

欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.37

2010年12月4日号

発行 欠陥住宅関西ネット

代表幹事 岩城 穰

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/>

平成 22 年 4 月 3 日の第 13 回関西ネット総会にて、木村達也弁護士が代表幹事を退任され、岩城穰弁護士が新たな代表幹事に就任されました。両弁護士よりご挨拶を頂いております。

代表幹事退任のご挨拶

前代表幹事 弁護士 木村 達也

過日の関西ネット第13回総会をもって、私は関西ネットの代表幹事を退任させていただけることになりました。後任に、ベテランの岩城弁護士が就任して頂けることになり大変安心しています。歴代の事務局長さん他、多くの役員の方々には大変頑張ってくださいました。私自身は十分な役割を果たせなかったことを深くお詫びすると共に、皆様に心から感謝申し上げます。



神戸で全国ネットを立ち上げたのが、阪神淡路大震災のあった翌年の1996年、

その約1年後の1997年10月に関西ネットが立ち上げられました。そして丸13年が経過しました。

日弁連の消費者委員会の委員長として新たに「土地・住宅部会」を設置した関係で民間運動団体の必要性を訴えて、全国ネットの創立に関係させていただき、その傘下の地域ネットの第1号として、関西ネットを立ち上げることになった責任上、代表幹事に就任させていただきました。関西ネットは、全国ネットの活動と連動させながら、皆様の着実な努力により、順調に大きく発展をすることが出来ました。

「欠陥住宅」というキーワードも「欠陥住宅110番活動」の実施などにより、消費者・国民の間に根付き、被害者救済のための弁護士と建築士の連携も進みました。この間耐震偽装事件などが発生し、建築確認検査の手続を始めとする安全・安心住宅への意識も高まり、また、法制度や救済システムも大分整備されてきました。

最近では、貧困問題、雇用問題が社会問題化し、ホームレス問題、追い出し屋・困い屋被害など新たな居住問題が発生して、日弁連の消費者問題対策委員会土地住宅部会を始め、弁護士、司法書士がこの問題の取組を始めています。欠陥住宅だけでなく「住居の確保の問題」についても、新たな取り組みが求められてきています。

ご承知の通り、貧困を生み出す最大の原因は、雇用・労働問題にあります。規制緩和・新自由主義経済がもたらした、非正規労働者の急増が、不安定雇用と低賃金を生み、貧困を生んでいます。

私達は、目下この悪循環を絶つため、「非正規労働者の権利実現全国会議」を立ち上げ、この問題の取組み始めており大変多忙となっています。

皆様にもご支援、ご理解を頂きたく存じます。

さて最後に、私の生涯の記憶に残る事件のお話をしたいと思います。

昔、弁護士になりたての頃、私は一級建築士さんから、「400万円の設計料の請求をして欲しい。」との依頼を受けました。話を聞いてみると、どうも施主はビルを建てようとしたものの、不景気の故に途中で駐車場経営に切り変えて様子を見ようと思ったようです。

しかし一級建築士さんに、建築確認までの仕事をさせているのですから、当然、規定の料金400万円は支払わねばなりません。

訴訟を始めると、施主は「この図面は建築基準法に違反している」と抗弁したのです。建築士は「何を言うか、違反の図面を書いて欲しいと言ったのは、施主の方ではないか。」と反論しました。

証拠調べが終わった後、和解期日となりました。日頃から尊敬しておりましたベテ

ラン裁判官は、「木村さん、和解金はいくら位考えていますか。」というので、私は「違反図面は施主の求めたものですから、規定通り全額払ってもらわなければ・・・。」と答えました。

この裁判官は、「私はそんな和解金は考えていませんよ。弁護士、司法書士、一級建築士という『士』のつく資格は、国が『国民をして法を守らしめよ』と命じて、与えた資格なのですよ。」とさとすのでした。

結局この事件は、わずか40万円支払ってもらって和解しましたが、私にとって、「生涯忘れることの出来ない事件」となりました。金、名誉、地位、女、いかなる誘惑があっても、私達、士職は、法をしっかりと守らなければなりません。そして国民にも、法を守るよう指導しなければなりません。

同時に、私達は、どんな誘惑にも圧力にも負けずに、正しい仕事ができるための日頃から、自分の資格や地位、身分をしっかりと守っておかなければなりません。

以前から懸案になっております、建築士法の改正は、建築士が信頼に値する社会的地位を確立するため、不可欠と考えています。皆様方の努力でそれが1日も早く実現することを祈念致します。

長い間ありがとうございました。



「故郷」に戻ってきた感じです

——関西ネット代表幹事就任にあたって——

代表幹事 弁護士 岩城 穰



2010年4月の関西ネット総会で、木村達也先生の後任として代表幹事に選任されました（当日は所用で欠席して申し訳ありませんでした。）。

1996年12月14日の全国ネット結成当日の帰りの電車の中で、木村達也先生から、全国ネットの地域組織を関西に作ってはどうかとの提案をいただきました。ようやく全国ネットが結成されたばかりなのに、もう次の段階を考えておられることに驚きました。年明けから直ちに呼びかけを開始し、約10か月後の97年10月25日、全国初の地域ネットとして「欠陥住宅関西ネット」が結成され、木村達也先生が代表幹事、私が初代事務局長になりました。

木村先生は、それ以来12年半にわたって代表幹事を務めて下さいました。

私は、関西ネットの事務局長は約1年半だけで、その後2007年11月まで8年半にわたって全国ネットの事務局長をさせていただいたことから、関西ネットではあまり十分な活動はできていません。

関西ネットの今日までの発展は、2代目事務局長の重村達郎さん、3代目の田中厚さんの功績によるところが大きく、また、事務局メンバーをはじめとする多くの弁護士、建築士の精力的な活動のたまものだと思います。

この度の代表幹事のお話があり、木村達也先生の後任の代表幹事としては力不足とは思いますが、関西ネットの結成に関わった者として愛着があり、また、若手の皆さんともいっそう仲良くしたいという気持ちから、お受けすることにしました。総会后、木村先生から、丁重な御礼のお葉書をいただき、14年前のことがなつかしく思い出されました。

具体的にどの程度日常活動に関われるかは自信がありませんが、故郷に戻ってきた感じです。これを機会に、初心に帰ったつもりで頑張りたいと思います。

よろしくお願いします。

平成22年度 関西ネット総会（第14回）のお知らせ

本年度の関西ネット総会は、平成23年3月26日（土）に開催される予定です。

（会場・開始時刻などの詳細は未定です。決まり次第ご案内いたします。）

みなさま是非ともご参加ください！

全国ネット京都大会報告

平成 22 年 5 月 29 日 (土)、30 日 (日)
於：ビル葆光 (京都市中京区)



一級建築士
石川 卓志

1 はじめに

平成 22 年 5 月 29 日(土)、30 日(日)に京都市中京区のビル葆光 (ほうこう) で開催された「欠陥住宅被害全国連絡協議会第 28 回京都大会」に参加しましたので、その報告をいたします。大会の詳細な内容は、欠陥住宅全国ネット発行の通信誌「ふぉあ・すまいる」にご掲載いただけたと思うので、ここでは全体の印象や感想を中心に書きます。



2 盛況だった 2 日間

今大会の参加者は 140 人で、7 階ホールは熱気に溢れ大盛況でした。また、1 日目は昼から 5 時間、2 日目は午前中の 3 時間という短い時間内に、2 つの特別講演、パネルディスカッション、鑑定書づくりの講義、判決・和解報告 5 件、各種報告と問題提起、各地域ネットや事務局報告などがタイトに盛り込まれ、質・量共に非常に充実した内容であったと思

います。

3 講演と講義

1 日目の特別講演 1 は大久保孝昭 広島大学教授の「住宅の補修のための技術の現状と課題」でした。コンクリートひび割れは環境による幅の変動が大きく、ひび割れの補修時期と補修材の選択が重要であること、貫通ひび割れの危険性と問題点などを図表で分かりやすく説明されました。建築技術者にとって実務にすぐに活用可能な内容で、大変勉強になりました。

耐久性：
ある物のある品質・性能が時間の経過とともに(使用期間が長くなるにしたがって)低下していくことに対する抵抗力

- ・強度に関する耐久性
- ・美観に関する耐久性
- ・防水に関する耐久性
- ・変形／たわみに関する耐久性

技術者が耐久性について論じるときは耐久性の前に「〇〇〇に関する」という言葉(品質／物性)を付けるべき!!

特別講演 2 は松本克美 立命館大学教授の「欠陥住宅被害の救済からみた民法改正の課題」でした。民法改正動向の現状や問題点を簡潔、明瞭にご説明された上で、むしろ改悪であると指摘されました。先生のご自身の研究に関する実績と自信のほどが、民法素人である私にも伝わる、熱の入った講演だったと思います。



2 日目の池田忠安建築士は講義「調査会社からみた鑑定のあり方」で非破壊や各種検査に関する内容を、豊富な経験と知識で分かり易く解説してくださいました。「依頼主や弁護士からいきなり調査費用の話を持ち出されると気持ちが悪くなる」など、本音の実務話も聞けて良かったです。

4 今大会のテーマはリフォーム

1 日目の特別講演の後、リフォーム工事と消費者保護をテーマに、Ⅰ 基調報告、Ⅱ 被害事例紹介、Ⅲ パネルディスカッションが行われました。



ストック重視への政策転換や耐震化促進政策、「〇〇そっくりさん」など大手メーカーによる本格参入も始まり、今後ますますリフォームの重要性が高まっていく状況で、多発が予想される悪質リフォームから消費者をどう守っていくのか。

パネルディスカッションでは、リフォーム被害立証の難しさ、契約なしで行われる次々工事の実態、口先だけのごまかし耐震補強工事、行政からの耐震補強支援の難しさ、めくらないと分からない現地調査の問題点、仕事は難しいけど儲からない建築士事情など、数多くのリフォームに関する問題点がパネリストの皆さんから語られ、今後の課題満載の現状が浮き彫りになりました。

5 明日はどっちだ、リフォーム対策

リフォームの複雑怪奇さが明らかになって、会場内での対策に関する議論が熱を帯びてくると、この場でリフォーム対策についてのアピール案まとめ上げて、採択に持ち込むのは難しいのではという空気が支配的になってきました。大会 2 日目に、より具体的なアピール案が 3 項目にわたって提示されましたが、全員がすべてに納得とはいかなかったようです。大会アピールの内容については全国ネットの通信誌でご確認いただければと思います。個人的には、リフォームに対して規制をかけることの難しさを実感しました。閉会の挨拶で岩城稯副幹事長が、「リフォームは難しい問題。だからこそ典型的な消費者問題とも言える。」とコメントされたのが印象的でした。

6 最後に

上記以外にも、重要な問題提起・報告が数多くあったのですが、ご紹介しきれず申し訳ありません。今回の大会を準備・運営された京都ネットや関係者の皆様は、定員オーバーによる懇親会会場の変更など、ご苦勞も多かったことと思います。ありがとうございました。

「欠陥住宅・リフォーム被害110番」 事前研修会報告

平成22年6月24日 午後6時～



弁護士
脇田 達也

去る平成22年6月24日午後6時より、大阪弁護士会館にて、欠陥住宅・リフォーム110番事前研修会が行われました。講師は、建築士は木津田先生、弁護士は不肖私脇田が担当しました。講義の主たる対象は、相談の経験が長くない弁護士・建築士です。

さて、110番は、年度により、かかってくる電話の件数が大幅に異なります。これは主に、NHKのお昼のニュースで流れるかどうかによります。電話の件数が少ないときは、一つ一つの相談を大切に、まったりと聞いていけばいいのですが、電話がひっきりなしのときは、弁護士は、的確に素早く法的な要点を聞き取り、実際に請求が可能な案件かどうかを明らかにする必要があります。

そこで小職は、事件の大枠を手早く知るため、欠陥住宅問題で最も重要な瑕疵論、二番目に重要な損害論をあえて外し、「瑕疵論と損害論以外の諸論点」と題して講義してみました。具体的には、時効・除斥期間や、解除の要件、あるいは、売主や請負人が破綻している場合に考えうる請求先をまとめました。

また近時、リフォームが、脱スクラップアンドビルドという政策からも、消費者被害の実態からも注目されています。さらに、昨年末の平成21年12月1日、特定商取

引法および割賦販売法の改正がありました。

そこで今回の研修では、悪徳商法的なリフォームに対する法的対処についても、まとめました。

上記改正のうち、悪徳リフォームとの関係で注目されるのは、まずは信販会社への対応が容易になったことでしょうか。悪徳リフォームはほとんどが信販会社を利用した分割払いで行われますので、信販会社への対応は非常に重要です。

また、訪問販売における過量販売の解除権（特商法9条の2、割販法35条の3の12）も要注目です。床下に換気扇が3つもあるとか、乾燥剤が砂漠のように広がっているなどという案件において、解除がしやすくなりました。

なお、リフォームについては、悪徳リフォームも問題ですが、駄目なリフォーム、悪意はないけれども技量の足りないリフォームも、非常に問題です。

この点については、木津田先生から、具体的事例を示した、興味深い講義がありました。木津田先生の講義を聴き、駄目なリフォームは本当に駄目駄目だ、と心の底から思ったことでした。

110番の本番がよりよいものとなるために、一役買えたのなら、望外の喜びです。

「欠陥住宅・リフォーム被害110番」実施報告

平成 22 年 6 月 26 日 午前 10 時～午後 4 時

事務局長 弁護士 田中 厚

1 今回の「110番」の経緯と趣旨

去る 6 月 26 日に電話相談「欠陥住宅・リフォーム110番」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、以前から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、欠陥リフォーム、悪質リフォームについての被害相談を広く受け付けることを目玉として広報しました。これは国がストック重視の住宅政策に転換し、エコポイント制度などの実施により、今後住宅リフォームの需要は急増することが予想されるどころ、他方で、悪質業者などによる被害の発生も懸念されており、このようなリフォームの被害の実態を把握する必要性が高いと考えられることによります。

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24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悪徳リフォーム、欠陥リフォーム等について具体例の映像を交えた説明がありました。脇田弁護士からは「欠陥住宅相談の基礎知識」と「リフォームと消費者保護法」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しました。新しいリフォームの問題が入ったせいか報道各社の反応はよかったようです。また、当ネットのホームページや大阪弁護士会でも110番の告知を掲載しました。

110番の数日前には、朝日新聞と読売新聞に110番の告知が掲載されました。

3 当日の相談状況

当日（6月26日）は、大阪弁護士会館の会議室に午前10時から午後4時まで電話機を5台開設し、建築士9名、弁護士15名が相談に当たりました。

新聞に掲載されたせいか午前中からぼつぼつと電話がありました。NHKとABC放送の取材が入り、お昼の関西のニュースに流れたため、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、76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10件、リフォームに関する相談が22件、シックハウスに関する相談は0件、その他の一般的な欠陥住宅に関する相談が44件でした。

4 相談内容

(1) 欠陥住宅

一般の欠陥住宅被害44件の内容としては、壁の亀裂(2件)、雨漏り(9件)、床・壁の傾斜(1件)、揺れ・振動(4件)、上下水の不良(1件)、騒音(1件)、結露・カビ(2件)等でした。

相談のあった建物の概要については、2階建(20件)及び3階建以上(8件)がほとんどで、多い工法は、在来木造住宅が19件ありました。取得方法は、建売(売買)が10件、注文(請負契約)が20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

壁の亀裂、床鳴り、雨漏り、騒音等の相談が寄せられました。

(3) リフォーム問題

見積書と工事内容の違い、仕事が悪くて再工事が必要、物干し台設置工事の不具合、バリアフリーになっていない・天井が低い等の問題があるのに追加請求をされている、高額な請求をされている、広告と見積書の価格が違う(高い)、塗装が半年ではがれてきた、ベランダに5年でひびができた、床下へ風呂場からの漏水、屋根裏に不要な補強金物を取り付け

られた、防水塗装がはげている、リフォーム業者から執拗な勧誘の電話がある、手直し工事が多く現在も直っていない、ガレージの雨漏り、等の相談がありました。

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、当ネットが約1週間後の日曜日の7月4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4日は、エル大阪の部屋を借り、弁護士11人、建築士5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、15件の相談を処理することができました。うち6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。



「建築訴訟」研究会のご報告

関西ネットでは、本年度より、(株)民事法研究会から平成21年4月に出版された「専門訴訟講座 建築訴訟」という書籍の研究会を定期的に開催しています。

同書は、京都ネット所属の松本克美立命館大学教授のほか、齋藤隆裁判官（元東京地裁建築部部長）、小久保孝雄裁判官（元大阪地裁建築部部長）が編者となって執筆されました。

裁判実務において参考にされることも少なくないであろう同書の内容を学ぶとともに、昨年度まで実施した「建築紛争ハンドブック」研究会と同様に、誤った記載があれば批判的な意見を出すことも目的に、毎回会員が研究成果を報告し、議論を深めています。

なお、次の開催は、平成23年1月14日（金）午後6時～の予定で、会場は弁護士会館を予定しています。追って正式な案内がありますので、どうぞ皆様ご参加ください。

「建築訴訟」研究会(第1回)その1

平成22年6月8日 午後6時～

弁護士 平泉 憲一

- 1 関西ネットの新企画の研究会は、先般、民事法研究会より出版された「専門訴訟講座② 建築訴訟」（松本克美、齋藤隆、小久保孝雄 編）を対象とした検討会です。同書の執筆者は、学者や東京・大阪地裁の建築集中部に所属した裁判官及び弁護士であり、建築紛争を日々取り扱っている我々としても、同書の内容を理解・検討することは大変重要であると考え、ネットの担当会員が、順次、報告・説明し、そのうえで出席者で協議・検討していくことにしました。その第1回を、平成22年6月8日（火）に大阪弁護士会館にて行いましたので、簡単に報告いたします。
- 2 全体の構成
同書は、建築訴訟の「法理」（1部）、「実務」（2部）、「要件事実と裁判」（3部）と3部構成になっており、今回は、第1部の第1章～第3章までについて検討しました。ちなみに、第1章、第2章、第3章第2節・第3節の執筆は、京都ネットの松本克美教授がご担当され、大変わかりやすく勉強になりました。
- 3 第1部第1章（「建築訴訟の意義と法的構造」）
ここでは建築訴訟の概略を述べています。すなわち、建築訴訟を建築民事訴訟と建築行政訴訟に分けたうえで、建物の瑕疵を巡る紛争について、請負契約の場合、売買契約の場合、及び、契約関係にない者への責任について概説し、さらには、瑕疵以外の紛争（隣地への境界侵害、通行権侵害、日照、騒音、風害等による紛争）にも言及して、建築紛争全体を概観しています。
- 4 第1部第2章（「建築瑕疵訴訟」）
同章では、請負人及び売主の瑕疵担保責任を、民法の原則を踏まえながら建築紛争固有の問題である「瑕疵論（瑕疵の判断基準）」や「損害論（損害の範囲等）」について述べられています。なお、居住利益控除論については、平成22年6月17日に最高裁で控除できないとする判決が出されていますので、この評価を巡っては、今後ネットでも検討すべき重要判例になると思われます。

さらに、同章では、請負人の不法行為責任を最判平成19年7月6日を評価しながら解説したり、建築士の法的責任についても叙述されています。特に、建築士の法的責任については、「Ⅰ 設計・監理契約の成立」「Ⅱ 設計・監理上の注意義務」「Ⅲ 法的責任の成立と効果」「Ⅳ 名義貸し建築士の法的責任」「Ⅴ 施工者の責任との関係」と体系的に各論点を位置づけられており、必読だと思います。

なお、同章では、建築確認行政とのかわりも触れられています。

このように第一部第2章のわずか40頁を読むだけで「建築瑕疵訴訟」の基本的論点及び位置づけがコンパクトに把握

でき、われわれにとっては大変ありがたい内容です。

5 第1部第3章（「建築工事当事者間のその他の訴訟」）

この章は、設計・監理契約を巡る問題について更に深く掘り下げた内容で、われわれがとかく手薄になりがちな分野ですので、ご一読をお勧めします。

さらに、建築請負代金訴訟と売買代金訴訟に分けて、両訴訟の前提となる各契約上の各論を解説してあります。

6 本書は900頁にも及ぶ本ですが、この研究会を通じて皆で検討していけば必ず実務にも有益だと思います。2ヶ月に一度の割合で続けていく予定ですので、ぜひ皆様もご参加ください。

「建築訴訟」研究会(第1回)その2

平成22年6月8日 午後6時～

弁護士 林 尚美

建築訴訟の第一節「第3章 建築工事当事者間のその他の訴訟」を担当いたしました。その内容についてご報告させていただきます。

1 建築設計・監理契約上の問題

(1) 設計・監理業務として何があるかについては、建築士法21条で「設計・工事監理・その他」が掲げられています。「その他」の業務には、建築物についての調査、鑑定などが含まれることとなります。

(2) 報酬額の決定基準については、かつて建築士関係の各団体が独自の報酬基準を定めていましたが、独禁法に抵触するおそれがあるとして公正取引委員会により行政指導されたためこれらの基準は廃止され、建設省告示1206号ができましたが、構造計算書偽装問題を踏まえ平成21年1月7日同告示が廃止され、国土交通省告示第15号により、さらに報酬の基準が細かく定め

られるようになりました。告示15号については「建設訴訟」には指摘がありませんでした。

2 建築請負代金訴訟

(1) 請負契約は、請負人がある仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することにより効力を生じます。

(2) 建築関係法規違反の請負契約の効力について、「建築訴訟」では一律に公序良俗違反として無効とはせず、当該取締規定の保護法益や違反の反社会性、違反による違法性、是正の余地、履行段階、当事者の公平などを考慮して有効性を論ずべきとしつつ、当事者の公平や取引安全等を強調することはなされた違法性・脱法行為を法が容認することにつながりかねず、慎重な配慮が必要としています。

(3) 請負人が仕事を完成するまでは、注文者はいつでも損害を賠償して契約の解除をすることができます(民法 641 条)が、目的物に瑕疵が存在するとき、「仕事が一応完成した場合」は瑕疵担保責任の問題、未完成の場合は仕事完成義務の債務不履行の問題となることから「仕事の完成」が問題となります。判例は目的物が可分で、かつ当事者が既施工部分について利益を有する場合は、未施工部分について一部解除が認められるとしています(最判 S56.2.17 判時 996 号 61 頁)。

(4) 完成建物について注文者が報酬の支払をしない場合、民法の留置権は被担保債権と牽連関係のあるものにしか及ばないので目的物である建物を留置できても敷地まで留置できないので實際上意味がありません。双方商人である場合には商事留置権が認められるか否かについては判例も分かれています。立法的解決が望まれるところです。

(5) 完成した建物の所有権の帰属について、特約がない場合問題となります。請負人が材料を提供している場合、判例は建物の所有権は請負人に帰属し引き渡しによって注文者に移転するとしています(大判

M37.6.22)。他方、注文者が材料を提供している場合注文者に帰属する(民法 246 条 1 項本文)が、工作によって生じた価格が材料の価格を著しく超えるときは、請負人がその加工物の所有権を取得することになります(同項但書)。

3 売買代金訴訟

(1) 売主は、売買契約で合意された建物を合意された時期に買主に引き渡す義務を負い、隠れた瑕疵のある場合は瑕疵担保責任の問題、明らかに契約内容と異なる建物の引渡であれば、債務不履行の問題となります。

(2) 買主は約定の代金を約定の時期に売主に支払う義務を負い、代金支払時期につき特約がなくても、目的物の引渡期限が定められたときは、その時が代金支払いの履行期とされます(民法 573 条)。建物の売買契約で、特約のない限り売主の目的物引渡義務及び登記協力義務の履行がなければ、買主は代金支払を拒絶でき、また代金債務は履行遅滞に陥りません。この場合も代金債権の消滅時効は進行するので注意を要します。

「建築訴訟」研究会(第2回)

平成22年8月23日 午後6時～

1. 平成22年8月23日(月曜日)午後6時より、大阪弁護士会館において、「建築訴訟研究会」第2回が開催されましたので、そのご報告を致します。

「建築訴訟研究会」とは、民事法研究会から出版された「(専門訴訟講座②)



弁護士
長瀬 信明

建築訴訟」(松本克美、齋藤隆、小久保孝雄編)を、順次、報告・説明し、そのうえで出席者で討議・検討するという研究会です。

2. 今回、私が担当したのは、第1部、第5章「建築近隣民事紛争」です。

この章は、第1節「建築工事と環境紛争」と第2節「建築工事と相隣関係」とに分かれ、さらに、第1節は、Ⅰ「日照紛争」、Ⅱ「騒音・振動・風害等紛争」、Ⅲ「眺望・景観・環境紛争」、第2節は、Ⅰ「隣地使用関係」、Ⅱ「境界紛争」、Ⅲ「通行権紛争」に分かれています。

3. 第1節「建築工事と環境紛争」の構成は基本的にほぼ同じで、まず、紛争の背景・特徴、守られるべき利益について説明がなされ、次に、公法上の規制と私法上の救済（相手方、内容）について説明がなされ（ただし、公法上の規制については、第4章に詳しく書かれています。）、さらに、私法上の救済として損害賠償請求や差止請求が認められる場合の判断要素（受忍限度論）について、裁判例を交えながら説明がなされています。

受忍限度論とは、損害賠償請求や差止請求が認められるためには、受忍限度の範囲を超え違法な場合でなければならぬとする理論で、その判断要素として、例えば、日照紛争の場合、①日照被害の

程度、②地域性、③加害回避の可能性、④被害回避の可能性、⑤加害建物の用途（公共性も含む）、⑥加害建物の行政上の規制に対する適合性、⑦先住関係、③交渉の経緯などが挙げられ、こうした要素を総合判断することになります。

なお、Ⅲ「眺望・景観・環境紛争」で、近年話題となった東京の国立マンション事件について、第1審、控訴審、最高裁を比較し、やや詳しく述べられています。

4. 第2節「建築工事と相隣関係」は、主に民法等の条文、制度、判例について、淡々と説明がなされています。Ⅰ「隣地使用関係」では、隣地使用権や法定導管設置権について、Ⅱ「境界紛争」では、筆界特定制度、筆界特定訴訟、所有権確認訴訟、接境建築制限等について、Ⅲ「通行権紛争」では、囲繞地通行権、通行地役権についての諸問題について説明がなされています。弁護士の人たちにとってはかつて受験生時代によく勉強した懐かしいところだったかもしれません。

新企画！「見切りの極意」（第1回）ご報告

平成22年8月2日 午後6時～

弁護士 向山 知

「建築訴訟」研究会と並び、こちらも本年度からの新企画として始まった「見切りの極意」。ここでいう「見切り」とは、建築用語の見切りのことではなく、事案の様々な局面における見立て・判断のことです。建築士や弁護士が予備調査や相談の際、訴訟に踏み切る際などに、その事案の展開をどのように予測し、その時々判断を重ねていくかについて、経験豊富な会員から、ノウハウを紹介してもらおうという趣旨で始まりました。

8月2日に行われた第1回は、木造建物の予備調査がテーマで、木津田建築士と橋本建築士が講師を担当されました。

まず、橋本建築士から、木造3階建ての事案が紹介されました。弁護士からの紹介で予備調査、本調査を行い、訴訟提起後に調停で和解が成立した事案です。そもそもの相談（当事者の訴え）は、「建物内外の建具の調子が悪く、障子が開かなくなったため業者に相談したところ、鉄骨で内部を補強されてしまった」というものだったそう

です。そこで、事前に地図で調べた当該土地の周辺状況（川のそばである等）も勘案し、不同沈下・建物の傾きの可能性を考えて、予備調査には水平器や下げ振りを持参し、建物や建具の水平・傾きを測定した結果、やはり不同沈下が疑われると判断したそうです。

また、構造計算には比較的多額の費用がかかるため、例えば1階部分の耐力が足りなければ、そこから建物全体の耐力が不足するだろうと推測して、いわゆる見切り発車で訴訟に踏み切ることもあるとのことでした（それでも、訴訟前に構造計算をしておけばよかったと後から思うこともあるそうです）。

次に、木津田建築士からも、木造2階建ての事案が紹介されました。こちらも弁護士からの紹介で予備調査・本調査を行い、訴訟に至った事案でした。

この事案では、本人の訴えは内装工事がずさんだったということでしたが、それまでに建築紛争審査会を利用した際に、建物を見た建築士から、筋かいが少ないのではと指摘されたとのことでした。そこで、予備調査では、建築確認申請書や契約書、重要事項説明書にもしっかり目を通したうえで、点検口から筋交いを確認したり、建築中に撮影された写真から基礎の配筋を確かめたりといった点をポイントにして調査されたとのことでした。

その結果、基礎の配筋については、写真では不足が疑われる（怪しい）が断定できないことと、不同沈下等の現象が発生していなかったことから、あえて主張しないという「見切り」を付けたということでした。

誌面の都合上、全ての内容を報告できませんが、毎回参考になる内容ですので、みなさま是非ご参加ください。

「見切りの極意」（第2回）ご報告

平成22年9月30日 午後6時～

弁護士 梶原 三千子

平成22年9月30日、「見切りの極意」シリーズ第2回の講義がありました。今回は、予備調査編第2弾として、鉄骨造の建物の予備調査につき、一級建築士の木津田秀雄氏、同じく一級建築士の橋本頼幸氏にお話をいただきました。



建築士への調査依頼は、当初、周辺問題についてなされることが多く、雨漏りやカ

ビ、浸水、ひび割れ、温熱環境への不満など、現象ごとに依頼があるそうです。

雨漏りやカビ、浸水などは、鉄骨造特有の問題に起因することは少ないそうです。たとえば、雨漏りであれば、ウレタンとFRPはなじみが悪いにもかかわらず、ウレタン防水の上にFRP防水を施工したこと、あるいは、配管が貫通しているにもかかわらず、貫通部分の施工が不十分であること、畳のカビであれば、床下の換気口が狭い上、当該建物の両側に隣家が迫って建てられ、風通しが十分でないことなどに起因します。

したがって、このような現象の場合には、予備調査の内容も、基本的に木造と変わりません。

ただ、現象が温熱環境への不満である場合には、木造と鉄骨造では違いがあるそうです。つまり、木はあまり熱を持たないのに対し、鉄は熱を持ちやすく、鉄骨造の場合、柱や梁が熱橋（熱を通しやすい部分）となることがあります。このため、鉄の場合には、断熱材は必須であり、断熱材の不使用は修復すべき問題となるからです。

さて、調査依頼が、周辺問題に対する依頼であっても、予備調査を実施する場合には、依頼部分だけでなく、構造に対する調査も行うとのことでした。



それは、鉄骨造の場合、点検すべき部分が絞られるため、予備調査段階でも、ユニットバスに設けられている点検口から天井を確認したり、床下を確認します。



点検部分は、主に柱脚と溶接部分だそうです。たとえば、重量鉄骨造住宅は基本的には3階建てであり、構造計算書があるは

ずなので、予め構造計算書を入手し、柱脚等を確認することになります。溶接部分については、溶接の形状から、溶接不良が疑われる場合には、UT（超音波探傷試験）などさらなる調査を要するかを判断することになります。

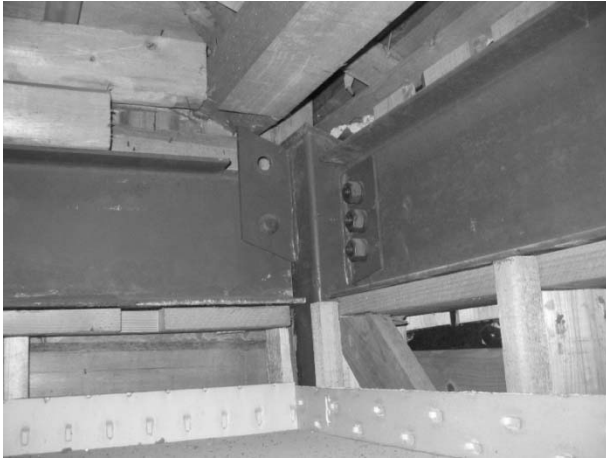
「見切り」という点からすれば、たとえば、柱脚の状態に違和感を覚えたとしても、当該建物の全体の施工状態から想定される柱脚処理の問題が、現状を破壊してまで調査すべき問題であるかどうか、問題があった場合の補修可能性や補修費用等をも考慮して判断します。



また、大阪市内などの密集市街地では、準防火地域指定となっていることが多く、この場合には防火規定の適用がありますから、床や壁、天井、窓などが防火規定を満たしているか、仕様規定に基づき確認することになります。

こうした予備調査において、実際に構造上の施工不良が発見されるケースは、30件から40件に1件程度ですが、天井や床下の確認を行っても、鉄骨造の予備調査は時間にして約2時間、費用にして約5万円で可能であることから、予備調査の段階で構造の確認も行うそうです。

木津田氏及び橋本氏にお話しいただいた後、質疑応答では、鉄と木の混構造の建物が話題にあがりました。



私のような素人からすれば、木のところを鉄にすれば、構造上強固になるのではないかと単純に思うのですが、建築士からすれば、感覚的に違和感を覚えるそうです。

鉄骨造と木造では力の伝わり方が異なり、

また、鉄と木そのものも、力が加わった場合に異なる動きをするため、混構造には違和感があるとのこと。非常識だとの意見もあったくらいでした。

建売では、構造部分に鉄骨を用い、木を下地にしてサイディングした建物も多く、合法的な建物ではあるそうです。しかし、その場合でも、建築士からすれば、地震などがあった場合、異なる動きをする鉄と木は、それぞれの力が喧嘩するため、鉄骨の場合には、やはり、ALCなど鉄骨の動きに追従する動きをする材を使うのがいいとのことでした。

専門家の感覚を前に、その感覚があればなあと思わずにはられない講義でした。

新事務局員ごあいさつ

周々木晴香弁護士が、この度、関西ネット事務局に参加されることになりました。

平成22年4月から、事務局に加えていただいた、弁護士の周々木晴香（すすきはるか）と申します。はじめまして。

所属事務所に建築関係事件が多い訳ではなく、むしろ建築に不可欠な物理に強い拒絶反応しか示せない私が、欠陥住宅に関わることになったきっかけは、3年半程前に受けた欠陥住宅についての法律相談でした。「さんこいち（三戸一）」という生まれて初めて耳にする謎の言葉からはじまったこの法律相談は、弁護士になったばかりで「受験知識以外のことを聞かれませんように」と必死に祈りながら法律相談を受けていた私にとって、まさに恐怖の相談でした。何とか役に立つアドバイスをしてあげたいと、自分で色々調べてはみたものの、調べた結果に自信が持てず、途方に暮れるばかり・・・そんな中、唯一頼れたのが、関西ネットのメーリングリストでし

た。このメーリングリストに私が流した「建築知識ゼロ丸出しの相談メール」に対し、丁寧なご回答いただいた三浦直樹先生と、その後、偶然の再会（というか初対面）を果たしたり、それが縁で、欠陥住宅の弁護団に加えていただいたりしました。今回の事務局就任は、弁護団の中で余りにも戦力外な存在であった私に、お詫びの仕事する機会と勉強の機会を設けていただいたのだと感謝しております。

まだまだ未熟者なうえ、「傾きセンサー」未内蔵なため、傾きが激しい建物の中でもそのことに気付かず快適に過ごしてしまうという、欠陥住宅に携わる者として致命的な欠陥もあります。事務局員就任を機に、今後しっかりと努力していく所存ですので、皆様、どうぞ、ご指導ご鞭撻の程よろしくお願いたします。

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

平成22年

- 4月10日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 4月28日(水) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 5月25日(火) 19:00~ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 5月29日~30日 第28回全国ネット大会 in 京都
- 6月5日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(北浜ビジネス会館)
- 6月8日(火) 18:00~ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会館)
- 6月16日(水) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 6月24日(木) 18:00~ 欠陥住宅・リフォーム110番事前研修会
- 6月26日(土) 10:00~16:00 欠陥住宅・リフォーム被害110番
- 7月4日(日) 13:30~16:30 個別相談会(エル大阪)
- 7月20日(火) 19:00~ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 8月2日(月) 18:00~ 見切りの極意(大阪弁護士会)
- 8月7日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 8月23日(月) 18:00~ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会)
- 8月25日(水) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 9月22日(水) 19:00~ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 9月30日(木) 18:00~ 見切りの極意(大阪弁護士会)
- 10月2日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 10月20日(水) 19:00~ 事務局会議(島村美樹法律事務所)
- 10月26日(火) 18:00~ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会)
- 11月19日(金) 18:00~ 見切りの極意(大阪弁護士会)
- 11月24日(水) 19:00~ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 12月4日~5日 第29回全国ネット大会 in 北九州

《今後の活動予定》

- 12月11日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 12月17日(金) 18:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所) 忘年会

平成23年

- 1月12日(水) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 1月14日(金) 18:00~ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会)
- 2月5日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)
- 2月8日(火) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 2月21日(月) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 3月9日(水) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)
- 3月26日(土) 関西ネット第14回総会(予定)
- 4月2日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(会場未定)

編集後記

先日、祖母の自宅建物の耐震診断を受けました。左官屋だった曾祖父が建てた家です。まだ診断結果は出ていませんが、建物はできるだけ長く使っていきたいと思っています。

〒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

信濃川(新潟市)

