



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 岩城穰 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 06-4400-6142 FAX 06-6932-5685 <http://www.kekkan.net/kansai/>

## 第20回 総会・シンポジウム報告

平成29年4月1日（土）

大阪市立住まい情報センター3階ホールにて



弁護士 脇田 達也

さる平成29年4月1日土曜日、欠陥住宅関西ネット総会およびシンポジウムを行いましたので、報告いたします。

今回のシンポジウムは、「専門家なら知っておきたいリフォームトラブル総まとめ」と題し、リフォームトラブルについて、網羅的かつ詳細かつ実践的に報告するものとなりました。



得能吉裕弁護士

このようなテーマを設定したのは、今後ますます、リフォームトラブルの解決が重要となるためです。すなわち、シンポジウムの冒頭の報告、①「リフォーム紛争の実態」（得能吉裕弁護士）によれば、リフォームのトラブル相談件数は増加しており、

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターへの電話相談では、（平成22年には5100件程度であったところが、）近年は1万件を超えてきています。このため、我々専門家は、リフォームトラブルに関する、詳細な知識を有していなければならないのです。



早川僚太弁護士

シンポジウムでは続けて、②「リフォーム紛争の類型」（早川僚太弁護士）を報告しました。ここでは特に、防犯措置の問題（東京地判平成16年2月6日）、リフォームによる化学物質過敏症（さいたま地判平成22年4月28日）、リフォームによる近隣住民との紛争（東京地判平成16年

12月17日)などの、やや珍しい類型が興味深いものでした。



樽谷徹弁護士

次に、リフォームにまつわる制度の検討に入り、③「リフォームにまつわる制度 建築確認・建設業許可・リフォーム瑕疵保険」(難波泰明・樽谷徹各弁護士)を報告しました。リフォームに建築確認が必要か、建設業許可が必要かについて、フローチャートや表に基づいた、わかりやすい説明がされました。また、④「リフォームにまつわる補助金制度等」(中尾太郎弁護士)も実践的な内容でした(なお、空き家対策についても、詳細な書面での報告がされました)。



中尾太郎弁護士

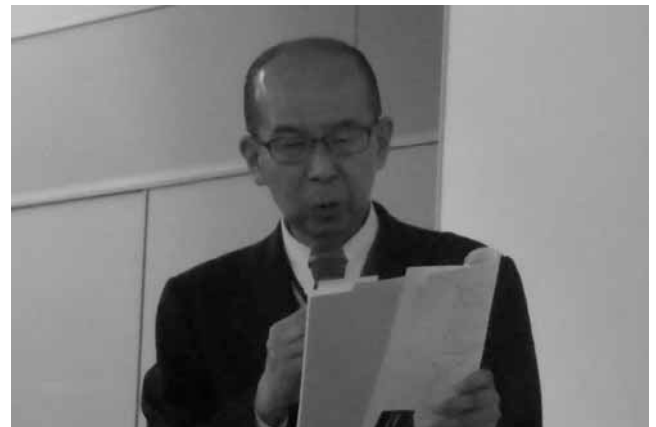
また、リフォームのまさに重大な点、⑤「耐震改修について」(辻岡信也弁護士・一級建築士)を報告しました。住宅の耐震化の進捗の現状が示され、さらに、耐震改修促進法の、対象建築物・耐震診断の方法・耐震診断の義務付け・改修計画の認定制度を説明するという、一級建築士を兼ね

る弁護士ならではのものでした。



辻岡信也弁護士・一級建築士

休憩を挟んで、リフォームにまつわる契約に入り、⑥「リフォーム契約の内容」(稗田隆史弁護士・木津田秀雄一級建築士)を報告しました。リフォームにおける解釈のポイントは、まずは契約内容の特定にあります。また、実践的には、見積書の見方、図面の見方が問題です。この点について、経験豊富な木津田秀雄一級建築士から、関西ネットでしか聞けない実践的なレクチャーがありました。



服部正徳弁護士・二級建築士

また、⑦「リフォームの追加変更工事」(服部正徳弁護士・二級建築士)の報告は、ありそうな具体的設例に基づき、悩ましい事例が多い追加変更工事について検討をしました。

続けて、⑧「リフォームに特有の瑕疵担保責任」(田中厚弁護士)を検討しました。リフォームに特有の争いとしては、生じた欠陥現象が、リフォーム工事の不備によるものなのか、もともとの建物の不備に

よるものなのかというものが上げられます。ただし、もともとの建物の瑕疵の補修もリフォーム工事の内容となっている場合は、リフォームの瑕疵といえます。



田中厚弁護士



左手より順に、島村美樹・越智信哉・  
奥井久美子・三浦直樹各弁護士



奥井久美子弁護士

再び休憩を挟んで、リフォーム契約の解消に入り、最も実践的な、⑨「**リフォーム契約を解消するための法制度 特商法、割販法、消費者契約法等**」(島村美樹・越智信哉・奥井久美子・三浦直樹各弁護士)を、1時間弱かけて報告しました。このパ

ートは、弁護士から見てもややマニアックすぎるかというほど詳細なものでしたが、後に建築士の会員から聞いたところによると、このパートが最も役に立ち、もっと時間をかけてもよかったとのことでした。資料的な価値も高い部分です。



平泉憲一弁護士

最後に、⑩「**リフォーム紛争の解決方法**」(平泉憲一弁護士)の報告がありました。裁判所での民事調停、民事紛争処理センター(ADR促進法)、建設工事紛争審査会(建設業法)、さらに、リフォームトラブルそのものの調停は対象外ですが、相談先としてはふさわしい住宅紛争審査会(品確法)について、メリット・デメリット等が検討されました。

今回のシンポジウムは、網羅的かつ詳細かつ実践的にしよう、資料的な価値も目指そうともろんだのですが、その意図は実現されたものと考えています。



(報告おわり)

# 欠陥住宅110番実施報告

事前研修会：平成29年6月21日（水）18：30～21：00  
大阪弁護士会館にて  
110番：平成29年6月24日（土）10：00～16：00  
大阪弁護士会館にて  
相談会：平成29年7月1日（土）13：30～16：00  
大阪歴史博物館にて



事務局長 弁護士 長瀬 信明

去る平成29年6月24日に開催されました欠陥住宅110番、またその直前に開催された事前研修会、110番の1週間後に開催された関西ネット個別相談会について報告いたします



まず、事前研修会ですが、講師は木津田秀雄一級建築士、稗田隆史弁護士のお二人でした。木津田建築士には、イラストや写真を駆使して建築の基礎についてとてもわかりやすい解説をしていただきました。稗田隆史弁護士には、相談時においてとくに気をつけなければならない時効を中心に解説をしていただきました。参加された若手の会員にはとても有益だったと思われま



す。肝心の110番ですが、統一ナビダイヤル（全国共通の番号で、最寄りのアクセス

ポイントを自動的に検索して接続するサービス）を用いたとはいえ、NHK全国放送での110番実施の報道がなかったためか、結局8件にとどまりました。関西ネットは、弁護士会で記者レクをしたり、MBSラジオの「弁護士の放課後 ほな行こか～(^^)」に出演して宣伝したこともあり、他のネットよりは、比較的相談があった方でしたが、全国ネットの平泉憲一事務局長曰く「私が、全国ネットに関わった中でも最も厳しい110番」とのことでした。今後の広報活動のあり方に課題を残しました。



110番の翌週に個別相談会を行い、4件のご相談を伺いました。110番からの方もおられましたし、関西ネットのホームページを見てという方もおられました。

# 新人歓迎会(入門講座)のご報告

平成29年2月27日(月) 18時30分より  
大阪弁護士会館にて

一級建築士 藤原 清貴

平成29年2月27日、関西ネットの新人歓迎会が弁護士会館にて開催されましたので、その模様をご報告いたします。

新人歓迎会は、毎年春に新人弁護士・建築士向けに関西ネットの活動内容を紹介するとともに、欠陥住宅紛争における入門講座を関西ネットの弁護士及び建築士がそれぞれの分野で講師を務め、新人弁護士・建築士に説明を行う会です。今年の担当は難波泰明弁護士と私が講師を務めました。

まず初めに、難波弁護士から欠陥建築紛争処理の一般的な流れとして、相談から始まり、予備調査→本調査→各手続き(交渉・ADR・調停・訴訟など)へということで、相談から紛争に至るまでの大まかな流れを説明していただきました。

次に私から建築の種類(木造・鉄骨造・コンクリート造など)について、写真などを用いて基本的な建物についての説明を行いました。建物づくりの原則(三権分立)では「設計」、「施工」、「監理」のそれぞれの立場について説明し、設計から完成に至るまでに実施される検査などについて説明いたしました。特に、住宅瑕疵担保履行法が施行されて以降、検査が増えた(木造2階建て住宅では、建築中に2回検査があります)ことで、新築住宅の構造や雨漏りなどの不具合の紛争が減ったように思います。

また、予備調査や本調査時にどのような調査を行い、その調査のためにどのような道具

を使用するかという事を、持参した道具をお見せしながら説明しました。雨漏りの調査で使用する赤外線サーモグラフィーや、ガラスの厚みを測定する道具(めったに使用しませんが)などに皆さん興味があったようです。

その後、難波弁護士から、相手方と法律構成の選択として、請負人・売主・設計者・工事監理者それぞれに対する請求についての解説があり、瑕疵担保責任の存続期間や時効などについてもご説明いただきました。

欠陥・瑕疵については、欠陥現象を生じさせている欠陥原因の特定が重要であることや欠陥の判断基準についての説明も行いながら、建築士が相談依頼を受けてから調査終了までの流れを私からお話しさせていただいた後に、難波弁護士から建築士の調査報告を受けてどのような手続きで進めるのかという事をお話しいただきました。

建築士が予備調査で欠陥原因の見通しを付けてどのように調査を進めていくかということと同じように、弁護士が案件の性格を見定め、どのような手続きで進めるのが良いかという事を判断することが重要だという事を感じました。

最後に、私から調査時の写真を用いて構造上の瑕疵・雨漏り・壁内結露・外壁タイルの剥離などの事例をご紹介します。入門講座を終了いたしました。その後は懇親会を開催し、そちらにも新人さんに多数ご参加いただき盛り上がりました。

## ☆フリー投稿☆(今号から始めました！)

### 大阪憲法ミュージカル2017 「無音のレクイエム」

弁護士 奥井 久美子

去年、5年ぶりの復活となった大阪憲法ミュージカル「無音のレクイエム」が大好評を頂き、今年も10月に再演することとなりました。

大阪憲法ミュージカルは、大阪の弁護士らが共同代表や呼びかけ人となり、多くの市民の方々に、出演者やスタッフ、観客として関わって頂く中で、普段身近に感じる事のない憲法に触れ、考えるきっかけを作りたいという思いで企画されました。

「無音のレクイエム」は、戦前、戦中の大阪千日前を舞台にした作品で、無声映画に夢を描く若者3人を中心に、軍国主義の波が押し寄せる戦時下を千日前の人々が生き抜いていく姿を描いた作品です。

憲法ミュージカルではありますが、「無音のレクイエム」には憲法という言葉は一切出てきません。今の日本国憲法がなかった時代。どのように、表現の自由が奪われ、知る権利が奪われ、思想・良心の自由が踏みにじられ、笑いあふれる千日前から人々の笑い声が奪われていったのか、あの時の戦争前夜に立ち会うことで、何が起きたのか、その時人々は何を思ったのかを感じて頂ける作品になっています。



今年、私も所属している「あすわか大阪」（明日の自由を守る若手弁護士会の会・大阪支部）が協賛し、11月にリバティ大阪で行われる「憲法展」の中の企画として、「無音のレクイエム」を題材とした「憲法カフェ」も行うこととなっていますので、「無音のレクイエム」を2倍楽しんでいただければと思います。

市民から約100名の出演者を募集して行う市民ミュージカルですから、新たな出演者に併せた演出・脚本のバージョンアップもされているところです。未だ観ていない人はもちろん、去年観劇された方も楽しんで頂けるとと思いますので、皆さま、是非観に来てください！

大阪憲法ミュージカル2017公演

# 無音のレクイエム

戦争前夜、我々は黙っていたのか  
黙らされていたのか。

【主催】大阪憲法ミュージカル【プロデュース】劇団往来【協賛】あすわか大阪  
【後援】大阪弁護士会、大阪府、大阪府教育委員会、大阪市、大阪市教育委員会  
【お問い合わせ】TEL.090-8933-0916 E-mail:osaka.musical2017@gmail.com http://osaka-musical.webnode.jp

- 10月6日(金)昼の部 開演 15:00
- 10月6日(金)夜の部 開演 19:00
- 10月7日(土)昼の部 開演 13:00
- 10月7日(土)夜の部 開演 17:00
- 10月8日(日)昼の部 開演 11:00
- 10月8日(日)夜の部 開演 15:00
- 10月9日(祝)昼の部 開演 11:00
- 10月9日(祝)夜の部 開演 15:00

※開場は開演の30分前です。

大阪ビジネスパーク円形ホール  
大阪市中央区城見 2-1-61

- 一般:3,500円  大学生・高校生:3,000円
- 中学生以下・障がい者:2,000円  
(当日券は+500円) ※全席自由席

【憲法ミュージカルのお問合せ先】

TEL : 090-8933-0916

Mail : osaka.musical2017@gmail.com まで。

(もしくは、奥井にお声掛け下さい)

## 欠陥住宅全国ネット名古屋大会のお知らせ

2017年(平成29年)11月18日(土)13時~19日(日)12時  
愛知県名古屋市(会場未定)にて、全国ネット名古屋大会が開催されます。

皆様ぜひご参加ください。



また、大会に先立ち、2017年(平成29年)9月10日(日)には、  
名古屋での研修会も予定されておりますので、こちらにもご参加ください。

日時:2017年(平成29年)9月10日(日) 14時30分~16時30分(予定)

会場:名古屋都市センター 第2会議室

研修テーマ:民法改正による、欠陥住宅事件をめぐる法律関係への影響

## 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》

2017年（平成29年）

- 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）
- 5月29日（月）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 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）
- 6月26日（月）20：30～ 役員事務局会議（片山平泉法律事務所）
- 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（大阪歴史博物館）
- 8月7日（月）18：00～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会①（台風のため延期）
- 8月23日（水）16：00～ 木造建築構造見学会（大阪府池田市）

### 《今後の活動予定》

- 9月1日（金）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 9月9日（土）13：30～16：30 定例個別相談会
  - 9月11日（月）18：30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会①（大阪弁護士会館）
  - 9月28日（木）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 10月14日（土）13：30～16：30 定例個別相談会
  - 10月31日（月）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 11月11日（土）13：30～16：30 定例個別相談会
  - 11月18日～19日 欠陥住宅全国ネット名古屋大会
  - 11月27日（月）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 12月9日（土）13：30～16：30 定例個別相談会
  - 12月11日（月）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 12月22日（金）忘年会
- 2018年（平成30年）
- 1月13日（土）13：30～16：30 定例個別相談会
  - 1月22日（月）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 2月5日（月）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 2月10日（土）13：30～16：30 定例個別相談会
  - 2月26日（月）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 3月10日（土）13：30～16：30 定例個別相談会
  - 3月12日（月）19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
  - 3月24日（土）欠陥住宅関西ネット総会・シンポジウム
  - 4月14日（土）13：30～16：30 定例個別相談会

## 書籍「建築瑕疵の法律と実務」勉強会

関西ネットでは、書籍「建築瑕疵の法律と実務」（岩島秀樹／青木清美 編著、日本加除出版株式会社）を読み込む勉強会を、連続して行うことになりました。

第1回の勉強会は、2017年（平成29年）9月11日（月）です。

（当初予定した日時が台風のため延期されました。）

皆様ふるってご参加ください。勉強会終了後には懇親会も予定しています。

日 時 2017年（平成29年）9月11日（月）18時30分～21時ころ

場 所 大阪弁護士会館 会議室

実施範囲 1頁～22頁 「第1章 瑕疵に関する基礎知識」の「第1 建築に関する基礎知識」