

欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.35

2009年11月30日号

発行 欠陥住宅関西ネット

代表幹事 木村達也

事務局長 田中 厚

太平洋法律事務所

〒530-0054 大阪市北区南森町 1-2-25

南森町 i s ビル4階

TEL 06-6365-7292

FAX 06-6365-7293

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

《勝訴報告1》 ダイア建設シックハウス事件

東京地方裁判所 平成 21 年 10 月 1 日 判決



一級建築士
木津田秀雄

2009年（平成21年）10月1日に、東京地裁の建築専門部にてシックハウスによる健康被害について賠償責任を認める初の判決を得ることができましたので、報告させていただきます。

従来、シックハウス被害についての裁判では、2005年（平成17年）にホルムアルデヒドの厚労省指針値を超える建物について契約解除とそれに伴う損害賠償を認める判決がありましたが（「消費者のための欠陥住宅判例」第4集収録）、健康被害との因果関係を認めただけで損害賠償を認めた判例はありませんでした。

本件建物は、2000年（平成12年）に引き渡されたダイア建設が分譲したマンションですが、フローリングをF1等級程度（現行基準ではF☆☆で表面材に使用不可な等級）を使用したことにより、室内濃度が築5年目でも指針値の1.5倍を示し、裁

判所の鑑定による測定時においても、築7年で室温が20度程度であったにも関わらず83~86 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ あったことから、裁判所は引き渡し時の室内は指針値を超える濃度であったと判断しました。

病症関係では、北里研究所病院によりシックハウス症候群、化学物質過敏症との診断書があることから、これらの室内濃度と健康被害の関係について、厳密な因果関係は立証されていないが、空間、時間の同一性から因果関係を認めました。

さらに、引き渡し時期には、建築基準法は改正されておらず、当時のホルムアルデヒド対策についての争いもありましたが、当時の建築関係の雑誌や新聞記事などを書証として提示することで（この際に、ライオンズマンションのシックハウス集団訴訟弁護団での資料が大変役に立ちました）、当時においてもホルムアルデヒドの指針値についての知見や、フローリングはF1等

級程度のものを使用する対策などは知られており、建築基準法で最低限の基準としてホルムアルデヒドの使用制限が決められる以前であっても、建物としての基本的な安全性を確保する為には、ホルムアルデヒドの室内濃度を指針値以下にすることは、事業主にとって必要な処置であったと判断されました。

今回の訴訟は、原告の健康被害が酷く、また相談した何人もの弁護士から「シックハウスは勝てない」と言われて、現代理人に出会うのに時間がかかり、提訴時には瑕疵担保期間を経過しており、不法行為構成で戦わざるを得ない状態でした。

本人尋問では、裁判所まで出向くことは困難で、自宅近くの公民館などを使用できないかとの模索をしたのですが、これも難しく、結局原告自宅へ裁判所が出向いて出張尋問を行うことになりました。自宅であっても、多くの人が化学物質を付着したまま部屋にはいると、部屋が汚染されてしまうため、庭先で尋問が行われました。その際に、庭に新聞やトイレトペーパーが干してあることに気が付いた裁判官が、質問したところ、一定期間日干ししないと使用できないとの説明があり、化学物質過敏症の生活の厳しさを実感してもらえたのかなと思います。

勝訴判決を得てうれしい反面、被告会社は昨年民事再生会社となったため、分配金は6%と300万円程度となってしまいました。2008年の秋頃から和解の話しが裁判所からあったのですが、被告会社が時間稼ぎともおもえるような引き延ばしを行い、結局、民事再生の手続きを提出することになりました。奇しくもその日は原告の誕生日でもあり、最悪の誕生日になってしまいました。

また判決前には、裁判所から17条決定を出したいとの強い意向があり、その中には、守秘義務がある一方、謝罪についての項目もあり、裁判所が良く事件の性格を理解して頂いていることが分かりました。金額的には、裁判で認められたものとほぼ同じ額でした。

結局、裁判には勝ちましたが、被害者救済にはほど遠い状態です。この間、原告は障害者年金の申請を行うなどしており、判決後に受給が決められました。このような被害者が生まれたのは、シックハウス被害が社会的に認識されていたにもかかわらず、業界優先で建築基準法を先送りした国の責任が無いとは言えないと考えています。当時業界関係者の間では、国は大方のメーカーがF☆☆☆☆の建材をつくるために生産ラインの変更や材料手配などができるまで待っているとの話しが出回っていました。そこには、住居という人が生きるための要を単に商売道具にしか考えていないという大きな問題があります。当時、真剣にシックハウスに取り組んでいれば、法律が無くてもこのような建材を使って家を造ることなど考えられないはずで

す。これらの問題点の追求も含めて、まだまだ今後の課題が残る結果となっています。なお、被告からの控訴もなく先日判決が確定しました。この判決が、他のシックハウスに苦しむ多くの被害者を救済する第一歩となればと思います。

P.S. 三浦弁護士の計らいで、「欠陥住宅判例 第5集」に掲載されることになりましたので、判決文等詳細については年末に発行される判例集をご参考下さい。

《勝訴報告2》

大阪狭山マンション建築確認等取消請求事件

大阪地方裁判所 平成 21 年 9 月 9 日 判決

弁護士 平泉 憲一

第1 事案の概要

本件は、デベロッパーである事業主のマンション築造計画について、近隣住民が、

① 同計画には都市計画法上の「開発行為」が含まれているにもかかわらず、大阪府が開発許可不要証明書を出し、それを前提に開発許可を得ずに、指定確認検査機関（A社）による建築確認がなされていることが、都市計画法29条1項、建築基準法6条1項に反すること

② 同計画地の西側・北側には急峻ながけ地があり、「がけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合」にあたるにもかかわらず、安全上の適切な措置を講じることなく、建築確認をしていることが建築基準法19条4項、同6条1項に反すること

を理由として、大阪地方裁判所に対し、大阪府の建築許可不要証明処分の取消し、及びA社の建築確認の取消しを求めた事件です（事件番号：大阪地方裁判所平成18年（行ウ）第103号・開発許可不要証明処分取消請求事件、同平成20年（行ウ）第2号・建築確認処分取消等請求事件。代理人：田中厚、平泉憲一、八木正雄、協力建築士：木津田秀雄）。

上記の建築確認の取消請求は、前審である大阪建築審査会の棄却判決に対する不服申立審であり、大阪地裁に係属中の開発許可不要証明処分取消請求事件と併合審理されたものです。

なお、「開発行為」は、都市計画法上

の概念で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい（都市計画法4条12項）、建物の築造にあたって「開発行為」に該当する行為が含まれる場合には、開発許可を得ていないと、（都市計画法29条1項に適合せず）建築確認はできません。



第2 判決の概要

1 本判決（平成21年9月9日言渡）は、開発行為に該当する行為（北側駐車場設備の設置）があるにもかかわらず開発許可が得られていないとして、建築確認を取り消しました。なお、一部の近隣住民の原告適格や開発許可不要証明の処分性は否定しています。主な争点についての判断理由は次のとおりです。

2 開発行為の該当性判断については、「開発許可制度運用指針」（H13.5.2付国総民第9号国土交通省総合政策局長通知）のⅢ-1-2（1）②が、「建築物の建築自体と不可分一体の工

事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は規制対象とならない」と規定しており、同規定を形式的に本件に当てはめると、開発行為にはあたらないとも解されます。しかし、判決は、同規定の趣旨を、既に実質上建築物の敷地として利用されていた区画について、建築物を建築するため土地の掘削をしたとしても、新たに建築物の建築の用に供する目的の土地を造成するものではないことから、開発行為として規制の対象とする必要がないとする趣旨と解し、本件の北側駐車場設置のように、従来原野であった敷地を造成する場合には開発行為にあると判断しました。すなわち、本判決は上記北側駐車場設備を都市計画法・建築基準法上の「建築物」と判断したうえで、①従来急斜面で雑草、かん木類があるのみであった北側斜面を掘削し、そこに基礎を築いてその上に建築物を建築するものであって、北側斜面の形質の変更を伴うこと、②本件駐車場は、主に本件計画マンションに居住する住民らが自動車を駐車させるための設備であり、本件計画マンションと一体として利用される設備・構築物である。したがって、本件駐車場設備は、主たる建築物である本件計画マンションに付属する設備、構築物であり、その敷地も本件計画マンションの敷地の一部ということが出来る。そうであれば、本件駐車場設備の設置は、本件計画マンションの建築に当たり、従来雑草、かん木類が成育する原野ともいふべき北側斜面地を、本件計画マンションの実質的な敷地に変更するもので、主として建築物である本件計画マンションの建築の用に供する目的で行う土地の形質

の変更にあつたと判断しました。

- 3 大阪府の開発許可不要証明行為の処分性を否定した理由は次のとおりです。すなわち、取消訴訟の対象たる行政処分とは、公権力の主体たる国又は公共団体が行う行為のうち、その行為によって、直接国民の権利義務を形成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものをいう（最判S39.10.29）ところ、本件証明行為（適合証明書）は、建築確認のための判断資料として作成・交付されるものであって、単なる事実証明の性格をもつもの（判断の参考になるだけのもの）にすぎないので、これにあたらない。開発行為にあたるか否かの最終的判断権者は、建築主事（指定確認検査機関を含む）であり、同人の判断を争えば足りるとしました。
- 4 原告は、建築確認取消の理由について、斜面地が円弧滑りを起こす危険性があるということ（建築基準法19条4項違反）も主張していましたが、本判決は、開発許可がない点で違法な処分である以上、その余の点について判断するまでもないとして、斜面地の危険性については判断を示していません。
- 5 また、一部の住民の原告適格を否定した理由は、当該住民宅が、計画地から200m離れ斜面も連続していないことから、がけ崩れ等に被害が直接的に及ぶことが想定される一定範囲の地域に居住する者にはあたらないというものです。

第3 本判決の意義

- 1 本判決の意義は、開発許可不要証明行為の処分性を否定し、開発許可の要否に関する実質的審査権は都道府県知

事ではなく建築主事（指定確認検査機関）にあることを明示したこと、及び「建築物」「開発行為」の各概念を、形式的なあてはめではなく、都市計画法や建築基準法の趣旨に照らして実質的に解釈して判断したことです。

開発許可権者による不要許可証明が出されていても、客観的に開発行為に該当する行為が存在していれば、開発許可がない以上確認を取り消されてしまうという結論は、確認機関には酷かもしれません。しかし、これは現行都市計画法の解釈としてはやむを得ないところですし、何よりも建物建築にあたって確認機関は、建築基準法、都市計画法等によって守られるべき安全を確認する重要な役割及び責務があることを明らかにしたところに意義があると思います。

2 本件裁判では、「開発行為」該当性を、開発行為許可権者（大阪府）が判断するのか、確認機関が判断するのが争われ、両者とも、自己に実質的審査権限はないと、いわば責任をなすりつけ合う主張がなされました。このようなことは、建築確認を建築主事のみが行っていた平成10年以前には、大阪狭山市の場合、建築確認も開発許可を行うのもいずれも大阪府であり、開発行為該当性の審査権がどちらにあるのかという問題は顕在化しませんでした。ところが、建築確認が建築主事以外の民間の指定確認検査機関に開放され、本件のように、「開発許可を行う者」と「建築確認を行う者」が分離した場合、開発許可を行う知事が不要という証明書を出したときに、建築確認を行う者が、同証明をどこまで依拠できるのか（参考程度なのか、それとも

依拠して審査しなくてもいいのか）が問題となったのです

本来、開発許可と建築確認も共に国民の生命等の重大な利益を守るための制度であり、これを担当する機関は、両者が相まってこれを守っていくべきところ、本件では、互いに自己の職務を制限的縮小的に解釈・運用することに終始したことは残念なことでした。

3 なお、本判決前に建築確認をした指定確認検査機関自身が、同マンション建物について「検査済証」を出しましたが、上記判決は、次のように判示しています。

「本件口頭弁論終結後、被告会社（指定確認検査機関）から、本件計画マンションの建築工事の完了に伴い、検査済証を交付したとの上申がされているが、上記は口頭弁論終結後の事情であり、本件訴訟の内容及び経緯にかんがみて、改めて上記の点を明らかにして訴えの利益について判断するより、本案についての判断をするのが相当と考える。」

すなわち、裁判所は、がけ地の安全性が問題となっている訴訟の内容や手続違反が建築確認以前から問題とされていた本件訴訟の経緯にかんがみて、内容以前の判断で結論をつけるべきではなく、本案についての判断をするのが相当であるとしたのです。

4 本判決の評価はいろいろあるかもしれませんが、本件は、大阪地裁の行政事件専門部の合議体による判決です。この種の事件のなかでは「異例」の事件なのかもしれませんが、それだけにこの事件の重要性にかんがみて、裁判所が考慮検討の末、上記結論に至ったものであるといえると思います。

全国ネット広島大会に参加しました

平成21年5月30日(土)・31日(日)

弁護士 向山 知

平成21年5月30日(土)、31日(日)に広島(KKRホテル広島)で開催された「欠陥住宅被害全国連絡協議会第26回広島大会」に参加しましたので、当日の様子を報告いたします。

30日(土)は午前10時30分から「入門講座実践編」と題して、川西和彦建築士と板根富規弁護士がご講義されました。いつもより早い午前からの開催にもかかわらず、多数の参加者が受講されていました。



講義では、川西建築士が雨漏れ、不同沈下、悪質耐震補強工事といった欠陥住宅の実例やその補修例等を実際の建物の写真で紹介されました。中でも、サイディングが受け金物なしで施工された例は珍しいのではないかと思います。

板根弁護士は、主に弁護士1～3年目の初心者向けに、訴訟によらない解決例と注意点を話しされました。「内容証明を出す段階で事件の全体を把握していなければならない。弁護士の基本は、依頼者からできるだけ詳しく事情を聞き出すことだ。」「和解とは腹八分でまとめるもの。相手にも二分の花を持たせてやるのが、話し合い、和解の基本である。」というお話は、弁護

士3年目の私にも非常に印象に残りました。また、広島はもともと砂州の上にあるため、地盤が悪く、不同沈下が多いそうです。そのため、建築に地盤保険が付いていることが多いとのことでした。



昼休憩を挟み、午後1時から、伊藤學代表幹事より開会ご挨拶、山下哲夫広島弁護士会会長より来賓ご挨拶を頂戴しました。伊藤代表幹事のご挨拶では、昭和30年代に始まる欠陥住宅被害救済の歴史が紹介されました。

続いて、吉岡和弘幹事長が基調報告をされました。民法改正の動向、特定住宅瑕疵担保責任履行法の施行日の接近、耐震偽装事件を巡る判決等、欠陥住宅問題に関わる数々のトピックが報告されましたが、特に、この前日(5月29日)に法案が可決され、ようやく設置が決まった消費者庁に関する報告には、参加者も熱心に耳を傾けていました。

午後1時30分より、特別講演「建築確認行政の問題点と責任」と題し、鳥谷部茂広島大学教授がご講演されました。鳥谷部教授は、奈良地裁平成20年10月29日判決と名古屋地裁平成21年2月24日判

決を題材に、建築確認制度の概要や建築基準法の平成18年改正後の課題についてお話しされました。



ちなみに、上記の奈良地裁判決とは、耐震偽装物件のホテルにつき建築確認審査をした指定確認検査機関の責任を否定した判決であり、他方、名古屋地裁判決とは、耐震偽装物件のホテルにつき建築確認審査をした愛知県の責任を認めた判決で、結論としては反対になっていることから注目を集めるものです。

鳥谷部教授は、建築基準法改正後の課題として①設計・施工・監理が組織的・機能的には分離されていないこと、②建築基準法の規定に違反した場合は直ちに瑕疵であると言えないのか、③行政庁（建築主事）の検査と指定確認検査機関の検査で違いはあるのか、の3つを挙げられ、②については、建築基準法の規定に違反した建物の持ち主が、違反の事実を明示すれば当然に取引価格（その建物の財産的価値）が下がることは明らかであるから、建築基準法違反すなわち瑕疵であると判断すべきであると主張されていました。この見解に対しては、参加者の石川和弘弁護士（北海道ネット）から、「自分も全く同意見であり、訴訟においても毎回主張しているが、裁判官は判決で取り上げようとしない。」との意見がありました。

また、③については、両者の検査や責任に違いはないと結論づけておられました。これに関連し、石黒一郎氏（堺市）からは「（名古屋地裁判決で、建築主事が調査確認すべきであったとされた）『モデル化』は、これを検査で見なければ他に何を見るのか、というくらいのものだ。」との意見がありました。また、石川真司弁護士（東海ネット）から、「奈良地裁判決も名古屋地裁判決も、結論は違うが、どちらも建築主事ないし指定確認検査機関に、構造計算書の数値を逐一確認したり、独自に構造計算を行ったりする責任を認めていない点では共通している。」との指摘もありました。

続いて午後2時15分より、別府マンション事件に関する概要説明、特別講演、パネルディスカッションが行われましたが、こちらの模様は三浦弁護士のご報告（後掲）をご覧ください。

その後、午後5時30分から、風呂橋誠弁護士が今回の大会アピールを採択され、1日目は終了しました。

31日（日）は、午前9時より、勝訴判決・和解事例の報告がありました。神崎哲弁護士、河合敏男弁護士、木津田秀雄建築士、田中厚弁護士らから、それぞれ事例が報告されました。神崎弁護士のご報告された、調停を係属させながら相手方に瑕疵を補修させた例は、早期の補修と賠償内容の確保という、ともすれば相反しがちな要請を上手く調和させた解決方法として注目に値すると思います。また、河合弁護士のご報告では、強熱減量試験（ボーリングで採取したサンプルに強い熱を加え、その減量割合を計測する試験。水分や有機物が消失し土だけが残るので、有機物の含有の度合いがわかる。）という私の知らなかった試験方法が紹介され、勉強になりました。関西ネット所属の木津田建築士は、台風で屋

根の吹き飛んだアパートについて、裁判所鑑定により注文者側の主張が認められた事例を紹介され、田中弁護士は、前回大会で報告された第一審判決の控訴審で和解した事例を紹介されました。

続いて、木津田建築士より、シックハウス問題の実情が報告されました。相談を受けたシックハウスの例を紹介しておられましたが、造り付け家具やタイルカーペットの接着剤、リフォーム時の突き板の接着剤など、化学物質の発生源と考えられる箇所も様々でした。



午前10時10分から、岡田修一弁護士による民法改正についてのご報告がありました。民法（債権法）改正検討委員会での議論では、これまで消費者契約法に規定されていた消費者保護の規定を民法に取り込んだり、期間制限の法理を大きく変更したりする方針が定められていることを紹介されていました。民法改正は、欠陥住宅問題を含む消費者を取り巻く法律関係に大きな変動をもたらす可能性があるため、今後も改正の動向に注目が必要でしょう。

続いて、午前11時10分から、吉田忠義名古屋工業大学名誉教授と藤島茂夫建築士が「エポキシ樹脂によるクラック補修の是非」についてご講演されました。鉄筋コンクリート建築物のクラック補修方法として、ひび割れ部分にエポキシ樹脂を注入す

る方法がとられることがあります。吉田先生は、エポキシ樹脂にはコンクリートと比較して、わずか40℃程度の温度上昇で耐熱性能が劣化し、クラックの幅の変動の繰り返しによって弾性係数が低下したり、高耐熱性のエポキシ樹脂でさえ250℃程度で熱分解が始まる等の諸点で劣っているため、建物の安全性（特に強度、耐火性）が回復されないと説明されました。



また、藤島建築士は、エポキシ樹脂を主要構造部分に使用することは建築基準法37条に違反する、また、わずか40℃で強度が5分の1になるような材料を構造部材として設計することなどあり得ないと指摘されました。

このテーマについては、会場からも活発な質問、意見が出されていましたが、私には難しくあまり理解できなかったため、今後しっかり勉強したいです。

その後、各地域ネットの活動状況の報告と、全国ネット事務局からの報告があり、岩城穰副幹事長の閉会のご挨拶を頂戴し、定刻に約30分遅れて、120名参加の盛況の広島大会は終了しました。

最後になりましたが、今回の大会を準備・運営された広島欠陥住宅研究会の皆様、誠にお疲れ様でした。ありがとうございました。

全国ネット広島大会 別府マンション事件差戻審判決について



弁護士
三浦 直樹

1 はじめに

広島大会初日午後、いわゆる別府マンション事件差戻審の問題点を議論しました。

まず、事件を担当された福岡の幸田雅弘弁護士から事案の概要等を説明いただいた上で、立命館大学法科大学院の松本克美教授の「欠陥住宅訴訟の近時の裁判例の動向」～別府マンション事件を中心～と題する講演で、問題点を分析いただきました。

そして、「H19.7.6 最高裁判決の求めていたものは何か」～福岡高裁差戻審判決をふまえて～と題するパネルディスカッションにおいて、私の拙い進行の下、パネリストに幸田弁護士、松本教授のほか、同事件弁護団の神崎哲弁護士（京都）と簗原信樹建築士（福岡）も交えて熱心に議論いただきました。以下、その概要を報告します。



2 差戻審の問題点

建築基準法は、技術の進歩や地震などの災害を踏まえつつも経済性とのバランスの中でギリギリの安全性が追求されてきたのですから、最低限の基準です。

平成15年の名義貸事件やH字鋼特約事件など、責任を厳格に肯定する最近の最高裁判例の潮流の背景には、平成13年に東京と大阪に建築専門部ができ、平成15年に最高裁の建築関係訴訟委員会の中間とりまとめが建築業界のモラル低下を指摘したことがあげられます。さらにその後、平成17年に発生した姉齒事件を受けて出された最高裁のメッセージこそ、上告審たる平成19年7月9日判決でした。

差戻審は、この潮流に反するもので、業界のモラルハザードを招きかねませんし、不法行為の成立要件につき、平成15年名義貸事件判決に反して、「現実的危険」などという加重要件を設定しているという点でも不当です。

3 上告審の問題点

もっとも、平成19年判決にも問題があります。同判決は、「取得者」に対する不法行為責任を認めた平成15年判決を一步すすめて、「居住者等」にまで保護範囲を拡大しようとしたのですが、そもそも所有者の直接損害の事例であるに

もかかわらず、所有者の保護法益と第三者の保護法益の区別、ドイツ法にいう瑕疵損害（直接損害）と瑕疵結果損害（拡大損害）の区別をきちんとしないまま、第三者に対する拡大損害にまで言及したがゆえに誤解を招いたのです。要件事実とすれば、平成19年判決は、注意義務違反→権利侵害→損害という各要件のうち注意義務違反の中で瑕疵論を検討していますが、「居住者等」までも保護対象にいれようとして、かえって所有者の保護要件がブレたのです。



4 その他の議論

そもそも建築基準法は、財産的自由に対する内在的制約ですので、L R A すなわち「より制限的でない他の選択しうる手段」が存在しないことが必要です。つまり、制約の程度において、ギリギリの規制すなわち「最低限の基準」であるはずで、逆に、多少の違反が許されるのであれば、建築基準法はL R A に反して違憲ということになります。

差戻審に影響を与えたと思われる「建築紛争ガイドブック」も批判の対象となりました。関西ネットの輪読会でも指摘されましたが、違法だが安全な場合もあるとか、安全率が見込まれているから多

少の違反も問題ない、といった論調は、正に議論のすり替えです。

なお、裁判中の競売による所有権喪失という特殊事情をふまえて、損害発生時についても検討し、請負担保責任の条文からも引渡時に損害発生といえる、とされました。他方、「現実的危険性を生じさせる程度の瑕疵」という要件を前提に、「基準法違反＝現実的危険性」とするロジックは、「現実的危険」概念の一人歩きを追認することになるので採用しないと結論づけられました。

以上のとおり、会場発言も交え、熱心な議論をいただきました。



5 最後に

この事件の再上告にあたっては、全国ネットで弁護団が結成されましたが、起案担当の実働部隊には、関西ネットの田中厚弁護士、平泉憲一弁護士、脇田達也弁護士、島村美樹弁護士、木津田秀雄建築士、（福岡に移籍された）越川佳代子弁護士などが参加しており、このパネルでの議論を叩き台として検討を重ね、先日、再上告受理理由申立書を無事提出しました。この場を借りてご報告と御礼申し上げます。ありがとうございました。

「欠陥住宅・リフォーム110番 ～安心できる家づくりのために」実施報告

事務局長 弁護士 田中 厚

1 今回の「110番」の経緯と趣旨

去る平成21年7月4日に電話相談「欠陥住宅・リフォーム110番～安心できる家づくりのために」を実施しましたので、その経過をご報告します。

この110番活動は、もともと平成7年の阪神淡路大震災を契機に日本弁護士連合が全国の各都道府県に所在する弁護士会に呼びかけて平成8年から毎年実施してきたもので、平成14年からは、実質的にこの活動を担ってきた欠陥住宅全国ネットの主催となっています。

この110番では、欠陥住宅被害者からの電話に対して、弁護士、建築士等が相談に応じ、被害救済の端緒となるばかりではなく、そこで収集された事例情報は、日弁連が住宅問題に関する立法提言を行う際にも貴重な情報源となり、また、国土交通省（旧建設省）などが立法を行う際の社会的事実としても注目されてきました。

今年は、住宅メーカーの倒産による契約後・完成前のトラブルを指摘し広報しました。富士ハウス、アーバンエステートの例にみられるように、早めに代金を支払わされたために着工前や完成前に住宅メーカーが倒産し工事が中止するという問題が多数発生したのです。従来扱ってきた欠陥住宅においても、完成前にその原因が内在しています。契約トラブルや欠陥住宅の問題を防止するために、「家づくり」の過程においては、支払時期の定めその他、設計監理と施工の分離、業者の選定方法、工事のチェ

ック、契約から竣工までの各過程における書類のチェックなど、施主において気をつけなければならない点が多数存在します。

大阪では例年どおり、大阪弁護士会に協力を呼びかけ、共催の形で行うことになりました。

2 事前の準備

6月30日に相談担当者に対する事前研修会を開き、胡桃設計の木津田建築士から建築物の基礎知識、欠陥の具体例、相談時に注意する点、解決までの流れ、の説明がありました。脇田弁護士からは欠陥住宅相談の基礎知識について研修が行われました。

また、広報については、大阪地方裁判所内の司法記者クラブで、大阪弁護士会と共同記者会見をするほか、文書で各報道機関及び大阪市、大阪府の消費生活センター、大阪市立住まい情報センターに広報依頼をしました。また、当ネットのホームページでも110番の告知を掲載しました。

3 当日の相談状況

当日（7月4日）は、大阪弁護士会館の会議室に午前10時から午後4時まで電話を5台開設し、建築士11名、弁護士8名が相談に当たりました。

開始直後にNHKの取材が入り、お昼の関西のニュースに流れる予定だったのですが、突発事件が入ったため流れず、午後1時頃までは余り電話もなく低調な感じでした。ところが、その後、全国版で放映され大阪の電話番号も放映されたそうで、それからは電話が鳴りっぱなしになりました。

いつものことながらテレビで放映されるか否かが広報の鍵だと痛感しました。

結果的に、相談件数は、45件となりました。内訳としては、マンションに関するものが7件、悪質リフォームに関する相談が4件、シックハウスに関する相談が0件、その他の一般的な欠陥住宅に関する相談が34件でした。

4 相談内容

(1) 欠陥住宅

一般の欠陥住宅被害34件の内容としては、壁の亀裂(5件)、雨漏り(5件)、床・壁の傾斜(5件)、揺れ・振動(3件)、建具の開閉不良(2件)、上下水の不良(1件)でした。

相談のあった建物の概要については、2階建(18件)及び3階建以上(11件)がほとんどで、多い工法は、在来木造住宅が20件ありました。取得方法は、建売(売買)が6件、注文(請負契約)が14件でした。注文住宅の相談が増加しているようです。

(2) マンション問題

雨漏り、天井からの物音、5階スラブ

のコンクリートの落下、事業主が廃業・施工者が民事再生で今後欠陥が見つかった場合どうしたらよいか、契約図面との不一致、断熱不良、壁の亀裂、等の相談が寄せられました。

5 事後のフォロー

当ネットと大阪弁護士会との共催の110番活動としてはこの日電話で相談を聞くだけで、その後の個別事件の救済活動を継続して行うことはできませんので、継続相談を希望した方については、当ネットが1週間後の7月11日に行う個別相談会(無料)を紹介してフォローすることとしました。

7月11日は、新大阪のサムティフェイムの部屋を借り、弁護士7人、建築士7人が参加し、建築士と弁護士1名ずつを1組として相談に対応しました。

こうして、午後1時30分から午後4時30分までの間に、13件の相談を処理することができました。うち7件が建築士の調査、弁護士への継続相談を希望しましたので、原則として相談を担当した弁護士・建築士に対応していただいております。

欠陥住宅・リフォーム110番 事前研修会報告

弁護士 脇田 達也

平成21年6月30日午後6時より、大阪弁護士会において、110番事前研修が行われました。同研修の主たる対象者は、はじめて110番に参加する弁護士・建築士です。参加人数は十数名で、うち4名程度が、登録間もない弁護士でした。

前半は木津田建築士から、同建築士がたずさわった案件をもとに、写真を豊富に用

いた解説をいただきました。経験の少ない建築士には極めて印象深かったと思います。

後半は、私が、欠陥住宅の法的構成について説明しました。110番の短い電話相談の間においても、少なくとも法的構成を誤らないようにすることを主眼とし、請負と売買それぞれにつき、争点ごとに、条文に基づいて説明しました。

建築ハンドブック研究会（第8回）

第14章「漏水問題」

一級建築士 藤原 清貴

平成21年6月3日に、大阪弁護士会館にて「第8回 建築紛争ハンドブック研究会」が開催されました。今回は、重村弁護士、加藤弁護士、武田建築士と私の4名が担当で、「14章 漏水問題」について議論しました。

はじめに、私が防水の種類や工法をプロジェクターを用いて各防水の使用箇所や耐用年数、施工監理のポイントなどを報告しました。また、実際の防水見本を使用して、防水の構造についての説明を行いました。

その後、これまでに調査した事例を当方事務所の橋本建築士と私とで報告しました。その中では、防水の立上り不足や排水管の継手不良など色々な漏水原因の紹介はもちろんのこと、施工不良により漏水が発生している建物では単にその問題だけではなく、構造耐力上の問題や防火上の問題を抱えていることが多く、漏水現象は一般の方が気付きやすいので、調査の発端が漏水調査であることが度々あるということもあわせて報告いたしました。

その後、武田建築士がパラペットなどの立上り部を中心に防水の収まりについて、漏水事例と原因について詳しく報告してくださいました。一部分を例にとっても色々な収まりがありそれぞれに漏水の原因があることを報告していただきました。

加藤弁護士は「消費者のための欠陥住宅判例集」から漏水に関する事案を報告していただきました。ここでも、解説して頂い

た事例は当方の事例紹介と同様に漏水だけでなく、構造耐力上の問題など他の不具合もあわせて主張されており、解体再築請求をした事案が多く、漏水が他の問題を抱えていることが確認できました。

重村弁護士は、訴訟の流れ、漏水の原因や補修案を裁判官などの建築の素人にも分かりやすく図や写真を用いて説明することの重要性などを、実際に担当されたサッシとサイディングの取り合いからの漏水を例に報告してくださいました。

質疑・意見交換では、防水材料のコストと耐用年数の関係や、塗膜防水の膜厚監理の方法についての議論をいたしました。

また、雨漏り（雨水の浸入）に関しては住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条の【住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例】に瑕疵責任を明記しているが、これ以外の建築基準法その他契約書類などには、「雨漏りしてはいけない」とは明記されておらず、雨漏りという現象をどのように欠陥として判断するかなどの話し合いもなされました。

個人的な意見になりますが、当然各部位の収まりをきちんと施工することにより漏水は防ぐことができます。逆にそれが出来ていない、つまりどこかに不具合があるので、漏水が併発するということです。漏水は、建物の不具合を知らせる信号だといえるでしょう。

建築ハンドブック研究会（第9回）

第13章「外壁仕上げ」

弁護士 周々木 晴香

1 平成21年7月30日の午後6時から、大阪弁護士会館において、ハンドブック研究会が開催されました。

2 まず、石川建築士の「一般的な工法について」と題する発表で、外壁紛争の対象のほとんどがタイル貼りとモルタルであること、その損傷の原因が特定しにくいこと、タイルが20年程で落下してくるのは経年劣化で仕方がないこと等の指摘がなされました。そして、「積上げ張り」「圧着張り」等というタイル仕上げやモルタルについての専門的説明や、タイル施工の接着性の検査方法についての説明が、表や写真を利用して、具体的になされました。

次に、三浦弁護士から、1990年頃に北九州で続発した外壁落下事故に関する報告と、住宅紛争処理に関する技術的基準における「ひび割れの基準」のに関する留意点や出典についての説明がありました。

さらに、木津田建築士が、現在、関わっている具体例をもとに、タイル剥離の原因や、本来必要であった設計・施工、剥離試験の方法、補修方法と範囲に関する双方の主張等について説明されました。

最後に、岡山弁護士から、地下横断歩道壁面タイル張り施工の6年後にタイルにひび割れ剥離の不具合が生じたという東京地裁平成20年12月24日判決（判例時報2037号）を中心に、欠陥住宅判例集の検討も含めて、外壁仕上げに関する裁判例

についての報告がありました。

3 本研究会の目的は、「建築紛争ハンドブック」を批判的に検討することにあるのですが、今回は、それ程批判するところはなかったようで、タイル仕上げではどういう場合に施工ミスがあると言えるのかという点や、裁判の際の具体的な検査方法、といった建築知識を知ることが中心となった研究会でした。

非常に盛り沢山な内容でしたが、表やプロジェクター映像を駆使してのビジュアルな説明や具体的事例のお陰で、建築に関してド素人である私でも、タイル施工やその瑕疵について、何となくのイメージは掴めた様な気がしました。発表者の皆様、ありがとうございます。また、参加者の皆さんの活発な議論のなかで、その前提となる知識を知ることが出来た点でも有意義でした。例えば、「コンクリートとモルタルは何が違うのか。」との質問に対し、建築士の方から、「コンクリート＝モルタル（セメント＋砂等）＋砂利」というような明確な回答がなされ、頭の中がとてもすっきりしました。

4 以上、非常に簡単に説明させていただきましたが、実際の発表内容は、裁判で用いられている数値が妥当な数値であるか等の高度な検討もなされていました。詳細は、発表者作成のレジュメ等でご確認いただければと思います。

建築ハンドブック研究会（第10回）

第15章「音環境」

弁護士 向山 知

平成21年10月2日に大阪弁護士会館で行われましたハンドブック研究会の様子を報告致します。裁判官や調停委員が参考にしていると言われる、日本建築学会編「建築紛争ハンドブック」を読み込み、批判的に検討するという趣旨で始まったこの研究会も、今回で10回目となりました。

この日の発表担当は、橋本頼幸建築士、藤原清貴建築士、島村美樹弁護士と私でした。

まず、橋本建築士から、「音」についての基礎知識がレクチャーされました。音の波形の周波数分解や、音の強さを表す「デシベル」という単位の意味など、説明を聞いて改めて勉強になりました。その後、橋本建築士は、建物の音環境性能や騒音事例、床衝撃音の対策について解説されました。

次に、島村弁護士から、音に関する裁判例が紹介されました。音環境が主たる争点となった裁判例はそれほど多くないものの、マンションの遮音性に関して、「広告で具体的に一定の性能を有することを明示的に記載したのにこれを具備しない場合、売り主が広告の趣旨が当該性能を有することを保証したものではない旨説明していない限り、瑕疵にあたる」とした裁判例（東京地裁平成20年9月19日判決）や、一定の遮音性能を有する床材を使用していることがマンションの売買契約で定められていた例について、ここでいう「遮音性能とは、日本建築学会の定めた床材に使用される製品の性能基準を指すものであって、建物全体の遮音性能に関する基準ではないのであるから、（中略）本件建物全体が特定された一定レベルの遮音性能を備えていること

を保証したものであると認めることはできない」とした裁判例（東京地裁平成18年10月25日判決）は注目に値するものです。（なお、裁判例はいずれも公刊物未登載のようです。）

最後に、私が、ハンドブックの記載で問題があると思われる箇所を指摘しました。

まず、日本建築学会は、床衝撃音遮断性能をL値という値で評価し、L値の高低によって特級から3級までに区別しており、2級は「遮音性能上標準的である」、「一般的な性能水準」であり、3級は「遮音性能上やや劣る」、「やむを得ない場合に許容される基準」であると説明しています。そして、3級の場合には、上階住戸の生活行為がわかり、スリッパ歩行音までよく聞こえるとされています。にもかかわらず、同書の本文では、「現状ではこの表の3級が許容値として用いられている場合が多い。」と説明しているのです（308頁）。この説明は、3級は「やむを得ない場合」にしか許容されないとする学会自身の評価と明らかに矛盾するものです。実質的にも、上階のスリッパ歩行音がよく聞こえるような遮音性能をもって許容限度内であるとするには大いに問題があります。

同書は他の遮音性能についても同様に解説する傾向があり、室内騒音については「日本建築学会で推奨する室内騒音の推奨値は2級であり、（中略）標準的性能値としては、この値が確保されるべきであろうが、現状を全体的に判断すると、最低限達成すべき性能としては、3級（中略）となる。」とし（311～312頁）、空間音圧レベル差については「2級の性能が日本

建築学会推奨の標準的・普遍的水準と言えるが、許容水準としては3級の性能が示されている。」と説明されています（313頁）。いずれも、本来の許容限度水準を根拠なく切り下げるものであり、やはり問題のある記載だと考えます。

他にも、同書には、解説中の図表（318頁、図15.10）があまりに唐突で、何の解説もないため（少なくとも私には）理解できないという問題もあると考えますが、こちらは実際にハンドブックの当該箇所をご確認下さい。

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

平成21年

- 3月20日（土）13:00～ 関西ネット第12回総会
- 4月4日（土）13:30～16:00 定例個別相談会
- 4月17日（金）19:00～ 幹事事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
- 4月24日（金）18:00～ 建築紛争ハンドブック研究会（7）
- 5月14日（木）19:00～ 事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
- 5月30日～31日 第26回全国ネット大会 in 広島
- 6月3日（水）18:00～ 建築紛争ハンドブック研究会（8）
- 6月6日（土）13:30～16:00 定例個別相談会
- 6月18日（木）19:00～ 幹事事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
- 7月16日（木）19:00～ 事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
- 7月30日（木）18:00～ 建築紛争ハンドブック研究会（9）
- 8月1日（土）13:30～16:00 定例個別相談会
- 9月17日（木）19:00～ 幹事事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
- 10月2日（金）18:00～ 建築紛争ハンドブック研究会（10）
- 10月3日（土）13:30～16:00 定例個別相談会
- 10月15日（木）19:00～ 事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
- 11月19日（木）19:00～ 幹事事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
- 11月26日（木）18:00～ 建築紛争ハンドブック研究会（11）

《今後の活動予定》

- 12月5日～6日 第27回全国ネット大会 in 東京
 - 12月18日（金）18:00～ 事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
- 平成22年
- 1月14日（木）19:00～ 幹事事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
 - 2月6日（土）13:30～16:00 定例個別相談会（大阪市中央公会堂）
 - 2月18日（木）19:00～ 事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
 - 3月11日（木）19:00～ 幹事事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
 - 3月18日（木）19:00～ 事務局会議（片山・黒木・平泉法律事務所）
 - 4月3日（土） 関西ネット第13回総会（予定）

編集後記

休日を利用して、寿司を作る練習を始めました。まずはキュウリ巻きから練習しています。上手く巻けても、切り分けるのがなかなか難しいです。

〒530-0047 大阪市北区西天満 3-1-25-401

伊勢谷法律事務所 向山 知

TEL06-6365-7238 FAX06-6365-7239



軍艦島（長崎県）