

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 27

2006年 3月25日号

代表幹事 木村 達也

事務局 太平洋法律事務所

事務局長 田中 厚

〒530-0054 大阪市北区南森町

1丁目2番25号 南森町 i s ビル4階

TEL 06-6365-7292

FAX 06-6365-7293

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

耐震偽装事件を受けて

建築士／木津田 秀雄

今回の構造計算書偽装事件は大きな社会的な事件ではありますが、これまでも欠陥住宅の被害者は多数存在し、十分な救済がなされていないばかりでなく、泣き寝入りしているケースもさらに多く存在していると考えられます。欠陥住宅という大きな荷を背負って、裁判に訴えて勝訴しても、住宅供給関係者（販売者、施工者、請負者、設計者のいずれであっても）に資力がなく補修費用もまったく回収できないケースも後を絶ちません。

欠陥住宅の被害者は、善良な市民であり、建物の建築や不動産流通が法律や業界団体の自主規制・自浄作用などによって健全になされていると信じて、請負契約や売買契約で建物、土地を取得しています。そして、多くの被害者は何ら価値のない（したがって担保価値もない）建物に対して長期に渡る多額の住宅ローンの負担を負っています。

今回の事件を契機に、従来から我々が



議論していた住宅の取得に関する建物の過誤に対する保険、また建築基準法、建築士法を改正し、安全に居住する人権を確保することを考える必要があります。

1. 住宅の供給施策について

改めて述べるまでもなく、この国では住宅供給に関して、個人資産として住宅を保有する「持ち家政策」に基づく施策をとり続けてきました。経済成長と共にインフレ経済の元、長期の住宅ローンも土地の高騰とインフレにより、後年ほど負担が軽減される仕組みが用意されていました。

しかしながら、バブル経済の崩壊後、既にこの仕組みを維持することができていないのが現状です。土地という有限な不動産に対して、「居住」するただそれだけのために、生活者が生涯支払うことが可能な最大の費用相当の価値があるとされ、結果、長年に渡り土地・建物に拘束されている現状があります（単身赴任などその典型的なケースと言えます）。

1990年代以降のデフレ経済時に、変動金利で長期間の住宅ローンを借りると言

うことは、自ら不良債権を取得していることに等しいことになるのは明らかです。このような経済状況下においても、国内需要の拡大の為の施策として、さまざまな新築住宅取得の際の優遇施策により、「持ち家政策」が利用されているという現状は、漠然とした将来への「居住」の不安をもとに、生活者に破綻した住宅政策のツケを押しつけているだけです。

欠陥住宅被害は、このような社会全体の負担に加え、個別の建物において耐震性能の偽装という生命に関わる問題へまで発展しており、正常な国家においてあってはならない事態が生じています。

2. 住宅を市場原理の中に放置しない

昨年11月に開催された、日弁連の人権擁護大会では、欠陥住宅問題も3大テーマのひとつに選定され、様々な議論が行われました。国土交通省からは、小川建築指導課長にパネリストとしてご参加いただき、現在の国土交通省の政策面についてお話をいただきました。小川課長のお話は、端的に言えば、国としては住宅供給については市場原理に任せることにより、健全で優良な業者が選択され、結果的に良質な住宅が供給されるということでした。

しかしながら、この考え方は他の産業と異なり、住宅供給という面では有効ではありません。すなわち消費者（私は住宅所得者を消費者と考えています）は、何度も住宅を購入する訳でもありません。都心部では、圧倒的に一次取得者が多いことから、過去の経験を生かすこともできません。

欠陥住宅を取得してしまえば、その問題を解決することは大変なことです。実際には、裁判でもして徹底的に闘う時間・資金・気持ちを持続して行くことは簡単なことではありません。また建物の問題を調べれば調べるほど、今度は不動産を

手放すことが困難になります（重要事項説明で、欠陥を示さなければ、今度は自分が訴えられることになります）。このような状況から、あきらめてしまって、何の資産価値もない家に数十年に渡り、何千万円もの住宅ローンを払い続けているという人が沢山いるのが現実です。

それに対して、住宅供給業者は、一旦契約を行い、引き渡しを済ませてしまえば、責任の殆どが完了してしまうのが現状です。品確法の改正で、主要構造部と雨水の浸入についての瑕疵担保期間が10年になったことにより、状況は多少改善されてきていますが、欠陥住宅が皆無になり、安心して住宅を購入できる状況になったわけではありません。また住宅供給者が実質的な破産や支払い能力が無い場合には、悪いことをやっても責任（損害賠償を支払う）を取らなくて良いという状況になっています。

3. 住宅供給関係者の責任

万一に備えて十分な資力を持つ必要が、住宅供給関係者にはあります。また住宅供給者らが、何らかの瑕疵保険に加盟することや、住宅取得者が自らのリスク軽減のために加盟する保険制度が必要だと考えます。実際に裁判に勝訴して確定された損害賠償金等がまったく回収できないという事態は、正常な感覚の消費者にとっては異常な状態です。他方、現在の建設業界の状況では、何ら対策を行わずに保険会社がこれらのリスクを引き受けることは困難だと考えます。

今回の偽装事件では、公的資金の投入もあるようですが、残念ながらこれまで無数に存在する欠陥住宅被害者の救済に公的資金が投入されたことはありません。一度に数が多くなれば公的資金を使う救済策があり、各個人であれば公的支援はないというのではおかしいのではないのでしょうか。被害者個人の重みは、今回の

事件の被害者も、個別の欠陥住宅の被害者も同じはずです。

広く国民の理解を得るためにも、住宅購入者や住宅供給会社などから抛出される被害者救済基金を設立して、欠陥住宅被害者の社会的な救済制度を確立する必要があります。

4. 建築士の問題

建築士は社会における建物の安全性を確保するための職能集団であるはずですが（建築士の資格を技術資格と捉える向きもあるようですが、建築士法ではそのようにはなっていません）。また、社会的な資産を形成するという意味で、より重い社会的な責任があるはずですが、しかしながら、その社会的地位は低く、施工者に隷属している建築士が大半です。

そもそも、国交省ですら現在業務を行っている建築士の数さえ把握できていないという状況は、職能としての国家資格として異常な事態だと考えます。また、現在、国交省は処分を行った建築士の氏名公開を行なっておらず、その結果、実効的な処分になっていないのが現状です。

建築士の罰則強化との議論もあるかと思いますが、少なくとも建築士法に定める建築士会等の建築士職能団体への全員の強制加入などの処置を取ることで、建築士の現況把握を行うと共に自浄できる仕組みを作る必要があります。そして、弁護士などと同じように、いかなる形においても建築に係わる業務を行う際には職能団体に加入していなければならないことにより、各職能団体による建築士の処分の実効性を確保すべきです。

5. 建築士事務所の問題

現在、建築士事務所は、いわゆる兼業であっても登録が可能です。しかし、そもそも施工と監理という、相反する業務を同じ組織で行うことに無理があります。

現在、建築士事務所は、施工業者との

兼業を認めているところから、完全に独立した第三者とすることには無理があるでしょう。長期的には完全な第三者とすることを目標としたビジョンを示し、最初は少なくとも別法人（経営関係は認める）とすることから始めるなどして、段階的に建築士事務所を、資本関係においても第三者として独立する方向での改正が望まれます。

また現在、ハウスメーカーにおいても、設計監理契約と請負契約が一体となっており、請負契約の中に設計費用が入るような契約形態になっているのが現状です。設計もできていないのに、設計費用も含めて請負契約がなされているという事実は、契約としても異常な状況であり、建設業法違反にも該当します（設計図書もない段階での請負契約はできません）。

少なくとも「設計監理契約を行わなければ請負契約はできない」という当たり前の状況をつくる必要があります。

また、確認申請時に監理者名を明記させ、管理建築士のみならず実際に監理を行う建築士の氏名を設計監理契約書に明記させることなどがが必要です。そうすれば、建築士の資格を事務所の管理建築士に一元化するのではなく、個々の建築士がその資格と職能を示して業務を行うことを促進することにもなるでしょう。医師や弁護士が代表者の名前で業務を行わないのと同様に、建築士も個人の資格と責任において業務を行うことを明確にすることにより、一人一人の自立と責任感が生まれるのではないのでしょうか。

6. 金融機関との関係

住宅ローンの設定について、担保としての建物の評価を十分に行わず貸し付けを行ってきた金融機関の責任も問われるべきです。金融機関は、対象物件の物的担保だけでなく、借主や連帯保証人の人的担保にも頼る「リコースローン」によっ

て、安易に金を貸し出すだけの状態になっています。自らはバブル崩壊による公的支援を受けながら、現在静かに進行している個人資産の不良債権化の一翼を担っているのではないのでしょうか。

金融機関が正常に貸出業務を行うのであれば、住宅ローンについては、貸し付けの担保を対象物件だけに限る「ノンリコースローン」にすべきであり、融資に見合った担保として土地・建物を引き取る責任を明確にした仕組みに変える必要があります。

建物の価値についての融資の適正さのチェックにしても、これまでは建築確認が取得されていることで判断されており、建物が実際に設計通りに施工されているか否かについての検証は行われていませんでした。金融機関自らが建物の中間検査などを行うことは無理としても、以下に述べる現行の品確法による性能評価制度を利用する方法などにより、適切な（貸付金額相当の）価値のある建物が建設されることになると思います。

7. より良い建物を普及させるために

建築基準法は、その第1条に規定されているように、「建築の最低の基準」を定めたものとされています。世の中には最低の基準ギリギリで設計された建物ばかりが乱立しているのが、この国の現状です。そこから一歩踏み出し、ストック社会にふさわしい、より良い建物を普及させるために、最低の基準を満足しているか否かを確認する建築確認検査制度を大幅に見直し、全ての住宅において性能評価を行うことを義務づけ、中間検査を導入することで全体の底上げを図ります。

全ての住宅に対して性能表示を取得することで、適切な中間検査を行うことにより、実質的には保険制度のリスクを低減させることが可能です。より良い建物を供給することにより事故率が減少して、

保険料の低減化が図れるように、住宅供給の責任と安全の担保を確保できる仕組みの創設が必要です。

8. 住宅全般の被害救済の必要性

構造計算書偽装事件は、マンションを舞台にして偽装が行われました。しかしながら、木造住宅においては構造計算書の偽装どころか申請と全く異なる建物が建てられていました。また屋根裏利用などの法令違反程度は日常であり、構造耐力的に問題のある建物は数多く造り出されています。

建て売り住宅では、実質的に監理業務を行わない代願による申請が大半であり監理放棄が常識化しています。今回の事件ではその悪質さ、数の多さから社会問題となっていますが、実数とすれば木造住宅での欠陥住宅被害を受けている人の方が多いと思われます。それらの被害者らは別々に行動しており、なかなか社会的な大きな問題になることは少ないのが現状です。

真に消費者保護の観点から住宅被害者救済のスキームを造るのであれば、分譲、請負、戸建て、マンションに係わらず、品確法で規定された「住宅」全般をカバーできる対策が必要だと考えます。

9. 最後に

法人は消えてなくすことができますが、被害者の人生を取り返す事はできません。憲法で定められた安全な居住を確保できない事態が多発している今日、再度、国の施策としての対応が必要かと思います。

さらに言うと、住宅という人間の人生のスパンより長い不動産を、個人の資産により（それも一生かかって）購入（請負）しなければいけない事自体が異常な状態だと思います。人は住むために生きる（だけ）でしょうか？その意味ではこの国の住宅政策を根本から変換する時期に来ていると考えます。

判決・和解事例研究会

弁護士／三浦 直樹

平成17年12月7日（水）午後6時～9時、ジーニス大阪内のいきいきエイジングセンターにおいて、関西ネットの会員が獲得した判決・和解事案について事例報告を行う判決・和解事例研究会が行われました。



参加者（敬称略）は、弁護士：伊藤芳晃、重村達郎、島村美樹、田中厚、鳥川慎吾、中島勝規、平泉憲一、松浦由加子、三浦直樹、八木正雄、脇田達也、建築士：木津田秀雄、辻史雄など総勢16名と大盛況でした。

1. 構造欠陥シックハウス和解事例

擁壁と外壁が一体構造で、かつ、引渡後の防水工事でシックハウスに苦しんだケースで、シックハウス慰謝料を含む和解が成立したケースにつき、担当された田中弁護士から報告いただきました。全国ネットの「ふぉあ・すまいる」14号で報告されたケースです。

土質に関するボーリング調査に立ち会っていた田中弁護士は、後に被告から提出された検査結果が不利益なサンプルデータを秘匿するものであることを鋭く指摘し、裁判所の和解勧告に大きな影響を与えたそうです。

現場立ち合いの重要性を改めて認識させられるエピソードでした。

2. シックハウス勝訴判決

研究会の2日前の12月5日、東京地裁で初の被害者勝訴判決が出ましたので、シックハウスマンション弁護団長を務める田中弁護士から速報的に紹介いただきました。

3. 築15年物件和解事例

築15年の物件につき、瑕疵担保の除斥期間経過の抗弁を排斥して勝訴的和解が成立したケースにつき、担当された重村弁護士から報告いただきました。

除斥期間経過の抗弁に関しては、その起算点は専門家による調査診断を受けた時から、とする京都地裁判決を用いて反論した上、詳細な瑕疵一覧表を作成し、指導要綱レベルの法的根拠を示すなどして勝訴的和解を勝ち取られたそうです。

瑕疵一覧表の有用性を実感しました。

4. 無登録建築士リフォーム事件判決

元有名建築家によるリフォーム被害に関する勝訴判決につき、担当した三浦が報告いたしました。詳細は、次頁をご参照ください。

5. 業者間求償事件判決

住宅販売会社が、買主から起こされた補修費用等の支払を求める調停に応じた後、施工業者に対する損害賠償請求訴訟を起こしたケースにつき、担当された伊藤弁護士から報告いただきました。

販売会社は、買主との調停手続において買主側から提出された専門家意見書などを利用して施工業者の責任を追及し、1審2審とも全面勝訴したものです。施工業者は、施主たる販売会社の指示・指図が原因として、民法636条本文の適用を主張したが、裁判所は、施工業者には「専門的な技術や知見・経験を駆使して仕事を完成させることが期待されている」として、これを排斥したそうです。

以上、いずれのケースに関しても活発な議論がなされ、貴重な研究会となりました。

無登録建築士リフォーム事例勝訴判決

弁護士／三浦 直樹

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：平成18年5月27日 静岡大会

報告者：㊦三浦直樹 & ㊤木津田秀雄

I 事件の表示（通称事件名：空堀事件）

判 決 日	地方裁判所 平成17年10月25日判決
事 件 番 号	平成16年(ワ)第4292号 損害賠償請求事件
裁 判 官	谷村武則
代 理 人	三浦直樹

II 事案の概要

建物概要	所 在	大阪市中央区谷町		
	構 造	木造(在来工法) 2階建	規 模	敷地37.95㎡、延面積30.17㎡
	備 考	3階建に増改築		
入手経緯	契 約	平成14年4月16日 契約	引 渡	平成15年2月1日（未完成）
	代 金	古家付土地の購入代金270万円、リフォーム代金500万円		
	備 考	追加工事代金59万円		
相談(不具合現象)		揺れ、雨漏り等		

III 主張と判決(和解)の結果（○:認定 ×:否定 △:判断せず）

争 点 (相手方の反論)	① 不法行為（詐欺・建造物損壊） →×（故意なし） ② 契約解除 →○（既履行部分を含む） ③ 瑕疵担保責任 →×（工事未完成のため） ④ 詐欺取消 →△（選択的併合関係のため判断せず） ⑤ 信義則違反の抗弁 →×（原告側に安全性欠如容認の認識なし）			
	欠 陥 構造計算もなく、強度や接合部に対する配慮も乏しく、接ぎ木を多く用い、柱、梁、外壁等のいずれも端部の処理が杜撰であり、特に増築された3階部分は物干し場を作る程度の簡易な工法で施工されるなど、全体として杜撰な工事であり、建築基準法所定の構造強度を大きく下回る危険な建物である。			
損害 (万円)	合 計	834万円 / 2228万円（認容額 / 請求額）		
	㊿代 金	560万円	/	560万円
	㊿修補費用	730万円	/	850万円 : 代金を超える分のみ計上
	㊿転居費用		/	
	㊿仮住賃料		/	
	㊿慰 謝 料	50万円	/	600万円
	㊿調査鑑定費	4万円	/	16万円 : 構造計算の費用のみ否定
	㊿弁護士費用	50万円	/	200万円
	㊿そ の 他		/	

責任	①売主	
主体	②施工業者	○ 債務不履行責任（建築士と同一人物）
と	③建築士	○ 債務不履行責任（施工業者と同一人物）
法律構成	④その他	

Ⅳ 鑑定等について

- 1 裁判所鑑定人等の人選（又は相手方の私的鑑定人の資質）について
申請せず。
- 2 不利な専門家意見（鑑定書等）を建築技術論的に乗り越えた方法（立証上の工夫等）について
技術的反論なし。
- 3 不利な専門家意見（鑑定書等）を訴訟技術的に乗り越えた方法（主張や訴訟行為上の工夫等）について
不利な専門家意見なし。

Ⅴ コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

建築士事務所登録をしていない無登録の一般建築士によるあまりにも杜撰な増改築工事リフォーム事案である。

判決も、工事の杜撰さを厳しく指摘した上、請負の債務不履行解除は特段の事情のない限り未施工部分に関する一部解除に限るとする最高裁S56. 2. 17に照らしてもなお、既履行部分も含む契約全体の解除が認められると判断した上、債務不履行責任として慰謝料と弁護士費用を認めた。

詐欺ないし故意の建造物損壊行為とまでは言えない、として故意の不法行為責任は否定されたが、過失責任に言及されていない点には不満が残る。

2 主張・立証上の工夫

あまりの危険さに台風シーズン前には解体補修する必要があったため、提訴時には、解体補修済みで、いわば「現物」が存在しない状態であったが、多数の写真や、被告の下で作業を担当していた大工自身が被告の杜撰さを指摘する証言を撮影したビデオなどについて、反訳を兼ねた詳細な報告書を作成した。

3 所感

裁判官からの補充尋問に対して、被告自身が「危険と言えば危険、安全ではないと言えば安全ではない」と証言するほど、工事の杜撰さについては争いようのない事案であった。

無資格者による無益な工事である「悪質リフォーム」の事案や、有資格者の任務懈怠という過失による「名義貸建築士」の事案等に比べても、より悪質な「建築家詐欺」というべきケースであり、建築士制度のあり方を根本から考え直す必要を感じた。

全国ネットのホームページもぜひご覧ください

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>

R C造住宅の施工見学会の記

弁護士／脇田 達也

1. はじめに

「鉄筋の量は足りているのか」というような会話が日常的になされている今日この頃で



すが、タイムリーにも、去る平成17年12月21日、木津田建築士の引率により、建築中のR C造住宅の施工見学会が開催されました。

参加者は以下のとおりです（敬称略）。

- ・ 建築士：木津田秀雄、野村義彦
- ・ 弁護士：鳥川慎吾、神川朋子、島村美樹、脇田達也、伊藤芳晃、松浦由加子、八木正雄
- ・ その他：荒井英晴、日台松子、大西健夫

現場は泉ヶ丘の新興住宅地内にあり、住宅は建坪だけで100㎡という、かなり大きなものでした（写真1）。



写真1

同住宅は、設計者と監理者が別であり、木津田先生は監理を担当しておられます。

見学した際には、1階床・壁および2階床のコンクリートの打ち込みが完成しており、2階壁の鉄筋の施工が行

われていましたが、R C造住宅の施工は見所が多いです。

2. 鉄筋

鉄筋は意外に大量です。見学会のときは完成に近づいていたにもかかわらず、未だ大量の鉄筋が準備されています（写真2）。



写真2

また、鉄筋には種類があるため、これらの使いわけに注意しなければなりません。換気孔などの開口部の周囲には、成型された専用の鉄筋を使います（写真3）。



写真3

鉄筋の固定は細い針金（結束線）で行います。写真3は、結束線を巻き付けるさまを実演してもらっているところです。

3. 型枠と鉄筋の施工

2階壁のための型枠と鉄筋を、屋上から撮影してみました（写真4）。



写真4

あまり見ることもない光景です。何と申しますか、縦に深いです。ここにコンクリートを流し込むのだなあと実感できます。

ここにゴミを落とせば、コンクリートの中に埋め込まれてしまい、強度上の弱点となるわけです。

また、鉄筋が偏ってしまえばかぶり厚さが足りなくなりますし、鉄筋の間が狭すぎるとそこにコンクリートが流れ込んでくれません。

「スペーサー」という、型枠と鉄筋との間または鉄筋同士の上に適切なスペースを保つために噛ませるリング状のもの（写真5）の重要性がわかります。



写真5

鉄筋を溶接している様子も撮影させてもらいました（写真6）。



写真6

木造でもそうですが、接合部は強度上の弱点になりますので、溶接部位は集中させないようにする必要があります。

4. 打ち込み

さらに、メインイベントであるコンクリートの打ち込みについて、木津田先生から説明を受けました。

まずは、コンクリートの品質、特に水とセメントの配合比に注意する必要があります。水セメント比が大きすぎるときは、いわゆるシャブコンとなって強度が落ちるのはもちろんですが、水セメント比が小さすぎても、コンクリートが隅々まで行き渡りにくくなり、充填不足による隙間（ジャンカ）を生じやすくなります。

また、コンクリートは水とセメント成分が反応して固まるものですから（水和作用）、固まるまでの間、適切な水分量を確保することが必要です。気温によって水分の蒸発量が異なりますので、それに応じて水セメント比を変える必要があります。

打ち込み後は、夏は乾燥、冬は凍結に気をつけなければなりません。

打ち込みの際には、コンクリートを隅々まで行き渡らせるために、非常に気を遣います。長い棒状の振動機（バイブレーター）で突くなどして充填を図りますが、特に階段など複雑な形のところや、コンクリートが回り込む形となる窓枠の下部などは、ジャンカがしやすい部分です。

でも何故か、難しいはずのところは上手くいき、簡単なはずの部分にジャンカが生じることもあって、コンクリートは気まぐれなのだそうです。

ですので、施工上、わずかなジャンカも一切作らないということは困難であり、きちんと発見して充填等で対処することが重要です。

5. スランプ試験

コンクリートの品質チェックのためにスランプ試験を行います（写真7）。



写真7

スランプ試験とは、運ばれて来たコンクリートを筒状の容器に詰めた後に容器を外し、その形が縦にどのくらい崩れるかを計測するものです。

そのための供試体を保管しておくのですが（写真8）、悪質な現場では、これがすり替えられたり、供試体のみ

頑丈であったりすることもあるそうです。



写真7

6 結語

R C造は無機質で工業的というイメージがありますが、むしろ、現場作業の比率が極めて大きい、すなわち品質の確保のためには現場での細心の注意が必要であるということがわかりました。工業的というよりも工作的というところでしょうか。

R C造住宅の施工について知識として得ることはあっても、なかなかそれがどのように出来上がっていくのか実感を持つことは難しいと思います。そのような意味で、今回の見学会は、とても有意義な体験でした。

R C造住宅の施工は、一筋縄ではいかないものだといえるでしょう。真面目に施工していても完璧な施工は難しいそうです。それが怠慢な業者だった場合を考えるとぞっとします。

工事監理者が施工をきちんと指導し、施工不良を発見した際に適切な補修で対応することの大切さ、場合によっては監理者がやり直しを命じることもできる立場にあることの重要性を再認識しました。

建築関係訴訟連絡協議会の報告

弁護士／重村 達郎

去る1月23日、大阪地裁会議室で、毎年1回行われている上記協議会が、今年も開催された。出席者は、建築専門部である大阪地裁10民の小久保総括判事他全3名の裁判官及び書記官、調停委員・専門委員を兼ねる建築士3名、大阪弁護士会から宮本（司法委員会枠）、磯野・重村（住宅委員会枠、主に被告側と原告側）の3名で、基本的な構成に変化はない。

この協議会は、地裁建築専門部が、技術的・専門的知見を要する建築瑕疵訴訟について、その現状と問題意識を伝えるとともに、建築士・弁護士と率直な意見交換をし、建築訴訟をスムーズに進めるために役立てたいとの目的を持って、約5年前から開催されている。当職は、たまたま、当協議会発足以来、これまでずっと弁護士会の代表委員の一人として出席し、弁護士側からみた制度上の問題点や今後の検討課題について、意見を提示してきたので、報告する。

今回、裁判所側から指定してきた協議問題は、①専門委員制度の活用と運用上の留意点、②専門委員制度を利用している事案において鑑定を活用する場合の運用上の留意点、③瑕疵一覧表をより効率的に利用するための工夫と、約束違反型・法令違反型・施工精度型の各瑕疵類型に応じた工夫、④計画審理を行う上での留意点—の4点である。

問題設定からわかるとおり、ある程度、大阪地裁における建築専門訴訟の現行運用を前提とした問題意識と改善策であり、議論内容に一定の限界があることは否めない。

しかし、オフレコ発言も含めて、これにとどまらない自由闊達な意見交換が毎年なされており、相互の間に一定の信頼関係が醸成されていて、建築訴訟におけるいわゆる大阪方式が定着しつつある（付調停の積

極的な活用、調停モデルと訴訟モデルへの分類・対処、プロセスカード・瑕疵一覧表による迅速な争点整理・計画審理等）のも事実である。

なお、討議参考資料として、事前配布の判タ1190号「建築関係事件」「建築関係事件と鑑定」2論文の他、統計資料（訴訟・調停）、専門委員制度や鑑定制度の活用事例概要や具体的なフローチャート、プロセスカード、瑕疵一覧表例が配布されたが、上記判タ論文にはこれまでの大阪地裁裁判官らの執筆になる関係論文も紹介されており、裁判官らによる座談会も掲載されていて、これまでの経緯と建築瑕疵訴訟全般をめぐる問題点が整理されているので、この問題の全般状況をより深く理解されるために、一読を勧める。

今回の協議の中では、専門委員採用に適した事案の検討と専門委員の専門性（意匠、構造、設備、地盤等）の情報開示や継続研修、訴訟当事者による評価制度の導入の必要性、瑕疵一覧表及び鑑定における重大な瑕疵とそれ以外の瑕疵、及び鑑定事項の絞り込み、瑕疵一覧表における欠陥現象と原因、法的根拠、補修方法・金額との対応関係の整理、付調停における調停委員の意見の証拠化と審理への事実上の影響、弁論主義との関係等、幅広く、意見交換がなされ、弁護士側からは、特に、専門委員・鑑定による事実上の心証形成、弁論主義違反にならないような配慮が必要であるとの意見が示された。

今後とも継続的な協議が必要であるが、会の持ち方についても改善の必要があるところである。

※大阪弁護士会住宅紛争審査会運営委員会資料より転載させていただきました。

活動報告・予定

《前回のニュース以降の活動日誌》

〈平成17年〉

- 1 1 / 9 12:30～ 日弁連人権大会シンポジウム（鳥取県民文化会館）
1 1 / 2 8 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
1 2 / 3 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
1 2 / 7 18:30～ 判決・和解事例研究会（大阪弁護士会）
1 2 / 2 2 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）

〈平成18年〉

- 1 / 2 4 18:30～ 関西ネット幹事事務局会議（太平洋法律事務所）
2 / 4 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
2 / 2 1 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
3 / 1 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
3 / 1 6 18:30～ 関西ネット幹事事務局会議（太平洋法律事務所）
3 / 2 0 15:30～ 大阪府との協議会（いきいきエイジングセンター）

《今後の予定》

- 3 / 2 5 10:30～ 関西ネット第9回総会（大阪中央会館）
4 / 2 2 13:00～ 京都ネット第9回総会（ザ・パレスサイドホテル）
4 / 1 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
4 / 2 7 18:30～ 関西ネット幹事事務局会議（太平洋法律事務所）
5 / 2 3 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
5 / 2 7～2 8 全国ネット静岡大会
6 / 3 13:30～ 個別相談会（北浜ビジネス会館）
6 / 2 8 18:30～ 関西ネット幹事事務局会議（太平洋法律事務所）
7 / 2 6 18:30～ 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）

ホームページをぜひご覧ください！

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

編集後記：国土交通省で建築行政のあり方が議論されています。基本制度部会がまとめた中間報告を見て、良い方向に向かえばと思っております。

〒530-0054 大阪市北区南森町1-1-26 日本消費経済新聞社 吉田 拓矢

☎06-6314-1191、FAX06-6360-2525、E-メール：taku@nc-news.com