

# 欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.41

2012年3月24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://www.kekkan.net/kansai/>

## 別府マンション事件再差戻審判決

福岡高等裁判所第1民事部 平成24年1月10日判決



弁護士  
三浦 直樹

### 1 はじめに

別府マンション事件とは、建物の欠陥についての施工業者の不法行為責任の成否を巡って、地裁→高裁→最高裁→高裁→最高裁→高裁という異例の経緯を辿った事件である。

前回、平成23年7月21日の再上告審判決について、喜びの報告をしたのも束の間、平成24年1月10日、3度目の高裁の判断となる第2次差戻審（再差戻審）の判決が下りた。

### 2 事案の概要

平成2年5月に竣工間際の収益マンションを購入した買主の親子が、平成6年2月に自ら入居した直後から亀裂、水漏れ等の瑕疵を指摘したにもかかわらず対応不十分であったことから、平成8年7月、売主側の媒介業者、施工業者、設計・監理者に対する不法行為責任等を追

及して提訴した。その後、瑕疵のひどさのあまり本件建物の入居者が激減し、賃料収入からローンを支払うことができなくなったため、第1審口頭弁論終結前の平成14年6月、競売に付され、被告の関係者がこれを落札した。

### 3 審理経過

平成15年2月24日、1審大分地裁は、多くの瑕疵につき、施工業者と設計・監理者の不法行為を認定し、補修費用の他、調査費用、弁護士費用および慰謝料を含め、合計7400万円弱の損害賠償責任を認めた。

平成16年12月16日、控訴審福岡高裁第3民事部は、ひび割れ等の瑕疵の存在と補修の必要性を認めつつも、構造耐力上の安全性をおびやかすまでのものではなく、社会公共的にみて許容しがたいような危険な建物になっているとはい

えないから、不法行為責任を問うような強度の違法性があるとはいえないとして、請求を棄却した。

平成19年7月6日、上告審最高裁第2小法廷は、控訴審の「強度な違法性」論を斥け、「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には、特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為責任を負うとの解釈を示して、福岡高裁に差し戻した。

平成21年2月6日、差戻審福岡高裁第2民事部は、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」を「居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険を生じさせる瑕疵」と解し、本件建物が売却された平成14年6月までに、かかる瑕疵が存在していたことを必要とするとした上で、落札した所有者（←被告関係者！）が不具合を感じていないことや、平成20年10月の口頭弁論終結時まで6年以上経過しても何ら現実の事故が発生していないことを「大きな間接事実」として、たとえば建築基準法施行令が要求する手すりの高さ1.1mに満たないことは瑕疵ではあるが、0.71m以上は確保されており、通常使用によって落下の危険性があるとは認めがたい上、現実にも事故も起きていないのであるから、「現実的な危険性」が生じていたとは認められない、といった理由付けで、全ての瑕疵につき、瑕疵ではあっても「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」にはあたらないとして、再び請求を棄却した。

平成23年7月21日、再上告審最高

裁第1小法廷は、「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、と述べ、例示的に、構造耐力に関わる瑕疵はもとより、外壁の剥落や開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により利用者の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利用者の健康や財産が損なわれる危険性があるときは、これに当たるとし、また、取得した建物にかかる瑕疵がある場合、建物所有者は、設計・施工者等に対し、当該瑕疵の修補費用相当額の損害賠償を請求でき、その後、建物を売却するなどして所有権を失った場合でも、その際、補修費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失わない、と判示して、再度、破棄差戻を命じた。

#### 4 第2次差戻審判決

平成24年1月10日、福岡高裁第1民事部は、「(建築基準法等の)法規の基準をそのまま当てはめるのではなく、基本的な安全性の有無について実質的に検討するのが相当である」とし、「瑕疵のほか、これを生じるに至った1審被告らの故意過失についても立証が必要であり、過失については、損害の原因である瑕疵を回避するための具体的な注意義務及び

これを怠ったことについて立証がなされる必要がある」という判断枠組みを示した上で、①瑕疵ではない、②瑕疵ではあるが、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」ではない、③「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」ではあるが、故意過失の立証がない、という3段階のハードルを設けて個別の瑕疵を検討し、ごく一部の瑕疵についてしか責任を認めない、という判断を下した。

#### 5 この判決の問題点

まず、瑕疵の有無を「実質的」に判断するという点が、『建築紛争ハンドブック』（日本建築学会編集）の楕円図が象徴する「法令違反だが、安全であり、瑕疵ではない」というカテゴリーを容認する発想に連なる点で誤りである。たとえば、手すりの高さが1.1m未満という建築基準法違反の瑕疵を認めつつ、「高さ0.71m以上は確保されており、通常使用による落下の危険性があるものとは認めがたい上、現実に事故も起きていないのであるから、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵とは認められない」と認定しているが、これでは、第2次上告審で真っ向から否定された第1次差戻審の「現実的危険性論」と全く同じである。

また、瑕疵の存在のみならず、その発生を回避するための具体的な注意義務と義務違反の立証責任を負わせる点でも不当である。たとえば、床スラブのたわみについて、「瑕疵の存在が疑われるものの、故意過失の内容が不明である」という理由で責任を否定しているが、瑕疵の存在によって、瑕疵の発生を回避しなかった注意義務違反が推定されるとしなければ、原告側は不可能ないし苛烈な立証責任を負わされてしまうことになる。

さらに、床スラブの瑕疵につき、ごく一部の責任を認めたものの、それはサンプル的な破壊検査で瑕疵の存在が明白に証明された部分だけに限られており、全体の瑕疵を立証するためには、建物全てを破壊検査しなければならなくなってしまう。なお、その一部の責任の損害評価において、全体の補修費用総額のうち、何階の何号室かによる販売価格帯と床面積に応じた交換価値の割合で割り付けるという評価を行っている点も問題であろう。

#### 6 今後の対応

原告、被告らの双方が上告ないし上告受理申立を行っており、3度目の最高裁となる第3次上告審での審理がまたれるところである。

### 次回全国大会のお知らせ

**第32回全国ネット大会は、来る5月19日（土）、20日（日）、北海道札幌市で開催されます。皆様奮ってご参加ください。  
（申込・お問い合わせは、今後の正式なご案内をお待ちください。）**

# 関西ネット新人歓迎会

平成24年2月20日（月）午後6時～  
於 大阪弁護士会館

弁護士 福本 有希

平成24年2月20日、欠陥住宅関西ネット新人歓迎会が開催されました。新人歓迎会は、主に弁護士登録をして間もない新人弁護士を対象に、欠陥住宅関西ネットの設立意義や活動内容を紹介し、欠陥住宅問題に触れていただくとともに、欠陥住宅関西ネットに興味を持っていただく機会です。

当日は、弁護士平泉憲一先生の司会のもと、弁護士島村美樹先生、一級建築士橋本頼幸先生に各立場・役割から建築紛争への関わりについてご説明いただきました。

まず、平泉先生から、建築紛争のイメージをご説明いただきました。建築紛争における証拠物は建物そのものであり、その証拠物にものさしをあてて評価する。そのイメージを留めながら、続いて島村先生のお話をうかがいました。

島村先生は、建築紛争の主な類型、法的責任論についてご説明くださるとともに、その中でも主に争点となる瑕疵の存否の判断と損害論、について厚くお話くださいました。重要な判例等ポイントとなる点を分かりやすく説明して下さり、また、法的問題点を法的責任ごとに説明して下さり、新人弁護士が難しく考え混乱しがちな点をひもといてくださいました。まさに「ものさし」とは何か、イメージが具体的に変わったと思います。

他方、法的問題点を理解するためには、建築の種類や建物づくりの原則である「設

計・施工・監理の三権分立」を知っていなければなりません。そのため、島村先生のご説明に関連して、途中、これらの点について橋本先生に写真や図を用いてご説明いただきました。

そして、ものさしをあてる対象である証拠物、「建物」について、写真を用いて橋本先生に実例をお話いただきました。また、相談業務の進め方、相談依頼から調査終了までの流れも説明して下さり、建物の欠陥が発見されるまでの過程や、その欠陥とは実際どのようなものであるか、を視覚をも通じてイメージすることができたと思います。

最後に、平泉先生より、建築紛争における弁護士・建築士の真の役割についてお話いただきました。建築紛争は「物」の問題であるのに慰謝料が認められる、これは、居住権侵害的要素があり、精神的苦痛も大きいものだからである。夢のマイホームが悲劇の産物となるのが建築紛争である、と。法的問題点・技術面での理解が難しいとばかり考えがちですが、建築紛争の真の重みを感じさせられるお言葉でした。

2時間はあっという間で非常に内容の濃い時間となりました。各立場からのご説明というものととどまらず、各々の役割を担って建築紛争とともに立ち向かう、欠陥住宅関西ネットにおける弁護士と建築士の協力関係も伝わる会となりました。

# 全国ネット仙台大会報告

平成23年11月26日(土)、27日(日)の2日間にわたり、欠陥住宅全国ネット大会が、仙台弁護士会館(仙台市青葉区)で開催されました。本号では、大会の様様を、脇田弁護士と橋本建築士よりご報告いただきます。

## 震災被害者の発言、特別講演Ⅰ、 「勝つための鑑定書」などについて



弁護士  
脇田 達也

平成23年11月26日・27日、仙台弁護士会館において、全国から約150名が参加し、欠陥住宅全国ネット第31回全国大会が開催されました。仙台中心部には地震の被害はほとんど残っていませんが、仙台空港に近い地域は、津波で何もなくなり、平らになってしまっています。

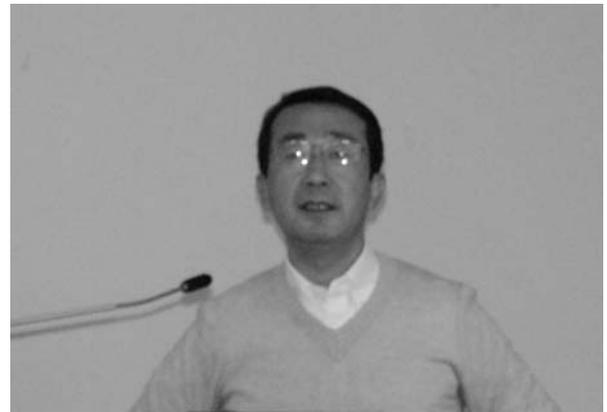
欠陥住宅全国ネットは、阪神淡路大震災を機に、欠陥住宅による被害を二度と起こさないために設立されました。

この度の大地震では、長周期地震動であったためか、あるいは、津波による被害があまりにも甚大であったためか、地震動による被害はそれほど目立っていません。もっとも、浦安周辺での液状化など、地盤に関連する被害は多く報告されています。



本大会でも、まず冒頭に、東日本大震災

による造成宅地崩壊の被害者である宮野賢一氏から、被害の現状と今後について発言がありました。仙台市による補助はある程度実効的になされているようであるものの、住民は、集団移転するか、その地で復興するかを選択しなければならず、悩みが深い立場におかれています。一戸建て住宅がほとんど転がらんばかりに傾いている写真は、非常に衝撃的でした。



その後、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、幸田雅弘弁護士からの報告、および、松本克美立命館大学法科大学院教授からの講演がありました。松本教授は、同最高裁判決を基本的に望ましいものであるとしつつ、欠陥住宅被害救済に逆行する要素もはらんでおり、これが顕在化するおそれを指摘されました。

(その危惧どおり、後に第2次差戻審判決は、被害救済を逆行させてしまいました。さすがの分析力だと思います。)

(1日目のその後については  
橋本建築士の報告をお読みください。)



1日目の最後に、仙台の千葉晃平弁護士により、大会アピールに向けての提言がありました。アピールの直前に、松本教授に対し、消滅時効の困難な法的問題について下準備なしでいきなり突っ込んだ助言を求めるというスリリングな一コマもありましたが、松本教授からは、「そもそも起算点が明確に捉えられていない」という的確な指摘をいただけてしまいました。

2日目、まずは大阪の平泉憲一弁護士から、欠陥住宅論点表の進展について経過報

告がありました。論点ごとに担当を割り当て、「夏ころまでに出版したい」という、力強い言葉がありました。

2日目の主眼は、東京の高塚博志建築設備士による、「勝つための鑑定書 結露とカビ」です。

技術面については正直なところ弁護士にはなかなか厳しいものもありましたが(結露が発生する条件を示したグラフのあちを見たりこっちを見たりしていると、まさに混乱してきます)、注意すべき基本的な要素については分かりやすかったと思います。結露によって発生した、「山水画のような、花畑のようなカビ」は印象に残りました。

さらに、勝訴判決・和解報告がありました。特に仙台の吉岡和弘弁護士の報告、2回の裁判官忌避、そのうえ高裁から地裁への差し戻し(!)という、想定外の展開を辿った訴訟はインパクトがありました。

最後に、東京の河合敏男弁護士による事務局長挨拶において、関西ネットの平泉憲一弁護士が平成24年5月から事務局長となることが発表されました。平泉先生、頑張ってください。

## 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」、 パネルディスカッションなどについて



一級建築士  
橋本 頼幸

### 1. 大会概要

2011年11月26日(土)、27(日)の二日間、仙台弁護士会において、欠陥住宅被害全国連絡協議会 第31回仙

台大会が開催されました。昨年は3月に東日本大震災があり、東北地方に甚大な被害をもたらした、その仙台での大会とあり地震やその被害報告、地盤・造成の問題など

を中心に報告・議論されました。

西日本に住む私には、宮城・仙台はあまり縁がない地域でもあり、地震後初めての東北とあって、地震のその後などを気にしながらの仙台2日間となりました。

私は2日間の大会の建築技術的な話を中心に報告し、法律的な話は脇田弁護士がご担当されることになっていますので、そちらにお任せしたいと思います。



## 2. 1日目～仙台へ～

26日(土)、大阪伊丹空港の仙台行きの待合ロビーは、関西・京都ネットのメンバーがたくさんおられました。ほぼ同じ時間帯の飛行機で仙台入りです。仙台空港着陸の飛行機は一旦海側に回り込んで滑走路に向かう航路をとるのですが、快晴の海の美しさとは対照に海岸線にはまだ津波の爪痕が生々しく残っており、復興にはまだまだ時間がかかるのだろうかあと感じます。空港から仙台市内へは、地震後しばらく運休していた仙台空港アクセス線が10月1日に再開し、我々は不自由なく仙台入りできました。しかし、それまではバスで市内に向かっていたようで、不便だったことが伺えます。

お昼は仙台駅でお約束の牛タンをいただき、13時前に会場入りしました。

## 3. 1日目～基調講演からパネルディスカ

ッション～

代表幹事の伊藤學建築士の開会挨拶、仙台弁護士会副会長の佐々木雅康弁護士の来賓挨拶、仙台の吉岡和弘弁護士の基調講演で仙台大会が始まりました。その後、被害者からの発言として、今回の東日本大震災の造成宅地が崩壊したとの被害者報告がありました。仙台市内の昭和30～40年代に造成された緑ヶ丘の宅地に住まわれていた方で、被害状況と今後の課題について切実な報告をされました。



特別講演Ⅰは別府マンション事件の最高裁判決(平成23年7月21日)について幸田弁護士からの報告ですので、こちらは脇田弁護士の報告にお任せしたいと思います。



特別講演Ⅱは「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」という演題で、東北学院大学工学部教授で

地盤工学会東北支部の支部長をされておられる飛田善雄氏の講演でした。今回の東北地方太平洋沖地震の概要、今回の震災による仙台市の造成宅地の被害状況と概要、宅地被害のメカニズム、今後の課題についてお話しされました。今回の地震の特徴は、連動型の地震であり継続時間が長かったこと、そのため土構造物にとっては大きな被害が生じたこと、一方周波数特性は建築物にとっては被害のでないものであったことなどがデータなどで示されました。また、仙台市内の宅地被害状況について調査宅地3880戸のうち868戸が危険宅地となっていること、10戸以上のまとまりで被害がある地区が65箇所にあつこと、地山内での地滑りよりも盛土・切土境界部での被害が多かったこと、仙台市近郊の盛土材料は細粒分（75<sup>マイクロメートル</sup>μm以下）の多い「細粒分混じり砂」であることが被害を大きくさせたなどを言われました。地盤被害のリスク軽減のためには、盛土隅角部を宅地にしない、斜面近傍は空き地・公園などに利用するなどの提言をされ、今後被害を出さないためにどうすればいいのか等について発表されました。



その後、休憩をはさみ、地盤・造成に関する法規制の基礎知識として木津田建築士の発表、地盤・造成に関する裁判事例報告



の後、元神戸市都市計画局計画部長で神戸防災技術者の会の片瀬範雄氏による「宅地地盤被害の根絶を目指して～現状と課題～」と題して、宅地造成等規制法制定の背景、神戸市の宅地防災の取り組み、阪神大震災での被害とその復旧に当たったの工夫などについて講演がありました。引き続き、関東ネットの藤島建築士が「液状化の基礎知識」についての発表があり、このお二人に加えて仙台の吉岡和弘弁護士がパネリストとなり、斎藤拓生弁護士の司会でパネルディスカッションが行われました。



パネルディスカッションでは、救済措置として地震被害に対する強制保険加入や固定資産税に付加して救済できないか、擁壁はそもそも震度5程度の振動に耐えられるようにしか設計していない、地盤に関する資格はないのか、地盤調査のタイミングやスウェーデン式サウンディング調査で十分

なのか、建築設計者がどこまで裁量を持っているのか、等について議論されました。



一日目の最後は大会アピール案の採択ですが、仙台の千葉晃平弁護士の提起で議論されました。

#### 4. 1日目～懇親会～

懇親会はホテルの1階の少し狭い会場で、いつもの通りです。だいたい懇親会（1次会）だけでは終わりません。その後流れ込んだのが、歌声喫茶「仙台うたごえの店バラライカ」という何とも言えない空間で、飲めやうたえやの大騒ぎでした。途中事故はありましたが、終始どんちゃん騒ぎでした。歌声喫茶初体験の私はある意味カルチャーショックを受けました。ありですね。もう一軒どこかに行ったのは覚えています。その後一部の人にはラーメンを食べに行ったのは覚えています。もうこのあたりになると記憶は定かではありません。

#### 5. 2日目～二日酔いの頭で～

二日目は二日酔い、というのがお約束です。でも朝は9時から平泉弁護士の「勝つための準備書面」報告、9時半から「勝つための鑑定書～結露とカビ～」について東京の高塚博志建築設備士の発表がありました。カビが発生しているのはたいてい結露

ではなく別原因だよ、という発表でしたが、比較的わかりやすく空気線図を説明されていたのではないかと思います。余談ですが空気線図を予備知識のあまりない人にうまく説明するのはなかなか難しいものです。というわけで、その後は、勝訴・和解報告、日弁連土地住宅部会の報告、各地域ネットの報告、事務局報告などと流れますので、脇田弁護士報告に任せたいと思います。



#### 6. 終わってから

大会は無事二日目の午前で終わりお昼ご飯を食べて、帰りの飛行機を遅めに取っていたので、宮城県美術館でフェルメール展を堪能しました。途中タクシーの運転手に話を聞いたのですが、地震の被害が少なかったこともあったのかもしれませんが、仙台市内は日常生活に戻っているとのこと。ただ、まだ復興に時間がかかることも多いと思います。

時間に余裕のあった私は、学芸員によるギャラリートークまで参加しましたが、フェルメールの魅力以上に今回地震のあった仙台でフェルメールをはじめヨーロッパから絵画を持ってくることの大変さを学芸員さんのトークの端々から感じました。

いろんな意味で刺激になった仙台2日間でした。

(仙台大会報告 終)

# 「建築訴訟」研究会(第9回)

民事法研究会発行「専門訴訟講座②建築訴訟」の連続勉強会です。

平成23年11月21日(月)午後6時30分～

於：大阪弁護士会館



弁護士

脇田 達也

平成23年11月21日、『建築訴訟』研究会が開催されました。担当は小職です。すいません。いきなり謝ってしまいました。が、中身は極めて、驚くほど充実したものでした。すいません。

さて今回の検討箇所は、『建築訴訟』第2部建築訴訟の実務、第4章建築訴訟の審理、の部分です。『建築訴訟』は、主に東京地裁の建築集中部の運用を検討していますが、我々にとっては、大阪地方裁判所第10民事部の運用こそが問題です。

この点については、以下の文献が参考になります。(ちなみに、この文献紹介が、今回で一番役に立つ部分です。)

①大阪地方裁判所第10民事部(建築・調停部)のホームページへようこそ!

ア 調停型

イ 訴訟型(専門委員関与)

ウ 鑑定

②大阪地方裁判所建築関係訴訟集中部における審理の現状と展望(判例タイムズ1133号、2003年12月15日)

③「大阪地方裁判所における専門委員制度等の運用の実際」(判例タイムズ臨時増刊1190号、2005年12月10日)

④「建築関係調停事件における現地見分について」(月刊大阪弁護士会2005年2月号33頁)

以下では、『建築訴訟』の記載について、当職が気付いた点をふたつあげてみます。

## 1 専門委員の判断について

『建築紛争』は、「デリケートな課題」としたうえで、「簡易鑑定的な意見を述べることも起こりうることである。そのような場合、原則として、専門委員の発言を制限しなければならないが、事案によっては〔…〕善後策として、各当事者に質問ないし反論の機会を十分に保障することで対応する場合もある」としています。

私見によれば、確かに専門委員の簡易鑑定的な意見が役に立つこともあります。しかし、「説明」と「簡易鑑定的な意見」との境界が意識されずに安易になされている場合もあり、これは非常に問題です。

## 2 鑑定人の選任時期について

『建築訴訟』は、「早期に鑑定人等を決定すべきである。建築技術的争点の判断に必要な既存資料の特定と争点に照らし、適切な鑑定事項の整備に関与してもらうという運用のほうが、審理期間ないし鑑定期間の短縮に資することもあると考えられる」としています。

私見によれば、要注意です。鑑定人の中立性に疑念が生じると(特に依頼者が疑念を感じると)、訴訟がどうにもなくなることがあります。鑑定準備のために専門知識を要する場合は専門委員を選任すべきです。

# 「建築訴訟」研究会(第10回)

平成24年1月16日(月)午後6時～  
於：大阪弁護士会館



弁護士

鳥川 慎吾

平成24年1月16日(月)、第10回「建築訴訟」研究会が開催され、私が発表を担当しましたので、その報告をいたします。

担当部分は、478頁以下の「建築訴訟の争点と審理の特質」でした。

建築訴訟は、瑕疵を主張する「瑕疵主張型」、追加変更工事を主張する「追加変更工事型」、出来高を主張する「出来高型」、建築工事による被害を主張する「工事被害型」に分けられます。欠陥住宅ネットで想定しているのは瑕疵主張型ですし、私自身も最も多く経験しています。追加変更も割と多いですが、図面や見積もりがいい加減だと、もとの契約範囲と追加部分の区別が曖昧なことがよくあり、苦労しますね。出来高型は経験したことがありません。工事被害型については、そのような形で提訴したりしたことはありませんが、工事によって被害を受けましたという相談だったのが、実は、もともと存在した欠陥についての欠陥現象が、工事をきっかけとして現れただけだったというケースもたまにあります。逆に、瑕疵主張型において、業者側から、欠陥現象は近隣工事が原因で出てきたものであり、自分たちが供給した住宅が悪いわけではないとの反論が出されることもあります。たいていの場合、同様に、工事はきっかけに過ぎなかったということが明らかになります。

設計に関する瑕疵についてもけっこう解

説がなされていましたが、私自身はこれまで経験したことはありません。

次に、瑕疵主張型の部分で、瑕疵のある建物を作り出した者の不法行為責任が論じられています。いわゆる別府マンション事件で、最高裁が2度にわたって福岡高裁に差し戻したという事件については、皆様もすでにご存じかと思います。強度の違法性を要するとした第1次控訴審の福岡高裁の考え方はもってのほかだと私個人的には考えています。最高裁は、福岡高裁に比べてまだ常識的な判断をしているとは思いますが、建物に瑕疵がありそれが原因で損害が発生していたとしても必ずしも不法行為責任が発生するとは言えない点で不十分だと思います。法令違反の瑕疵ある建物を出現させておきながら、契約当事者でない者からの請求になったというだけで、瑕疵と相当因果関係のある損害について賠償しなくてもよいという場合をなぜ司法が認めようとするのか理解に苦しみます。ただ、最高裁の判断が出た以上、今後は、具体的なあてはめの場面で、不法行為責任が成立するためのハードルが不当に上がってしまわないように気を付けていく必要がありますね。

この点に関しては、今回の担当部分以外にも、造詣の深い松本克美教授が詳細に解説された箇所があったほか、それ以外の部分にもやはり詳細に解説された箇所もありました。何人もの執筆者がそれぞれに記述

されているのでやむを得ないのかもしれませんが、同じ論点について何箇所にもわたって詳しい説明を書く必要はないように感じます。ただでさえ分厚い本ですし、値段もそれなりにしますので、その点を工夫していただいて、少しでも安価にそして読みやすくなればいいのにと思いました。

また、研究会の最後の方で取り上げた、平成18年4月14日の最高裁判決につい

ては、今まで知りませんでした。相殺の抗弁と二重起訴の禁止が絡んだ少し複雑な事例で、初見だったこともあり、あまり議論を深めることができませんでした。この判決についても本書のほかの部分でも触れられていたようですが、その時の研究会に出席していなかったからなのか、気が付きませんでした。発表担当になったことで勉強になりました。

## 活動報告と今後の予定

### 《前号以降の活動》

平成23年

12月3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16日(金)18:00~ 役員・事務局会議(太平洋法律事務所) 忘年会

平成24年

1月13日(金)19:00~ 事務局会議(太平洋法律事務所)

1月16日(月)18:00~ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会館)

2月4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(水)19:00~ 役員・事務局会議(太平洋法律事務所)

2月20日(月)18:00~ 新人歓迎会(大阪弁護士会館)

2月24日(金)19:00~ 事務局会議(太平洋法律事務所)

3月1日(木)18:00~ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会館)

3月8日(木)19:00~ 役員・事務局会議(太平洋法律事務所)

3月24日(土)13:00~ 関西ネット第15回総会(大阪弁護士会館)

### 《今後の活動予定》

4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)

4月24日(火)18:00~ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会館)

5月19日(土)・20日(日)全国ネット札幌大会

### 編集後記

欠陥住宅とは無関係ですが、昨年から取り組んできた台湾の原子爆弾被爆者の問題についてまとめた本が出版されました。『台湾の被爆者たち』(長崎新聞社刊, ISBN978-4-904561-44-7)。興味のある方はぜひ読んでください。

写真はランブータンの果実(ベトナム)。

〒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

