない。また、A邸は、谷底の上に建てられたたてものであり、斜面地に建てられた本件建物の補修工事とは異なると反論した。

仮に、補修が可能であるとしても、その補修方法としてアンダーピニング工法では、①建物の荷重異常の圧力が掛けられず支持地盤に鋼管杭の根入れを確保することができない、②盛土層にやや硬い地層があると支持地盤に鋼管杭が到達せず高止まりする可能性があるので適切ではないとして、建物外周部の回転貫入工法および建物下部の圧入工法により鋼管杭を一定の支持深さまで圧入する補修工事が必要であると主張した。

【進行協議期日での現地見分】

裁判所により①最も沈下している建物南側に近い箇所でスレーキング調査を含むボーリング調査、②７箇所でのラムサウンディング調査、③再度の床レベル調査、④外部構造の基礎および建物基礎部分のレベル調査の鑑定を行った。

【判決】

1　土地の瑕疵について

本件土地の造成前の地山の地形は、谷地に面し、南東に向けて斜度45度もの勾配のある斜面地であり、盛土層にスレーキング性の高い泥岩、凝灰岩等岩砕で構成された土が使用されたことについて認定しつつ、①本件土地の盛土層下における具体的な段切り工事、排水措置の施工は確認できないものの、本件土地を含む付近一体として見た場合、一般に相応の段切り工事、排水処理も行われていること、②およそスレーキング性のある土を盛土として使用し得ないものではないこと、③本件土地の地山と盛土との境界斜面で土塊を動かす水平力が物理的に働くとは考えられないこと、④地中で地すべりが生じた場合に一般にみられる地表面の亀裂などの異常もないこと、⑤本件土地の向かいのＡ邸について地山が平面であるにもかかわらず建物が不同沈下を起こしており、盛土層の部分的な転圧不足による圧密沈下が原因であり、本件建物も同様と考えられることなどから、本件土地の盛土層の岩砕のスレーキングによりすべり現象が生じており、水平力が発生しているとする主張は認められないとし、本件土地が建築用地としての性能自体に欠けるところがあるとまではいえないとし、土地の瑕疵とは認められないとした。

2　補修方法について

①隣地Ａ邸でNd値20以上を示す部分を貫通し、概ね支持地盤まで達している実績がある、②回転貫入工法によってもNd値30に貫入した実績なく、最大圧力がかかった場合本件建物基礎に損傷を与えるか否かの安全性の検討が不十分で、補修方法としての優位性があるとも認められないとし、被告の主張するアンダーピニング工法による700万円の損害を認定した。

3　建物の構造耐力上の瑕疵について

原告の損害額4,138,056円すべてが認容された。

4　その他

調査費用として1,200,000円、慰謝料1,000,000円、弁護士費用1,500,000円が認容された。

【所感】

1　裁判所は、地盤が沈下し、これを原因として建物の不同沈下や傾斜が生じた場合にも、「当該土地に通常用いられる工法では建物を建築することは不可能な障害があり、補修が不可能であるとの事情がない限り、建築用地としての性能に欠けるところがあるとはいえない」として

土地の瑕疵を否定し、「建物建築工事において適切な基礎構造の採用や地盤改良などが行われなかったことに起因する建物の瑕疵にある」と判断している。

2　『当該土地に通常用いられる工法では建物を建築することは不可能な障害があり、補修が不可能であること』とは、建物が崩落寸前になっていることを指しているのであろうか。

本件土地は、建物の南側中心部に向かって建物が不同沈下を生じているということ、造成前の地山が斜度50度を超える急斜面であること、について客観的に明らかでしたが、被告から、具体的に本件土地周辺で適切な造成工事がなされたこと（具体的には適切な段切り工事・排水措置の施工がなされたこと）の反証はなされていない。とすると、裁判所の判断基準によると、原告が土地の瑕疵があると主張するには、造成工事が適切になされていないことまで立証することが求められていることになる。

しかし、地中の構造が分からない以上、原告が同立証をすることは困難である。裁判所の判断基準に対して疑問をもたざるをえない事例であった。

[2]　鶴ヶ谷地震被害訴訟について

弁護士　武　田　貴　志（仙台）

1　鶴ヶ谷地震被害訴訟の概要

宮城県沖地震

・昭和53年６月12日午後５時14分頃

・死者27名

（16名はブロック塀等の倒壊による）

・沖積地と丘陵地盛土部分で大きな被害

地震被害訴訟

・ブロック塀訴訟・仙台地裁昭和56年５月８日判決（敗訴）

・緑ヶ丘訴訟・仙台地裁平成４年４月８日判決（敗訴）

鶴ヶ谷団地被害の特徴

・大規模な造成団地

昭和40年代前半に仙台市施行・山を切って谷を埋める

・被害の特徴

地盤が壊れたために建物被害が発生

切土と盛土の境目の盛土側に集中（隣地で被害に差）

・仙台市施行

震災後詳しい調査が行われる・「復建技術コンサルタント」

震災後の地盤の状態・施行前の形状との対比

2　訴訟の進行と弁護団の活動

・仙台市との交渉・調査要請等―公民館等で２回開催・参加者約250名

・昭和54年６月11日調停申立→昭和56年８月10日不調

・昭和56年８月24日提訴・原告８名（→原告７名）

・仙台地裁判決・平成８年６月11日敗訴（約15年・弁論45回）

・仙台高裁判決・平成12年10月25日勝訴（約４年・弁論23回）

・最高裁決定・平成14年９月26日上告棄却・上告不受理

☆　原告らの主張と被告の反論の概要

①原告　売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求・民法570条

隠れたる瑕疵の存在

・切土（地山）部分か盛土部分か区別なく販売

・切盛境に沿った宅地に瑕疵が存在していた

本件宅地は宅地造成に必要な震度５に対する耐震性を欠いていた

・過去の地震と比較して仙台は震度５が相当

・鶴ヶ谷団地は震度５が相当　→　切土＝盛土の底は震度５

・本件宅地の盛土部分が震度５に耐えられなかった原因

・盛土が造成の結果、圧縮性の高い状態＝緩く不均一

・緩く不均一になったのは、盛土の土質に原因がある

・盛土材としては、劣悪なものであった

・造成の際、土質等の特質を認識していたし、施工性を高めることが可能であったに関わらず、措置を行わなかった

経済性や技術的な限界は、宅地造成の安全性より優先されない

②被告　（本件地震は予測を超えたもので、不可抗力）

造成宅地の販売において、切土と盛土の区別は行われていない。

本件宅地は、将来その地域で通常発生する可能性が経験的に予想される規模の地震＝震度５の地震には耐えうる強度を有しており、盛土が、宅地として通常有すべき品質、性能を有していた。

・盛土材として使用に耐えうる通常の土質

・造成工事は宅造規正法の基準に適合し、工事仕様書に従っている

・通常造成地に比べ程度のよい良好宅地

本件地震は震度６に近く、経験的に発生が予測された規模を超える。

本件造成工事当時、このような地震に対する耐震性について、調査や工法について明確な基準乃至経験則はなかった。

3　高裁での勝訴判決の要因

⑴　本件被害の特色　→　切土上の建物被害ない・切盛境の盛土側が被害

⑵　高裁での主張・立証

・商品としての土地（人工地盤）売買についての瑕疵担保責任であること

・「震度」とは何か　気象台での測定（過去と比較）＝過去の震度５の強さ
震度は、各土地で異なる（鶴ヶ谷の切土は）

・地盤被害の特徴　震度は地表での震度＝地盤（盛土）との関係
盛土の下の土地＝切土と同じ「震度」

4　判決の内容

⑴　一審判決

経験的に予想される規模の地震に対する耐震性の具備が必要。

本件地震は他の地震訴訟と同様、「一定地域の震度は震度６に近いもの」。

経験的に通常発生が予測された地震の規模を超える地震。

⑵　高裁判決

耐震性に関して通常有すべき品質性能を欠いていたかが問題（←売買）。

・本件宅地は、切土に比べて耐震性劣る

・経験的に予測できる程度の地震に対する耐震性の具備が必要＝震度５

・鶴ヶ谷団地・本件宅地の地震動は震度５（←鶴ヶ谷の被害、震度階）

・本件宅地は、震度５の地震動に耐えられず被害が発生した

調査方法・工法採用について明確な基準・経験則の存在の有無。

・仮に存在しなかったとしても、事前調査や過去の経験から、被害が発生しない強度を念頭

に工事をしなければならない

・耐震性を高めることは物理的に可能であり、基準等存在しないとの論理は、売主の過失は問わない瑕疵担保の性質上採用できない

経済面の制約についても、瑕疵担保の制度趣旨上首肯できない。

損害に関しては、信頼利益＝建物の補修費相当額。

［3］　建設廃棄物埋立被害の事例

弁護士　板　根　富　規（広島）

1　事案の概要

Ｘは、運送会社の代表者

タンクローリーの基地となる事務所兼ターミナルを建設するため、土地を探していた。

Ｙは、不動産業者

ＸはＹに、上記目的に最適な土地を探して欲しい旨依頼

ＹはＸに、Ｙ所有の甲土地はどうかと提案　→　Ｘは了承

Ｙは、Ｘに甲土地を直接売却することはできない（節税対策と思われる）と回答し、第三者であるＡとの間で甲地と乙地とを等価交換。

甲地の売買契約は、ＸとＡとの間で締結、決済された。

登記は中間省略により、ＹからＸに移転

甲地は元々農地であったが、その後、Ｚに使用を許可していたところ、Ｚが建設残土で埋め立てて雑種地としていた。

調査の結果、パイプ・土管・ビニール・カンなど多数の建設廃棄物が入っており、建物を建設するためには、土を入れ替える必要あり。

2　判決

判決は、Ｙの説明責任を認め、不法行為の成立を認定。

損害額としては、建物建設に必要な範囲の土の入れ替え費用を損害として認定。一部勝訴。

3　裁判の問題点

元の代理人がＹに対して瑕疵担保で請求。

等価交換の相手方（形式上の売主）に対して、何らの法的措置を取っていなかったために、Ａに対する関係で瑕疵担保請求権が消滅時効。

苦心の末、不法行為により勝訴。

パネルディスカッション

宅地地盤被害の根絶を目指して
～現状と課題～

報告者　伊　藤　佑　紀（仙台・弁護士）
千　葉　晃　平（仙台・弁護士）

以下、パネルディスカッションのご報告をさせていただきます。なお、充実したパネルディスカッションであり可能な限り再現につとめたが、他方、紙数の制限もあり、パネリストの発言は、報告者が聞き取り・まとめたものでありますので、その内容の文責は、報告者にありますこと、ご了解下さい。

パネリスト	片　瀬　範　雄（神戸市防災技術者の会、元神戸市都市計画局計画部長）
	藤　島　茂　夫（一級建築士）
	吉　岡　和　弘（弁護士）
司　会	齋　藤　拓　生（弁護士）

齋藤　まず、今回のパネルディスカッションの趣旨について、吉岡さんからご説明いただきたい。

吉岡　今回の大震災では、津波と原発が主にクローズアップされているが、宅地被害も深刻。この点について、救済と予防に関するきちんとした議論が必要となる。

救済という観点でいえば、宅地については公共事業として一定の救済が図られることになったものの、その「公共性」が問題となるし、建物については全く手つかずの状態にある。この点、建物に関しても、被害があったときにお金が出せるような相互扶助のシステムが構築できないか、その辺を議論したい。

他方、予防という観点で言えば、今回の震災をきっかけに、自分の住む家の地盤の状態・来歴に関する情報を知っておく必要があることが明確になった。そのような情報を得るためにどうすれば良いのかについて、何か提言できればと考えている。

齋藤　はじめに、片瀬さんから、阪神淡路大震災における被災状況等について教えていただきたい。

片瀬　阪神大震災の際には、私自身も震度７の地震を体験した。直下型地震であったので、建物の被害が多く、火事も発生して、6434人の方が犠牲になった。原因は、殆どが家の倒壊によるものであった。

宅地被害に遭った箇所は、谷を埋めた盛り土が半分以上、斜面の崩壊が30パーセントで、特に浅

い盛り土の土地の被害が大きかった。ほとんどが、宅地造成等規制法制定以前に造成された宅地であった。

齋藤　宅地被害は阪神大震災のときにも起きているのに、その教訓が生かされず今日に至っているように思う。この点について、他のお二人からご意見があればお願いしたい。

藤島　かなり基本的な問題として、建築基準法の規定の問題がある。

建築基準法では、地盤と建物の問題は分けて基準化されており、地盤の問題についてはかなり荒っぽい規定の仕方となっている。

具体的には、地盤の支持力が３～４とか５くらいの箇所は布基礎でいいが、それより悪いところはベタ基礎にしなさい、２以下のところは杭打ちをしなさい、その程度の話。それは誰が決めるかといえば、設計者であり、支持力の判定も設計者任せとなっている。

この点、４号建物以外の建物については、構造計算が義務づけられているので、きちんとした地盤調査を行うが、宅地造成で建てられるのは殆どが４号建物であり、４号建物の場合は、地盤の構成がどうなっているのか、というところまでは調査していない。そのため、どのような土質なのかも分からないのに、建物の支持力を決めて（想定して）しまっているところに問題がある。

個人的には、少なくとも造成地については、造成する側が、地盤調査をして、ハザードマップ等の資料を売買契約の際に資料として添付する、ということを義務化すべきではないかと思う。

齋藤　浦安ではかなり深刻な液状化も発生しているが。

藤島　今回液状化が発生したのは「新浦安」地区。ここは、地価が高い割に、液状化の被害に合ってしまった。

この点、ＵＲ都市機構が開発した地域は、液状化の対策をしたために、液状化の被害を受けていないが、民間が開発した箇所は被害を受けたという情報もある。

齋藤　今皆様からお話しいただいた現状を踏まえ、具体的な救済と予防について考えたい。

まずは救済について。片瀬さんから、阪神大震災の復旧はどんな風に行われたのかをお教えいただきたい。

片瀬　阪神大震災では、様々な局面で、法律の拡大解釈をして対応した。この点については、財務省、国交省にはかなり柔軟な対応をしていただいたように思う。

例えば、宅地が崩落して一部宙に浮いてしまった住宅については、以前からあった急傾斜地の崩壊防止事業の拡大解釈を行い、被災宅地を「傾斜地」として指定した上で復旧工事を行った。

他方、「傾斜地に指定されると宅地価格が下がるのでやめて欲しい」という方もおられ、そのような方には防災工事費の貸し付け・利子補給等を行った。

その他、緊急助成金等の支出も行った。

齋藤　片瀬さんは、今の宮城県や仙台市等の対応についてどう思われるか。

片瀬　そもそも、当時と今では時代が違う。あの当時は、地方財政も多少は余裕はあったので、現在とは比較しにくい。

また、当時は、個人の財産は個人の責任の下に維持するのが原則であり、個人補償はしないという議論が行われた。そして、その後に制定された被災者生活再建支援法についても、個人補償ではなく、社会保障的な考え方、見舞金であるという考え方がなされていた。

一方で、財産を持たない方にとっては、そういう形で国費を使うこと自体が金持ち施策ではないか、という批判があったことも事実である。

このように、復旧支援の方法については様々な意見・考え方がありうるので、行政としては慎重

に対応せざるを得ない。

齋藤　吉岡さんとしては、現在の仙台市の施策等についてどのようにお考えか。

吉岡　さきほど紹介のあった生活再建支援法は元々、建物被害を受けた方々のためにお金を出せないのかというところから始まったものの、その後、建物を持っていない人はどうするのか、という意見が出てきて方向転換をし、被災者支援という形で、建物を持っていようがいまいがお金を出すことになった、という経緯がある。

このように、生活再建支援法は、被災者支援としての幅は広げたものの、建物被害に遭った人にお金を出すという方向性は途切れてしまった。

土地について公共事業で復旧を図るように、建物についても、ウルトラＣが考えられないかと思っている。

一つのヒントは、雲仙普賢岳が噴火した際の長崎の福崎弁護士の活動。基金構築のために奔走し、１世帯あたり1150万円の支援金を支出するという成果を生み出した。

本日のアピール案の１⑴の箇所には「国の基底には震災等の災害から国民を保護すべき責務が存在する」と書かれているが、これは今までには無い新しい発想。

異論もありうるが、その後段にある「共生」という理念に基づいて、今述べたような枠組みを構築していけないかと考えている。

阪神大震災の際には、そういう議論は無かったか。

片瀬　震災時には無かったものの、震災後、兵庫県が呼びかけをして、「フェニックス共済制度」というのものを作った。この共済制度は、年間5000円の掛け金で、最大600万円の保証をするということで始められた。ただし、現在までの加入数は少ないが、宅地であろうと家であろうと、個人が財産を持つということはリスクを負うわけなので、そのリスクに対して自覚してもらう、という意味で、同様の制度が全国的に出てきてもいいのではないかと思っている。

吉岡　日弁連でも、阪神大震災の後に、共済制度・基金制度を検討したチームがあった。その中で、当初は全国民から出資してもらおうという話があったが、土地建物を持っていない人たちから「なぜ自分たちが金を出さなければならないのか」という声があり、議論になった。そして、二つの方法が検討された。

一つは、地震保険を強制保険とし、建物を所有する人が強制的に地震保険に入る、という制度設計。しかし、これについては保険会社からの抵抗が強かった。

もう一つの方法は、固定資産税徴収ルートの仕組みを使って、従来の徴収額に基金分を上乗せして徴収するという方法。この制度については、年間6000円を上乗せ徴収することで、直ちに救済資金を支出できるという試算もなされたが、自治体から「そう簡単にはいかない。固定資産税を上乗せするだけでも相当大変である」などという反対意見があった。

ただし、これらのような制度を参考に、今後、基金制度の構築を検討してもいいのではないかと思う。

齋藤　今回のアピール案では、２⑴として、自治体にハザードマップの作成を義務付けること、２⑵として、重要事項証明書の中に「この土地は昔は谷だった」等の地盤の来歴に関する情報を記載することを義務付けることを提言をしている。ここで言う「ハザードマップ」とは、具体的にどのようなものなのか。

吉岡　これはなかなか難しい。「この地区のここの部分は盛り土だがここの部分は切り土ですよ」という事実を公表することがハザードマップというのか、というと、それだけではないと思う。そのような事実を前提とした上で、同じ盛り土の中でも、「危険な盛り土」だということまで言うか言わないかという問題がある。

その点、神戸の場合にはどのように対応をしたのか。

片瀬　ハザードマップの作成・公表については、震災前には非常に強い抵抗があったものの、震災後には何の抵抗も無しに受け入れられた。

ただし、「盛り土が危険だ」ということまでは公表できていない。そのようなことを公表するに

は、技術的に十分な検討が必要で、これを検討するための研究・調査費用等、財政的な困難も伴う。

この点については、市民それぞれが、「自分たちで自分たちの財産を守るんだ」という意識を持つことも必要ではないかと思う。

齋藤　ただ、一般の方々にとっては、そのような知識も無いし、点検するといっても難しい面があるように思われる。その点について、神戸では、例えば行政側による啓発活動等は行われているのか。

片瀬　防災月間には、自衛隊、警察、消防、そして地域の方々が一緒にパトロールをしたり、各地域で宅地の危険性について話をしていく、という取り組みはしているが、参加者が限られており、全世帯の方々にご理解いただくまでには至っていないと思う。

齋藤　今回のアピール案では、宅地造成等規制法９条の技術基準をより充実強化すると共に、同法20条の「造成宅地防災区域」の指定を積極的に行うべきであるという趣旨の提案しているが、今の片瀬さんのお話を前提とすると、防災区域の指定は難しいということか。

片瀬　技術的な調査や住民の方々の意見を聞く必要もあるので、一朝一夕でできるものではない。勿論、試験的に少しずつ取り組んでいく必要はあると思うが、そのためには、まずは住民の方々に関心を持っていただき、一緒に取り組もうという気持ちになっていただくことが必要だと思う。

齋藤　宅地造成等規制法９条では政令で技術基準を定めるということになっていて、その政令の具体的内容に関しては防災マニュアルが作成されているが、このマニュアルについて、片瀬さんはどのような評価をお持ちか。

片瀬　都市計画法制定以降、かなり厳しい技術マニュアルあるいはいろいろな体制が採用されており、その結果として、一定の効果はあったのではないかと思う。なおかつ、新しい技術をどんどん取り入れながら充実させていく必要があると思っている。

齋藤　防災マニュアルに準拠していけば心配ないと考えてよいのか。

片瀬　家は建て直せるが、宅地というものは「一から作り直す」というものではなく、劣化していくもの。そのため、常に建築と一体的なことを考えながら、その都度宅地の安全性を確保していかなければならない。

齋藤　これまでの議論について、藤島さんはどのようにお考えか。

藤島　上の部分（建物）と下の部分（宅地）では、法的にも、技術者も違っているということが一つ問題ではないかと思っている。例えば、宅地造成等規制法の中身を見てみると、盛り土の場合は擁壁を作れ、とされているが、擁壁を作る際の具体的な材料の選定等、技術的な基準は、建築基準法に委ねられている。そこで、建築基準法の中を見てみると、擁壁は「建築物」ではなく「工作物」として扱われている。このように、地盤・擁壁に対する考え方と、建物に対する考え方は異なっていて、法制度も異なる。

この点について、仮に制度を変えるとしたら、防災マニュアルを宅地造成等規制法の「告示」にまで引き上げてもらうべきではないかと考えている。

片瀬　このあたりは、いろいろなご意見があると思うが、私としては、新しい技術基準をどんどん変えていくというよりは、マニュアルを変えていくべきではないかと思う。その上で、能力的なものを向上させることの方が安全向上に役立つのではないか。

藤島　私はそれは逆だと思っている。単なる「指針」にとどまれば、何でもＯＫということになってしまう可能性がある。政令に対する告示は法律ではないので、これを変えることはそれほど難しい話ではないと思うが、業界からの反発もあり、なかなか変わっていかない。この点は、弁護士の先生方からの働きかけも必要なのではないか。

吉岡　お二人の意見の違いについて述べると、片瀬さんは、その時々の技術基準を的確に反映させるためには、指針やマニュアルのレベルにしておいた方が良い工事ができる、という視点だと思

う。

一方、藤島建築士のご意見は、業者が「マニュアルは守らなくてもいい」と言ってくる可能性がある、ということではないかと思う。

この点は、被害者側で裁判をしている私どもの立場からすれば、告示化しておいていただいた方がありがたい面はある。

齋藤　具体的な行政の現場で、宅地防災マニュアルがどの程度の位置づけになっているのか、また、それに従った施工を要求しているのか。さらには、欠陥住宅については中間検査が大事だと思うが、宅地防災マニュアルがいくらあっても、きちんと検査をしなければ意味がない。そのあたりはどのように対応しているのか。

片瀬　宅地造成に関して、行政が許可を与える際の基準は、あくまでも技術マニュアルに適合しているのか、ということ。法令化するまでの必要は無いと考えている。

また、中間検査は、以前は写真を見るという程度であったが、現在は、毎日現場にいて監督することはできないまでも、報告書や写真を求めたり、途中経過を見に行くなどして、住んでいる方々の安全のためにできる範囲のことをしている。

【会場発言】

齋藤　これまでの議論を踏まえ、会場の方々からご意見等あればお願いしたい。

（多数の会場発言があったが、紙幅の関係上、一部のみを紹介する。）

一般参加者

地盤調査の時期について、実施設計をしてから念のため地盤調査をする、という手順の説明をしている工務店が多い。この点は欠陥建築を招く原因ではないかと思う。

一般参加者

国が援助すると言っているのは、地盤の「復旧」だけで、地盤の「改良」については認められず、この点は法の不備だと思う。

一般参加者

さきほど、片瀬さんから、マニュアルを作成してそれをきちんと守らせることが重要、という話があったが、実際は、罰則規定等が無ければ、ガバナンスが効かず、全く意味をなさないのではないかと思う。

宮城県では、昭和53年に宮城県沖地震も起きていて、最近も「近々震度６の地震が起きる」と言われていたのに、今回の地震でも大変な被害が出てしまった。この点は重く考えて欲しい。

三浦弁護士（質問）

震度と耐震性の関係についてお聞きしたい。宅地においては、どのくらいの震度に耐えられるまでのレベルが要求されているのか。

片瀬（回答）

難しい問題だが、擁壁でいうと、「震度５」を基準として計算する。

ただし、コンクリートの構造物は、そのものに粘りがあり、そういう性質も考慮して対策している。

必ずしも、震度７に耐えるものを作っている、というわけではない。

飛田教授（回答）

今回は、震度７の揺れが起きた地域では、壊れた家は無かった。

結局、震度というのは一つの目安に過ぎず、その場所で被害が出るかどうか、ということと直接は結びつかない。

齋藤　今回のアピール案で、宅地被害の救済・責任追及の強化のために、責任追及期間を50年にす

るという提案をしているが、この点について、松本先生のご意見をお伺いしたい。

松本教授

問題となる点として、起算点の問題がある。これは、今の現行法の解釈にも関わってくる。平成16年の最高裁判決では、健康的被害の場合、「損害の全部が発生した時から」起算するという基準を持ち出した。この点は、財産的被害にも適用されるのか、という論点があるが、個人的には、地盤の瑕疵のように財産的な被害が発生した場合にもこの理屈は使えるのではないかと思う。

その意味では、「被害が明らかになってからの権利行使が可能である」という点に配慮した書き方にすべきではないかと思う。

【まとめ】

齋藤　最後に、今日のパネリストの方々から感想・まとめの発言をお願いしたい。

片瀬　阪神大震災のときには、セカンドオピニオン的なアドバイスをしてくれる街作りコンサルタントの方々に非常に助けていただいた。また、住民の方々の「まずは自分の土地は自分で守る」という考えがあった。これらの連帯があって、復興ができたのではないかと思っている。

藤島　私の考えは、これまで述べてきたとおり「性悪説」である。業者の中にはかなり利益中心で考える業者がいるので、やはり法的に技術基準を法整化すべきである。

そして、地盤を調査することをきちんと法律で義務づけるべきと思う。

吉岡　欠陥住宅全国ネットでは、初めてこういうテーマを取り上げた。引き続き、今日の第一歩を踏まえて、次の議論を続けていければいいと思う。

「勝つための準備書面」づくり
～建築論点表検討の進捗と今後の方針～

報告者　平　泉　憲　一（関西ネット）

前回大会（神戸大会）において、勝つための準備書面づくりの一環として、建築紛争における主要な論点及びその内容等について簡潔にまとめたもの（建築論点表＋建築紛争論点解説）をご提示しました。その後、これらの論点についての記述についてご指摘いただいた点もありますが、これをもって実際の訴訟の準備書面とするにはまだまだ質量共に不十分です。

そこで、今後は、同表をたたき台として、全国ネットの皆様で議論し準備書面ないし文献等としてまとめていくことができれば意味のあることと考えております。

具体的には、今後の事務局会議等を通じて、検討担当者ないし担当ネットをお願いし、より充実した成果物にしていただければと考えております。私ないし事務局からご担当をお願いした場合には、ぜひご協力をいただけるようお願いいたします。

勝つための鑑定書
～換気と結露と室内外空気質～

建築士　高　塚　博　志（東京）

昨年の仙台大会で、結露とカビについて講演させていただきました。
今回は、その要約と室内空気質を追加させていただきます。
今年が、東北復興の年になることを願っております。

1．換気と結露とカビの遠そうで近い話？

結露防止は換気で、結露がなければカビも抑えられる？本当でしょうか？

結露は、空気中の水分が冷たいものに接したときに発生します。冷たいものを建築の面から捉えると、夏季に建築を構成するもので冷たくなるものはありません。

よって自然の状態では、夏季では壁・天井・床はもちろんガラスにも結露はおきません。
（ただし、冷房吹き出し気流が直接当たる部分に夏季の高温多湿の空気がふれた場合は、当然のことながら結露します。）

冬季を考えると、外気温が下がっていくと外壁・屋根・ガラスとも外周部から冷えていきます。室内の空気状態によって、壁・天井・床・ガラスの表面温度が、その室内空気の露点温度になったときに結露が始まります。

ガラス面の熱通過率が高い、これは熱を通しやすいということなので他の仕上げ材の表面温度より低くなり、最初に結露がはじまります。

まだまだ、遠そうでも近い話でもないですね。

それでは、自然界におけるカビの生育状況を考えてみます。

夏季はとりあえず、土壌内等から活発に胞子・菌糸を空気中に放出します。その胞子等が住み着きやすい場所を見つけるというより、住み着きやすい所に定着したところから繁殖が始まるといったほうがよいかもしれません。

住宅の内部で住み着きやすい高温・多湿の場所はどこかというと当然に浴室となります。よって戸建て住宅より外部に開口部を持ちにくいマンションの浴室は、カビにとって一番に都合の良い生育場所となります。

冬季はどうでしょうか。低温・低湿のためカビは活発な運動を控え動物の冬眠のような状態になり、土壌等から胞子・菌糸を飛ばすことも少なくなります。

夏季は空気中にカビの胞子が舞っている、でも浴室を除いて結露はおきない。
（浴室は結露というより、内壁面の水分が蒸発しにくい状態となり結果的に結露状態）

冬季は空気中にカビの胞子は舞っていない、でも室内面は結露しやすい状態にある。

ここで、結露のおきない夏にカビが多いし、換気によって外気が入ることはカビの生成につながります。よって換気と結露とカビはとりあえず遠い話となります。

それでは近い話？ですが、そちらは次項からを参照ください。

2．住居におけるカビの発生状況

住居におけるカビの発生は、前述のように高

温・多湿の夏季に多く見られます。ただし、剛性・省エネ・部材進化等により現在の住宅は高気密・高断熱となり、台所・浴室使用・室内暖房機の使用によって室内蒸気が高まり、冬季でもカビが生息しやすい室内環境となってます。

文献によっては、中間期でもカビの頻出する度合が多いと報告されてます。

なかでも、相対湿度の高まりでカビの成育に影響が出るという文献は注目すべきものと思われます。（空調・衛生工学69巻７号より）

浴室は当然に比較的高温・多湿で、相対湿度は100％近くになります。

壁面・床面についた水滴は蒸発しようにも回りの空気の相対湿度が高いため蒸発できず、よって多湿状態が続く状態になります。カビにとっては良環境です。

空気は、乾き空気と水蒸気によって構成されます。ある空気があり、もう水分を含めない状態を飽和空気と呼びます。ある飽和空気の水蒸気圧に比較して、ある空気の持ってる水蒸気圧が何％にあたるのかをもって相対湿度としています。

よって、飽和空気においては乾球温度と湿球温度及び露点温度は同温度となります。

相対湿度とカビの関連ですが、北面の部屋の押入れ内とかタンスの後にカビが見られるのは、たとえ結露がない時期でも相対湿度の高まりでカビが生育できると説明できます。

結露でカビが発生するというよりも、空気中の水蒸気圧が高いということが、建材等に水分を供給し、それがカビの生育に重要な役目をしていると考えることも可能です。

ここで、結露（飽和空気）とカビが近い関係の話となりました。

冬季においての検討ですが、当然のことですがカビは夏季より少ない状態になります。

これは換気を行うことによって、乾いた空気の室内への流入により室内相対湿度が低下して建材表面も比較的乾いた状態になり、カビの生育を許さない状況になったと説明できます。

現在の住宅の冬季の使用状況は、当然に暖房しているのでカビにとっては活動温度といえます。活動温度の次に活動湿度とすれば、活動湿度は台所の水蒸気（一時的）や室内空気への加湿が考えられます。その水分が建材に伝わりカビを発生させると思われます。当然ながら、結露している部分や浴室ではカビにとって良環境といえます。

ただし冬季は換気やすきま風等で、乾いた（水分のないという意味）空気の流入がたえずあるので、一時的に建材についた水分が蒸発をうながされるという状態も続き、壁等にカビはつきにくいと考察できます。

話を進めて、冬季の一般的な室内空気状態の時に外気温が何度になると結露するか計算してみます。室内の空気条件は、22℃・50％（相対湿度）と想定します。

空気線図上より、その空気の露点温度は10℃になります。

内表面熱伝達率を8.3W／u・Kとすると、３ｍｍの単層ガラスの場合は外気温4.4℃で計算上のガラス内表面温度が10℃になります。（単層ガラス３ｍｍの熱通過率は、6.5W／u・K）

つぎに複層ガラス３ｍｍ＋３ｍｍ（空間５ｍｍ）の場合を考えてみます。（複層ガラス３ｍｍ＋３ｍｍ（空間５ｍｍ）の熱通過率は、3.5W／u・K）室内空気の露点温度は、おなじく10℃になります。

内表面熱伝達率8.3W／u・Kは同じですが、複層にしたことにより、全体の熱通過率が小さくなるので、外気温がより下がらないと露点温度になりません。計算上では、マイナス5.8℃においてガラス内表面温度が10℃になります。

しかし、関東地区では外気温が０℃以下になれば複層ガラスでも、ガラス室内表面に結露が発生します。

これは、サッシ枠からの熱の放熱（ヒートブリッジ）が原因と思われます。

サッシ枠に近いところから結露がはじまると思われますが、今後の検討も必要です。

当然に、加湿をおこなう家庭・ガス暖房する家庭・その他水蒸気を発生しやすい家庭・換気が十分でない家庭等ではそれぞれに露点温度があがるので、一概には言えません。

3．室内外空気質

カビを防ぐ手立ての一助として、かつシックハウス対策だけでは良好な室内空気質を得られないことを、室内外空気質の点から述べます。

都市生活者にとって、建物外空気汚染源として工場及び車の排気ガスがあげられます。

近年は、花粉症に代表される植物によるアレルギーも顕在化しています。

室内空気汚染としてアレルゲン・ホルムアルデヒド・浮遊粉塵によるアトピー等も社会問題化してきています。これは社会構造の変化に対応して、従来の風通しのよい住環境から、風通しの悪い住環境への転換によって起きてきました。

建築基準法では2003年より、室内空気汚染源（主に建材中の化学物質）の室内拡散による人体への影響を低減するため、常時換気が義務付けられました。

換気量は換気回数で定め、住宅・事務所・学校等の種別により、かつ内装の使用建材により0.3回／Ｈ、0.5回／Ｈ、0.7回／Ｈと規定されました。

しかし、換気しているだけでは良い室内空気環境を維持できないのが実状です。

一定規模以上の建物は適性外気（外気粉塵を除去した）及び適性室内空気（高性能フィルターにより循環された空気）をビル管理法により義務付けられていますが、ビル管理法のかからない建物及び住居（特に気密性の高いマンション）は室内空気の状況に対してお手上げの状況です。

かつ、人体より１時間あたり10ｍｇの粉塵が発生します。またタバコは、煙以外でもより大きい影響を室内空気に与えます。

こうした中で、より良い室内環境を維持するためには、以下の点が重要です。

まず人体に必要な外気（１時間に１人につき20立方メートル）の導入についていえば、室外よりの空気は１立方メートルあたり、およそ0.1ｍｇの粉塵を含んでいるので、導入する際は適切なフィルターを通す事。適切なフィルターとは、浮遊粉塵（中位径2.1ミクロン）を補足できるフィルターである。比色法のフィルターとします（花粉は10ミクロン）。

ただし、排気のみにより室内を負圧にして給気する場合、フィルターを通さないすきま風が入る可能性が大きいので、室内を負圧にしない給気ファンの採用が望ましく、よって室内正圧が確保されやすい全熱交換タイプが推奨されます。（マンションは設計から折り込まないと無理です）

ある程度きれいな外気が導入できたら、室内を循環する空気（主にエアコン）のフィルターも高性能化を計り、室内発生浮遊粉塵の除去を計れば一定の室内空気質が保たれます。（ＤＯＰフィルターは１ミクロン対応）

台所を有する住宅・マンションについては、台所のレンジ扇を使用する場合の外気による空気汚染はやむを得ないという考え方もありますが、レンジ扇の静圧が高く、かつ風量が多いので外気取入フィルターの目詰まりも早くなり、かつすきま風による外気汚染も大きいので、レンジ扇は強制同時給排型（排気ファンと給気ファン併設）が望ましい。（台所のみで換気を行なえるため）

最低基準でも、台所に単独給気は必要です。

外気にはカビの原因になる胞子が含まれています。上記のような対応を行ってもカビの流入は避けられませんが、カビは高温・多湿（特に浴室）を好むのでマンションなどの場合常時少量換気を行う等の対策が必要となります。（菌糸は、人体からの剥離物でも成長するようです）

尚、北側や妻側の壁と空気の流入しにくい壁は、カビの成育の高温多湿条件になりやすいので、家具等の配置は避けた方がベターです。

勝訴判決・和解の報告

[1]　防火規制違反につき損害賠償を認めた事例

京都地方裁判所　平成23年７月29日判決

弁護士　神　崎　　哲（京都）

整理番号　　－

報告日：平成23年11月27日　仙台大会

報告者：㊞ 神　崎　　哲

Ⅰ　事件の表示（通称事件名：　　）

判　決　日	京都地方裁判所　平成23年７月29日		
事件番号	平成21年（ワ）第2305号　損害賠償請求事件		
裁　判　官	古岡真一		
代　理　人	神崎　哲、江藤祥子、古川美和	担当建築士	井上高志

Ⅱ　事案の概要

建物概要	所　在	京都市北区		
	構　造	木造（在来軸組工法）３階建	規　模	敷地56.39㎡、延面積96.20㎡
	備　考			
入手経緯	契　約	平成15年９月14日　売買契約	引　渡	平成15年10月16日
	代　金	建物　　万円、土地　　万円、合計3400万円		
	備　考	売主と建設業者は同一法人。		
相談（不具合現象）		準防火地域の木三の防火規制違反（網入りガラスでない）		

Ⅲ　主張と判決の結果（○：認定　×：否定　△：判断せず）

争　点（相手方の反論も）		①　欠陥ないし責任の有無：契約時の説明（承諾）の有無→× ②　補修方法：FIX窓規制は開閉不能で足りるか→× 内外壁の全面取替の要否→×
欠　陥		①　延焼の虞のある外壁開口部の防火戸違反（法64）、防火戸違反（法62、令136－２）→○ ②　床直下、屋根直下の天井構造の違反（法62、令136－２） ③　換気扇の違反（令112⑯）→○
損害（万円）	合　計	339／628（認容額/請求額）
	Ⓐ代　金	／
	Ⓑ修補費用	239（開口部（壁は一部）200＋天井35＋換気扇４）／371

	Ⓒ転居費用	0 ／ 40
	Ⓓ仮住賃料	0 ／ 20
	Ⓔ慰謝料	30 ／ 100
	Ⓕ調査鑑定費	40 ／ 40
	Ⓖ弁護士費用	30 ／ 57
	Ⓗその他	／
責任主体と法律構成	①売主	売主の瑕疵担保責任→△、売主の説明義務違反による債務不履行→△・不法行為→○、不法行為責任（建設業法 25－25 違反）→△
	②施行業者	
	③建築士	不法行為責任（監理義務違反）→○
	④その他	仲介業者：説明義務違反による債務不履行責任→△・不法行為責任

Ⅳ　コメント

1　判決分析（意義・射程・問題点等）

(1)　準防火地域の木三に関する建築基準法令の防火規制違反について欠陥を認め（通常有すべき性能の欠如として民570条の「瑕疵」も認定）、売主（施工業者）・建築士・仲介業者に共同不法行為を認めた。

なお、契約責任でなく不法行為責任で認定したのは、慰謝料・弁護士費用を認定する関係か、理由がよくわからないところである。

(2)　説明義務違反に関して

契約当時に開口部の法令違反を説明したかについて、「（売主担当者や仲介業者担当者が）**透明ガラスが入っていることやトイレが開閉できる窓になっていることを説明したことは認められる**」としつつも、「**これらが建築基準法に違反していることや検査済証が発行できないことを説明したこと…は…認めるに足りる証拠はない**」と認定した。

そして、原告が契約当時、建託会社に勤務していた事実に関し、被告らが《原告には建築知識があった》旨主張した点については、「**これを認めるに足りる証拠はない**」と否定した。

また、《仲介業者は瑕疵の調査義務までは負わない》旨の反論について、「（仲介業者）**は、**（施工業者）**から…網入りガラスでなければならないところ透明ガラスとなっていること及び建築確認証と異なる部分のあることは聞いていたと主張しているのであり、そうだとすると、**（仲介業者）**としては、建築確認証と異なる部分がどこであるか等について**（施工業者）**から聞いた上、そのことを原告に説明する義務があったというべきである（建築確認証と異なる部分があることを聞いていたが、具体的箇所は知らなかったから、原告に説明する義務はなかったなどといえないことは明らかである。）**」と一蹴した。

(3)　補修方法に関して

被告らが《引き違い窓やルーバー窓は開閉できないよう固定すればよい（L型アングルで固定可能）》と主張した点について、建築指導課担当者の消極意見を建築士の聴取報告書（甲20）で提出したところ、「**このような補修方法で防火基準を充たすかどうかについては、…甲20にかんがみれば疑問である**」と認定した。

もっとも、窓の取替の方法に関して内外壁の

部分補修では、防水処理上漏水の危険があること、外観上補修部分が不細工であることを指摘して全面補修を求めていたが、「**上記危険性の程度については証拠上明らかでない**」、「**外観上の状態については、本件建物が築5年以上経過していることにかんがみれば、その外観上特に配慮しなければならない必要性までは認められない**」と否定し、何らの根拠も示さずに「**補修費用は200万円が相当である**」と断定した点は問題と言わざるを得ない。

2　主張・立証上の工夫

(1)　木造で設計図書と建物現況が異なり、構造欠陥の存在が危惧されたため、建築確認申請図書一式を確認する必要性があったので、確認検査機関に対する文書送付嘱託申立をしたが、「個人情報にかかる情報開示はできない」と拒否回答。そこで、文書提出命令申立をして、ようやく確認ができた。

(2)　説明義務違反の点については、代理人3名という利点を生かし、きめ細かく当方主張事実の立証と、相手方主張の変遷・矛盾を突いた。判決は、当方主張どおりの事実認定ではなかったものの、実質的な説明がなかったことは獲得できた。

(3)　補修に関する技術論は、とにかく井上建築士に徹底的に反論してもらった点が非常に功を奏した。

3　所　感

双方控訴で、《部分補修は漏水の危険性がある》との立証および相手方に対する反論に注力している。

[2]　伏見マンション事件

京都地方裁判所　平成23年10月20日判決

弁護士　神　崎　　哲（京都）

整理番号　　－

報告日：平成23年11月27日　仙台大会
報告者：㊞ 神　崎　　哲

Ⅰ　事件の表示（通称事件名：伏見マンション事件）

判　決　日	京都地方裁判所　平成23年10月20日		
事件番号	平成19年（ワ）第891号　損害賠償請求事件		
裁　判　官	瀧華聡之、梶山太郎、高橋正典（京都地裁第3民事部）		
代　理　人	木内哲郎、神崎　哲	担当建築士	藤津易生、池田忠安基

Ⅱ　事案の概要

建物概要	所　在	京都市伏見区小栗栖		
	構　造	RC造7階建	規　模	敷地　　㎡、延面積2525.35㎡
	備　考	総戸数35戸の分譲マンション		

入手経緯	契　約	平成９年５月～９月　新築分譲（売買契約）	引　渡	平成９年５月～10月
	代　金	不　詳		
	備　考	売主は施行業者と同一。		
相談（不具合現象）		外壁クラック、雨漏れ、外構土間の沈下等		

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）		ア　瑕疵担保責任の権利行使期間経過主張が信義則違反か　→× イ　修補請求による瑕疵担保責任保存の有無　→× ウ　悪意による瑕疵担保免責排除（民572）の有無　→× エ　権利行使期間経過後の新たな瑕疵修補契約の成否　→× オ　「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の存否　→○ ①　安全性瑕疵の解釈×、②　侵害される「財産」の解釈△、 ③　安全性瑕疵の存否
欠　　陥		ア　建物内外のコンクリート・クラック　→○ 1545 ／ 5565（認容額／請求額） イ　北側擁壁の施工不良　→○ 928 ／ 928 ウ　外構土間の沈下、西側擁壁のズレ　→× 0 ／ 840 エ　エキスパンション・ジョイントの施工ミス→○ 369 ／ 369 オ　７階共用廊下における防水工事の未施工　→○ 296 ／ 296 カ　消防用避難通路の支持ボルトの径不一致　→× 0 ／ 28 キ　屋上の勾配の不良　→× 0 ／ 433
損害（万円）	合　　計	3953 ／ 10353（認容額/請求額）
	Ⓐ代　　金	／
	Ⓑ修補費用	3138 ／ 8460（設計監理料含む）
	Ⓒ転居費用	0 ／ 96
	Ⓓ仮住賃料	0 ／ 75（仮住まい補償50＋駐車料・駐輪場料金25）
	Ⓔ慰　謝　料	0 ／ 350
	Ⓕ調査鑑定費	455 ／ 552（提訴時275+結審前拡張277）
	Ⓖ弁護士費用	360 ／ 916
	Ⓗそ　の　他	／
責任主体と法律構成	①売　　主	売主の瑕疵担保責任→×
	②施行業者	不法行為責任→○
	③建　築　士	不法行為責任→○
	④そ　の　他	売主（施工業者）の代表者の責任（会社法429Ⅰ）→×

Ⅳ　コメント

1　判決分析（意義・射程・問題点等）

(1)　本件は品確法適用前に売買契約がなされた新築分譲マンションのクラック等の欠陥に関する訴訟で、裁判所の従前の訴訟指揮から、瑕疵担保責任が否定されて不法行為責任が主戦場になると予想された。

口頭弁論終結（H23.7.14）の直後に出た別府マンション事件最判H23.7.21判決が、本判決に直結した。

良くも悪くも、下級審における「**建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵**」（以下「**安全性瑕疵**」）の適用例が見られるので、不法行為構成事件を検討する際の「傾向と対策」として活用して頂きたい。

⑵　売主の瑕疵担保責任に関する主張をことごとく排斥した裁判所の姿勢は、確信犯的とすらいえる。

ア　瑕疵担保責任を引渡日から２年間とする契約書記載につき、《軽微な瑕疵に限定解釈すべき》旨主張したが、判決は、当該主張につき何ら判断を示さず、請求権行使の除斥期間の規定と不当な認定。

当方は、引渡当初からの事実関係を立証し、《期間経過の主張は信義則に反する》旨主張したが、判決は、１年点検・２年点検時に区分所有者からクラック、雨漏れ等のクレームがあり、売主が点検・補修を約束した事実を認定しておきながらも、「クレーム対応や点検補修工事の実施及びその継続の意思表示が…瑕疵担保責任の存在を前提としたものと認めるに足りる証拠はなく（なお、民法上、売買契約における瑕疵担保責任の内容として、瑕疵の修補は含まれていない）、かえって…担当者…が工事…代金額の見積書を送付した際、…負担できる金額は工事費の１割である旨通知したことからすれば…」等として、「期間経過の主張が信義則に反するとはいえない」と不当な認定。

イ　「権利行使期間…までに…区分所有者が、担当者立会の下、各部屋の不具合について打ち合わせたことは認められるものの、これを越えて、瑕疵に基づく損害賠償請求をする旨を表明したり、請求する損害額の算定の根拠を示すなどして、…担保責任を問う意思を明確に告げたりした事実は…認めるに足りる証拠がなく、…瑕疵担保責任が…保存されたということはできない」と不当な認定。

ウ　また、《施工業者でもある売主は、明らかな手抜きである本件欠陥につき悪意又は少なくとも（悪意と同視すべき）重過失があるから民法572条により免責されない》旨主張したが、判決は「瑕疵の存在について善意であった場合には、知らなかったことに重過失があるとしても…期間の経過により瑕疵担保責任を免れる」とし、「被告（具体的には代表者又は担当者）が、本件売買契約締結の際、…瑕疵の存在を知っていた事実を認めることはできない」と不当な認定。

エ　権利行使期間経過後の新たな瑕疵修補契約についても、「区分所有者が…クレームを述べ、被告が…管理組合に対し、点検補修工事の不手際を謝罪し、残存工事の終了を誓約したり、…建物現況・劣化の調査費用を負担した事実は認められるものの、それらの事実からは、被告が…いかなる瑕疵について、いかなる内容の補修工事を、いかなる趣旨…で行うかは何ら明らかとはならず…瑕疵修補に関する契約が黙示的に成立したものと評価することはできない」と不当な認定。

⑶「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の解釈については、被告が主張する以前から、別府マンション事件差戻審判決のような見解を示す裁判所と大論争になった。判決では、平成23年最判の規範の表現をそのまま引用して説示し、それ以外については次のような判断を示した。

「原告は…「建物としての基本的な安全性」について、建物が建築基準法令や標準的技術基準を遵守し、かつ、社会通念･取引通念上、建物として通常有すべき品質・性能を備えることをいい、建築基準法令、標準的技術基準を遵守していなかったり、社会通念・取引通念に照らし建物として通常有すべき品質･性能を欠如している建物は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵を有する旨主張する。

しかしながら、…建物としての基本的な安全性が、建築基準法令や標準的技術基準に違反することにより直ちに損なわれると解することはできず、また、建物が社会通念･取引通念上通常有すべき品質･性能を備えていることは、取引の客体について瑕疵の有無を判別する基準となり得ることは格別、不法行為における違法性の根拠としての建物としての基本的な安全性を基礎付けるものとはいえない。」

⑷「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」のあてはめ

ア　建物内外のコンクリート・クラック

前提として、「上記⑴イにおいて説示した観点（注・平成23年最判の規範そのもの）からは、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」としてのクラックは、…建築物の耐力あるいは耐久性を低下させたり、漏水現象を引き起こすものに限定される」と判示。

その上で、外壁クラックについて、「クラックの幅が0.2以上である場合には、現に漏水が生じていなくとも、それらを放置することにより、漏水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いうべきであり、それらのクラックは、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に当たるというべきである。また、0.2未満のクラックであっても、当該クラックが、エフロレッセンス、塗膜の浮き、錆汁の流出等を伴っている場合には、当該部分の中性化や鉄筋の腐食の事実を推認することができ、それらのクラックは、建物の耐力・耐久性を低下させるものとして、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に当たるというべきである」と判断。

他方、内部のクラックについては、「建物内部のクラックは、外壁部分のクラックと異なり、風雨にさらされるわけではないことから、雨水の浸入によるコンクリートの劣化のおそれは低いといえ、クラックの幅が大きいことのみから直ちにそれが…建築物の耐力あるいは耐久性を低下させたり、漏水現象を引き起こすということはできないが、当該クラックがエフロレッセンス、塗膜の浮き、錆汁の流出等を伴っている場合には、当該部分の中性化や鉄筋の腐食の事実を推認することができ、それらのクラックは、建物の耐力・耐久性を低下させるものとして、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に当たるというべきである」と判断。

被告の経年劣化による旨の反論に対しては、「被告らは、本件…クラックは、コンクリートの経年変化により生じたものであり、構造耐力不足等構造的問題に起因するものではないから、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に当たらない旨主張する。一般に、コンクリートの経年劣化として考え得るのが…中性化であることから、その発生は耐用年数経過後に生ずるのが自然である（甲45）ところ…本件…クラックは、コンクリートのクラック補修の耐用年数（これは当初打設したコンクリートの耐用年数と同視できる。）である10～15年を経過する前に発生したものであるから、経年変化として発生したものということはでき（ない）」と当方の主張・立証どおりの認定がなされた。

また、損害額認定においては、以上の基準に沿って当方が主張したクラックを全て検討し、「外壁部分のクラック317か所のうち312箇所（98％）及び建物内部のクラック430か所のうち49か所（11％）が、被告…の不法行為により生じた瑕疵といえる」と認定し、これに基づき、㈰直接仮設費588万＋㈪外壁補修工事費624万×98％＋㈫内壁補修工事費1195万×11％＋共通仮設費140万＝1471万円（税抜）を認容（請求額は5300万円）。

イ　北側擁壁の施工不良

本件マンションは、北が高く南が低い傾斜地に階段状に建築されており、北の山手側にはドライエリアが設けられているところ、その山手の土留め擁壁（建物の一部を構成）の施工に配筋ミスがある（過大かぶり、鉄筋量不足）という構造欠陥の問題である。

判決では、「上記…のとおり、北側擁壁は、少なくとも２点において構造耐力上の問題を有しているといえるところ、…各所にクラックやエフロレッセンスが生じていることも併せ考えれば、上記の構造耐力上の問題は、これを放置した場合には、土留め壁の倒壊等により、居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化する状態であるといわざるを得ない」として安全性瑕疵を認定。

なお、被告が《必要鉄筋量が11％不足しているとしても、安全率は1.5から1.335まで

しか低下しない》旨反論した点については、「安全率は、一般に、建築行為に伴って発生する各種の誤差を前提としても、なお安全性を確保できるようにするための数値であるところ、…当該側壁にはクラックやエフロレッセンスが生じていること、土留め壁の倒壊等により、居住者等の生命、身体又は財産に対して生ずる危険の程度が大きいことも考慮すると、上記安全率を下回っている場合には、上記各種の誤差の存在と相俟って、耐力の不足から破壊や崩壊が生ずる危険性を軽視することはできず、上記被告らの主張を根拠には採用できない」と排斥。

ウ　外構土間の沈下、西側擁壁のズレ

平成15年12月に調査がなされ、その際、①西側擁壁に幅10程度のクラック、②同擁壁の接合部で57程度のズレ、③西側擁壁と受水槽基礎の取合に45程度の隙間、④受水槽の下部地盤（西側擁壁と建物の間の地盤で、擁壁設置のために掘削後埋め戻された地盤）に47程度の沈下等が確認され、⑤の補修（水平回復）のため、平成17年８月１日にグラウト注入工事が施工された経緯がある。

当方は、沈下・ズレが進行すれば擁壁倒壊等の危険性もあると主張。

判決では、「平成15年12月時点で…外構土間の沈下並びに西側擁壁のクラック及びズレが存在したものの、それらは、平成17年８月以降進行していないから、これらを放置した場合に、居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化するということはできない」として安全性瑕疵を否定。

平成21年福岡高判の「現実的危険性論」は平成23年最判で否定されたが、代わりに登場したのが、「潜在的危険性論」を曲解した「危険が現実化しない論」で、「現実的危険性論」の亡霊的残滓とでも呼ぶべき同根の発想が見て取れる。

エ　エキスパンション・ジョイントの施工ミス

マンションの南棟と北棟との接続部施工において、目隠し板とエキスパンション・ジョイント金物が両棟ともに固定されているという欠陥施工に関して、判決では「これを放置した場合には、…ジョイント金物は、軽度の地震によっても建物の振動により破損することが予想され（る）」として、安全性瑕疵を認定。

オ　７階北側共用廊下における防水工事の未施工

当該廊下に溜まった雨水がクラックから階下の居室玄関に漏水した事故が発生し、被告会社がクラック表面補修と雨降り込み防止のアルミ屋根設置という応急補修をした事実経過がある。

判決では、「防水工事が、その施工箇所によって程度を異にする合理的な理由はないことからすれば、結局、上記の防水工事によっては、雨水等の階下への流出を防止することはできず、これを放置すると階下への漏水を生じ、カビ等による健康被害や家財道具などの腐敗など、階下の居住者等の身体又は財産に対する危険が現実化するというべきである」として、安全性瑕疵を認定。

カ　消防用避難通路の支持アンカーボルトの径不一致

「４つの支持ボルトのうち、２つずつ２種類の径の支持ボルトが用いられていた場合に、それが統一されていた場合と比べて許容せん断力が低下すると認めるに足りる証拠はな（い）」として、安全性瑕疵を否定。

キ　屋上の勾配の不良

「屋上の勾配状況は…ドレイン位置から離れた部分が低くなっている箇所があり、雨水がドレインにスムーズに流入せず水溜まりができやすい構造となっている。もっとも、上記の水溜まりのできやすい構造は部分的なものにすぎない上、部分的にできた水溜まりであれば、それが屋上に存在することから、日光による蒸発・乾燥を通じて、一定期間経過後には消失するものといえる。また、上記のような部分的に水溜まりができやすい構造が直ちに屋上の防水機能を低下させると認める

に足りる証拠も存在しない」として、安全性瑕疵を否定。

この点は、正に安全性瑕疵における安全性を、《建物が通常有すべき品質》よりも狭く捉えた結果、導かれた結論であり、建築界の常識や社会通念上の建物のあり様からすれば、極めて異常である。

(5) 「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」により侵害される「財産」の解釈

平成19年最判の表現があたかもＰＬ法のごとく拡大損害発生を成立要件としたように見えたことから、そのような穿った見方から生じた論点で、（被告が主張していないのに）裁判所から「財産に建物自体が含まれるのか」という形で問題提起（この問題の立て方自体がそもそもおかしいのだが…）。

これを受けて被告は《平成19年最判の文理として「建物は、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性…」と言っている以上、「財産」に主語の「建物」が含まれるとは読めない》、《補修を要する瑕疵が存在するだけで不法行為が成立してしまい、広汎に失する》と主張。

当方は、《平成19年最判の規範は、所有者に関する瑕疵損害とそれ以外の者に関する瑕疵結果損害とに区分すべきで、居住者等のうち所有者には、建物に瑕疵が存すれば、それだけで直ちに、少なくとも瑕疵修補に費用を要するとか建物の価値が低下するなどといった財産的不利益が発生している以上、財産が侵害されたといえる》と主張。

判決は、安全性瑕疵のあてはめの後に当該問題に触れ、「「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」により侵害される財産にその建物自体が含まれるかどうかについては、原告と被告らとの間で見解の相違があるが、仮にこの点を積極に解するとしても、本件において、上記ア、ウ、カ、キで「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に当たらないとされた点が、それ自体を侵害の対象としてみたときに保護される価値のある財産であるとはいえないから、上記の点についてはこれ以上判断しない」と判示し、議論を避けた乃至すり替えた感がある。

実は、この点は、安全性瑕疵の「安全性」の解釈に影響を与える根本的な問題を含んだ論点である。すなわち、建物取得者（所有者）の関係では、瑕疵があれば修補費用や財産価値下落等の財産的不利益が発生して財産侵害が認められる以上、補修を要するような品質・性能の欠如があれば、安全性瑕疵による不法行為が成立することになる。とすれば、ここでの「安全性」は、社会通念上、建物に要求される品質全般を指すことになる、という論理も十分に成り立ちうる。

なお、所有者以外の居住者等の関係では、かかる瑕疵があっても、瑕疵に起因する生命・身体・財産の侵害による損害（瑕疵結果損害）の発生で絞れるから、不法行為の成立が広汎に失することはない。

ただ、この論理を突き詰めていくと、所有者とそれ以外で瑕疵が相対化するのではないかという疑問も生じるが、それは平成19年最判が、不法行為責任について法的に成立要件とされていない安全性瑕疵という概念を持ちだし、かつ、居住者等という広範囲な法益主体を持ち出したために招いた結果であり、要件事実的にシンプルに考えれば、事案毎に、当該請求者（被害者）との関係において、その者の生命・身体・財産が危険にさらされる事態が生じているか否かを検討すれば足りることである。

2　主張・立証上の工夫

(1) まずもって、複数弁護士受任が非常に意義深いと実感できた事件。

(2) 区分所有マンション特有の問題

ア　管理組合における意思形成のため、管理会社と連携して住民説明会を開催したり、理事会や総会に出席したり、そのための議案書・議決書を作成するというような業務があった。

イ　管理組合が法人でないマンションにおいて、原告適格・損害算定（共用部分に関する請求権は、区分所有者に可分債権として帰

属）等で問題を生じさせないように、区分所有者全員（35戸）から委任状を取り付けたうえ、区分所有法26条2項･4項に基づき理事長を原告として訴訟提起（任意的訴訟担当ないし訴訟信託。但し、訴状には、別紙で「区分所有者一覧表」を添付）。

> **区分所有法第26条**
>
> 2項　管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。…共用部分等について生じた損害賠償金…の請求及び受領についても、同様とする。
>
> 4項　管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告または被告となることができる。

ウ　欠陥論・立証責任の範囲からは瑕疵担保構成が有利、期間制限の問題・損害の範囲からは不法行為構成が有利とみて、選択的に両請求権を主張したが、瑕疵担保責任に関して、転売を受けた区分所有者（10戸）には、原始区分所有者から債権譲渡通知書を出してもらい、現区分所有者全員が瑕疵担保責任に基づく請求権を有している状態にした。

(3)　欠陥の立証については、構造のスペシャリストである藤津建築士と調査のプロ（調査会社代表）である池田建築士がペアになって、構造上の理論的立証（鑑定意見書）と調査による実証的立証（調査結果報告書）を徹底的に行ったことが極めて奏功した。特にクラックと北側擁壁には非常に注力した。

クラックについては、池田建築士が交渉段階の調査から関与していたため数年前の調査結果データも把握・保有されており、全てのクラックにつき写真・測定データに基づき、各立面図で位置・形状・幅・長さ・深さ（貫通の有無）を図面的に再現できたことは、裁判所の認定を容易にしたと思われる。

北側擁壁の構造欠陥については、当初、過大かぶりや設計と異なる配筋、クラックやエフロの発生等を主張・立証していたところ、被告側から《構造計算による危険の立証がない》旨の反論を受けた。当方から設計時の構造計算書の提出を求めたが、被告側は提出せず、現況について構造検討書を提出してきただけであるため、その矛盾点・不合理性を徹底的に指摘した意見書を数次に亘り提出し、審理後半のメイン争点となった。

(4)　瑕疵担保責任をめぐる事実関係の立証も、以前の管理会社に記録が残されていなかったものの、交渉途中から変わった管理会社の記録や、同社の協力のもと区分所有者に不具合アンケートを採ったり、１・２年目点検時のやりとり文書が残っていたものをかき集めたり、被告会社を退職した担当部長から聴き取りを行う等、考えられることは片端から行っていったと思う。

判決も、法的判断では確信犯的に瑕疵担保責任を否定したものの、肯定要素となりうる事実関係自体は認定せざるを得なかったものであり、その限りでは、控訴審で戦えるだけの材料となりうる事実の立証に成功したと言えるのではなかろうか。

(5)　主張面では、上記立証を活かすための主張はもちろん、瑕疵担保責任における期間制限の問題と、不法行為責任における平成21年福岡高判の「現実的危険性論」の問題があり、被告というより裁判所との論争であった。

すなわち、本件の裁判所は、長期間経過という事実を責任減免方向に考慮する偏向性が著しかった（これもまた、平成21年福岡高判で垣間見られる発想と同じである）。

例えば、①手続の早期段階で、「瑕疵担保責任が除斥期間で問えない場合にまで、不法行為責任が成立するのは問題ではないか」という趣旨の発言があったり、②付調停手続の中で、「本件マンションは大規模修繕の時期にさしかかっており、外壁等はどのみち塗装等の修繕工事が為されるはずだから、補修費用の半額なりを負担することはできないのか」といった提案があったりした。

穿った見方をすれば、このような裁判所の発言の根底には、例えば、居住利益控除論や金融取引被害における過失相殺と同類の損害調整に向けた発想が予断として存在していたのではな

いか、そして、それが損害調整をしやすい不法行為構成を採るべく、瑕疵担保責任に関するあらゆる主張をことごとく否定する確信犯的姿勢に繋がったのではないかと考えられなくもない。

(6) 当方からの「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に関する主張については、別府マンション事件弁護団における上告受理申立理由補充書面の議論がまさに活用できた。この準備書面の骨子は、第29回北九州大会の「勝つための準備書面づくり」でご紹介した準備書面案に反映されている。大会資料p89、ふぉあすまいる25 p21に詳しいのでご参照されたい。

(7) 相手方から執拗に私的鑑定意見書が出され、それが証人尋問後にも続いていたため、それに対して徹底的な反論意見書の作成・提出を余儀なくされたことに関する抗議の意味も込めて、口頭弁論終結間際に、追加調査・鑑定費用として277万円の請求拡張申立を行った結果、合計552万円となったが、これに対する判決での認容額が455万円となった。

こういう部分もきちんと請求しておいた方がよいのだと再認識した次第である。

(8) なお、口頭弁論終結（H23. 7.14）後に平成23年最判の言い渡しがなされたが、上記のような裁判所の態度から警戒心を抱いていたため、念のため、「原告主張補充書」という形で、平成23年最判を踏まえた本件瑕疵へのあてはめについて主張補充を行っておいた。

裁判所の心証に対しどの程度の影響を与えたかは不明であるが、最後の一押しまで徹底する当方の姿勢は伝わったのではないか。

(9) 他方で、会社代表者の責任について、事実関係の立証の中で多少の関与は示していたものの、判決では主張・立証不足として否定されてしまった点は、主張・立証での力配分の問題もあろうが、反省材料ではある。

3 所 感

当方としては、区分所有者が多数いる中で訴訟手続が長期間かかっており（提訴から4年半）、大規模修繕の時期にさしかかっていることや、債権回収に対する不安といった問題等もあることから、管理組合としては、当方から控訴することには消極的であったが、被告らから控訴がなされたため、更に、控訴審で戦ってゆくことになった。

売主の瑕疵担保責任の点、被告代表者の責任が否定された点、不法行為責任において安全性瑕疵が否定された瑕疵項目がある点などについて、附帯控訴して主張・立証をしてゆく予定である。

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/

[3]　鉄骨造３階建造物・京都地裁勝訴判決

京都地方裁判所　平成21年11月10日判決

弁護士　上　田　　敦（京都）

整理番号　　－

報告日：平成23年11月26日　仙台大会

報告者：㊞ 上　田　　敦

Ⅰ　事件の表示（通称事件名：　　）

判　決　日	京都地方裁判所　平成21年11月10日		
事件番号	平成18年（ワ）第2085号　損害賠償請求事件		
裁　判　官	井戸謙一、小堀　悟、若原央子		
代　理　人	弁護士　上田　敦	担当建築士	

Ⅱ　事案の概要

建物概要	所　在	京都市上京区		
	構　造	鉄骨造（　工法）３階建	規　模	敷地227.32㎡、延面積452.06㎡
	備　考			
入手経緯	契　約	平成元年４月１日　契約	引　渡	平成２年６月ころ完成、引渡
	代　金	建物１億2000万円		
	備　考	土地はもともと原告が所有。契約は建物請負工事のみ。		
相談（不具合現象）	外壁仕上げ材（パーマストン）が剥離、落下。施工業者らに補修を求めたい。			

Ⅲ　主張と判決の結果（○：認定　×：否定　△：判断せず）

争　点（相手方の反論も）		ア　下請業者の施工不良（工事瑕疵）の有無→○ イ　全面張り替え費用相当の損害の発生　　→△（一部）
欠　陥		外壁仕上げ材（パーマストン）の剥離（外壁面の約８％）及び一部落下。
損害（万円）	合　計	3,414,104 ／ 14,593,865（認容額/請求額）
	Ⓐ代　金	／
	Ⓑ修補費用	2,239,244 ／ 11,080,000　＊パーマストン張替費用
	Ⓒ転居費用	／
	Ⓓ仮住賃料	／
	Ⓔ慰謝料	／
	Ⓕ調査鑑定費	／
	Ⓖ弁護士費用	300,000 ／ 1,326,715
	Ⓗそ　の　他	874,860 ／ 2,187,150　＊落下防止のための応急措置費用

責任主体と法律構成		
	①売　　主	
	②施行業者	＊施工業者は既に廃業
	③建　築　士	（設計監理設計士）　民法709条責任→×
	④そ　の　他	（施工業者（請負人）元代表者）　旧商法266条の３責任→× （外壁施工業者（下請業者））　民法709条責任　　→○（一部） （　　〃　　代表者）旧商法266条の３責任　　→○（一部）

Ⅳ　コメント

1　判決分析（意義・射程・問題点等）

⑴　本件では施工業者は既に廃業していたために、主に、施工業者から下請したタイル業者及びその代表者、に対する不法行為責任を問うた訴訟である。

⑵　判決は、最判平成19年７月６日を引用したうえで、本件では「外壁にタイル等の外壁材を張り付ける場合、その剥落に伴い歩行者等への直撃事故や駐車中の車の破損など、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすおそれがあるから、外壁材が剥落しないことは、建物の基本的安全性に係わる事柄であるというべきである。そうすると、施工業者としては、その施工方法が原因で外壁材が剥離・落下することのないよう配慮すべき注意義務を負うというべきであって（例えば、タイルの場合、経年によってその危険性をゼロにすることはできないから、施工業者が負う注意義務は、「外壁材が剥離・落下することのないように施工すべき義務」ではなく、「施工方法が原因で外壁材が剥離・落下することのないように施工すべき義務」である。）その注意義務に違反した結果、施工方法を原因とする外壁材の剥離・落下が生じた場合には、施工業者は、居住者等に対し、不法行為責任を負うと言うべきである。」との規範を判示した（傍線、傍点は報告者）。

⑶　本件瑕疵について

本件では、原告の行った私的鑑定調査により、壁面に施工されたパーマストンの約８％に剥離が生じていること、これは国土交通省国土技術製作総合研究所等が策定した「公共建築の部位、設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアル（案）」に照らしてこれを「注意すべき兆候」であると認定、このような状態は建物としての基本的な安全性が欠いた状態である、と認定した。

⑷　このような状態が、施工業者が基本的安全性を欠けることのないように配慮すべき注意義務に違反した施工方法によって生じたものか否か、について

この点原告は、①メーカー指定のモルタルを使用せず、合成の接着剤を使用した、②メーカーはポルトランドセメントの使用を指定しているにもかかわらず、増量剤の混入したモルタルを使用した、③メーカー指定施工手順は、いわゆる「改良積み上げ張り工法（タイル側のみに張付モルタルを塗りつける方法）であったにもかかわらず、いわゆる改良圧着張り工法（タイル側のみならず下地側にも張付モルタルを塗りつける方法）類似の方法を採っており、被告施工業者がメーカー指定工法を遵守しなかったと主張した。

①②については、証拠不足で認められなかった。

③については、パーマストンの製品性質に関

するメーカーの説明内容、及びメーカの指定する施工工法の合理性を認め、本件建物のはく離状態が壁面に亀裂の入った箇所以外でも生じている点、落下したパーマストンの裏面にはまったくモルタルが付着していなかった点を指摘して、本件では、被告施工業者がメーカー指定に反して「改良圧着張り工法」を取ったことが、ドライアウト現象を生じさせ、これが水分不足による一体化を阻害したと認定、パーマストンの剥離・落下は施工方法もその原因、と認定した。

(5) 施工業者の故意、過失の有無について

本件ではメーカーが様々な方法で施工方法の指定とその告知を行っていたこと、施工実績がそれほどない（約40年間で約900例）外壁材である以上、メーカー指定工法に従って施工すべきであったこと、改良圧着張り工法はタイル施工では広く認められた工法であるもパーマストンとタイルは材質が異なり、ドライアウト防止の対策の重要性の程度も異なるとして、メーカー指定工法をあえて取らなかったタイル施工業者の過失を認めた。

(6) 損害については、メーカーが謳う「永久保証」はにわかに信じられないこと、経年の影響が否定できないことから、被告等の行為（指定方法に従わなかったこと）によって原告が被った損害は、「補修工事をすべき時期が早く到来したことと、剥離したパーマストンの補修だけでなく、全面的な張り替えが必要になったことにあると考えられる。」とした。ただし、被告らの不法行為がなかったと仮定した場合に、「本件建物のパーマ・ストンについて補修の必要が生じた時期や補修工事の内容、規模等をを認定することはできないから、被告らの不法行為による原告の損害を算定するのは困難であるというべき」として、民訴法248条を適用して、本件に表れた一切の事情を考慮して、パーマ・ストンの張り替え工事及び工事までの応急措置費用の40％を被告らの不法行為によって原告に生じた損害と認めるのが相当であると判断した。

2　主張・立証上の工夫

(1) この件は、依頼者が剥離・落下したパーマ・ストンをメーカーに送り調べてもらったところ、メーカーが使用を禁止する接着剤が使われていると指摘されことに端を発する。

本件建物は自宅兼内科医院の建物で、平成２年に完成、その後、約15年を経た平成17年に２階と３階の間の外壁面からパーマストン１枚がはく離落下した。

(2) パーマストンとは、軽量骨材、ポルトランドセメント等を原料として熱を加えず自然石を型取りして硬化させたものである。

メーカー曰くモルタルとの親和性があるため、モルタルとの一体性による強度の接着力が期待できる商品とのことであった。したがって、パーマストンの張りつけにはポルトランドモルタルを必ず使用し、貼り付けの方法もいわゆる「改良積み上げ張り工法」を取るよう指定されていた。工法の指定は、商品パンフレットをはじめ、商品説明書や梱包用段ボールにも記載し、また、施工業者向けのマニュアル作成、施工方法の講習会を各地で開催するなどして周知を図っていた経緯がある。

パーマストンは、１枚の大きさが大きなもので約60 ×15 、厚さ約2.5、重さ約2.5と、かなり大きなものであり、これが２階と３階の間の壁からはく離落下したことから、落下時にはかなりの衝撃があった。

原告は、不特定多数の患者が出入りする医院では絶対にあってはならないこととこの事態を深刻に受け止め、原告は施工業者に連絡したが廃業してしまったために連絡が付かず、パーマストンを製造するメーカーに直接連絡をした。メーカーは、東京からわざわざ現地まで来て現場を見、はく離落下したパーマストンを確認した。メーカー担当者は、本件ではメーカーが厳に使用を禁止している接着材の利使用が疑われると指摘した。

(3) 当初、メーカーが指摘した「接着剤の使用」を全面的に信用し、訴訟の準備をすすめていたが、徐々にその指摘を客観的に根拠づけるのが難しいことがわかり始めた。そこで、当職から

原告に対して、「接着剤の使用を理由に提訴するのであれば、メーカー以外の専門家の鑑定等をした方がよい。」とアドバイスした。しかし、鑑定を依頼する先がなかなか見つからず、依頼者の強い要望もあり、見切りで提訴した。

(4) 見切りで提訴したこともあり、案の定、裁判所からも被告らから接着剤使用の立証を強く求められた。そこで、被告らに対して、被告らが行った施工方法について求釈明をしたところ、メーカー指定の方法と違う工法を取っていたことが判明した。以後、実質的な争点はメーカー指定工法違反に移っっていった。

(5) メーカーが指定工法を遵守することを強く告知しているにもかかわらず、これを遵守しなかった事情があり、これ以外にはく離落下の原因がはっきりしない場合においては、指定方法を守らなかったことと、はく離落下との因果関係は推認され、施工業者が実際に行った指定工法以外の工法に合理性があるというのであればそれを被告側が主張立証すべきでないかと考えた。

(6) 本件は、係属中に裁判官が３回替わり、最初と２番目の裁判官（いずれも単独）は。上記のような考え方をまったく容れてくれず、施工業者の行った施工方法と剥離の因果関係の立証を原告に強く求めたため、当初の裁判期日はこの点を巡って空転した。

ところが、最後の裁判官（合議・担当は京都地裁第１民事部　井戸謙一部長）に代わったとたん、その点の疑問は全く呈しなくなった。

(7) 依頼者が接着剤使用の点を立証するために鑑定を依頼したいと強く要望したため、外壁のはく離部分や、はく離落下したパーマストンの付着物の含有元素を化学分析する裁判所鑑定を行った（費用50万円）。

調査依頼先はＮＴＴアドバンステクノロジ株式会社。当方が知りたいことを丁寧にヒアリングしてくれ、また予算との関係で鑑定事項についても相談に乗ってくれるなど、非常に丁寧な対応であった。鑑定の結果は当方にとって芳しいものではなく、立証にはまったく役立たなかったが、このような化学分析が出来ることを知ることができたのは個人的には有益だった。

(8) 外壁の剥離状態については、財団法人日本建築総合試験所に私的鑑定を依頼し行った。方法は打診検査。真夏（８月中旬ころ）であったにもかかわらず、外壁面全面を丁寧に打診し、割り付け図面を起こして記録するなど、非常に丁寧な調査を行ってくれた。

3　所　感

(1) メーカー指定工法がある以上はそれに従うべきであり、例え施工業者が独自に採用した工法が標準的な工法であったとしても、それだけで過失を否定することは出来ない、と判示してくれた点は、それまでの経緯があっただけに嬉しかった。

(2) 本件は完成から15年を経過した後のはく離落下問題であり、当然経年劣化の主張もあったが、被告側からはどういう訳かそれほど強く反論はなされなかった。また、メンテナンスについてもメーカー指定の方法があったにもかかわらず、それも施していなかったという事情もあったが、被告側からはこの点についても反論はほとんどなかった。

タイルはく離の問題は、施工方法の問題に留まらず、経年劣化の問題とメンテナンスの有無が大きく影響され、その原因は複合的であるとの指摘もある中で、業者の施工と剥離落下の結果との因果関係の立証は極めて困難であることを実感した事件であった。

[4]　東京高裁の差戻し判決

東京高等裁判所　平成23年10月27日判決

弁護士　吉　岡　和　弘（仙台）

整理番号　　－

報告日：平成23年11月26日　仙台大会

報告者：㊫ 吉岡　和弘 & ㊩ 谷合　周三

Ⅰ　事件の表示（通称事件名：　　）

判　決　日	平成23年10月27日		
事件番号	平成23年（ネ）第4775号		
裁　判　官	高世三郎、加藤謙一、廣田泰士		
代　理　人	吉岡和弘、谷合周三	担当建築士	

Ⅱ　事案の概要

建物概要	所　在	東京都中央区銀座		
	構　造	地下１階、地上９階建	規　模	敷地　　㎡、延面積　　㎡
	備　考	鉄骨ラーメン造		
入手経緯	契　約	平成12年10月１日　請負契約	引　渡	年　月　日
	代　金	建物建築代金３億円　追加工事代金請求3100万円		
	備　考			
相談（不具合現象）				

Ⅲ　主張と判決の結果

争　点（相手方の反論も）		６つの「設計図書違反の工事」の瑕疵、及び、50数個の「法違反（書面なき追加工事）」の有無 １審は、50数個の追加工事中、数個のみ追加工事の合意なしとした他は、法違反（書面なき追加工事）でも全て追加工事の合意があり追加代金2900万円払えと認定
欠　陥		２審は、５つの争点について、後述する差戻し判決をした。50数個の追加工事については、更に、数個につき、追加工事の合意なしとし、他は全て認容し2800万円払えと認定。（追加工事分に関し、上告した）
損害（万円）	合　計	（和解額/請求額）
	Ⓐ代　金	
	Ⓑ修補費用	
	Ⓒ転居費用	
	Ⓓ仮住賃料	
	Ⓔ慰謝料	
	Ⓕ調査鑑定費	
	Ⓖ弁護士費用	
	Ⓗそ　の　他	

Ⅳ　コメント

第１　一審判決

１　一審の東京地裁は、概略、「設計図書通りの施工ではないがいずれも性能は保たれており瑕疵ではない」と判断し、設計図書に反する施工を次々と容認する判断を示した

①　設計上珪酸カルシウム板工法で施工のところ吹付けロックウール工法で施工

②　耐火被覆面に塗装を行うべきところ防錆塗装処理は行われなかった

③　厚さ20ｍｍの外壁断熱材の施工のところ厚さ６～９㎜の吹付け施工をした

④　突合せ継手、継ぎ手形状、隅肉を適切に溶接しなかった

⑤　遮音性能不良があった

⑥　悪臭

２　しかし、設計図書は建物の契約書である。契約書に違反すれば法的効果を与えないとするのが裁判所の役割であるとして、①ないし⑤について控訴する。

第２　二審判決

１　二審の東京高裁は、①につき「珪カル板工法なのに吹付け工法だった。吹き付けとしても耐火性能を備えなければならないのに、取り調べた証拠のみでは耐火性は認められないのであって、全体として耐火性の基準を備えているか確認されなければ判断できないというべきである。しかるに、原審はこの点を十分に審理しないまま上記①だけで本件建物が建築基準法令が求める耐火性能を欠いているとは認められないと結論づけているに等しいのであって、審理不尽の結果、合理的な根拠に基づかないで判断した違法があり、原審のこの点の判断は、その余の点について判断するまでもなく取り消しを免れない。従って、原判決中この点に関する部分を取り消したうえ、更に弁論をする必要があるので、本件を東京地方裁判所に差し戻して、上記の点につき改めて審理判断を行わせることとする」と判示し、「両者の性能に差異はない」とした原判決の認定を取り消した。

２　私たちは、一体何ゆえ、故意に、契約＝設計図書に違反し、異なる部材を使用して不当な利益を獲得していた業者が、その後も同事実を発注者に告知もせず、謝罪もせずに隠匿しておきながら、一たび、事が発覚した途端、「両者に性能上の差異はない」と言い張る専門家を裁判所が容認する論理とはいかなるものかと問うたが、功を奏した。また、②につき、設計上、柱及び梁に耐火被覆面に塗装を行うべきところ、実際には、防錆塗装処理は行われず、すでに一部の鉄骨には錆が発生しているのに、原判決は、「吹付けロックウール工法を用いる場合には、かえって耐火被覆の付着性を低下させる、鉄骨工事技術指針には防錆塗装を省略することが可能であるとの記載あるから瑕疵ではない」と判示した。しかし、原判決は、契約違反の工法を容認するという誤りを犯したうえに、更に、同契約違反の吹きつけ工法が行われることを前提にして（つまり違反行為を前提にして）、ここでも契約違反の施工を容認するという、二重の契約違反行為を容認する判断を行っている。契約違反を裁判所が是認するに等しい誤った判断ではないかと指摘した。これに対し、東京高裁は、「（業者ナカノが）提出した証拠のみでは、然るべき性能を具備するとの判断はできず、地裁判決は合理的根拠に基づかないで判断した違法があり、取消を免れず、この点を取り消して更に弁論をする必要があるので東京地裁に差し戻す」と判断した。

3　③につき、設計上、フォームポリスチレン厚さ20mmの外壁断熱材を施工すべきところ、実際は、ウレタンフォーム吹付け施工をなし、しかも、同吹きつけは厚さ６～９㎜しかなかった点につき、原判決は、「ウレタンフォーム１回吹きつけ工法も一般的な工法であり」、「断熱性能が不足についての科学的検証が行われていないこと」、「よって一般的施工基準を充たしていないとは認められない」、「目的物の使用価値、交換価値を減少させてはいないが対価的価値を減じているから156万円を支払え」と判示した。しかし、明らかに「故意」の手抜きなのに、であるにもかかわらず、原判決は、「ウレタンフォーム１回吹きつけ工法も一般的な工法である」から許されると判示する。しかし、A、B、Cの部材の中からCを選択したのに、何ゆえ性能も価格も劣ったAでも構わないと認定するのか、その理由が示されていない。しかも、原判決は民法634条但書きを根拠にするところ、同但書きは「誠実な大工」の「軽過失」を念頭にした規定であり、「故意」の手抜き事案に同条但書きを適用することは裁判所が故意の手抜きを容認する結果になる。なにゆえ、裁判所は、「故意」に手抜きした業者に、もはや過分の費用がかかるとして免責するのか、何ゆえ、裁判所は同但し書きを適用するというのか、などと強調した。

4　事実審の高等裁判所が地裁に差し戻す事例は、はじめて。

第３　２度の忌避申立

1　本件では、東京地裁の担当裁判官（単独）が６個の瑕疵、及び、50数個の追加工事の証人尋問に際し、２時間しか時間を与えず、審理を打ち切ろうとしたため、「立証時間を不当に制限した」ことを理由に忌避申立を行い最高裁まで争い、その後、同裁判官の下で、新たに更に２時間の人証尋問が認められたものの、同尋問中、裁判官は「うつむいて爪を見つめるばかり」で、まともに記録を見る姿勢もなく、当方の尋問終了直後に同裁判官は、尋問中の依頼者に「お金を払う方向で和解できないか」と発問したり、最終準備書面を１カ月後に提出せよと言いながら、本日、結審すると言いだし、またも異議を出したところ、裁判官は法廷を立ち去ったため、再度、忌避申立を行ったという珍しい事案であった。

2　地裁裁判官は、２度にわたる忌避申立をされたうえ、高裁レベルで「合理的根拠に基づかないで判断した違法があるから差し戻す」と判断された珍しいケースである。

［5］　最判H23・７後、基礎再施工勝訴判決

仙台高等裁判所　平成23年９月16日判決

弁護士　千　葉　達　朗（仙台）

整理番号　　－

報告日：平成23年11月27日　仙台大会
報告者：㊫ 千葉　達朗 & ㊩ 伊藤　雅敏

Ⅰ　事件の表示（通称事件名：　　事件）

判　決　日	仙台高等裁判所　平成23年９月16日（一審　仙台地裁平成21年12月16日）
事件番号	平成22年（ネ）第44号　（一審　平成18年（ワ）第602号）

裁　判　官	田村幸一、髙橋　彩、本多幸嗣（一審　近藤幸康）		
代　理　人	千葉達朗	担当建築士	

Ⅱ　事案の概要

建物概要	所　在	宮城県		
	構　造	木造瓦葺２階建	規　模	敷地824㎡、延面積238㎡
	備　考			
入手経緯	契　約	平成９年２月　請負契約	引　渡	平成10年１月頃
	代　金	3500万円		
	備　考	契約書なし		
相談（不具合現象）				

Ⅲ　主張と判決の結果

1　主たる欠陥としては、①基礎部分の鉄筋かぶり厚さが21ないし25ミリメートル程度であるところが少なくとも２箇所ある、②基礎部分の厚さが100ないし130ミリメートル程度であるところが少なくとも２箇所ある、③居間東側外壁下部の基礎立ち上がりに一体のコンクリートが形成できていない状態（コールドジョイント）が生じている、④基礎底面の深さ（根入れ深さ）が100ミリメートル程度である、⑤基礎立ち上がり、外周部立ち上がり付近にクラックが生じている、⑥床下通気口で、基礎のコンクリートから鉄筋が露出している等である。

2　１審仙台地裁（単独）は、判断基準として最高裁平成19年７月６日判決を引用したうえ、具体的あてはめで（基礎部分につき）「関係証拠によると、コールドジョイントが生じると、打ち継ぎ部が脆弱となって、構造耐力の安全上、問題となり得ることは認められるが、ひび、裂け目など構造耐力に問題が生じていることをうかがわせる様子はない。」などと判示して解体やり直しの必要を否定するという誤った判断を示した。

3　しかしながら、２審仙台高裁（合議）は、判断基準として最高裁平成19年７月６日判決とともに同23年７月21日判決を引用し、具体的あてはめで（基礎部分につき）「基礎における鉄筋のかぶり厚さは、鉄筋の防錆、付着強度の観点から要求されているものであって、その不足によって建物強度に不足を生じることはないけれども、これが不足すると、長期的にコンクリートが中性化し、内部の鉄筋に錆が生じるなどして、コンクリートの爆裂に至るおそれがあり、かぶり厚さや基礎の厚さの不足の程度が大きく、法令違反の程度が大きいことに照らすと、現時点で、検査のために破壊したコンクリート下部の鉄筋部分に錆が生じておらず、危険が差し迫ったものとまではいえないことを考慮しても、建物の基本的な安全性を損ない、これを放置すると居住者の生命、身体、財産に対する危険が現実化するおそれがある瑕疵といえる。」と判示し、基礎撤去・再施工を認めた。

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
弁護士　三　浦　直　樹（大阪）

1　建築法制に関する検討

(1)　構造計算適合性判定制度関連技術検討委員会派遣委員のバックアップ
(2)　建築基本法に関する議論のフォロー
(3)　中古住宅・リフォームトータルプラン検討委員会派遣委員のバックアップ
(4)　意見書「リフォーム被害の予防と救済に関する意見書」(4/15執行済み)
(5)　意見書「既存不適格建築物の耐震化に関する意見書」(保留中)
(6)　意見書「宅地被害の予防と救済に関する意見書」(検討中)
(7)　請負代金前払に関する意見書（検討中）
(8)　「住宅安全基本法（仮)」(検討中)

2　民間賃貸住宅問題への対応

(1)　追い出し屋規制法（家賃滞納データベース問題）
(2)　賃貸住宅標準契約書の見直し

3　その他

(1)　高齢者の住宅（有料老人ホームなど）
(2)　日本建築学会司法支援会議との意見交換会
(3)　諸外国の住宅政策の研究

事務局だより

1　仙台大会には、126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。仙台大会では、「宅地地盤被害の根絶を目指して～現状と課題～」というテーマで活発な議論が行われました。これまで私達は、地盤そのものを直接問題とすることが少なく、大変有意義な大会となったと思います。地滑りや液状化など、宅地地盤被害は、欠陥住宅問題に増して、被害者個人レベルでは到底解決できない大きな問題を抱えていることが明らかとなり、私たちは「被災宅地救済及び予防のための施策を求めるアピール」を採択し、これを広く伝えていく必要を感じた次第です。

仙台の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。

2　仙台大会以後の全国ネットの活動は以下のとおりです。

①「ふぉあ・すまいる」第26号の裁判所その他関係機関への送付
②「ふぉあ・すまいる」第27号の編集
③　事務局会議３回
④　幹事会（２月25日札幌にて）

3　仙台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いただいたことを深く御礼申し上げます。

次回大会は、札幌で予定されています。札幌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。

被災宅地救済及び予防のための施策を求めるアピール

本年３月11日に発生した東日本大震災により、13県において宅地被害件数（液状化被害以外）は5467件、液状化による宅地被害件数は２万6914件にのぼるといわれ（国土交通省・９月27日時点・マンション等の被害は１件として把握）、その宅地の甚大な被災状況は、市民の生活の基盤を失わせ、今なお深刻な被害を生じさせ続けています。

私たちは、東日本大震災後、被災宅地の現場調査、被災者の声を聞いてきました。現場調査においては、地域一帯が地滑りで崩壊状態にあること、建物は損傷ないが宅地の崩落によって居住不能となっていること等を目の当たりにし、被災者からは「宅地購入時に盛土・切土の混在状況の説明はなかった」「行政に相談しても今後の具体的方向性が示されない」「余震のたびに宅地が崩落するのではないかと怯えている」などとの悲痛な声に接しました。また、本日の仙台大会において、阪神淡路、新潟中越沖等の度重なる震災を経験しながらも、宅地の安全性を確保する施策が不十分なままとされてきた実態を知りました。ひとたび宅地に崩落・地すべり等が生ずれば、生活の基礎たる住居・生活空間が根底から失われ、日々、甚大な被害を生じ続けるものであること、ひいては、１日も早い救済の途筋を示すことと予防のための施策を講ずることの必要性を痛感するに至っています。

この点、被災の規模、被災宅地の造成時期、被災者の被災状況も個々的に相違すること、それゆえ、具体的救済方法につき、再造成・移転・買取りか等で異なる面が存することなど困難な課題も存するものではあります。しかしながら、被災の大きな原因は、我が国の宅地の安全性を確保する法制度の不十分さに起因するものであることはもとより、被災実態を直視すれば、全ての被災宅地につき、生存の基盤である安全な宅地ひいては住居を再び確保し、生活再建を図れるための救済手段が必要であることは疑いなく、今後の被災防止策が講じられなければならないことも明らかです。また、宅地造成の被害が後発的に顕在化した損害であることに鑑みるならば、民事救済の権利行使期間につき、特別な配慮が必要です。そこで、私たちは、国及び地方公共団体に対し、以下の施策を強く求めます。

１　被災宅地の救済にむけて

⑴　国の基底には震災等の災害から国民を保護すべき責務が存することを確認し、国は、災害救済基金制度など「共生」の理念に基づく相互扶助システムを早期に構築すること

⑵　地方公共団体は、被災宅地者が生存の基盤である安全な宅地ひいては住居を再び確保し、生活再建を図れるための統一的かつ継続的な相談・情報提供・具体的救済窓口を立ち上げ、被災者救済の諸施策を講じること

２　今後の宅地被災の予防のために

⑴　地方公共団体にハザードマップの作成を義務づけるなど、消費者が地盤の性状や来歴に関する情報に容易にアクセスしうる環境を早期に拡充すること

⑵　地盤の性状や来歴に関する情報は宅地建物取引業法35条の重要事項と位置づけ、宅地建物取引業者は、土地の売買、交換、もしくは賃貸の媒介に際し、地盤の性状に関する情報が記載された書面や図面等を交付して説明することを義務づけること

⑶　建物の建築に際し、敷地の地盤調査（貫入試験）の実施・報告を義務づけること

⑷　宅地の安全性確保のため、耐震基準が設けられた宅地造成等規制法９条の技術基準をより充実強化するとともに、同法20条の「造成宅地防災区域」の指定を積極的に行うこと、液状化対策の技術基準を建築基準法等関係法令に規定すること、宅地造成工事に関する中間検査制度を創設すること

３　宅地造成・販売業者らに対する民事責任追及において、消費者の被害救済を制限・困難にしないよう、消滅時効や除斥期間に関して、然るべき法解釈と立法措置をとること

を求めます。

2011（平成23）年11月26日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）第31回仙台大会参加者一同