



発行 欠陥住宅関西ネット（欠陥住宅被害関西連絡協議会）代表幹事 岩城穰 事務局長 脇田達也
太平洋法律事務所 〒541-0043 大阪府中央区高麗橋2丁目3番9号 星和高麗橋ビル3階
TEL 06-6222-9186 FAX 06-6222-9280 <http://www.kekkan.net/kansai/>

欠陥住宅110番 実施報告

110番：平成28年7月2日（土）10:00～16:00
大阪弁護士会館にて
相談会：平成28年7月9日（土）13:30～16:00
大阪歴史博物館にて



弁護士 脇田 達也

脇田でございます。さる平成28年7月2日（土）に開催されました「欠陥住宅110番」、また、その1週間後に開催された関西ネット個別相談会について報告いたします。

110番の相談件数は、NHKのお昼のニュースで報道されるかに大きく左右されます。今年は、バン格拉デシュ・ダッカにおける人質事件のため、110番のニュースが飛ばされてしまい、このため、全国的に、相談件数は非常に低調でした。NHKのお昼のニュースは、訴求力がとても大きいことが分かります。

ただし、関西ネットでは、朝日放送で取材いただき、13時30分過ぎのローカルニュースで放映いただいたため、平年よりはかなり少ない（去年は相談件数44件）ものの、11件の相談がありました。また、新人弁護士の方々に多く参加いただき、心強く思っております。

その一週間後である7月9日に、110番後の個別相談会を行いました。110番の相談件数が少なかったため、個別相談会への参加者も少ないのではないかと考えていましたが、（110番を経由しない）通常どおりの個別相談会の申込みもあったため、9組の相談がありました。個別相談会は、大阪歴史博物館の貸会議室で行いましたが、広く、安価であるため、使い勝手が良かったです。同会議室はネットや電話で申込みできないため、相対的に安価になっていると思われます。



「津波・高潮ステーション」を見学して

平成28年9月17日(土)
大阪市西区江之子島2-1-64

弁護士 周々木 晴香

9月17日(土)、関西ネットの有志一同(+そのご家族)13名で、阿波座にある「津波・高潮ステーション」に行ってみました。

東日本大震災5周年、及び今年4月の熊本地震を契機に、私の防災意識は一気に高まりました。自宅の鏡を飛散防止フィルム付きのものに買い換え、避難場で快適に過ごすためのグッズ等を購入、大阪市内の津波水没地区を頭にインプット、その他諸々で、「その日」に備えてきましたが、「敵を知り己を知れば百戦危うからず」、さらに有意義な情報を求め、この企画に参加しました。

まず、ガイダンス映像を視聴。大阪の地盤を語る際に必ず出てくる「上町台地」ですが、わずか1600年前、つまり仁徳天皇の時代には、まだ上町台地部分は半島状態で、その東側は生駒山まで内海が広がっていたとは驚きです。しかも、高度成長期の地下水汲み上げによる地盤沈下で、既に大阪の西側では地面が海面より数メートルも下がっていて、防潮堤で何とか海水を食い止めている状態だとのこと。思っていた以上に大阪の土地は水害に弱そうです。

続いて展示。ざっくりと「高潮」と「津波」に分かれて展示されています。

アーチ型水門の模型や3メートルほどの高さの鉄扉を見て、大阪の水害対策の万全さに一安心・・・と一瞬思ったのですが、ガイドさんによるとそうではないそうです。過去に大阪を襲った津波の高さは9メートル。高さ3メートル程の鉄扉は津波には無力。ただ、津波対策となるほどの高さの防潮堤を設置するとなると現在川にかかっている全ての橋の架け替えも必要で、経済的にとても無理。つまり、現在の大阪の水害対策は、基本的に「高潮」対策であって、「津波」対策ではないとのこと。

じゃあ津波にはどうしたら？という疑問に対する回答が、ダイナキューブ「津波災害体感シアター」。大阪の街を飲み込む津波を映像と音で体感出来るのみならず、どのように行動すべきなのかを分かりやすく教えてくれます。「頑張っで自力でとにかく高いところに逃げて!」、という大阪府からのメッセージがびんびん伝わってきました。

津波水没予想図によると、御堂筋より東側に位置する西天満の「弁護士村」付近は基本的に安全なようでしたが、多くの方が通過する梅田は水没。さらに想定外の地震が発生したときに大阪がどうなるかは誰にも分かりません。

南海トラフ地震の発生率は今後ますます高まり、30年後から50年後の間では何と90パーセントにもなるとのこと。年配のガイドさんは、私達グループの中の小学生の子供達だけを見つめながら、「30年後から50年後!ほら、君らの時代や!もうおっちゃんらは関係ないけど。」と津波への備えを促していました。ガイドさんの予測に反し、「30年後から50年後」も私(+その場にいた大人メンバー)にはまだまだ関係がある時代のはず(多分)。いつか必ず来るという「その日」のために、日々備えを怠らない様にしようと再認識しました。



説明を聞く参加者一同

「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会 (第2回・前半)

平成27年9月11日(金) 18時30分より
大阪弁護士会館にて



弁護士 得能 吉裕

- 1 『リーガル・プログレッシブシリーズ 建築訴訟』を熟読・検討する勉強会の第2回が、平成27年9月11日金曜日午後6時30分実施されました。当班が担当したのは69頁から88頁までのいわゆる要件事実論の部分でした。
- 2 具体的な中身としては、請負契約に基づく代金支払請求や瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求に関する、一般的に論じられている立場からの記述がなされており、裁判所が特殊な立場に立つものではないことがうかがわれました。

本書は、「仕事の完成」の意義や同時履行・相殺、除斥期間等について、まんべん

なく説明している一方で、注文者の指図について、専門家たる請負人が軽々にこの主張をすべきでないとするなど、裁判所の側から見た実務の現状についても触れており、興味深かったです。

本書の記載は、要件事実論を総まとめ的に学ぶ、あるいは復習するのに最適なものだと思います。

- 3 ただ、ナンバリングがやや分かりにくくなっているように感じました。文章を一覧性のある表にするなどすると、より理解しやすくなると思います。

「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会 (第2回・後半)

平成27年9月11日(金) 18時30分より
大阪弁護士会館にて

弁護士 脇田 達也

平成27年9月11日に開催しました、『リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟』(小久保孝雄・徳岡由美子編著)勉強会(LP勉強会)について報告します。

今回は連続勉強会の2回目にあたります。後半では、藤田沙穂里弁護士と当職で、「請負人の瑕疵担保責任における『瑕疵』の意義」(同書89~112頁)の部分を発表しました。瑕疵は欠陥住宅の中核ですので、丁寧に検討する必要があります。

瑕疵の意義については、「学説においてもまた実務上も主観説的な把握が一般的であるといわれる」としたうえで、「請負契約で定めた工事内容と異なる施工がされたこと」と定義づけており、一般的な把握です。

もともと、主観説的というものの、瑕疵の場合分けは、約定違反型、法令違反型、施工精度型に分けており、こちらもオーソドックスな分類です。また、瑕疵は多分に法的評価を伴うものであるという指摘や、瑕疵の現象と原因の区別が重要であるとの指摘も、基本的で重要なものといえるでしょう。

なお、設計上の瑕疵と施工上の瑕疵に関して、施工者が専門業者である場合に、「相当な注意を怠って設計上の瑕疵に気付かないまま施工した場合、そのような施工は施工上の瑕疵にあたる」との記述があるのが目を引きます。

約定違反型の瑕疵を基礎付ける具体的事実は、①約定の状態（あるべき状態）、②実際の施工内容（現状）、③この二つに不一致があり、その内容・程度、契約の目的（特に注文者が要求した契約内容）に照らして、「瑕疵」と評価されることを根拠付ける具体的事実、と把握しやすくまとめられています。

法令違反型の瑕疵を基礎付ける具体的事実は、①建築基準法令の規定の内容（その解釈を含む）、②実際の施工内容（現状）、③この二つに不一致（法令違反）があること、法令違反が「瑕疵」と評価されることを根拠付ける具体的事実、とされています。

③について、「不一致の程度によっては直ちに『瑕疵』にあたるものとはいえない」との記述があり、採光規定、居室の天井高さに関する規定などがあげられています。しかし、採光は建築物の居住性を確保するための重要な規定であり、私見によれば、採光規定違反は瑕疵というべきです。

施工精度型については、「施工の精度はその工事にどれだけの費用をかけるかによって大きく左右されることから、代金額も基準となりうる」とあるのが目を引きます。一般的に認められにくい、美観の瑕疵の案件では、参考になるでしょう。

「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会（第6回）

平成28年4月18日（月）18時30分より
大阪弁護士会館にて

弁護士 田保 雄三

平成28年4月18日、大阪弁護士会館において、「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」（編著者小久保孝雄、徳岡由美子 青林書院）の勉強会を行いましたので、報告させていただきます。今回の勉強会は、平泉弁護士、安松建築士、私の3名が発表担当者として、「第2章 施主の施工者との間の訴訟(2)－追加・変更工事代金の請求の可否が問題となる事案」（223頁～270頁）を扱いました。

まず、テキストの項目に従い、(1)追加・変更工事の意義等、(2)追加・変更工事の代金請求の法的根拠と要件、(3)本工事の認定、(4)追加・変更工事の合意、(5)有償合意、(6)追加・変更工事の代金額について概説を行い、適宜、平泉弁護士から、自らのご経験に基づき、解説を頂きました。平泉弁護士からは、実際に訴訟で使用する瑕疵一覧表をもとに、各段階ごとにどのように主張を

行っているかの一例をご披露いただき、出席者からの意見も踏まえて活発な議論が行われるなど、出席者の関心も非常に高かったと感じました。

また、(3)の本工事の認定においては、作成される書面の内容をもとに検討を行う必要があるため、安松建築士より、実際に使用する図面や見積書等を写真やイラスト付きのスライドで詳しく解説いただきました。特に弁護士にとってはわかりにくい専門的な書面について、非常にわかりやすい説明を頂き、学習が進んだと思います。

今回の勉強会は、実務上よく問題となるにもかかわらず、段階ごとの瑕疵の整理が難しい追加・変更工事の分野について、問題となる事項を整理して網羅的に学習するとともに、経験を踏まえた実践的な議論も行われ、大変な有意義で貴重なものであったと思います。

「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会

(第8回)

平成28年8月29日(月)18時30分より
大阪弁護士会館にて



弁護士 服部 正徳

1 はじめに

LP「建築訴訟」(青林書院)の「第4章 施主と設計者との間の訴訟」部分(309頁から355頁)についての勉強会が、行われました。台風が接近するあいにくの天候でしたが、建築士会員6名、弁護士会員7名の計13名が参加され、活発な議論が交わされました。その概要を報告します。発表担当は、林尚美弁護士、津村泰夫一級建築士、当職の3名でした。

2 設計業務の概要及び設計契約の法的性質等(309頁～321頁)

まずは、設計業務とはどのような内容を含むのか。弁護士会員にとってはなじみの薄い分野です。設計契約から明らかでない場合は、平成21年国土交通省告示第15号が参考になるので、「建築士の業務—設計及び監理業務と告示15号—(日本建築士会連合会編著、(株)大成出版社)」38頁～40頁の図を参照しつつ、基本設計と実施設計に分けて、業務内容の説明がありました。

次に、設計契約の法的性質について、請負契約説と委任契約説の説明がありました。訴訟でこの点が争点になることはないのではと思われがちですが、問題となった事例が報告されました(後述4)。

3 設計業務(設計監理業務)の出来高等が問題となる事案(322頁～335頁)

設計監理業務の出来高(報酬額)については、明確な基準を欠くため中途終了した場合、紛争が生じることがあります。積算方式と割合方式の説明があり、人工を用

いた積上げによる出来高算定の実例が紹介されました。

報酬総額に占める設計業務報酬と監理業務報酬との割合については、標準的な業務量の割合を参考に「2:1～4:1程度である」との記載があります(328頁)。出席者からは、2:1や3:1程度との声が多いようでしたが、1:1との意見もありました。

設計報酬の算定については、弁護士会員にとっては建築士の生の声を聞ける貴重な機会でしたが、建築士会員にとっても他事務所の算定方法は関心が高いようでした。

4 設計業務段階における債務不履行について(336頁～355頁)

①設計内容に関する債務不履行、②予算超過を理由とする債務不履行、③設計の遅延を理由とする債務不履行の3類型があります。

このうち、②について、東京地判平成20年10月31日の事案を基に、予算額を大幅に超過する設計が債務不履行に当たるとかが検討されました。債務不履行に当たるとしたこの事件の控訴審である東京高判平成21年4月23日は、建築設計契約を請負契約であるとしたうえ、成果物の対価を求めることはできないとしました。この事案については、熱い議論が交わされました。

その後、設計上の瑕疵が問題となる事案について、法令違反型、不具合事象型、合意違反型に分けて、説明がありました。不法行為を理由とする損害賠償請求については、設計に起因する建物の瑕疵が、建物

としての基本的安全性を損なうものであることを要する点（343頁）は、注意を要すると感じました。

5 終わりに

設計に関する訴訟と言うと、設計者から施主に対する設計料請求訴訟、施主から設計者に対する損害賠償請求訴訟が想起されます。しかし、それだけにとどまらず、さまざまな形で問題になりうることを知ることができました。また、上記4②の事案

は、当事者をご存知の参加者もいて、詳しい話まで聞くことができました。

弁護士会員にとっては、設計業務というなじみが薄い分野について具体的なイメージを持てるようになりまし、他方、建築士会員からは、判例の射程や解釈に関連する質問が出ました。建築士会員と弁護士会員とが相互に協力して理解を深めることができ、関西ネットの特色が遺憾なく発揮された勉強会であったと感じました。

活動報告と今後の予定（カッコ内は会場等）

《前号以降の活動》

2016年（平成28年）

- 6月4日～5日 欠陥住宅全国ネット大阪大会（大阪市立住まい情報センター）
- 6月10日（金）18：30～「LP建築訴訟」勉強会7（大阪弁護士会館）
- 6月11日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 6月27日（月）18：00～ 欠陥住宅110番 事前勉強会（大阪弁護士会館）
- 7月 2日（土）10：00～16：00 欠陥住宅110番（大阪弁護士会と共催）
- 7月 9日（土）13：30～16：00 110番後の個別相談会（大阪歴史博物館）
- 7月13日（水）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 8月 6日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 8月29日（月）18：30～「LP建築訴訟」勉強会8（大阪弁護士会館）
- 9月 9日（金）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 9月10日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 9月17日（土）10：30～ 津波・高潮ステーション見学会
- 10月 6日（木）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 10月 8日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 10月24日（月）16：30～ 大阪市立住まい情報センターとの懇談会
- 10月31日（月）18：30～「LP建築訴訟」勉強会9（大阪弁護士会館）
- 11月 2日（水）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 11月12日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）

《今後の活動予定》

- 11月26日～27日 欠陥住宅全国ネット金沢大会
- 12月 1日（木）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 12月10日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（大阪歴史博物館）
- 12月15日（木）19：00～ 忘年会

2017年（平成29年）

- 1月14日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 1月19日（木）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 2月13日（月）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 2月18日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 3月 3日（金）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 3月11日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 3月21日（火）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 4月 1日（土） 欠陥住宅関西ネット総会・シンポジウム
- 4月 8日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）