



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 岩城稜 事務局長 長瀬信明  
田中清和法律事務所 〒536-0015 大阪市城東区新喜多1丁目1-1 ツインプラザ豊国202号  
TEL 06-6933-0296 FAX 06-6932-5685 <http://www.kekkan.net/kansai/>

平成29年4月1日(土)欠陥住宅関西ネット総会において、脇田達也弁護士が事務局長を退任し、長瀬信明弁護士が新たな事務局長に就任しました。

## 事務局長退任のご挨拶



弁護士 脇田 達也

当職は、平成24年4月から平成29年3月までの5年間、事務局長を務め、この度退任いたしました。在任中は大変お世話になりました。心より感謝申し上げます。ありがとうございました。

ここで、事務局員になった時点を思い返しますと、なぜか思い返せません。というより、私は知らない間に事務局員になっていました。これは比喩表現ではございません。同期の鳥居怜子弁護士は、結婚して福岡に行ってしまう際に、勝手に私を事務局員に入れてしまったのでした。立つ鳥跡を濁さずといいますが、私としては、実際、後ろ足で蹴りとばされたような思いがしたことでした。

事務局長になってから思い出深いのは、長屋についてのシンポジウムと、中古住宅についてのシンポジウムです。長屋については、紛争は日々生じているのに類書はないという分野について、切り込むことができたのではないかと考えております。中古住宅については、知識のニーズがあり、また、安全性の側面から論じるシンポジウムが他にないためか、現在までの関西ネット

で最大人数（132名）の方々に参加いただきました。

現在、住宅の着工数自体が減っていることや、先人の努力によって法令や制度が整備されたため、あからさまな欠陥住宅の総数は減っております。日本は地震活動期に入っているようであり、建築基準法を中心とした安全性確保を目指すわれわれの役割は終わっていないと思いますが、今後は、相対的に危険性が高い、長屋、中古住宅、既存不適格住宅等にも、注力する必要があると思います。

さて、当職は事務局長を務めたわけですが、「長」であるにもかかわらず、誰よりも突っ込まれ続けておりました。私が何かを提言すると、決まって即座に多数の突っ込みが入る、という有様です。実際、私以外の「長」が、こういう具合に突っ込まれているさまを、あまり見たことがないと思うのは、気のせいでしょうか。これは、事務局のメンバーの個性が強すぎたためかもしれません。あまり個性が強いのも困ったものです。あるいは当職の生来の脇の甘さに由来するとも考えられますが、ここはむ

しろ、懐が深いものとして、積極的にご評価いただきたい。

このように記しますと、こいつは褒められたいのか、と思う向きもございましょうが、あえて申し上げますと、そのとおりでございませぬ。むしろ、この文章全体の主意はそこにあると言っても過言ではございませぬ。関西ネットの事務局長は大変なのです。と言いたいところですが、思い返しますと、実際、それほど大変ではありません

でした。むしろ、とても楽しかったとしか言いようがございませぬ。だったら、褒めるようなことはなにもないではないか、と思う向きもございましょうが、そこをあえて、あえてお願いしたい。要するに、楽しかったし、褒めてくださいということですね。あえて申し上げますと。

以上をもちまして、退任の挨拶とさせていただきます。ご静聴ありがとうございました。

## 事務局長就任のご挨拶



弁護士 長瀬 信明

弁護士の長瀬信明です。本年4月1日の総会におきまして、皆様の総意を得まして、欠陥住宅関西ネットの事務局長という大役を仰せつかることになりました。

前任の脇田達也弁護士が5年の長きにわたり、事務局長として粉骨砕身され、長屋問題やリフォームに関するシンポジウム、各種勉強会をはじめ数々のイベントを成功裏に終わらせてきた後をお引き受けするのは、正直、身の引き締まる思いがいたします。

10年前、岐阜で行われた全国大会に、



## 住まい情報センターとの懇談会 「私道について」のご報告

平成28年10月24日（月）

平成28年10月24日、関西ネット事務局と、住まい情報センターとで、懇談会を開催しました。

住まい情報センターは、住まいに関する相談の初動といいますか、前線に立つという役

割を担っておられます。当ネットから、「どのような相談が、答えるのが難しいですか？」と伺ったところ、私道の相談が難しいとのことでした。そこで、今回の懇談会は、私道をテーマに行うことにしました。

私自身、甚だ微力ではございますが、諸先輩方の偉大な功績を受け継ぎ、専心努力する所存ですので、どうぞ今後も一層のご指導ご鞭撻を賜りたくお願い申し上げます。

弁護士 脇田 達也

割を担っておられます。当ネットから、「どのような相談が、答えるのが難しいですか？」と伺ったところ、私道の相談が難しいとのことでした。そこで、今回の懇談会は、私道をテーマに行うことにしました。

確かに、私道の問題は答えにくいものが多いです。私道の相談では、まずは現地の状況と、現在までの経緯を詳細に聴取する必要がありますが、この時点で既に難しいです。さらに、通行するための法的根拠（地役権、囲繞地通行権、通行の自由権等）をつかむ必要があります。しかし、私道は定義などが曖昧で、法的根拠もさまざまであるうえ、建築基準法上の「道路」概念がややこしいなど、法的にも難しいものがあります。

懇談会当日、前半は、当職（脇田）が、私道についてのまとめのレジュメを作成し、説明しました。後半では、質問（具体的事例を

もとにした抽象的な設問）にお答えする形で進めました。住まい情報センターからいただいた質問は多様でした。いきなり通るなど言われたというものから、自動車は通行できるのかという問題、私道の管理費用の問題のほか、側溝や下水道の問題もありました。長瀬、周々木、三浦、鳥川、島村各弁護士に、質問ごとに検討いただきました。

本懇談会が、私道の相談を的確なものとする一助になったとすれば幸いです。今後も住まい情報センターと、答えにくい住まいの相談について、懇談を深めていきたいと思いません。

## 私道セミナーのご報告

平成29年1月24日（火）18時30分より  
大阪弁護士会館にて

弁護士 脇田 達也

平成29年1月24日、大阪弁護士会館で、関西ネット主催の勉強会、「私道セミナー」を開催いたしました。

前半は法律分野で、当職（脇田）が発表しました。後半は、乾聖司一級建築士・土地家屋調査士から、具体的・実践的なレクチャーをいただきました。また、全体のコーディネーターを林尚美弁護士が務めました。

さて、勉強会の告知文に、「分かったような、分からないような、私道・通行権の問題。関西ネットがまとめました。この機会に是非、私道・通行権の概要を把握してみてください」と記載しましたところ、何らかの琴線に触れたためか、というか弁護士のニーズがあったためか、遠方、なんと北海道のほか、福井、京都、神戸からも参加いただきました。ご参加ありがとうございました。というより、発表者としては、率直に言って緊張いたしました。

当日の前半は、当職がレジュメに沿って説明いたしました。囲繞地通行権、通行地役権、建築基準法上の道路、通行の自由権の順で説明し、その後、よくある質問として、私道への駐車、私道とライフラインを説明しました。

関西ネットならではのポイントは、建築基準法がしっかりと説明できることです。建築基準法上の道路は、多く出てくるポイント（2項道路、位置指定道路、法43条1項ただし書の通路）を一度理解してしまえば難しいものではありませんが、馴染みがないと把握しにくいでしょう。

後半は、乾聖司会員から、土地家屋調査士としての豊富な実務経験に基づいたレクチャーをいただきました。写真や地図が多用され、説明に迫力がありました。内容は、「私道はどの種類のものが多いのか」「道路が2項道路かは実際、どう調べるか」「2項道路のセットバックはどこまでか、どうやって調べるか」「ミニ開発のような道路は、どのような種類があるのか」などでした。

私道の紛争は、①経緯も資料も法的根拠も、曖昧かつ錯綜している、②感情的もつれが大きい、③訴額は小さいという、実践するといろいろな想いを来すことも多い紛争類型ではありますが、実際困っておられる方の多いこのような案件こそ、われらが関西ネットにふさわしい、少なくとも当職（脇田）にふさわしいような気がしてなりません。

# 「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会

(第4回)

平成27年12月3日(木) 18時30分より  
大阪弁護士会館にて



弁護士 平泉 憲一

1 今回の報告は、リーガル・プログレッシブ・シリーズ「建築訴訟」の160頁～182頁の「耐火・防火に関する瑕疵」と「雨漏り(雨水の浸入)」で、いわば、火と水に関する瑕疵でした。共に建物の基本的性能に関わる問題です。

石川卓志(一級建築士)、井上将宏(弁護士)、平泉憲一の3名が報告を担当しました。

2 まずは、建築技術的な面からの基本的な説明を石川建築士に弁護士にもわかりやすく説明解説していただきました。

3 その後、耐火・防火について同本の内容を井上弁護士が説明しました。

(1) 建築紛争において耐火・防火は主として鉄骨造で問題になりますが、耐火・防火の要件は客観的に決まりますし、当該建築物がこれを満たしているか否かも客観的に明らかになる場合がほとんどで、建築紛争において争点化することは少ないように思われます。つまり、判明すればほぼアウトということになります。

(2) ただ、一般の方はこれを判断することは困難なので、別の欠陥現象や原因(鉄骨の場合であれば、揺れや雨漏りなど)で調査しているうちに耐火・防火もアウトであることが判明することが多いように思います。

その意味では、私たちとしては、鉄骨造の欠陥が問題となった場合には、耐火・防火を満たしているかは確認すべき事項だといえるでしょう。

4 次に、雨漏りについて、平泉から説明いたしました。

(1) 本書においても、雨漏りの特殊性として、①建物や内部の財産に重大な悪影響及ぼす可能性のある現象であって品確法上除斥期間の特例があること、また、②雨漏り自体は瑕疵現象だが、原因を特定することが一般的に極めて困難であると述べられていますが、そのとおりであると思います。

このように雨漏りは、重大かつ特定が困難ですが、雨漏り相談や被害事例は、依然トップであり、いわば伝統的な瑕疵といえるかもしれません。

(2) なぜ、雨漏りがなくなるのかについて、欠陥住宅全国ネット第35回大会(横浜大会)にて「雨漏りの原因調査と補修」について特別講演いただいた、日本外装株式会社代表取締役・NPO法人雨漏り診断士協会専務理事の唐鎌謙二氏のお話(「ふぉあ・すまいる」31号に掲載)では、次のような点を挙げておられましたので、参考までに掲げておきます。

① 雨漏りが起きやすい地域であること(梅雨、雪、台風、ゲリラ雨、地震等)

② 都市部の土地の値段が高いこと(軒を長く出せない)

雨漏りの原因は、屋根と壁が半々。軒を長く出せば半減するはず。

③ 人間は必ずミスを犯すこと

④ あらゆるものは劣化すること

⑤ 技術が進歩すればその分、人間の能力が劣化してしまうこと

(3) 本書では、漏水箇所として屋根、外壁、及び外部開口部に分けて解説しています。実際、私の経験からしてもど

れかが原因となっていることが多いと思います。

- (4) ただ、特殊性に掲げられているとおり、雨漏りの原因を特定することは容易ではありません。建物の最も基本的な機能は雨露を凌ぐことであるとすれば、浸水箇所はどこであろうと、雨漏りする建物は建物としては瑕疵があるものと判断すべきでしょうが（製造物責任法の「欠陥」判断のように）、これだけであると補修方法・補修金額が決まらず、実際の裁判では戦いづらいので、通常は漏水原因を特定するために苦労します。
- (5) この点、本書でも、新築の場合には、特段の事情がない限り、何らかの施工不良があったこと、すなわち、通常の

施工としては許容することができない施工がされたことが推定される（瑕疵の一応の推定）と述べ、瑕疵現象から瑕疵原因を推認する（事実上の推定）という手法も示されていますが、補修方法・補修費用まで推定されるか否かが事案にもよると思います。

他方で、リフォームの場合には、工事後に雨漏りが生じたからといって当然に瑕疵を推定することはできないと述べられています。既存建物の不具合による可能性を一般的に否定できないからです。

- (6) いずれも実際に雨漏り事例をやる場合は多いですが、いつも苦労する場面が多いように思います。

## 「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会（第7回）

平成28年6月10日（金）18時30分より  
大阪弁護士会館にて

弁護士・一級建築士 辻岡 信也

平成28年6月10日に開催された「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」第7回勉強会について報告します。第7回は、出来高の認定がテーマです。担当者は重村達郎弁護士、木津田秀雄一級建築士と私の3名でした。

まずは重村弁護士から、これまでに実際に扱った出来高が問題となる事件の紹介と、工事の完成にかかわる典型的な論点の紹介がありました。その後、工事未完成の場合の法律関係として、注文者に過失がある場合、請負者に過失がある場合、双方に過失がない場合についての法律関係の説明がありました。

続いて辻岡から、工事の出来高が問題となる場合の分類、それぞれの場合の攻撃防御方法の構造について、要件事実ブロックで整理しました。その後、客観的出来高の認定として、出来高主張があってから出来高を算定するまでの流れを一般的に整理し、よく問題と

なる一式見積もりの場合について、出来高を算定する手法として実費積み上げ方式、控除方式、施工割合方式の紹介をしました。さらに、瑕疵のある既施行部分について、出来高が争われる場合の二つのパターンと、残債務を免れたことによる利益の抗弁についての説明を行いました。

最後に、木津田建築士から具体的な出来高算定についての解説がありました。題材にはこの日の担当者である3名が実際に担当した事件が用いられ、臨場感のある解説となりました。

新築の場合の出来高算定は比較的容易ですが、近年増加しているリフォーム工事のトラブルにおいて出来高算定が問題となった場合、そのリフォーム工事による出来高の範囲の特定が難しい場合が多く、これからの課題とされました。

# 「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会

(第9回)

平成28年10月31日(月) 18時30分より  
大阪弁護士会館にて



弁護士・二級建築士 服部 正徳

## 1 はじめに

LP「建築訴訟」(青林書院)の「第5章 施主と監理者等との間の訴訟」部分(357頁から397頁)についての勉強会が、行われました。今回も、建築士会員と弁護士会員とがバランス良く参加し、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、脇田達也弁護士、橋本頼幸一級建築士、当職の3名でした。当職は、かつて木造二階建・三階建住宅の監理の仕事をしておりましたので、今回のテーマには関心がありました。

なお、所謂「名義貸し」が問題となる事案(386頁～397頁)については、今回は検討しておりませんが、平成15年最判は重要ですので、新会員におかれましては押さえておかれることをお勧めします。

## 2 工事監理業務の概要及び工事監理契約の法的性質等(358頁～366頁)

工事監理の意義や管理との違い等基本的なところについて、設計事務所で実際に使われている契約書・監理報告書・重要事項説明に関するパンフ等を用いて、説明がありました。

## 3 工事監理上の義務違反・過失が問題となる事案(367頁～385頁)

ここが中心となります。監理者には、対象となる工事に応じた合理的方法による設計図書との整合確認が求められます。そこで、監理上の義務違反・過失を問うには、その工事について、監理者が、何を(対象・項目)、どのように(方法)、どの時点で(時期)確認する必要があったのかを検討する必要があります。特に、不法行為責任については、平成24年1月10日福岡高裁判決(確定)が、「瑕疵担保ではな

く、不法行為を理由とする損害賠償請求については、(監理者の過失については、)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。」と述べているので、注意が必要です。

## 4 具体的な工事監理義務違反

監理の方法には、立会確認(目視、計測、試験等を行う)、書類確認(品質管理記録等)、詳細確認・抽出確認等があり、対象に応じた合理的方法による確認は何であったのかが問題となります。ただ、監理の仕事はイメージが湧きにくいので、実際の監理の仕事がどのように行われているのか、建築士会員から話を聞くことはとても有益です。今回は、建築士会員から、コンクリートについて、動画を用いた大変分かり易い解説がありました。

重要な対象・項目としては、一般的に、RC部分の配筋状況やコンクリート強度の確認、鉄骨造における溶接等の接合状況や耐火被覆の確認、木造における耐力壁や構造金物の施工状況の確認等が挙げられます。今回はできませんでしたが、確認方法と施工上の瑕疵との関係を図等を用いて具体的に検討すれば、より分かり易くなると感じました。また、監理というと、監理者が現場に常駐するイメージを持ちがちですが、よほど大きな工事でもない限りは重点監理(非常駐監理)が一般的です。

ところで、抽出確認について、当職は、確認対象数が多く担当者が同一の場合等に一般的に妥当するものと考えていましたが、例えば筋交い金物ビスについては今回参加された建築士会員は全員詳細確認(全数確認)をされているとのことでした。自己の

体験だけでなく、模範となる立場にいる建築士の方々がどのような監理をされているのかを伺うことが重要であると改めて感じました。

## 5 終わりに

ある裁判官が、「建築士の監理責任には気の毒な面がある。悪いのは施工者なのに、それに付き合わされる面がある。」という趣旨の発言をされたのを聞いたことがあります。

確かに、訴訟の当事者として訴訟に巻き込まれる負担は決して小さくないことは想像に難くないのですが、事件を依頼された弁護士としては監理者も被告とせざるを得ないケースもあります。ただ、そのような場合であっても、施工上の瑕疵につき監理者はどのような監理を行うべきであったのかを、具体的に検討しておかなければならないと感じた勉強会でした。

# 「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会（第10回）

平成29年4月11日（火）18時30分より  
大阪弁護士会館にて

弁護士 奥井 久美子

平成29年4月11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』（小久保孝雄・徳岡由美子編著 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。この勉強会は、平成27年7月28日（火）に第1回を開催し、今回の第Ⅲ部「座談会 建築訴訟における専門的知見の活用について」（401頁～446頁）で最終回となりました。発表担当者は、木津田秀雄一級建築士、周々木晴香弁護士、私の3名で、第1部第2部の総論部分を周々木弁護士と私が、第3部の各論部分を木津田一級建築士が担当致しました。

この座談会の趣旨は、大阪地裁第10民事部建築・調停部の裁判官と、大阪地裁所属の調停委員兼専門委員の一級建築士の意見交換を通じて建築訴訟における専門的知見の活用や課題に関する最新の情報を伝えること、とのことで、本の編著者である小久保裁判官・徳岡裁判官を含む5名の裁判官と4名の調停委員兼専門委員の一級建築士の方がそれぞれのご経験からお話をされているものです。

はじめに、建築訴訟の現状として、近年はリフォームや修繕・改装工事に関する事件が増加していること等のご報告がありました。その後、現在の付調停事件や専門委員関与事件の運用に関し、付調停・専門委員関与の

各々のメリット・デメリット等、実情を踏まえたお話しがありました。大阪地裁第10民事部では、専門的知見の必要な事件の大多数は調停に付す扱いで、座談会当時は調停には調停主任裁判官も全時間立会う運用をしているということでしたが、出席者からは、以前は異なる運用だったという報告もあり、今後の運用に関しても注意が必要との指摘がありました。

座談会では、専門的知見の活用について、例えば、当事者の同意を得て専門委員にもある程度中身に踏み込んだ意見を述べられるようにする等により専門委員制度をもっと広く活用していけるのではないかという意見や、付調停は裁判官と専門家とが柔軟かつ機動的に意見交換できる極めて有益な手続きで積極的に活用すべきという意見など、概ね両制度共に積極的に活用していきたいという方向性で議論がなされていました。

一方で、出席者からは、担当する専門家調停委員・専門委員が誰かによって大きく左右されるため、必ずしも裁判所主導の専門家の活用が喜ばしいとも言えず、同意・不同意や専門的知見の導入が同意の範囲内かどうか等については今後も慎重に判断する必要があるという指摘もありました。

第3部の各論では、木津田建築士より、弁護士には馴染みの薄いものについてスライドを使って写真や図を用いてわかりやすく解説頂きました。2種類の防水紙の実物の回覧などもあり、実際に触れながらお話を聞くことが出来たので、各々のメリット・デメリット等も理解がしやすかったと思います。

座談会で指摘されていた事案については、欠陥住宅関西ネットの一級建築士・弁護士が担当した事件もあり、実際に事件を担当した出席者からの事件の振り返りについても、座談会で話されている事件の振り返りや評価と対比して聞くことができ、大変有意義な勉強会でした。



## 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）

1月26日～27日 欠陥住宅全国ネット金沢大会（金沢弁護士会館）

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）

1月24日（火）18：30～ 私道セミナー（大阪弁護士会館）

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）

2月27日（月）18：00～ 新人歓迎会（大阪弁護士会館）

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（住まい情報センター）

4月 8日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）

4月11日（火）18：30～「LP建築訴訟」勉強会10（終）（大阪弁護士会館）

4月24日（月）18：30～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）

5月13日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（大阪歴史博物館）

### 《今後の活動予定》

5月27日～28日 欠陥住宅全国ネット東京大会（台東区民会館）

6月10日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

6月21日（水）18：30～ 欠陥住宅110番事前研修会（大阪弁護士会館）

6月24日（土）10：00～16：00 欠陥住宅110番（大阪弁護士会と共催）

7月 1日（土）110番後の臨時個別相談会（大阪歴史博物館）

8月 5日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

9月 9日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

10月14日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

11月11日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

12月 9日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

2018年（平成30年）

1月13日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

2月10日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

3月10日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

4月14日（土）13：30～16：30 定例個別相談会