

あべの・すまいる



欠陥住宅被害全国連絡協議会No.4
2000年10月15日号
代表幹事 上野 勝代
幹事長 吉岡 和弘
事務局長 岩城 穰(あべの総合法律事務所)
〒545-0051 大阪市阿倍野区旭町
1丁目2番7号 あべのメディックス202
TEL 06-6636-9361
FAX 06-6636-9364
E-mail abeno@msh.biglobe.ne.jp

第9回欠陥住宅被害全国連絡協議会が、新緑さわやかな5月に北海道で開催された。大会では、同会の弁護士らによる「消費者のための欠陥事例判例(第1集)」の出版も祝った。11月25、26日に開催される次大会の会場は気候も穏やかな北九州。会の節目ともなる「10回大会」でもあり、多くの会員の参加に期待が寄せられる。

「第9回札幌大会」の報告と総括

弁護士 粟生 猛

1 平成12年5月27日と28日の両日、札幌のリフレさっぽろライラックホールにおいて、第9回欠陥住宅被害全国連絡協議会が開催されました。出席者は、弁護士30名、建築士10名、一般32名、合計約72名でした。

2 初日は、札幌弁護士会消費者保護委員会委員長高橋剛弁護士の歓迎の挨拶の後、立命館大学の松本克美教授が「欠陥住宅裁判の動向と法的問題点」と題して講演されました。欠陥住宅をめぐる裁判・学説の動向と今後の課題について大変分かりやすく分析していただきました。札幌市の西代明子一級建築士には、「欠陥住宅を生み出さないために」と題して、請負契約による住宅建築の流れと責任という観点から、建築士とのコミュニケーションの緊密さが欠陥住宅発生防止のために重要であることなどについて、欠陥住宅を考える会代表黒田七重さん(「裁判官は建築を知らない!？」民事法研究会発行の著者)には、業者との交



北海道大会の会場

渉などの豊富な経験を踏まえ、スライドを使って具体的欠陥の説明と業者との対応の経過等について報告していただきました。黒田さんの、欠陥住宅発生防止のためには、まず住居が基本的人権の基礎であることについての市民の意識改革が必要であるという訴えはとても重要な指摘だったと思います。神戸市の野口志乃一級建築士には台湾大地震による被害の状況について報告していただきました。当初予定されていたアピール宣言案の採択は事情により延期されました。

懇親会では、各地のネットの活動状況などの報告がなされ盛り上がりましたが、地

元札幌からの参加者が少なく、現地責任者としては、いささか恥ずかしい思いをしました。

翌日は、「消費者のための欠陥住宅判例〔第1集〕」（民事法研究会発行）の発刊を記念して永井光弘弁護士（兵庫県弁護士会）による簡潔かつ的確な判例紹介がなされました。河合敏男弁護士（東京）は、一審で認められなかった基礎の欠陥が、東京高裁で認められたケースについて報告されました（このケースは、業者側が上告しましたが、平成12年9月7日、上告棄却となり「垂れ流し基礎は欠陥である」との判決が

確定しました）。
衰原伸樹一級建築士は、「鑑定書（調査報告書）の作り方 続～勝つための鑑定書作りの工夫」と題して、コンピュータを使って、欠陥内容を分

かりやすく視覚化する方法など、画期的といえる鑑定書作成方法について解説されました。

このように、大会の内容は非常に充実していましたが、会場が札幌中心部から遠いため、アクセスが悪かったこと、受付がスムーズにいかず、参加者の方にご迷惑をおかけしたことなど、反省点も多々ある結果となってしまったことは、すべて、現地責任者である私の責任です。この場をお借りして、お詫び申し上げます。

3 札幌弁護士会では、住宅品質確保法に基づく紛争処理機関の指定を申請するか否かについて、現在、プロジェクトチームを組んで検討しています。その結論はまだ出ていませんが、検討を続ける過程で、札幌の弁護士の欠陥住宅問題に対する認識もこれまでにないほど深まってきています。建築士の欠陥住宅問題に対する認識も同様に深まってきています。この変化が、近い将来の北海道ネット結成への基礎となるであろう手応えを感じています。 以上



＝今号の目次＝

- ・「第9回札幌大会の報告」粟生猛（弁護士・北海道） 1～2 P
- ・「東京高裁の逆転勝訴判決の報告」河合敏男（弁護士・東京） 3 P
- ・「欠陥住宅をめぐる判例・学説動向と今後の課題」
松本克美（立命館大学法学部教授・京都） 4～5 P
- ・「勝つための鑑定書作り」衰原信樹（建築士・九州） 6～7 P
- ・「シリーズ～わたしと住宅」木村達也（弁護士・大阪） 7 P
- ・「台湾視察報告～阪神大震災を体験した一級建築士の見る被害状況と考察」
野口志乃（建築士・神戸） 8～9 P
- ・「欠陥住宅から見えたこと」黒田七重（欠陥住宅を考える会） 10～11 P
- ・「判例＝新築の建売住宅でも実質的価値なし～代願建築士に不法行為責任認める」
嶋原誠逸（弁護士・大阪） 12～13 P
- ・「欠陥住宅と消費者契約法」野々山宏（弁護士・京都） 14～15 P
- ・「第10回大会の案内」山上知裕・畑中潤（弁護士・九州） 15 P
- ・「住宅品質確保・促進法の成立と今後の課題」重村達郎（弁護士・大阪） 16 P
- ・「消費者のための欠陥住宅判例のお知らせ」永井光弘（弁護士・神戸） 17 P
- ・「告知板」事務局からの報告 18 P

平成12年3月15日、東京高裁は一審の浦和地裁川越支部の判決を取り消して、被害者Yさんの瑕疵主張と損害のほぼ全部を認める逆転判決を下しました。以下、その経過をご報告いたします。

事案は、請負代金2150万円の木造二階建て建物に関するもので、軸組みの緊結不良など数多くの木造部分の手抜き工事の他、基礎部分について仮枠無しのいわゆる「たれ流し基礎」の欠陥のある建物でした。Yさんは施工業者に対して、総額2063万円の損害賠償を求めたところ、第一審は木造部分の瑕疵として相当補修費用約900万円の損害金を認めましたが、たれ流し基礎の欠陥については認めませんでした。その理由は、「現況基礎は亀裂や不同沈下等の状況がなく、基礎として安定しているから」というもので、一審の鑑定人の鑑定書をそのまま引用した内容となっていました。

Yさんは基礎部分の欠陥を認めなかった点を不服として、争点を基礎の欠陥1本に絞って控訴しました。控訴審では、一審鑑定人の再度の証人尋問を行ない、その後約1年間和解手続が行なわれました。第一審は、上記のとおり900万円の損害賠償を認めましたが、逆にYさんが約1300万円の請負代金残金の支払いを留保していたため、判決内容としてはYさんに約400万円支払えとの内容だったため、業者側は和解の席でも終始強気でした。Yさんがかなりの譲歩を申し出たにもかかわらず、結局業者側の譲歩はほとんど得られず、結局判決ということになりました。そして、控訴審は、基礎の欠陥性を認め、その補修費用相当損

害金（建物をジャッキアップして基礎全部をやり直す費用相当額）として1020万円の損害金を追加して認める判決を下したわけです。

この判決の意義は、「基礎の破断や亀裂等及び支持地盤の不同沈下の状況は認められず」としながら、「地震等に対する耐力が低下していること、可能性としては、鉄筋を覆うコンクリートの厚さ（かぶり）不足から、雨水等がコンクリートから浸透して鉄筋が錆び易いことになり、鉄筋に錆びが生じると、その影響を受けてコンクリートに爆裂が生じ、不同沈下の原因にもなりかねないこと」として仮枠無しの基礎それ自体の欠陥性を認め

ていることです。この判決は、これまで欠陥現象が現れないと欠陥判断に消極的だった裁判例が多かったのに対して、欠陥現象がなくても欠陥を認定したこと



と、高等裁判所の逆転判決ということで、存在価値が高いものと自負しています。判決全文は「消費者のための欠陥住宅判例」（民事法研究会）の11番にも載っておりますのご参照ください。

なお、業者側は、この判決に不服として最高裁に上告しており、現在その判決待ちのところですので。上告棄却となれば、最高裁判決として実務に与える影響は大きいものと考えられます。その結果はまたご報告いたします。

本原稿の校正直前の平成12年9月7日に、最高裁第一小法廷で「本件上告を棄却する。」との決定が下されました。つまり「垂れ流し基礎は欠陥である」との判決が確定したことになります。取り急ぎご報告いたします。

1 欠陥住宅の建築者の責任

欠陥住宅の注文者が建築者に損害賠償などの民事責任を追及をする場合の法的構成の中心は、請負契約上の瑕疵担保責任（民法634条以下）になります。その場合の最大の論点は、建物の瑕疵（欠陥）が重大で建替えが必要な場合に、a 契約解除をして、請負代金の支払義務を免れたり、既に支払った請負代金の返還を請求できるか、b 或いは再築請求ができるか、c 建替費用相当額の賠償金を請求できるかという点にあります。

a b c のいずれも否定するのが従来の通説（我妻栄、内山尚三、後藤勇など）と言われてきました。欠陥住宅ネットの弁護士さんからも、こうした通説の考え方に支配されている裁判官が多いと聞きます。しかし、これらの問題を欠陥住宅につき正面から判断した最高裁判決は少なくとも公刊された判例集にはなく、下級審判決では肯定例も蓄積されてきています（大阪高判昭58・10・27判時1112・67、大阪地判昭59・12・26判タ548・181、神戸地判昭61・9・3判時1238・118など。近時の判例動向については末尾の判例集参照）。更に、近時の学説はむしろ、a b c を肯定する説の方が多数を占めてきています（篠塚昭次、高橋弘、岡孝、青野博之、織田晃子、石外克喜、池田恒男、高木多喜男・久保宏之、北川善太郎、笠井修、私見。但し、これらの論者がa b c 全てについて論じているわけではない）。

2 近時の責任肯定説のポイント

近時の肯定説のポイントは以下の3点にあります。

① 消費者問題としての欠陥住宅問題の重大性が認識され始めてきたことです。欠陥住宅問題は、財産権の侵害であると同時に、居住権の侵害、生命・健康・身体の侵害に



講演する松本克美・教授

もいたる極めて重大な問題です。また、住宅建設が産業として大きく発展してきた高度成長期以降、こうした被侵害利益の重大さに加えて、この問題が、土地の造成や建物の設計、建築、販売、仲介、金融などにかかわる事業者（住宅関連産業）や専門家対そのような専門知識を有しない市民との間で生ずる構造的な消費者問題である点も意識されるようになってきました。欠陥住宅問題の深刻性は阪神大震災を契機にますます明らかになってきましたし、現在大きな社会問題となっています。従って、今後も肯定説の方が更に有力化する社会的背景があると見ることができます。

② 立法者意思の捉え直しです。従来の通説のポイントは上記 a b c を否定するポイントを、民法635条但書が、契約目的が達成不能なほどの欠陥が建物にあっても解除を認めていないことに求めてきました。しかし、1980年代以降、民法典起草段階での議論の検討から、起草者たる穂積陳重自身も、建物の欠陥が重大で住むのが危険な場合には、いくら費用がかかっても修理すべきと明言していることが明らかにされました。また、この規定の根拠として挙げられてきた建物取り壊しによる社会的損失の回避についても、建替えなければならないほど重大な欠陥がある建物については、その存続の方がむしろ社会経済的に損失となるとして、635条但書を限定解釈する考え方

が多数になっているわけです。

③ 比較法的研究の進展です。明治民法典起草時に参照された諸外国の法典(案)のうち、スイス債務法も建物の瑕疵の場合の契約解除を否定する規定を置いていましたが、その後学説は解除を肯定する説が通説化しているといえます(岡孝、高橋弘)。また我が国の法解釈学に大きな影響を与えてきたドイツ民法典は、契約解除の制限をしていませんし、ドイツで広く用いられている建設工事約款では、解除権制限を規定していますが、ドイツ債務法改正に関する鑑定意見は解除権制限に反対し(Weyers, Kaichholz, 1981, 1983)、債務法改正委員会最終草案でも(1992年)、解除制限を規定していません。

3 責任論の課題

以上のように、どんなに重大な欠陥があっても、建物だからという理由で契約解除を否定したり、再築請求、建替費用の損害賠償請求を否定する考え方には、合理性がないことがますます明白になってきていると言えます。今後は、請負人の瑕疵担保責任の法的性質を債務不履行責任や不法行為責任と関連での理論的に掘り下げていくこと、近時専門家の責任として注目を集めてきている建築家の責任をはじめ、不動産仲介業者、欠陥建築への銀行の融資責任など、解明すべき多くの理論的課題が山積しています。

4 消費者の自己責任について

ところで、近時、規制緩和の流れの中で、消費者の自己責任が強調されるようになってきました。ところで自己責任の前提には、正しい自己決定をなし得るための前提条件が整備されていなければなりません。近時制定、施行された「住宅品質確保促進法」も、住宅の品質に関する契約上の保証責任についての規定を置いていますが、何がどのように保証されるのかについて、注文者や買主が正しく判断できるための情報提供

が十分に行われる必要があります(説明義務の問題)。また札幌全国大会では、家の建築に関する知識が学校教育で全く行われていないことの問題性も指摘されていましたが、今後はますます、欠陥被害の事後的回復と同時に、欠陥住宅を見分け、買わない、建築させないための、教育を含めた社会システムの構築も課題となるでしょう。

5 欠陥住宅ネットの社会的役割

札幌大会の後、私の京都の研究室に、わざわざ札幌在住の市民の方から電話がありました。札幌大会の新聞記事に出ていた私の講演の記事を読んで、自分が買った住宅がどうも欠陥住宅らしいのだが、建替や建替費用を請求できるかどうかという相談でした。電話だけでは、どのような不都合が建物にあるのか、それを欠陥と判断できるのか否かについてはもちろんわかりませんし、また私も建築の専門家ではありませんので、早速、札幌大会で知り合いになった札幌弁護士会の粟生弁護士の連絡先をお教えしておきました。

欠陥住宅問題のように、建築の専門家と法律の専門家の関与が不可欠である問題に、欠陥住宅ネットのような組織が全国でたちあがることの重要性を実感できる体験でしたが、今後は筆者が所属する京都ネットでも行っているような不動産業者との研究会も含めて、更に一層ネットの輪を広げていくことが実効性ある被害の回復や防止を実現するためにも必要となるでしょう。「本来、家をたてることは、夢の実現である」ことも札幌大会で強調されました。皆が良い夢を見れるようにしたいものです。



(なお札幌大会で筆者が行った報告のレジュメは、欠陥住宅被害全国連絡協議会編『消費者のための欠陥住宅判例【第1集】—安心できる住まいを求めて—』455頁以下に収録されていますので、それをご参照下さい)。

建築士 養原 信樹

報告者として最終依頼を受けたのが、開催日の1週間程前であったと記憶しています。

何故、その間に進んで依頼を受けて準備しなかったのかと言われそうですが、何せ、この数年手掛けるようになっただけで、今までに裁判の判決を受けたものが未だ無く、ましてや勝つための鑑定書などそんなものがあれば私がほしいくらいです。それでいて「勝つための鑑定書作り」をテーマになど、あまりに無謀な役であって、他にもっと沢山の適任者がいらっしゃるはずだと思っています。が、つい断りきれないままにしていたものが壇上に立ってしまう羽目になってしまいました。

前置きはさておき、私が欠陥住宅がらみの相談を色々な弁護士の方から受けるようになって5年程になりました。この数年は、年間に30件を超える相談を受け、その内6割程度の件数で私的鑑定を書いています。内容については、ありとあらゆるものがあり、特定することはできませんが、それでも不同沈下に関するものが幾分多いかなと思います。

これらの私的鑑定書（意見書、調査報告書）を作る中で、色々弁護士の方から指摘を受けたことを一つひとつ改善しながら、判り易いようにした点をまとめてみます。

まず第一に、大前提となっているのは、**「鑑定書は非常に専門用語が多く読み難く、殆どの場合裁判官は全て充分には読まない。」**

しかも、「裁判官は高齢の人が多いため、大きな字のものにしないと見難くて読まない。」

要は裁判官の立場にたって、読み易い鑑定書にすることです。字は大きく、平易な文章であること。つきつめれば、

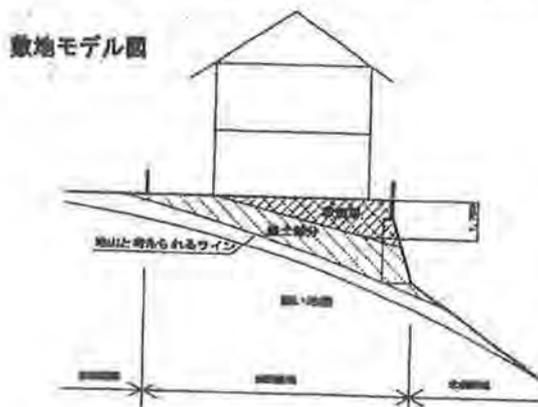
一行で言えることも、さて具体的にはどのようにしたらいいのか、字を大きくするのは簡単だけれども理化学的建築内容を平易な文にするには非常に難しい面があるので。

一つには建築士が日常的に使っている建築用語が、法律関係の人たちには宇宙語のように聞こえてしまい、ただ何となく文章で使っている用語が、異なった内容として受け取られてしまうことが多いのです。例えば土台と大引、梁と桁、荷重と応力、などなど……違いがあるのですが。

これらの受け止め方をできるだけ違いの無いものにするために、写真や図面の中にある具体的な場所にできるだけ直接名称を記入することにしています。

二つは建築そのものが3次元の立体であるものを、1元的な文章だけで表現するには限界があります。

少なくとも平面図や断面図といった2次元のものとして表現するのですが、それでも、例えば、床レベルの測定結果を資料として提出するにしても、単に測定数値だけを表記しても床の凹凸具合はなかなか一般の人には読み取り難いため、凹凸の深さによって色分けしたり、又、壁の傾きの場合だと傾き量によって矢印の大きさを変えて、どこが大きく傾いているのか視覚的に理解できるように表現方法を取り入れています。



更に、CG（コンピューターグラフィック）によって、3次元立体表現が簡単に作られるようになってきたので変形モデルを作ったりして、正常な形と現在の欠陥の発生した異常な形との違いを視覚的なものとして作っています。特に、欠陥を発生させる原因である発生メカニズムについては、状況（現状）を含めた内容を具体的図として作ることに努めています。

このような視覚的な資料作りのもとに、

できる限り文章を短くすることを合わせ、項目整理（要点整理）にも努めています。項目整理したものを更に、項目に色を付けて表現し、文字の大きさを変えて表現することによって、こちらが強く伝えたいことを強調させています。このことにより、裁判官にできる限り簡単にしかも短時間にきちんと伝わり、ひいては「勝つための鑑定書」となるものと思いつつ、今も書き続けています。

シリーズ わたしと住宅

『いい家に住みたい』

弁護士 木村 達也

（欠陥住宅関西ネット代表幹事）

子供の頃、和歌山県の田舎で暮らしていたが、戦後の貧しさの中で狭い家に大家族で住んでいた。それ故、村の地主が住む、庭に松の木が何本も植わった大きな屋敷の立派な家に住みたいというのが私の永い夢であり、憧れであった。

父が一生懸命頑張ってくれたので、私が小学校の高学年になってようやく世間並みの家に住むことができた。

しかし、父は大阪市内の学校に勤務していた関係でこの家から毎日通勤することができず、大阪市内で一人下宿生活を続け、週末や夏休みなどに家族のところに帰るとい生活であった。

「中学校は街の学校で…」という父の希望で私はこの下宿で父と共に生活をするようになったが、この地域は市内でも最も住環境が悪く、「蜂の巣長屋」と呼ばれ、狭く汚く臭く暗かった。

近くの町工場の騒音や排煙が部屋の中まで流れ込み、雨が降ると下水から汚水が溢れ出し、床上浸水も度々で誠に不衛生であった。こんな路地裏を夜な夜な高利貸しが大声を挙げて取立に廻っていた。それでも私は大学を出て弁護士になって結婚するまで、ここに住んだ。29才で結婚して、2LKの賃貸マンションに住んだが家賃の高さ故早く戸建て住宅を買いたいと焦った。ようやくにして住宅ローン付で買った新築住宅は粗悪で住んだ翌日から電気のコンセントにガタがきて、大雨には玄関で大量の水漏れが発生して泣かされた。

☆ ☆ ☆

日弁連の消費者問題対策委員長を務めている最中に阪神淡路大震災が発生し、我国の住宅政策の貧困と欠陥住宅問題が露呈された。私は委員会内に土地住宅部会を設け欠陥住宅問題から取り組むこととし、全国の学者・弁護士・一級建築士らが参加する運動団体「欠陥住宅全国ネット」を立ち上げた。

貧しい住環境の中で「いい家に住みたい」という積年の想いがこんな形でようやく陽の目を見たと思った。日本の住宅は量の確保はできている。次の課題は安全快適住宅とライフサイクルに合わせた住み替えシステムの確立であると思う。

建築士 野口 志乃 (SD設計室)

5年前の阪神・淡路大震災の渦中において、私は愛するわが街・神戸が壊滅的な被害を受け、6,000人以上の人命が瞬時に奪われるという悪夢に遭遇しました。建築士として、また生き残った市民の一人として復興に向け猛進した5年間に過ぎつつあった昨年9月、活断層直下型地震が台湾にて発生との報に接し、同様の悲劇にある隣国の震災報道に為す術もなく心を痛めたものでした。

本来ならば、隣国の震災復興の一連の活動の中で、同じ震災体験者である我々建築士は直ちに視察、または何らかの形での援助に赴く機会を作るべきであったかもしれませんが。しかし実際、一設計事務所に勤務する一介の建築士である私にはそれもかなわずに居りました。従って中華民国消費者文教基金会から欠陥住宅被害全国連絡協議会に、被害状況視察を前提としたシンポジウムへの出席をお求め頂いたのは、実に得難い機会でした。同じ被災体験を持つ神戸の一建築士として、この視察の印象及び考察を、ここに報告します。

*被害状況から見た二つの震災の相違点

同じ直下型地震であるにもかかわらず、台湾と神戸との被害状況は非常に異なった様相を呈しています。神戸の被害状況が極めて面的で広範囲にわたり都市域が壊滅状態にあったのに対し、台湾のそれは非常に線・点的で局部的なダメージが目立つものでした。

この相違の主因の一つとして震源の深さの違いが挙げられます。神戸では震源の深さが地表から約16kmと比較的深い位置なのに対し、台湾ではその深さは約1kmと、ほぼ地表付近で断層活動が生じています。つまり神戸では震源から地震エネルギーが拡散しつつ地殻の中を伝播した結果、地表

の非常に広い範囲に被害を生んだ訳です。一方台湾では、地表に現れた活断層上にある建築物のみが、主にそのものの建つ地盤の崩壊という物理的理由によって破壊されています。両被災地の風景はこうした破壊状況の違いにより、同じ活断層直下型地震でありながら、大きく異なるものとなっています。

また、都市域であるか否かによっても被害状況は大きく変わってきます。台湾の震源地が都市部を外れていたのは非常に幸いでした。インフラ被害が神戸に比べ少なく、火災発生率も格段に低かったのは震源が都市域になかったからこそであると感じます。

しかし同じ活断層国家として、神戸の悪夢が将来同じく大都市域である台北や台中・高雄等で起こる可能性は極めて高いと思われれます。だからこそ我々都市域の被災体験者が為しうる今後の情報提供の意義は非常に大きく、また台湾のような極めて危機管理意識の高い国家はその情報をより有効に活用出来るでしょう。今後の両国間でのより密な情報交換の必要性を切実に感じます。

*視察期間を通じて～台湾大震災から受ける疑問点と予測される今後の課題

倒壊した台湾の建築物を検証すると、台湾の耐震基準や建築法規の遵守状況に対する疑問を抱かざるを得ません。神戸でも数多くの構造上問題のある、または手抜き工事に起因する倒壊建築物を我々は目にしましたが、被害建築物の大多数は木造家屋でした。しかし台湾は大陸の石造建築の流れをくんで、建物の多くはRC造や煉瓦等による組積造です。これらが台湾の被害建築物の主体であったことを考えると、今一度RC造や組積造の耐震・構造基準チェックの必要性を感じるのです。実際、視察期間中もRC造で、鉄筋のピッチや定着長さ・

コンクリートかぶり厚などが明らかに不足していると思われるいくつかの倒壊建築物に遭遇しました。柱・梁構造においても、RC造のコンクリートの柱や梁と単なる煉瓦組積造の壁によるものが非常に多く、同じRC造の耐震壁を交えたバランスの良い耐震設計の概念はあまり浸透していないように思われます。

台湾の建築法体系は、我が国の建築関連法規をベースにして成り立っていると聞き及びました。実際法文書をひもとき、両者を比較してみてもそれらは驚くほど一致しています。では現在、台湾ではどのような法的チェックがなされ、あるいはどのような検査体制が整っているのか、先に述べた懸念すべきポイントも含めシンポジウム席上で積極的に質疑応答を重ねることを希望したのですが、時間不足で果たなかったのは非常に残念です。

もっとも我が国が新耐震基準を採用したのは1985年、台湾が耐震基準の見直しを行ったのは1998年です。比率的にRC造の倒壊率が神戸で少なかったのは、当然といえば当然の事かもしれません。同程度に新耐震基準採用時期が早ければ、台湾の被害もさらに最小限度に押さえられたことでしょう。台湾で今回倒壊に至った建築物の殆どは耐震基準見直し以前のものと思われるからです。

***今後の大都市直下型地震に備えて～集合住宅は何を生かし、教訓とすべきか**

我々が神戸で震災後の様々な建築物の再建業務に携わる中で最も難行し、複雑な事業要素を内包していたのは集合住宅の再建でした。被災建物を再建するのか補修するのか、新たに抱え込む二重ローンの中で住民の生活は立ち行くのか、高齢で融資も受けられない居住者をどうするのか…誰もがこうした課題を解決しなければならない中で、肝心の専門家すらはじめて直面するこの事態に何の解決策も持ち合わせず、適切



台湾の被災現場

なアドバイスができないという状況が続きました。しかし手探りで再建業務を続ける中で、問題解決方法も含め、我々は集合住宅ならではの良好なコミュニティづくりの達成など、数々の貴重なノウハウを獲得するに至っています。

台湾は我が国以上に職住接近を希求する傾向にあり、今や集合住宅は既に都市生活形態のスタンダードと言っても過言ではないでしょう。隣国が、来るべき大都市直下型地震への備えに際して被災集合住宅の再建・補修業務を日頃から想定することは、隣国の都市状況を鑑みると何より重要であると思われま

☆ ☆ ☆

我が国でも近年、住宅品質確保促進法の施行や建築基準法改正・建築物に対する中間検査の義務付けなど、遅まきながらも積極的に建築物の性能維持や消費者保護に努める試みがなされてきているのは周知の通りです。一方台湾では団体訴訟制度の確立など、欠陥住宅問題をはじめとする消費者問題に対応する仕組みが既にかなり先行し、充実しているという印象を受けました。

こうした両国の制度・システムの相違点や実例についての情報交換はこれからますます不可欠なものとなっていくことでしょう。

ともに大震災を経て、また、それが一つの契機となって欠陥住宅問題に対する消費者意識が高まりつつある昨今、その被災体験を教訓とし、今後のより良い住環境の創設に努めることは我々にとって必要でもあり、また急務なのではないでしょうか。

欠陥住宅を考える会代表 黒田 七重

＜「欠陥住宅を考える会」の設立と経過＞

当会の設立は1981年12月。動機は、新築した私宅のクレームの交渉が難航したこと、被害救済の公的機関が皆無であったことからです。被害者数人と知り合い、まずは悪質業者の糾弾から始めることにしました。

運動の目標は

- 1 建築の被害者には、欠陥の正確な把握と、自力解決のためのアドバイスや援助によって、解決への道を探る。
- 2 建築予定者には、欠陥の事例を通して住宅業界の実態を認識し、建主としての常識的知識を学んで賢い判断力を養い、耐久性能に優れた住宅づくりに努める。
- 3 建築士・施工業者には、専門家としての不断の努力と誇りをもって、当会が目指す高性能な住宅を建築し、誠実で技術の優れる業者に対しては協力を図る。

当会発足当時、同業者の悪行の償いにと、ボランティアで被害調査を申し出下さった建築士さんがおり、そのご助力によって三年間程は、被害者救済に奔走しました。その後産学共同研究によって、結露被害改善の工法が確率、当会も建築予定者のための教育に運動を転換し、現在に至っています。

＜住宅の欠陥（一部スライド利用）＞

- ・基礎・構造の関係
 - △不動沈下△基礎コンクリートの地中の深さが凍結深度より浅く、家の一部や塀が凍上△屋根の積雪荷重で構造の柱が座屈し壁がふくらんだ△木工事の不良
- ・室内が契約に反して寒い。結露・カビ発生
- ・排水管設備のずさん工事（浴室・台所等）
 - 最近発生している被害には、台所流し台の床下配水管から、垂れ流しとなって土に染みこんだ排水が腐敗し、有害ガスが発生したもの。床下防湿の不良工事に何らかの

原因が加わり、やはり汚染ガスが発生。

いずれも住人は自宅から避難。1件は業者が買い取り他は交渉中。なお私宅の欠陥と裁判については、小著「裁判官は建築を知らない!？」に詳しいですが、不同沈下の他に柱・小屋組み等の手抜き工事で、地震の際には倒壊のおそれあり、と建て替えるの必要性を、判決も認めました。しかし現に居住しているのだから、使用価値・交換価値が存在すること。また民放634・635両条但し書きの主旨に照らして、建て替えに要する費用のすべてを要求するのは妥当でない、という理由で、損害賠償請求額の約3分の1の額だけ認めるものでした。

不同沈下が大きく、ゆがんだ屋根からの雨漏り、窓からは雪が吹き込むというお宅がありましたが、新居を捨てて借家に移るには、通学・通園にローンの支払い更に家賃と、容易ではありません。この住宅は交渉の末、建て替えていただきましたが…。

居住しているから、とか家の形をしているから価値が存在する、といえるものでしょうか。建築関係法規は何のためでしょうか。法治国家であるからこそその司法。法や世の常識を軽んじては、司法の存在価値も軽くなります。

＜欠陥住宅発生の原因①＞

「住宅の品質確保促進法」（「品確法」）が発表されるや、建主にわかり易いのは10年保証。早速消費者受けを狙ってか“品確法の先取り”と、保証期間20年・30年を唱える業者が、新聞記事を飾りました。

ある国で「この住宅は何年位もちますか、建物はメンテナンス次第で100年も200年もたせるもの。日本は建て替えが早いですね」と。大恥をかいたと住宅視察者の報告でした。

建物の寿命や価値は、構造等の基本性能

が確実なことと不断の心配りや手入れ。保証期間の長さが建物の質を保証するものではないことに、建主は目覚めてほしいものです。雨露や寒さを凌ぐだけなら、仮設住宅でも20年位容易でしょうし、新築住宅に重大な欠陥があったとしても、欠陥に気づかず天災にも遭わなければ、素人の悲しさ、“知らぬが仏”のまま住み続けられるのも、住宅です。

この目まぐるしい世情、大企業とて明日の命は不明。20年保証の前に人の財産づくりに対する真摯な誠意と技術能力こそが、本物の保証です。

よく欠陥住宅発生の主な原因は、設計・施工一貫の建築システムが問題なのだ、という意見が幅を利かせています。今私はいっきとした建築士事務所に対して、設計と監理の欠陥を指摘、補修工事の交渉中ですが、施工業者と相談しながら造ったと、恥ずかし気もなく弁解し、業者もまたあ、うんの協力態勢です。

建築士事務所の多くは、建築業者の下請け業務で経営を維持しているのだ、とか肝心の強度よりデザイン志向が強いとか、建主にとっては芳しくない噂も耳に入ります。

勿論技術能力・責任感共に優れた方もいらっしゃるようですが、欠陥住宅問題は別格。被害調査は時間がかかって割に合わず、もしかの裁判の鑑定書作成は面倒、証言も避けたい。そして折角の証言に不信を募らせる被害者もまた少なくない（期待過多なのか？）のです。

どうも現状では、建築士事務所との設計・工事監理委託契約が、欠陥防止の確証とはならず、資格上の一般論のようにも思われます。要は建築士資格も人次第ということでしょうか。

＜欠陥住宅発生の原因②＞

“欠陥住宅110番”発動のおかげで、マスコミも頻繁に被害状況を取り上げ、建主に注意を促していますが、発生原因やその

後の経過についてまでは言及しません。

住居は、人間が人間らしく暮らすための基盤だからこそ、人権なのだといわれる所ですが、文明国群の中で国民の住宅に欠陥が多発しているのは、わが国だけとか。

わが国の憲法では、社会福祉・社会保障義務の中に、国民の生存権としての文化的生活権を認め、財産権を保障しています。建築基準法がこれを受けていることは、第一条の目的に明らかです。

ところが、政府が住宅建築を推進した主目的は、外圧をかわすための内需拡大や景気浮揚など、経済政策の手段に利用したことは衆知の事実です。さらには建築業界との馴れ合い政治の申し子として、利に敏く職業倫理に乏しい業者が跋扈蔓延したのは必然の理。欠陥住宅の増発もまた必然でした。

政治の都合で、融資拡大や利下げの餌で、持家願望を煽動し利用するのは、国民の人権を軽んずる以外の何ものでもなく、その故にこそ、長年に亘って被害者を放置してきた、最大の理由ではなかったでしょうか。

欠陥住宅発生の根本原因に蓋をしたまま、一見恰好の良い「品確法」が施行されたとしても、その実効に疑わしきは拭いきれません。

＜欠陥住宅発生の未然防止には（私見）＞

1 建築依頼側の、自己責任等の意識改革が必要ですが、これは教育以外にはムリ。

2 司法の方々には、裁判における厳しい判決、あるいは正義感をもって糺していただくことだけが、詐欺に等しい手抜きやずさん工事の横行を防ぐために、唯一実効性ある期待できることです。

3 すべての住宅建築に対する行政の確認業務の強化（設計図書の精査）と、造り手側から純粹独立し、技術能力に優れたものに特別の権威を附与する検査員制度は、欠陥工事防止には必要不可欠。はかない希望です。

新築の建売住宅でも実質的価値なし～ 代願建築士に不法行為責任認める

弁護士 嶋原 誠逸

大阪地方裁判所平成12年6月30日判決・平成8年（ワ）第11511号

<相談までの経緯>

Aさんは、平成8年2月、(株)東住建から、大阪府門真市にある鉄骨ラーメン構造3階建ての建て売り住宅を土地代込みで4380万円にて購入しました。

ところが、実際に住み始めてみると、1週間もたたないうちに1階駐車場から水が湧き出してきたり、建物全体が揺れるように感じて気持ちが悪いくといった不具合に次々と遭遇しました。

そこで、Aさんは、親戚で建築に詳しい人に建物を見てもらったところ、小さな不具合だけでなく、本件建物には所定の耐火性能がまったく備わっていないことが判明して、ショックを受けました。

そのため、さらに詳しい調査を一級建築士に依頼したところ、一見して分かるほどの溶接不良であり、構造上の安全性能も備わっていないことが判明し、Aさんはさらなるショックを受けました。

<提訴へ>

本件建物の欠陥は、構造上の安全性能、耐火性能という建築物の根本に関わるものであり、話し合いによる解決は当初から難航が予想されました。

そこで、Aさんは、損害賠償請求の訴訟を起こすこととし、相手方には売主だけでなく、建築確認申請書に監理者として記名捺印したにもかかわらず、実際には一切の監理を行っていない代願建築士も加えて、その監理を放棄した責任・名義貸し責任を問うこととしました。

<本訴の経過>

(株)東住建は、本件建物を建築したのは関連会社のフジカワ興産(株)であり、また鉄骨工事・溶接欠陥をしたのは下請であるとして、(株)東住建から下請業者の武田建設(株)へ訴訟告知が行なわれました。すると、下請業者は孫請業者の(株)ヤマムラへ、孫受業者はひ孫業者の(株)西田鉄工建設へ、ひ孫業者はやしゅ孫業者の的場工業こと場的場潔へと次々に訴訟告知を行い、あからさまな責任転嫁が行なわれました。現に、下請側からは、この程度の品質の鉄骨工事で良いと元請から言われたとか、現状の施工でも法律に違反しないなどの主張が提出されました。

まさに、本件建物は、このような建設業界における重層的下請構造のなかで、どんどん中間利益が搾取され、品質に責任を負う者が曖昧となり、低品質どころか、人の生命に危害を及ぼしかねない程の建物となっていったのです。

また、代願建築士からは、本件建物についての監理を行うよう個別の依頼を受けていないなどのお決まりの反論が提出されました。

<裁判所の判断>

1 売買契約の当事者間に不法行為責任を認める

判決では、本件建物に構造上の安全性能、耐火性能が欠落していることを認定したうえで「(株)東住建は、Aに対し、本件建物の瑕疵を告知しなかったばかりか、『今人気の高い耐

震性 鉄骨造り』『より耐震性・耐火性に対しても追求された住まい造りです』などと、およそ事実と反する広告を頒布」しており、「瑕疵担保責任のみでは律しきれない責任がある」として、不法行為責任まで認めました。

2 代願建築士の責任

1) 建築士の義務－専門家責任、設計・監理の業務独占責任

判決では、建築士法1条、2条6項、18条3項を引用のうえ「これらの規定は、単に当事者である建築士と監理者の関係を規律するにとどまるものではなく、建築工事監理を適正ならしめることにより、建築物の安全を確保し、広く国民の生命、健康、財産を保護しようとしたものと解されるから、建築主や建築士は、当事者以外の第三者に対する関係においても、義務を負っている」として、第三者に対する注意義務を肯定しました。

そして、建築士に不法行為責任が成立することを肯定し、判決自ら、建築士は「いわば、製造物責任における製造者の補助的な立場にある」と説明してくれています。

2) 代願建築士の責任

続けて、判決では、「代願」建築士の責任について、「建築士が…工事監理者の名義を貸したような場合には」「建築確認通知を騙し取ったといわれてもやむを得ないであろうし…工事監理者を置くべき建築主の義務の潜脱に手を貸したものである」とし、結局、「名義を貸す行為は、実際に工事監理業務を受任しながら、建築主と意を通じて監理業務を怠る行為と比較しても、ほぼ同様の違法性があり、また、違法建築への寄与の程度もさほど異ならない」と断罪しました。

3 損害論

1) 本件建物の実質的価値

判決では、売買契約という法形式に若干こだわったためか「瑕疵の存在により原告が直接被る損害は、本件建物の取壊し・再築費用ではなく、Aさんが負担した代金額から、売買契約締結時における本件建物の実質的価値を控除した残額」としました。

しかし、続けて「本件建物の実質的価値について検討するに、本件建物には、構造上の安全性、耐火性能という、人の生命、身体の安全にかかわる重要部分に瑕疵があることからすると、到底居住に耐えないものであって、実質的価値はない」と判断し、結局、建替え費用と同額をAさんの損害とし、その他の関連損害も加えて合計2680万円を損害と認めました。

また、判決では「いかなる瑕疵がある建物であっても、現実の市場においてなお取引の対象となると思われるが、本件のように人の生命、身体の安全にかかわる重要部分に瑕疵がある建物について、実質的価値を認めるとすれば、建築物に関する最低の基準を定めて国民の生命、健康及び財産の保護を図ろうとした建築基準法の立法趣旨を無にする」として、事実上の利益論をも明確に排斥しています。

そして、代願建築士についても、売主と連帯して、上記同額を支払うよう命じています。

<最後に>

本件は、相手方が控訴したことから、現在、大阪高等裁判所にて係争中ですが、以上の判示内容が欠陥住宅裁判の理論深化の一助になれば幸いです。

以上

はじめに

1994年、消費者取引において商品の安全性をはかる民事ルールとして製造物責任法が制定された。製造物責任法制定以降、商品の安全性と車の両輪でありながら、これまで十分な民事ルールがなかった消費者取引における契約の適正化に関して新たな立法化が検討されてきた。6年の検討を経て、2000年4月消費者取引の契約の適正化をはかる民事ルールとして消費者契約法が制定され、2001年4月1日から施行される。

消費者契約法は、事業者と消費者には情報の質・量や交渉力に格差があることに着目して、消費者契約における公正な勧誘や契約条項から消費者を守る規定である。その効果は契約の取消や契約条項の無効である。

住宅など不動産取引も対象となっている。商品の瑕疵や欠陥に対応することを目的としているわけではないので、欠陥の修補や損害賠償、欠陥の存在自体を理由とする契約の解除が消費者契約法で認められるわけではない。しかしながら、住宅の環境や品質に関する説明、あるいは瑕疵担保責任などに関する約款などについて、不動産取引にも消費者契約法の適用場面は多くある。

【消費者契約法の内容】

消費者契約法の主な内容は、以下のとおりである。

- ① 消費者と事業者の間で結ばれた消費者契約を幅広く適用対象としている（但し、労働契約を除く）（2条、12条）。従来の業法のように、法律の適用範囲に例外や限定がない。住宅販売や建築請負も、事業者と消費者との契約である限り適用がある。
- ② 事業者が消費者契約の内容についての情報を提供しよう努力することを明記した（3条）。今後は、事業者は消費者に判

るように商品の内容や取引条件について説明することが求められる。

- ③ 契約を勧誘するときの事業者の不適切な行為に対して消費者に契約を取消す権利を与えた（4条）。悪質商法などは契約勧誘時に不適當な方法を採用するので、以下の誤認行為と困惑行為があった場合に消費者に取消権を付与して契約を解消することができるようにした。

〔誤認行為〕

ア、重要な事項に関して事実と違うことを説明したとき。（例）事故車をそうでないと言って販売したとき。

イ、将来の変動が不確実な事項についての断定して勧誘したとき。（例）「この株は絶対上がります」といって勧誘したとき。

ウ、重要な事項に関する消費者の不利益な事実を故意に告げないとき。（例）元本割れの危険を述べない投資信託の勧誘。

〔困惑行為〕

ア、住居、就業場所からの不退出による勧誘行為。（例）帰ってくれ、もういらないうい言ったのに帰らないセールスマン。

イ、勧誘場所から帰さない勧誘行為。（例）用事がある、時間がない、いらないうい言ってもしつこく長時間勧誘して店から出られないとき。

- ④ 予め事業者が作ってある契約条項などの内、事業者の責任を免除する免責条項（（例）「一切責任を負いません」）や過度な損害賠償を定める条項（（例）「中途解約の場合は一切返金できません」「支払が遅れたら家賃の2倍を支払ってもらいます」）は消費者に一方的に不利益な条項として無効とした（8条、9条）。契約条項について消費者は知らないことも多いし、それを拒絶することは事実上できないので、不当な条項は排除できるようにしたのである。

⑤ 免責条項や損害賠償の予定以外でも、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項は無効となることが一般的に規定した。(一般条項。10条)。例えば、最近のアパート賃貸借契約にある自然の劣化部分をも含めた過度な原状回復条項などはこの規定によって無効となる可能性がある。

【住宅取引への適用】

欠陥住宅の補修や建替は債務不履行、瑕疵担保責任、不法行為責任などこれまで蓄積されてきた法理論で救済を図ることになるが、契約の際の説明に問題がある場合や契約書、約款に問題がある場合には消費者契約法による救済が可能である。

宅建業法35条記載の重要事項などについて売り主である事業者が事実と異なることを述べたときは「不実告知」により(消費者契約法4条1項1号)契約の取り消しが可能となる。事実と異なることについて故意は必要ない。たとえば建坪率や容積率について誤ったことを述べ、思うような建物が建てられなかったときや、将来立て替えることを予定しているのに接道義務を満たしているかについて誤った説明をしたときには、契約を取り消せる可能性がある。

建売住宅の場合にその構造や品質などの契約の重要な事項に事実と異なる説明があった場合に契約の取り消しが可能となってくる。重要な構造部分に手抜きのある建売住宅でありながら、手抜きはないことや建築基準

法を満たしていることを売り主側が積極的に告げている場合には売買契約の取消の可能性はある(4条1項1号)。手抜きであることを全く告げず隠している場合には、4条2項の「不利益事実の不告知」が適用される可能性がある。「不実告知」や「不利益事実の不告知」は第一次的には売買契約の一方当事者である売り主が行ったかどうかであるが、売り主が仲介業者など第三者に説明等を委託した場合には委託を受けた者について判断される(法5条)

建築等請負契約においては、請負人あるいはこれから委託された者が建築される建物の適法性について誤った説明をした場合などに消費者契約法の適用が考えられる。

契約条項については、住宅品質確保促進法の制定後、約款も変わっていくと思われるが、法8条、9条で瑕疵担保責任の免除約款や過大な損害賠償の予定が無効となる。その他請負代金の一方的な変更権を請負人側に認める約款は法10条でその合理性が問題とされることになろう。

消費者契約法は本来欠陥の是正を目的にしたものでないため、欠陥住宅問題の特効薬とはならないが、今後、住宅取引契約の締結の場面と契約条項について各事例別に消費者契約法の適用が可能かどうかを検討していく必要がある。

以上

第10回大会の案内～IN北九州

11月25日(土曜)、26日(日曜)の2日間にわたって、欠陥住宅全国連絡協議会の第10回大会が北九州市小倉北区で開催されます。今回は、最近東京地裁や大阪地裁でも再検討する動きの高まっている「裁判所における建築鑑定のある方」をメインテーマとして、その外日弁連土地住宅部会北欧調査団の報告や、地元からの事例報告など、盛りだくさんの内容が予定されております。新幹線小倉駅から徒歩5分と至便で、かつ素晴らしい国際会議場ですので、ふるってご参加下さい。

地元主催幹事 弁護士 山上知裕・畑中潤

参加申込み連絡先 畑中潤 FAX093(562)3132

昨年の通常国会で成立した住宅品質確保・促進法案により、住宅性能表示制度が創設された。これは、契約に際し住宅性能を事前に相互比較できるよう新たに性能の表示基準を設定すると共に、客観的に性能を評価できる検査能力をもった建設大臣指定の機関による住宅性能評価書の交付を通して、住宅の品質の確保を図ろうとするものである。評価される住宅性能には、構造耐力や遮音性・耐火性などの他、建築基準法では定めのない省エネルギー性や高齢者対応、シックハウス・ホルムアルデヒド対策なども含まれている。逆に言えば、今後、住宅メーカーは、各住宅の特質をウリにして、宣伝し、請負又は販売することが可能になるのである。

また、住宅性能評価機関は、設計・引渡の2段階で住宅性能評価書を作成することとなり、これらを添付して契約を交わした場合には、その記載が契約内容となるから、引き渡された住宅が性能をみたしていなければ、契約責任を追及できる。更に、この制度を利用するか否かは住宅供給者又は取得者の選択に任されているが、大体、建物価格の0・5%強の登録料が想定されており、事実上住宅取得価格にオンされることになろう。

無論、この制度を利用することによって、建物の最低基準（1条）を定めた建築基準法の規定を潜脱することは認められないから、最低ランクが建築基準法の基準とほぼ等しくなり、完成検査済証をとることは、当然評価書交付の前提となる。また、性能評価住宅においては、基礎、屋根、内装の各工程及び竣工時と4回、性能評価機関による現場検査が予定されており、工事司監理報告書のチェックもなされるから、通常よりもグレードの高い住宅になることが予想される。

建設省では、この制度を利用する住宅は、初年度全新築住宅戸数の10%前後、5年目の制度安定期で40%程度と想定している。新築住宅から出発し、個々の建物の検査・修補履歴等を整備することによって安心して買える中古住宅売買市場を整備・活性化させ、高齢化社会において量から質の時代に対応した住宅全体の良好な社会資本としての確保をねらっているのである。

既に、建設大臣告示として、性能表示基準と評価方法基準が定められ、その後指定をうけた性能評価機関の研修等を経て、以後締結した契約に適用される性能評価住宅が実際に出廻るのは今年の秋から冬以降になろう。

しかし、右基準において、既にいくつかの問題点を指摘できる。例えば耐火性能について、大都市の防火・準防火地域にある3階建て住宅等においては建築基準法施行令や条例の規定の下限であっても全体のランクの中では相対的に上位になる等全国一律の規制に無理がある点、ホルムアルデヒド等の対策についても、材料のみの放散量によるランク付けが主で部屋自体のホルムアルデヒド等濃度の総量規制になっていない点などである。

また、同法では、規格化住宅などの標準設計書があるものについては、性能評価を効率化・簡素化する措置が講じられるから、基礎工事など現場での施行如何では問題が出てくることも十分ありうる。結局、建築基準法が本来予定している日常的な工事監理がいかにきちんとなされているかが、欠陥住宅を防止するためのポイントになろう。

更に、従来からある住宅保証機構の住宅性能保証制度は、保険制度とリンクすることにより、定められた住宅性能を担保する役割を果たすであろうし、建築途上での業者の倒産に対処するための完成保証制度の活用など付加的なサービスの影響・選択も今後の課題となろう。

いずれにせよ、これらの性能表示に耐えうるためには、一定の技術や商品開発力が前提となる。建築業界も、大手ゼネコン・中小工務店を問わず、勝ち組と負け組とに別れていくであろうが、この制度にのらない住宅にこそ欠陥住宅が多発する潜在的可能性が高く、問題は依然として残されている。

消費者のための欠陥住宅判例第〔1集〕のお知らせ

弁護士 永井 光弘 (神戸)

1. 出版の経緯

欠陥住宅被害全国連絡協議会は、本年2月頃から各地欠陥住宅ネットの弁護士に呼びかけ欠陥住宅裁判例の蒐集を始め、5月には掲載判決数25件の判例集を出版しました。

所収の裁判例は、全て、①消費者側が勝訴した事例で、かつ、②出版時点では判例時報等の公刊物で目にすることができなかった裁判例です。私個人の見解ですが、欠陥住宅に関する裁判例は阪神大震災(全国ネットの設立もこれを契機にしている)を契機に、その後大きく変わりだしたように思います。

ところが、欠陥住宅に関する裁判例(特に勝訴事例)は、判例時報や判例タイムスに掲載されることが少なく、また、掲載されたとしてもずいぶん時機に遅れたものでした。勝訴判例は、口コミやコネにより各弁護士間で交換されており、それ故、現実には欠陥住宅訴訟を消費者側で争う全ての弁護士の共有財産とはなっていませんでした。

この判例集は、このような状況のもとで勝訴判例を広く共有財産として活用するために編まれたものです。

2. 本判例集の効能…蛇足ながら本判例集の効能?を宣伝がてら付け加えます。

① 欠陥住宅訴訟を消費者側で遂行している弁護士に勇気を与える(手持ち事案につき「勝てるんじゃないか」「いや絶対勝つべきだ」という気分させる)。

② 欠陥住宅訴訟における業者側の反論はかなりパターン化しており、たいしたことはないのに気付く。

③ 未だに「建っているから安全だ」等と妄言を吐く裁判官に対し、裁判例自体の動きを知らしめる。

3. 今後の出版予定

判例集〔第1集〕としていきますとおり、今後も同様の編集方針(①勝訴事例②公刊物未登載)で更に、〔第2集〕、〔第3集〕…と出版していく予定です。誠に恐縮ですが欠陥住宅訴訟を遂行されておられる諸先生方におかれましては、当該判



堂々完成!

メーリングリストへの参加を！

7月21日、全国ネットの会員の弁護士・建築士によるメーリングリストを開設しました。積極的なご参加をお願いします。参加ご希望の方は、事務局長のメールアドレス (abenom@msh.biglobe.ne.jp)宛てにお申し出下さい。

なお、現時点では、個別事件のプライバシーの関係などから、参加資格を会員の弁護士・建築士に限定していますが、今後検討していきたいと考えています。

全国ネットのホームページ開設に乞うご期待

全国ネットでは、11月25・26日の福岡大会までを目標に、ホームページを立ち上げたいと考えています。どのような内容にするかについて、皆さまの積極的なご意見をお寄せ下さい。

告知板

札幌大会での不手際のお詫び

札幌大会では、当日の会場や受付準備、また報告者の方々へのご連絡などが非常に不十分で、報告者や参加者の皆さんに多大なご迷惑をおかけしました。この場を借りて深くお詫び申し上げます。

これを貴重な教訓として、今後このような

不手際がないよう、万全の努力をしていきたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

☆☆☆

2000年度会費の納入を！

現在、2000年度会費の納入をお願いしています。全国ネットの財政は今のところ会費収入のみですが、これまでの会費納入状況は芳しくなく、財政は大変厳しい状況にあります。

同封の振込用紙にて、2000年度会費の送金を、よろしくお願い致します。

「消費者のための欠陥住宅判例（第1集）」の購入・活用を

本年5月に出版した「消費者のための欠陥住宅判例（第1集）」は、お蔭さまで好調な売れ行きです。全国の書店でも購入できますが、全国ネットや地域ネットを通じて購入申込みをいただきますと、一定の手数料が民事法研究会から入ることになっていますので、お申し込みをよろしくお願い致します。

また、裁判所や弁護士・建築士に広くお知らせいただき、住宅紛争審査会や現在行なわれている欠陥住宅訴訟などでも、ぜひご活用下さい。

必読！

編集後記：次大会は11月末といえどもまだ暖かい九州。九州といえば焼酎や明太子。全国ネットゆえその大会開催地での楽しみがあります。多くの参加者との出会いも楽しみです

530-0028 北区万才町5-9 日本消費経済新聞社 用具 成子 (欠陥住宅関西ネット)

TEL・06-6314-1191、FAX 06-6360-2525