

ふぉあ・すまいる No.19



欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2008年4月25日 発行

代表幹事 伊藤 學

幹事長 吉岡 和弘

事務局長 河合 敏男

〒164-0011 東京都中野区中央2-29-6-101

河合敏男法律事務所

TEL 03-5348-7531 FAX 03-5348-7530

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>

皆さま、お待たせいたしました。第23回全国大会（岐阜）の報告書ができあがりしましたので、お届けします。

第24回大会は、2008年5月31日（土）～6月1日（日）に沖縄県那覇市にて開催いたします。テーマは「間違いだらけの裁判鑑定を問う」を予定しています。多くの皆さまのご参加をお待ちしております。

今号の目次

	ページ
◆岐阜大会基調報告 吉岡和弘（仙台・弁護士）	2
◆岐阜大会アピール 「住宅の安全性の確保を求める宣言」	4
◆被害者からの発言 笠松希代美	5
◆分科会報告	
第1分科会 被害者のための建築紛争の基礎知識 岩城 穰（大阪・弁護士）	7
第2分科会 建築紛争と建築士の役割—2 藤島茂夫（東京・一級建築士）	8
第3分科会 訴訟における「よくある反論と再反論」（損害論） 風呂橋誠（広島・弁護士）	9
◆柏崎市への被災建築物応急危険度判定業務参加報告 石黒一郎（堺市役所）	10
◆欠陥住宅裁判の「欠陥」を問う～救済されない被害者たち～	
不当判決の紹介 神崎 哲（京都・弁護士）	13
あまりに酷い意見書、鑑定書、判決の紹介 吉岡和弘（仙台・弁護士）	15
建築裁判の問題点 藤島茂夫（東京・一級建築士）	17
◆建材偽装について 善養寺幸子（東京・一級建築士）	18
◆勝つための鑑定書づくり 橋本頼幸（大阪・一級建築士）	20
◆東海ネット研究報告	
「木造戸建住宅に関する裁判例一覧表」の作成趣旨と活用 伊藤陽児（愛知・弁護士）	22
「木造住宅構造規程瑕疵対照表」について 浅井洋樹（愛知・一級建築士）	24
「補修費用積算の参考となる補修方法一覧」の作成の経緯と意味 瀨瀬 誠（愛知・一級建築士）	25
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 建設業者の不法行為責任を認めた最高裁判決 幸田雅弘（福岡・弁護士）	27
[2] 中古物件の売買で契約関係にない施工業者等と和解が成立した事例 江藤祥子（京都・弁護士）	30
[3] 看護士の化学物質過敏症につき、後遺障害を認定し、医療機関の責任を認めた判決 中島宏治（大阪・弁護士）	33
[4] 旗竿地の売買につき瑕疵担保責任を認めた判決 神崎 哲（京都・弁護士）	35
[5] 慰謝料500万円を認めた高裁判決 間宮静香（愛知・弁護士）	37
◆特別寄稿	
特定住宅瑕疵担保責任履行確保法の問題点 河合敏男（東京・弁護士）	40
消費者庁について 吉岡和宏（仙台・弁護士）	42
◆次回開催地からのご案内 中西良一（沖縄・弁護士）	43
◆事務局だより	44

岐阜大会 基調報告

弁護士 吉岡和弘(仙台)

1 消費者政策の見直しの動き

- (1) 本年11月1日、福田総理は「消費者重視へ転換を」との所信表明演説を行ったうえ、翌2日、岸田国民生活担当大臣に対し、「消費者重視の視点ですべての政策や法令を見直し、年内に緊急対策をまとめるよう」指示した。相次ぐ食品偽装事件や耐震偽装、薬害肝炎問題などを受け、生産者重視から消費者重視への転換を政権の基本に据える意向を示したものと言えよう。とりわけ、首相は「生産者の都合から政策を考える役所の発想を根本から変える」として、岸田大臣に対し、「食べる」「働く」「作る」「守る」「暮らす」の五つの観点から全省庁の政策や法令を総点検するよう求めた点は重要である。福田政権の行方にも関係するが、消費者被害の撲滅を目指す私たちにとって見逃せない重要な動きであろう。一方、民主党も、党内に、「人権・消費者調査会」を立ち上げ、消費者問題への対応を緊急課題とし、仙谷議員を会長、枝野、小宮山副会長、園田康博事務局長、田名部くによ、小川淳也、金子恵美、行田邦子事務次長のメンバーで政策立案等を目指すとのことである。与党、野党のいずれもが、近時発生する様々な社会問題の根幹に消費者軽視の政策への反省と改革の必要性を痛感していることの表れだろう。
- (2) 上記五つの総点検中、「作る」「守る」「暮らす」は、我が全国ネットのテーマであり、消費者生活の根幹に係わる問題である。昨今の耐震偽装、建材偽装、橋梁偽装等を生み出すわが国の生産システムにメスを入れ、消費者が安全で安心した平穏な暮らしを実現するために、日弁連が主張する「安全な住宅に居住する権利」の



実現に向けてより一層の努力が求められている。そのうち、欠陥住宅被害の撲滅という視点からみた「作る」「守る」「暮らす」の分野からの緊急課題としては、以下のものが指摘できよう。

- ① 建築士の自律と工事監理の徹底・充実をどうすれば確保できるのか。
 - ② 「真の」中間検査制度の実現をはかるための方策、とりわけ、アメリカ並みに、4号住宅（戸建住宅）について行政（とその下に置かれた住宅検査員）による工事現場における徹底した中間検査の制度（インスペクター制度）を実現する必要性
 - ③ 建材試験制度の問題点の掘り起こしとその改善策の構築（安易な検査・試験が偽装を誘発する）
 - ④ 業者に甘い欠陥住宅裁判の現状とその改革の必要性（本日のテーマである）
- が求められている。

2 欠陥住宅裁判の問題点と改革の必要性

- (1) 今なお、欠陥を作り出した業者や建築士を保護するような判決が続いている。
- ① 東京・大阪に建築特別部が開設されたのに、

めまぐるしく裁判官が転勤している。建築に関する無知と被害者保護に欠ける裁判官が横行する実態にメスを入れなければならない。

- ② 建築士を取り巻く、裁判上の鑑定人、調停委員・専門委員等が遵法意識に欠け、なおざりな補修案を提示する実態が被害者の司法救済を遠ざけている。欠陥住宅被害救済の闘いは「業者擁護の建築士」との闘いであるかのごとき様相を示している。裁判上の鑑定、付調停・専門委員をつけた訴訟進行について、これを回避し被害者側弁護士が裁判官を説得していくための主張・立証活動を工夫する必要がある。
- ③ 日弁連では、新たな「欠陥住宅被害の救済の手引き」を編集中である。10年前の手引きを全面改訂し、近時の最高裁判例などを加えた充実した内容になる予定（平成20年春に発行予定）。また、我が全国ネットが前回から開催している3つの分科会で話し合われている内容も最先端の貴重な資料である。いずれこれをまとめ出版するなど工夫してみようではないか。そして、これらの理論武装を踏まえ裁判所を説得していく努力が必要となる。
- ④ 一方で、下級審裁判官の無知を叱りつけるような画期的な最高裁判決が次々と登場している。私たちは、こうした最高裁判決を引き出す努力をより一層傾注しなければならない。

- ⑤ 現状の「欠陥建築裁判」にメスを入れ、いかにして迅速かつ低廉に欠陥住宅被害者を救済するか。被害救済に資する判決や和解は欠陥住宅被害の予防にも直結する。そこで、この岐阜大会では「欠陥建築裁判」に焦点をあわせ、さまざまな角度から現行の建築裁判の問題点とあるべき司法を実現するための議論をしてみたい。多くの方々からの有益なるご発言を期待したい。

3 分科会について

- (1) 前回の仙台大会で試みた分科会方式が好評を博した。
- (2) 従前、被害者、建築士、弁護士、学者、相談員らが同一の場所で同一の議論をすることに無理があり、消化不良を起こす原因になっていたが、今回も前回の議論を引き継ぐかたちで分科会形式での進行を企画してみた。
- (3) 各分科会ごとに深まった議論を期待したい。そして、これらの議論をいずれまとめて私たちの共通する武器にできたらいいと密かに期待している。

4 その他

メーリングリストへの参加を！

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が運営されています（現在、登録者数約440名）。積極的なご参加をお願いします。

参加ご希望の方は、事務局長宛にFAX（03-5348-7530）でお申し込みください。

参加資格は原則として会員の弁護士・建築士ですが、それ以外の会員も所属地域ネット又は全国ネットの事務局長が承認すれば参加できます。

岐阜大会アピール

住宅の安全性の確保を求める宣言

2007年11月24日

- 1 1995年1月に発生した阪神淡路大震災では、全壊住宅10万棟、半壊住宅14万棟もの被害が発生し、死者6433人の8割近くが倒壊した建物や家具の下敷きになって圧死し、「安全な建物」を確保する必要性を痛感させられた。

2005年11月に発覚した耐震偽装事件では、1級建築士が構造計算書を偽装し、建物の安全性の最も重要な要素である耐震性能そのものを偽っていたことが発覚した。安全な住宅を設計する技術者の自覚と誇りをなくした建築士の存在とともに、これを利用する住宅販売会社や建設業者の存在が明らかになり、こうした偽装を発見し抑制することができない検査体制の不十分さも明らかとなった。耐震偽装問題は、姉歯建築士に止まらず、その後、福岡、札幌、富山、横浜などで次々と発覚し、問題の深刻さと広がり国民の間に「住宅不安」を醸成している。

- 2 姉歯問題を契機に建築基準法・建築士法が改正され、建築士制度の改善、建築行政における審査体制の強化なども一部実現されたが、共同住宅等が中心であり、戸建て住宅の対策はまだ不十分であるうえ、設計と施工の分離、検査の一層の充実、安全性向上の促進政策の導入など住宅生産システムの抜本的な改革が必要である。

既存の住宅についても、1981年に導入された新耐震基準に適合しない、いわゆる「既存不適格」住宅が1150万戸（平成15年）もあると言われ、耐震改修を促進するなど、社会全体で住宅の安全性の底上げも必要である。

- 3 今年7月6日、最高裁は、建物はそこで居住する者やそこを訪問する者等の様々な者によって利用されるので、利用者の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならないとともに、隣人・通行人等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性も備えていなければならないと判断し、「このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである」と明言した。

最高裁は、工事監理者の名義を放置した建築士の不法行為責任を認めた平成15年11月14日判決など、住宅の安全性を確保すべき立場にある設計者や建設業者などの建築専門家に対して厳しい姿勢を堅持しているが、下級審裁判所の中には、建築基準法が建築の最低基準であることを無視したり、設計図書・仕様書などの当事者間で作成した文書の記載を軽視したり、標準的な技術基準を無視する判決がある。根本的な欠陥原因に対する補修費用が多額であることを嫌い、建設業者が提案する表面的な欠陥現象に対する「対処療法」的な補修案を安易に採用する傾向が強く、安全性・耐久性・防火耐火・衛生など建物の基本的な性能の重要性に関する認識が不足していると言わざるをえず、司法救済自体が立ち遅れていると言わざるをえない。

- 4 欠陥住宅被害者は大きな経済的損失を被ることが多く、補修が実現するまで欠陥住宅での不安定な生活を余儀なくされ、「人生で最大の買い物」がキズ物であったという精神的なダメージの中で長期間にわたって裁判を闘い抜くという困難な道を余儀なくされている例が少なくない。欠陥住宅被害者はもっと早期かつ適切に救済されなくてはならない。

耐震偽装問題の摘発以降も、大手建設会社が手がけたマンションにおける手抜き工事の摘発が後を絶たず、建材の安全性自体も偽装されていることが発覚していることに象徴されるように、欠陥住宅を生み出さない住宅供給システムの確立への取り組みは不十分なままである。

- 5 我々は、安全な住宅に居住することが人間にとって「文化的で最低限の生活」を維持するために必要不可欠であることを再認識し、欠陥住宅の発生を防止する制度を充実し、適切な司法的救済が実現するように求めるとともに、安心安全な住宅が供給される社会的システムと欠陥住宅被害者が放置されない社会システムが実現するように全力をあげて取り組むことを宣言する。

被害者からの発言

欠陥住宅と闘う日々、そして被害者である私たちの思い

笠 松 希代美

1 自己紹介と家の欠陥について

地元岐阜県に住む笠松希代美と言います。私は1998年に自宅を建て替え、48坪で4000万円以上を支払って、高気密・高断熱の健康住宅を注文で新築しました。本などで検討を重ね、エコシステムを推進するフランチャイズシステムのメーカーが、技術を地元の加盟工務店に指導するシステムで、そのメーカーが部材を供給する企画住宅を選びました。

ところが、築1ヶ月で雨漏り、築8ヶ月でシロアリ被害に遭いました。原因追究と補修の交渉を重ねましたが、工務店にもフランチャイズのメーカーにも安心できる回答をもらえません。そこで、自費で調査したところ、『地盤改良の不備』・『基礎の不備』・『構造用合板の釘打ちピッチが耐力壁としての基準を満たしていない』・『水切りの不備』等、風力にも地震にも耐えることが出来ない欠陥住宅であることがわかりました。そこで、欠陥住宅専門の弁護士さんに依頼し、岐阜地裁に提訴しました。2000年11月のことです。

2 どのような闘いをしてきたか

私たちの裁判は7年に及び、2007年6月に5130万円の損害賠償が、請負業者の工務店と下請けの工務店及び両者の代表者に認められました。岐阜地裁としてはおそらく満額に近い判決は初めてで、画期的な判決だったと思います。裁判の勝因としては、最初の段階でお金をかけて徹底的な調査をしたこと、弁護士さんがどのような法律や基準に違反すれば欠陥なのかという明確な理念を持ち、言った言わないなどの瑣末な事柄に惑わされず、直球勝負的な闘いをしてくれたことだと思います。

私たちも、自分達の家に関して徹底的に資料を集めました。自分達の知り合いの工務店に頼み、マニュアルや、指導内容を入手しました。トラブル発生時からは克明な記録を残し、それらを常に整理し、準備書面を弁護士さんだけに任せるのではなく、私たちの意見を取り入れてもらうよう常にメールのやり取りを行いました。またHPを作成し、何故このような欠陥が起きたのか自分達なりに整理し、欠陥に遭わないための情報発信も行いました。『裁判は密室で行うということと裁判官が文系のため良い判決が出ないということが多い』、と多くの方から聞きましたので、証人尋問の際は、各所に傍聴支援の働きかけを行い、多くの傍聴の方に来て頂きました。証人尋問以外の普段の口頭弁論でも継続的に傍聴をして下さった方もおられ、傍聴に来てくださる方の存在には、とても勇気付けられました。

3 何故欠陥住宅は人権問題なのか

この7年間に感じたことは欠陥住宅の裁判の被害者は理不尽な日々を強いられるということです。自分達の家が欠陥だということは筆舌に尽くしがたい苦しみです。私たちも雨漏り・シロアリの時は、何故自分達がこんな目に？という思いや不安にさいなまれました。自分の家が地盤・基礎・躯体に到るまでも手抜きしてあり、風力や地震に耐えることが出来ないとわかってからは、夜も眠れぬ苦しみでした。

2003年からは家を出て借住まいで裁判を続けるのですが、裁判には、費用的には膨大な経費がかかります。すでに着手金・鑑定書作成費用・毎回の裁判費用など裁判関係で900万円以上お金を使い、加えて仮住まい費用・ローン返済と1500万

を超えるお金を出すことを余儀なくされました。

地裁では請負工務店と下請け工務店に対し5130万円支払えと言う勝訴の判決が出ました。しかし、地裁提訴から判決までに7年という月日が費やされ、下請け工務店は判決直前に破産し、請負工務店は判決直後に破産しました。完全な計画倒産です。

私たちと弁護士との契約は1審だけの契約となっていました。フランチャイズの親会社に責任を問うために起こした控訴審では、さらに100万単位の着手金が必要と言われ、支払うことが出来ませんでしたので、現在は自分達で本人訴訟を行い、準備書面を作成しています。

今思うことは、このように理不尽な被害に遭い懸命に闘っていても、日本の法律が業者を救い、被害者である個人を救っていないという民主国家とは言えない現実です。裁判で欠陥住宅の被害者が勝訴するのは非常に困難なのですが、仮に勝訴しても、業者には倒産という手段が与えられていますので、債務は回収できないか、非常に低い額で和解として抑えられることが多いのです。これでは長期間必死で闘って来た欠陥住宅の被害者は救われなところか、欠陥住宅の被害自体もなくなります。個人情報保護法で財産を調べるのも困難ですし、不法行為による判決と一般債権が同列に扱われ、いとも簡単に倒産が出来る現実是非常におかしいと思います。欠陥住宅に取り組んでくださる弁護士の方の中には、勝訴を最終目標と考えておられる方がおられるようですが、実は勝訴は最終目標ではないと今の自分は感じています。

多くの被害者とのネットワークを今もっていますが、今まで実直に仕事をしてきた一般市民が、欠陥住宅をつかまされ、そのあと様々な交渉や経験の中で不信と挫折を繰り返し味あわされ、無気力になり生きる力を失っています。それが欠陥住宅の被害なのです。まさに人権問題だと思います。社会全体の共通理解としてそのことが理解され、仕組み自体を変えるような取り組みがされなければいけないと思います。

4 被害者を救う取り組み

欠陥住宅の被害者は、家族不和・一家離散・浮

浪者化など社会的に悲惨な道をたどることが多いと指摘されています。私たちも経済的な困難に加え精神的・肉体的に困難を感じる事が多く、欠陥住宅の被害の深刻さを実感しています。

本人訴訟は非常に難しく、控訴理由書を書くのも大変でした。しかし以前ご縁のあった弁護士さんが深く同情してくださり、ほとんど無報酬で何度も添削してくださいます。被害者の方たちやHPを読んで下さる方たちはいつも励ましのメールや手紙、電話をくださいます。このような『人との出会い』が今の私たちの心の支えになっています。

高裁での裁判は、公開で2度行われましたが、2度とも、100人近い傍聴人が来て下さいました。欠陥住宅や消費者問題に関心のある方が、地元だけでなく、大阪や広島や三重・東京からも駆けつけて下さいました。

私はこれからの欠陥住宅に対する取り組みとして、まず裁判に勝訴することは大切ですが、それだけではなく、法律を変えて行く取り組みをすることが必要だと思います。被害や裁判の実態を国土交通省に訴え、しっかりとしたペナルティを課し、被害を賠償させる仕組みを作らなければ、被害はなくなりません。勿論裁判に勝つための情報の蓄積も大切ですし、密室化した裁判を防ぐには傍聴支援等の取り組みも必要だと思います。そのためには、弁護士さん同士の交流と共に被害者や一般人との意見交流が必要であり、このような大会が毎年行なわれていることを嬉しく思います。この欠陥住宅ネットで『欠陥住宅問題は人権問題です。何も落ち度のない一般人が深刻な被害に遭うのが欠陥住宅であり、だからこそ人権問題なのです。』という言葉をお聞きした時、弁護士さんがこの状況を正確に把握して下さいている事に感謝しました。

7年間の欠陥住宅の闘いを通して、私はこの状況を世の中に広く伝えること、被害者と弁護士、一般人が手を携えてどこに問題があるのか、どのように世の中を変えて行くのか試行錯誤をしながら取り組んでいく必要性を深く感じています。

どうか今後も人権問題なのだということをいつも確かめながら、欠陥住宅問題に取り組んでください。そしてこの社会を変えていこうという私たち被害者や一般人と共に闘って下さい。

岐阜大会 分科会報告

第1分科会（被害者分科会）

「被害者のための建築紛争の基礎知識」の報告

弁護士 岩 城 穰（大阪）

前回大会に引き続いて、被害者分科会を持つことになった。今回は木津田秀雄建築士（関西ネット・神戸ネット）から「建築紛争の基礎知識」、また澤田和也弁護士（大阪）からは「欠陥住宅紛争における相当な補修方法について」と題して、それぞれ20乃至30分お話をいただいたうえで、質疑応答を行った。

木津田建築士は、パワーポイントを使って、なぜ欠陥住宅が発生するのか（建築生産システムの問題、設計や監理への無関心）、建築士の社会的な役割（建物の最低限の安全性の確保、業務独占の趣旨）、不具合の具体的事例（施工編、悪質商法編、設計編）、何が瑕疵になるのか（瑕疵概念の整理）、なぜ紛争になるのか、欠陥住宅紛争に関わる建築士の類型（被害救済、鑑定人、調査会社）といった内容について、フローチャートや写真なども示しながら、わかりやすくお話しいただいた。

澤田弁護士は、昭和30年代半ばから始まった高度成長の中で、それまでの生産者と消費者の直接の住宅建築請負契約から、消費者は大手ハウスメーカーからブランドイメージで住宅を購入するという形に建築生産システムが変化し、相互の信頼関係が失われたことが、欠陥住宅が生まれる原因となったこと、これまで20件以上の取壊し建替え判決を獲得してきたが、取壊し建替えは購入者

の本来の当然の要求であるとともに、契約の原点に帰るものであること、その正当な要求に対して裁判所があたかも「ゴネ得」であるかのようにみるのはおかしいこと、補修は「してもらう」もの（恩恵）ではなく「させる」もの（権利）であること、最近は大都市の裁判所では業者寄りの建築士が裁判や調停に関わるため、地方の裁判所の方がよい判決を出す傾向があることなど、迫力をもってお話しされた。

質疑では、「住宅を建築したゼネコンが倒産した場合の財産保全はどうするのか」との切実な質問を含め、いくつかの質疑応答がなされた。

反省点として、もともと時間が1時間20分しか予定されていなかったところへ、開始が30分近く遅れたことから、時間不足であったことは否めない。

また、本分科会は「被害者のための入門講座」ではあるが、弁護士や建築士の参加も多く、報告者がどのレベルの方たちを念頭に話せばよいのが難しく、また被害者の方たちがどのような問題関心を持って参加しているのか事前にわからないなど、課題は多い。次回は、参加予定者に事前にアンケート形式で問題関心や質問を予め出しておいてもらい、それにかみ合った形でお話や質疑するのがよいように思われる。

建築紛争と建築士の役割-2（報告書の書き方）

一級建築士 藤 島 茂 夫（東京）

1 報告書の目的

- (1) 建築士（家）が依頼者から、建物の様々な現象について、現地調査を依頼され、その結果を報告書として提出します。

通常、依頼者又は代理人から直接依頼されて書く報告書は、鑑定書ではなく『調査報告書』として提出します。その理由は、裁判所から依頼を受けて、鑑定人が提出するものを『鑑定書』と称しているため、それと区別するためです。

- (2) 裁判では、裁判官は訴訟に際して判決をする場合、「心証形成」、「事実認定」「法律構成」と三つの要素で判決文が書かれます（岩波文庫一法を学ぶより）。この中で、建築士に求められる役割は、専門の見地から建物の現象に対する「正確な事実認定」と「客観的判断」です。

故に、この事実認定が間違っていたり、個人的経験等を基に断定した場合は、その責任は重大な問題となります。

このことは、立場が原告側でも相手側であろうとも基本的条件です。そのため、第三者的な立場の鑑定人や調停委員は絶対条件となります。

昨今に至っても未だに調停や鑑定では、自身の立場を錯覚して、個人的経験と私見のみで結論を導く人が多くいますが困ったことです。そのため、不必要な時間が多く長い裁判となっています。原因の一つに、裁判所側が調停委員や鑑定人を擁護し過ぎているものと考えられます。何とかしないと、いくら建築法令上の制度が変わっても欠陥建築は永遠になくならないものと危惧しています。現状の調停を公開にするとか、鑑定人尋問を条件付きとするとか、裁判制度も変える必要があるのではと思います。

2 報告書の要点

- (1) 報告書作成の目的として重要な要点は、現象に対して先入観に囚われずに、出来る限り正確に記録することです。例えば、ひび割れについては、幅が0.1mm未満であっても、位置、長さ及び深さを記録することです。0.3mm未満はヘアークラックだからとか構造クラックではないからとかで、記録しない（問題にしない）人がいますがこれは基本的に間違いです。

- (2) 次に、現象に対しての評価をしなければなりません。評価をする場合は必ず、客観的判断基準を事前に決めておくことです。そして、合否の結論を出さなければなりません。結論を出さずに、「…だろう。」だとか「…と思われる。」或いは「…と考えられる。」では、裁判官でも弁護士でも判断ができないので、意見書の効果（意味）がなくなります。

- (3) 即ち、結論を出すためには、現象に対する法律や施行令、告示、通達等の条文との対比が必要です。これが出来れば70%完成と言えます。構造問題に関しては、殆どが条文に現象は当てはまります。又、安全性でも、防火、耐火性能についても同様に可能です。但し、途中説明を他の規準書等で繋いでおくことも必要になることも当然あります。パートナーの弁護士さんとよく相談して計画することです。

- (4) 次に、欠陥現象（瑕疵）が確定したら、その瑕疵を是正する方法（補修、補強方法）を設定しなければなりません。この場合重要なことは、是正内容が、建築基準法令に適合しているということです。耐震改修の促進に関する法律に準拠した告示等に惑わされずに、設計しなければなりません。

即ち、基準法の第37条の「建築材料の品質」

に規定された材料や施行令36条（構造設計の原則）から80条及び81条、82条（構造計算の原則）から99条まで、並びにJIS（日本工業規格）及びJASS5、6（建築工事標準仕様書）等の規準書を前提にした方法が適正とされる基本条件です。

- (5) 次に、是正方法が確定出来たら、それに要する工事費（設計監理費を含む）を算出することです。当然、是正方法と工事費は調査報告書と切り離して作成しても可です（私は、是正方法は設計行為と判断しているため別事項にしています）。

3. まとめ

- (1) 報告書を書くときに是正方法と費用を心配して、「高いので、現実的ではない」とか「過剰請求」だとかの反論を恐れて、法令に適合しない方法で金額を算出する人がいますが、金額の多い少ないは、現象に対する評価を適正に行った結果であり、正確に最後まで完成させることが肝要です。

- (2) 法律等の客観的基準に基づいて報告書を書いているかぎり、最後まで主張を変えずに議論ができるはずです。

ここで、準備しておかなければならないことは、裁判や調停が始まると、相手側の建築士も反論してきます。そして、それに対する説明や反論を、意見書としてその都度提出しなければなりません。その反復が裁判が終了するまで続きます。即ち、バックデータの種類と内容が勝負を決めます。忍耐力も要求されます。尚、場合によっては、調停委員や鑑定人とも議論の相手になることが、度々ありますので覚悟が必要です。

又、裁判では証人尋問に出ることもあり、積極的に出廷し、書面で書けなかったこと或いは報告書に対する補充説明を行うべきです。尚、その時が相手側の間違いも、反対尋問で是正できる絶好のチャンスと捉えた方が良いと思います。

以上が、現地調査から報告書或いは意見書作成までを含めた建築裁判における建築士の役割であり実情です。

第3分科会（弁護士分会）

訴訟における「よくある反論と再反論」(損害論)

弁護士 風呂橋 誠 (広島)

1 前回（仙台大会）の分科会

前回の仙台大会では、初めての分科会方式として、①瑕疵判断の基準に関するもの、②責任論に関するもの、③損害論に関するものに分類して、順次議論していきましたが、時間の関係で、③の損害論が積み残されてしまいました。

そこで、今大会（岐阜大会）では、前回の続きとして、損害論（特に、二重の利得論）について、徹底討論を行いました。

2 分科会の概要

1 第3分科会は、弁護士中心に行う予定でしたが、建築士や一般の方も多数参加しておられたようで、最も参加者が多い分科会であったと思います。

2 議論は、業者側からよくある「二重の利得論」と言われる反論が中心となりました。「二重の利得論」とは、例えば、取壊し建替え費用の請求をした場合に、業者側から以下のような反論として出てくるものです。

- ① 建替費用賠償を受けるまでの居住等の利益

を得ているのに、更に建替費用請求を認めることは注文者に利益を与えすぎる。

- ② 引渡から長期間経過しているのに、新しい耐用年数が延長した建物を取得することは不当利益である。

このような業者側の反論を受けた経験のある弁護士からは、「著しい構造欠陥等が存する建物には価値は存せず、そこに居住することは不利益でこそあれ、何ら利益ではない」などと再反論した、とか、そのような業者側の反論は、比喩的に言えば、病原菌に冒された食料品を供給しておきながら、「現に食に供して空腹を満たすことができたから、利益があるではないか。新たな食料品を供給すれば、二重取りになるし、賞味期限も伸びる」と主張するに等しい、と反論した、などの報告がなされました。

しかし、前述のような二重の利得論と呼ばれる業者の反論は、居住利益論（前記①）とか、耐用年数延長論（前記②）と呼ばれ、根強いものがあります。裁判例にも、「取壊し建替え費用を認める代わりに……」、損害の負担において、妙なバランスをとろうとするものがあるようです。

そこで、分科会の議論としては、このような二重の利得論に対する再反論を徹底的に行うべきという観点から、居住の本質論、実質論、契約論にわたって意見が出されました。中でも、民法545条2項の趣旨を踏まえて、居住利益は、目的物の使用利益として売買代金の利息と対価的均衡関係があるから、返還や控除の対象にならない、という意見には、「なるほど」という声が上がっていました。

3 今後の検討課題

今回の分科会では、二重の利得論の問題がテーマとなり、議論がなされましたが、この問題については、さらに全国的に議論を深めて、徹底的に克服する必要があります。

また、実際の裁判で、適正な補修費用を認めさせるにはどうすればよいか、とか、慰謝料をどうやって認めさせるか、などその他の損害論についても、今後議論していかなければいけません。

今回の岐阜大会分科会が、今後の全国的な議論のきっかけになり、有効な再反論が構築されることを期待しています。

柏崎市への被災建築物応急危険度判定業務参加報告

石 黒 一 郎（堺市役所）

建築物の応急危険度判定とは、余震等による建物の倒壊の危険性などをできるだけ速やかに判定し、恒久的復興までの間、建物が使用できるかどうかの情報を住民に提供し、二次災害の防止を図ることを目的としたものである。

今回の中越沖地震では、柏崎市を中心に約2万9千棟の応急危険度判定を実施することが予定され、7月19日から23日までの間、延べ1285組、2668人の判定士が参加、33,932棟の判定を実施した（23日で終了）。





判定には関東、中部地域を中心に応援体制が組まれたが、仮設住宅の建設戸数の把握の必要性もあり、早期に判定を終わらせる必要があるため、近畿まで応援要請が行われたものである。

大阪からは、本市の7名、大阪府の10名、大阪市の3名など計31名の判定士が22日、23日の2日間判定に参加した。

7月21日（土）午後3時半府庁別館前出発。同日10時過ぎ上越市（旧直江津）到着。

上越市のホテルを拠点に2日間。朝6時50分出発。高速を使い1時間かけて現地へ、2日間の判定活動を行った。本市の7名は2日間で、132棟の判定を行った。

判定は、二人一組で、外観目視を基本に、危険（赤）、要注意（黄色）、調査済（緑）の判断を行い、建物にその紙を添付し、結果を実施本部（柏崎市）に報告する作業となる。

大阪府内の参加者の人数に合わせて、地域が分担された地図と、調査票、貼付用の用紙が渡され一軒一軒調査を行った。本市職員が調査したうち、赤色（危険）の判定が9件であった。

調査の実施を多くの住民がご存知（有線放送のスピーカーが街角に設置されており、災害対策本部の情報が逐一流されていた）で、行く先々で歓迎された。早くうちに来てくれと声をかけられたり、待ってましたとばかりに家の中まで案内されたり、昼食をとっていると飲みものの差し入れにこられる人がおられたりなど、自分の家の状態を早く知りたいという住民の皆さんの心配と要望をひしひしと感じた2日間であ

った（行動の概略は12ページ）。

現地の市役所の実施本部は、応援の判定士であふれかえっていた。調査地域をブロックに分けたうえで、応援の判定士に調査地域を割り当て、夕方には集約し、地図にプロットし、数を集約し発表するという膨大な作業を実施している柏崎市の建築関係職員の姿から、私たちの現状を振り返ったとき、このままでは実施できないという焦燥感に似た気持ちを持ったのは参加者共通の偽らざる思いである。蛍光ペンや住宅地図がそろっているのか？実施本部をどこに置

けばよいのか？災害対策本部との関係は？府との役割分担はどうするのか？等々、具体的な備品の準備状況から本部体制のあり方まで改善すべきことが多々あると感じた。

「明日にでも地震が起こるかもしれない」この気持ちで準備を進める必要がある。

また、応急危険度判定も宅地と建物との連携や全壊・半壊など、り災証明との整合など建物(住宅)被害にも縦割りではなく建築技術者の視点を確保していく必要があるのではないか。



応急危険度判定の一日

朝8～9時に災害対策本部に集合。

応急危険度判定業務の大まかな説明を受ける。

※部屋には入りきれない人数が集まる。声も全員には届かないが、壁に注意事項等が貼ってある。

業務は二人一組。それぞれのグループごとに判定業務の封筒を受け取る。

<封筒の中身>

- 位置図（住宅地図 担当エリアには番号が振られ、水色のマーカーで囲まれている）
 - 応急危険度判定業務を説明した対外用のビラ、
 - 調査票（木、S、RCそれぞれ余分に）
 - 判定用紙（調査済、要注意、危険それぞれ余分に）
 - 集計表
- ピンク、黄、緑の蛍光ペンを貸してもらう。住宅地図に判定色を着色していくため

大阪府担当のエリアは対策本部から離れているため、バスで移動。

※判定業務を行ったのは柏崎市。宿泊先はバスで一時間程度の上越市。

※被災中心地より離れた場所であったため、電気・ガス・水道が普通に使えるのが良かった。

※食糧も不自由が無く、朝はコンビニに立ち寄り昼食を購入してから出発できた。

※業務を行うエリアからは遠いが、業務以外の備えが必要ないことから今回の宿泊地程度の距離感が必要かと思う。

バス到着後それぞれのグループに散って業務を開始。（9～10時）

担当エリアにより差はあるが、業務は12～14時くらいには終了する。（約15件/日）

※一軒一軒住民に声を掛け、敷地内に立ち入る。

※住民は大変好意的。労いの声までもらえる。罹災証明との違いも理解しているようであり、「住民ともめた」ということは一切聞こえてこない。

昼食は適宜取る。

調査票を整理し、集計表をまとめる。

災害対策本部にバスで移動し、調査票・集計表を提出。

※調査票は慣れていない者にとっては漏れなく記入することは困難。

※調査票・集計表は本部で最終チェックを受けるが、記載漏れ・記載ミスが多かったため、二日目は大阪府に一次チェックを受けてから提出した。

※調査票・集計表を提出し終えるまでに順番待ち・チェック等数時間を要する。

宿泊先に帰る。（17～19時）

欠陥住宅裁判の「欠陥」を問う ～救済されない被害者たち～

不当な判決の紹介

建築士 神 崎 哲 (京都)

とかく研究会では勝訴判決に注目しがちだが、本企画は敢えて敗訴判決（一部敗訴を含む）にスポットを当ててみた。あまりに判断の不当性が明白ゆえ特殊な判決だと思われるかも知れないが、しかし、裁判官にはこんな考え方をする一面もあるとの予備知識も無駄ではなからう。

1 地震で死んでから訴えろというのか？

(京都地判平13.8.20：『欠陥判例3集』No1-1)

【事案の概要】

新築木造3階建住宅の売買で、耐力壁不足・筋かい金物欠如・HD金物欠如・剛床でない・偏心(0.549)等の構造欠陥、2階床下直下の天井の防火性能欠如等の防火欠陥等があったため、売主・施工業者らに対し、解体建替費用等につき不法行為に基づく損害賠償を請求した事案。

【判決の要旨】

上記欠陥を全て認めながら、慰籍料・調査費用・弁護士費用以外の損害の発生を否定した。

「本件建物には、前記のとおり本件欠陥があるものの、それにより原告…の生命・身体や財産に対する具体的な被害が現実に発生したものと認められない。また、本件各証拠によっても、本件建物は、本件欠陥があることにより、現在これに居住する原告らが直ちに退去し、これを撤去して建替えなければならないほどの具体的な危険がある状態であるとまでは認められず、むしろ、…原告らは依然としてこれに居住しており、それなりの経済的な価値があることもまた否定し得ないというべきである。そうすると、このような場合には、本件欠陥により原告に現実に発生した損害として、建物を撤去して新たに再築する費用分の損害を認めることはできない。」

【本件判決の不当性】

この判決の考え方によれば、地震等で住宅が倒壊して生命、身体又は財産に対する被害が現実化しない限りは損害の発生が認められないということなので、補修費用の損害賠償請求が認められない結果になる。

欠陥を認め、その建物内での不安な居住について慰謝料が認められるような住宅であるのに、補修費用を認めないとは、非常識の極みである。

なお、本件の控訴審判決（大阪高判平14.9.19）は、「本件建物につき、人の生命や身体の安全性に関する重要な点において、建築基準法令に違反している以上、そのような建物を買い受けたこと自体が損害であって、現実に本件建物の損壊等の被害が発生していなくとも、損害は生じているというべきである」と判示している（『同3集』No1-2）。

2 これでも解除・慰謝料が認められないのか？

(京都地判平16.12.1：『欠陥住宅判例4集』No1)

【事案の概要】

新築木造2階建住宅の売買で、不同沈下（最大63mm）が生じ、基礎が中折れし、床の傾斜は最大で18/1000に達したため、売主（兼施工業者）に対し、主位的に契約解除、予備的に解体建替費等の損害賠償（瑕疵担保・不法行為）を請求した事案。瑕疵担保の除斥期間経過も争点。

【判決の要旨】

(1) 本判決は、解体再築以外の修補可能性を完全に否定しつつ、解除を否定した。

「本件建物を撤去すると、比較的廉価で地盤を改良でき…る。したがって、原告は主位的請求において、本件契約の解除を主張するが、原告は本件土地付近の環境や近所住民との交流もあり、本件契約を解除せず、地盤改良工事をした

あと、本件建物を撤去して、安全で堅固な建物を新築すれば解決できる。」

- (2) 慰謝料についても、「原告は、損害として慰謝料を請求するが、財産の損害賠償において、財産の損害を回復できれば、慰謝料を更に認めるまでもない。これについて、原告は自宅を建設することは、『終の棲家』とする意味では、ある種の夢の事実であり、その自宅が『終の棲家』とすることができなくなったときは、夢の破壊と言える。しかし、本件では、原告は、被告らの費用で自宅を新たに再建できたら、夢の実現ができる。したがって、原告は、自宅再建費用を認容されれば、慰謝料を認めるには及ばない」として、否定した。

【本件判決の不当性】

- (1) 建売住宅で不同沈下により建物基礎が破壊され、18/1000もの傾斜を生じ、欠陥の除去には建物を一旦解体して土地を地盤改良したうえ再築しなければならない事案であるのに、これで「契約目的の不達成」(＝容易かつ低廉に補修できない場合)と認められなければ、一体どんな場面で解除が認められるのだろうか。「原告は付近の環境や近所住民との交流もあり」云々などとは、余計なお世話もいところである。
- (2) 18/1000もの床の傾斜した住宅に居住を余儀なくされ家族が病気に至ったのに、裁判官は、財産権侵害しか目に入らず、生活侵害の実態を直視しようとしな。また、「再建できたら夢の実現ができる」などとは、再建しなければならない欠陥住宅を提供され、長年訴訟で争われ、その間、本来まともな住宅が提供されたら楽しく暮らせた日々を奪われてきた実態、その「夢の破壊」を理解しようとしな。

「自分が被害者の立場になったら…」という想像力が微塵もない、このような裁判官に判決を行う資格を認めてよいものだろうか(早々に退官して法科大学院の教授になったが)。

3 木造住宅の基礎はRC造ではない?

(京都地判平16.3.31:『欠陥住宅判例4集』No.5)

【事案の概要】

新築木造3階建住宅の契約(売買か請負かに争

いあり)で、耐力壁不足・筋かい金物欠如・HD金物欠如・剛床でない・偏心・基礎の鉄筋量不足等の構造欠陥、各種の防火規制違反の欠陥等があったため、施工業者らに対し、解除、解体建替費用等の損害賠償を請求した事案。

【判決の要旨】

前記欠陥のうち、次のものを否定した。

- (1) HD金物欠如につき、原告は「柱と基礎の緊結の欠如」を主張したのに、本判決は、事実は認めつつ、施行令42条2項は「土台と基礎の緊結」の規定で、これに反していないとした。
- (2) 床の剛性につき、本判決は、事実は認めつつ、「法令等は、木造住宅において床面が剛な床組として施工されなければならない旨定めていない」として、欠陥を否定した。
- (3) 偏心につき、原告は施行令46条・82条の3違反を主張したが、本判決は、偏心の事実(0.51)を認めつつ、「令82条の3は、特定建築物についての定めであり、本件建物は特定建築物ではない」として、欠陥を否定した。
- (4) 基礎につき、原告は施行令38条・77条の2違反を主張したが、本判決は、「学会基準に基づき必要とされる鉄筋量に比べると大幅に不足している」と事実を認めつつ、「令77条の2は、RC造建物の規定であり、木造建築物である本件建物には適用されない」と、欠陥を否定した。

【本件判決の不当性】

- (1) 上記欠陥施工は、裁判所鑑定も欠陥と指摘し、本判決もその施工事実は全て認めながら、欠陥に関する法判断(欠陥評価)を誤った結果、「重大な瑕疵があって建て替えるほかない」場合とは認められないとした。
- (2) 木造住宅の基礎RC造部分について、「木造住宅にはRC造の規定が適用されない」といった類の馬鹿げた勘違いが裁判上では時折見られる。これが争点になった事案として、①東京高判平12.3.15(1集No.11)、②名古屋地判平17.3.31(4集No.3)等があるが、いずれも欠陥であることが判決で認定されている。

本件も、控訴審の大阪高裁で、建替費用を超える金額で和解が成立した。

あまりに酷い意見書、鑑定書、判決の紹介

弁護士 吉岡和弘(仙台)

1 某国立大学で建築構造を専攻した名誉教授が業者からの依頼で以下のような私的意見書を作成し、裁判所は同教授の肩書きや権威を鵜呑みにして業者勝訴の判決を言い渡している(私は控訴審で受任した)。以下に、同意見書の中から抜粋してその内容を紹介する。なお下線は筆者が付したものである。

(1) 局部変形に起因し地震被害を受けた建物につき、「……本件建物の場合、耐震診断を行っていないので明言はできないが、筆者の経験に基づく印象では、どの層にも地震によって層全体にわたる大きな水平変形が起こっていないことから、建物全体にわたる耐震補強はおそらく不要であり、大きな局部変形を起こした偏心を矯正するための部分的な補強が必要になる程度と思われる。」などと述べるのである。しかし、瑕疵があるか、補強が必要かを問われた学者が「診断もせず」、「経験では……」「おそらく……」とかと言いながら結論的には「部分補強で足る」との結論を導くのは余りに非科学的論述ではあるまいか。

(2) 差し筋と壁筋との不整合や重ね長さの不足がある点につき、「……本件建物の地下1階の後打ち壁と周辺フレームとの接合部で、差し筋と壁筋との不整合や重ね長さの不足する箇所があったのは事実である。厳密に図面あるいは標準仕様書に従って施工するという立場から見れば、褒められる施工ではない。しかしその程度は、筆者の経験に基づけば、どこの現場にも見られる程度のものであり、本件建物が特に粗悪な施工であるとは言えない。」とするのである。主要構造部の瑕疵について「経験上どこの現場にも見られる」と断じ同瑕疵を容認する者が、国立大学で教鞭をとり社会的にも重鎮ともてはやされている現状は薄ら寒い思いがする。

(3) 柱の鉄筋22本中15本が耐力不足で層崩壊の

危険がある点につき、「この件は構造計算の細部にわたる量的な事項であり、構造計算の内容を詳細に検討しなければ、妥当であるか否かについて見解を述べることは出来ない。ただ、3・4でも述べたように、柱脚の設計を埋め込み型から非埋め込み型に変更した際、それに伴う構造計算の変更が行われ、その結果が建築主事に提出されて建築確認が下ろされていると推定される。「鑑定書」で言うような耐力不足があれば、確認が下ろされるはずが無い。」と言うのである。「計算書を検討しなければなんとも言えない」といいながら、「確認がおりた以上安全だ」という論法で裁判官を騙そうとする手法は狡猾というしかない。専門の学者が確認のなんたるかを知らないはずもないからである。

(4) 日本を代表する(と称される)学者がかくも杜撰(というより狡猾な)意見書を平気で作成し、それを裁判官が丸呑みするという構造が現時点で存在するという現実に暗澹たる思いがする。

2 次に、上記1の私的意見書等に証拠価値を認めた判決もまた酷い内容である。以下に、同判決を抜粋してその内容を紹介する。

(1) 耐震壁の等価開口周比を超える欠陥について、判決は「等価開口周比が階や通りによって0.4を0.01ないし0.04程度超える部分があること、耐震壁の等価開口周比は0.4以下であることが望ましいものの、0.4を超えても当該壁の強度が急激に落ちるわけではないことが認められる。そうすると、等価開口周比が0.4をわずかに超えている壁について、これらの壁の耐力が耐震壁と評価し得ない程度にまで損なわれていたとは認められず、設計が相当でなかったとは言えない」という。裁判所自らが設計基準を遵守しなくても「その程度は軽微だ」と根拠なく断じる姿勢には驚かされる。

- (2) 柱を逆打ち工法により施工し、打ち継ぎ部が空洞（隙間）になった柱について、判決は「逆打ち工法により施工した地下階の柱ないし壁には、上部（先打ち）コンクリートと下部（後打ち）コンクリートとの間の打ち継ぎ箇所の一部にモルタルが詰められておらず、空洞（隙間）になっている部分があること、もっとも当該部分は、モルタルを充填することによって補修が十分可能であることが認められる。」と認定するのである。柱が繋がってらず、柱としての体をなしていないのに「モルタルを挿入すればいい」というのである。啞然とする判決である。
- (3) 鉄筋が欠落していたり差し筋間隔が広い点について、判決は「鉄筋が数本欠落していたり差し筋の間隔が広い部分はあるものの、いずれも部分的なものにすぎず、構造耐力に悪影響を与える程度の瑕疵はないものと認めるのが相当である。」と判示するのである。鉄筋欠落や間隔不良があるのに、なんの裏付け根拠もなく、漫然と「悪影響を及ぼす程度ではない」と断じるのである。
- (4) かぶり厚さ不足や異物混入の点についても、判決は「コンクリートのかぶり厚さ不足や異物の混入等の施工不良部分が存するものの、いずれも容易に補修することが可能である上、これらが原因で建物に倒壊の危険が生じているようなことはないものと認めるのが相当である。」というのである。どのように補修するのか裁判官に聞きたいものである。また、かぶり不足の指摘をしている論点なのに「建物は倒壊しない」と答える裁判官の姿勢に驚かされる。
- 3 もうひとつ。別の高裁事件で某国立大学の学者が行った裁判上の鑑定について以下の紹介をする。
- (1) 壁の貫通ひび割れがある点について、鑑定書は「ひび割れ部に対して、室内側から可とう性エポキシ樹脂の注入を行う。外壁タイルのひび割れ部は、弾性系接着剤を用いてタイルを貼り替える。」という補修案を提示する。建築基準法37条を無視し、耐火性等について

の配慮もなされていない。

- (2) かぶり不足について、鑑定書は「鉄筋かぶり厚さ不足の存在状況と照らし合わせて判断すると、⑥～⑧の耐力壁についてはかぶり厚さ不足が5mmを超える部分もあるがごく一部であり、構造耐力上の問題は全くない。また、耐久性上の問題についても、室内側のかぶり厚さ不足であるため、コンクリートの中性化が多少早いとしても、コンクリートが乾燥しているため中性化後の鉄筋腐食が極めて少ない（遅い）ため、補修を要する必要はないと判断できる。」と述べ、補修としては「既存仕上材を撤去して炭素繊維シート貼りを行って、コンクリートの中性化進行を防止する工法を採用するのが妥当である。」と述べる。これも上記（1）の批判があてはまる。
- (3) 開口補強筋の不足について、鑑定書は「1階郵便ポスト部分については、開口周囲に炭素繊維シートを接着する補強工事を行う。」というのである。開口補強筋の不足による耐力低下などまったく考慮する姿勢がない。
- 4 最後に、追加工事についての東京地裁建築専門部の判示をみてもらいたい。
- (1) 建設業法が追加工事の場合に当事者の署名捺印がある書面作成義務があるとしている点につき、判決は「追加工事を書面化しないことは、必ずしも注文者のみの不利益に働くものとは限らず、請負人による追加工事の立証が困難になるという意味で請負人に不利益に働く可能性もあることなどからすれば、注文者と請負人である建築業者との間で追加工事について署名捺印のある書面を取り交わされていないからといって、私法上の合意があったことの主張自体を制限することは妥当でないというべきであって、この点についての原告の主張を採用することはできない。」と判示するのである。建設業法が書面によることを求めた法意など一顧だにしないのである。
- (2) 業者が条例に違反した外構工事を行った点について、判決は「施工者である被告会社が、独断で、注文者である原告の意向を無視してまで、あえてX市の指導等に反することとな

る施工をすべき理由を見出すことはできない。」と判示し業者をかばうのである。この論法でいけば、すべての瑕疵は注文者の意向に従ったものだということになる。

- (3) そして続けて判決は、「X市の指導等に違反する施工をし、そのまま済む(すなわち、Xにおいて、結果として条件違反の状態を容認してくれる。) などということ、原告代表者が信じるなどということ自体がおおよそ考えにくいことである。」と判示する。専門家たる建築士や業者から「が可能な工事だ」と言われれば素人の発注者はそれに従うのが常ではあるまいか。この論法が通用するなら、専門家は法令等無視し工事を強行してもそ

の責任は発注者であり専門家は免責されることになる。

- 5 以上、学者も裁判官も、いかにしたら発注者からの瑕疵の主張を否定できるか、いかにしたら安価な瑕疵補修で済ませられるか、という視点で欠陥住宅裁判に関わっているかが理解されよう。こうした現状を変更しないと被害者は泣き寝入りするしかない。専門家の良心、裁判官の良心はどこに行ったかと問いたい。今後、他の会員からも、私の報告と同旨の報告を期待したい。みんなで「学者はおかしいよ」、「裁判官おかしいよ」と声を上げないと現状は変わらないからである。

建築裁判の問題点

一級建築士 藤 島 茂 夫 (東京)

現在の建築裁判での問題は様々ですが、最も許されない点は調停委員の資質です。

その第1は、調停委員の多くが、判断基準を明確にしていないことです。そして、自身を裁判官と同等であると錯覚していることです。そのため、双方の話し(主張)をよく聞かずに、調停委員の個人的私見を当事者に強要することです。例えば、「この調停案を受けなければ、裁判になってもあなたは負けますよ」、「私の意見(調停委員)が裁判官の判決になります」、或いは「和解が成立しないと、我々の立場がなくなる」というような発言が横行しています。東京地裁の専門部(22部)でもこのような発言がなされています。

この要因は以下のようなことが考えられます。

- ① 調停室が非公開であり調停委員の発言が記録に残らないこと。
- ② 調停委員が裁判や調停の役割を理解していないこと。
- ③ 建築業界には調停委員や鑑定人を教育する機関がないこと。
- ④ 第22部では、平成14年に鑑定の手引き書を判例時報1777号で発表しているが、十分周知

されてなく、知っている人が非常に少ないこと。

- ⑤ 客観的判断基準で当事者間の主張を整理し判断する能力がないこと。例えば、「建築基準法」と「建築物の耐震診断促進に関する法律」を混同して、独自の考えを提示し、強要する。

このような現象は、鑑定人にも共通して起きています。鑑定人の場合、上記の要因の外、鑑定人に対する尋問が原則なくなっているからです。鑑定人は書面をもって公平に判定をすることが責務であり、どのような場でも鑑定書にたいする説明をする義務があるのであり拒否する正当な理由はないものと考えられます。出廷に対する応・不応が鑑定人の権利であるとしたら、権利の拡張が過ぎるのではと思われます。

以上が、建築裁判の現状です。この現象は主に、消費者に不利な状態であることには間違いありません。建築の専門家としては上記の状態に怯まず、原則論を崩さず事実認定の業務を行う覚悟が必要です。

建材偽装について

岐阜大会において、一級建築士善養寺幸子氏から建材偽装について報告を頂きました。善養寺氏および建築ジャーナルのご厚意により、以下建築ジャーナル2008年2月号の記事を転載させていただきます。

緊急論考

建材偽装の原因は 抜け道だらけの大臣認定制度

昨年10月に発覚したニチアスによる大臣認定不正取得問題は、建設業界のみならず、社会全体に大きな不安と不信感を与えた。相次ぐ建材偽装発覚を受け、国土交通省は調査に乗り出し、1月8日、防耐火関連の構造方法および建築材料について、大臣認定を受けた77件(40社)に不正取得などの疑いがあると発表した。多発する偽装、その原因は何か。

建材の性能評価とは、耐火性や不燃性について、国土交通大臣が建築基準法に適合しているとお墨付きを与える制度である。その認定製品を使っていれば、建築確認の手続きも簡略化できるというボーナス付きだ。

ニチアスは、試験体を偽装することで、準耐火・耐火認定を不正に取得した。「偽装」住宅用軒裏天井材は、約10万棟にも及ぶ住宅に使用されることが明らかになり、また、「偽装」耐火間仕切り壁については、生産施設や商業施設、公共施設に使用されており、各地で改修に追われている。ニチアスは、製品の取替え、改修に要する費用として約300億円を見積もっている。

法律が変わっても 認定は未来永劫

善養寺幸子さん(オーガニックテーブル代表)は、「ニチアスの問題は、建材そのものの危険性や企業のモラルの問題以前に、大臣認定制度の運用の問題の方が大きいのです」と指摘する。

「なぜメーカーが偽装を起こせるのか、その仕組みを問うべきです。まず、認定を一度取ったら未来永劫だという問題。法律が変わろうと、認定を取り消されることはありません。つまり、合法的に違法な建材が市場に出回っています。これは、経済産業省のJISのように毎年チェックするような仕組みになっていないところが問題なのです」。

実は、善養寺さんは自身の火災被害体験から、型式適合認定制度の問題を指摘する。

「7年前、自宅が放火され、家族が家の中に閉じ込められました。耐火構造が幸いして命が助かったと思いましたが、翌日、現場検証をして、防火設備であるアルミサッシが溶けて跡形もな



火災にあった善養寺さんの事務所。20分持たずアルミ枠が完全に溶けてしまった認定防火戸 ※すべて撮影、提供：善養寺幸子

く消えていたのを見て、驚愕しました。建築基準法の指導を受けて、採用した認定防火戸のアルミサッシがです。消火活動が終了し、救出されるまでの時間は、防火戸(防火設備)として認定される20分は経過していませんでした。何かがおかしいと疑念を抱き、試験制度の中身を調べました。規定の耐火基準加熱曲線で試験を行うなら、アルミ素材を使って耐火性能の20分以上の防火戸を製造することは不可能ということになります。アルミは600度が溶点ですが、曲線図で見れば、8分で融点に達し、溶けてしまうことになるのです。何かトリックを使わなければ、20分は耐えられません。

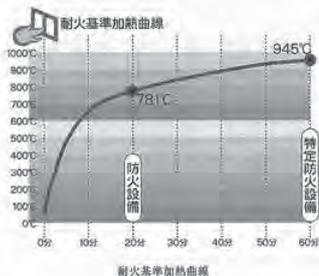
型式認定で 無試験建材にも認定

私は、金属工芸科出身なものですから、このトリックを見破りました。試験の際には、FIX扉しか受けていない。そのFIX扉の枠部分に、びっちりモルタルを充填し、そのモルタルに熱伝導させることで、アルミ枠そのものの融点に達する時間を遅延させることができます。こうして、素材の特性を利用したトリックで、そのFIX扉を一種類合格させることで、すべてのアルミ扉を「型式認定」の名のものとに、一括して防火戸(防火設備)の認定を与えてしまっているのです。

当時このことを指摘しても、アルミサッシメーカーからは一切の応答はなく、試験に立ち会ったガラスメーカー



扉扉はFIX扉のようにモルタルを充填することはない



の人が「その通りです」、と罪の意識を感じて訪ねてきました。FIX扉にしても、現場では試験のように隙間なくモルタルを充填することは不可能であるし、開閉機能を持つ扉扉に至っては、モルタル充填はされないわけですから、実際の火災現場では建築基準法の最低基準すら満たさないのが当然ということになります。それが合法としてまかり通る制度なのです。

これは一つの例にしか過ぎません。現在の試験制度では、確率は考慮されませんから、性能を発揮する確率が低い建材でも、何度も試験を受けて、どうにか一度、合格すれば、その後、製品が性能を発揮するか否かについて何ら責任は定められていません。そのほか、複合の組み合わせで耐火構造などの認定を受ける建材など、そのものの材

メーカーの自主調査で 偽装はすべて明らかになるのか

国土交通省は、2007年11月19日から12月21日の期間で、すでに大臣認定を取得している耐火関連のすべての構造方法および建築材料について、認定取得や使用について不正や偽装がなかったか、調査を行った。

しかし、この調査の方法に問題がある。認定を受けたメーカー自身の書面報告のみによっているためだ。調査において何ら第三者性はなく、また、認定している大臣自身の責任が果たされているとは言えない。

ともあれ、その調査によって、77件、40企業について、不正取得の疑いがあることが明らかになった。ちなみに、調査対象は、認定を受けている耐火構造が約6,300件、防火材料が約5,300件、そのほかの防火設備などを合わせて合計13,965件。また、国土交通省が調査を依頼した企業は1,788社で、そのうち、不備なく報告があったのは1,341社だった。

国土交通省は、不正取得の疑いがある企業に対しては、個別にヒアリングを実施し、原因究明や改修などの対応策、再発防止策の検討を指示している。また、特定行政庁に対しては、認定取り消しとなった構法、建材が建築確認審査中の物件や既存建築物に使用されていないかについて審査するよう指示している。

耐火関連の構造方法などの認定について疑いがある企業 (2007年1月4日国土交通省発表)
 関グレイスコポーレーション/コニシ機/トヨタ自動車機/セブン工業機/日本リフェクス/松下電機機/ユニチカガラスファイバー機/機日本防災化学研究所/福田金属箔粉工業/機日建板/クリオン機/機アルゴリック/大泰化工機/リケンテクノス機/機オーツカ/機イトーキ/機ウッドワン

料は大変可燃性が高いものでも、それと複合される内壁材や外壁材の性能が良ければ、合格してしまう。試験では面でしか炎を受けない状態で評価しますが、現実の火災では、炎は隙があれば回り込んで入ってくるし、施工方法によっては炎を受ける面材は簡単に脱落し、内部にある断熱材などの可燃材に引火すると、火災の勢いを強くしてしまいます。

省エネ減税法で 偽装建材は隠蔽へ？

試験内容と現実とが、大きくかけ離れている点も問題です。消火活動の水により急冷されることでの建材の変化は考慮されていませんから、消火が始まって被害が拡大することも現実的に

あるのです。試験制度、認定制度そのものを見直さなければ偽装以前に、最低基準を満たさない、「合法不適格」建材の建物を建設し続けさせているのです」。

2008年から京都議定書の第一約束期間に入った。善養寺さんは現在、中央環境審議会委員を務めるが、審議会でも建築基準法の中に住宅を含む建築の省エネ基準の義務化を盛り込むべきとの議論が出ている。国でも来年度から、省エネルギー住宅への改修に対する減税措置を行う方針を固めた。しかし、善養寺さんは、「認定制度を根本的に改善しなければ、大量の可燃性の高い石油系建材を供給するだけ。都市防災の観点からは大変危険」と認定制度の運用の改善を強く主張している。

勝つための鑑定書づくり

～建築紛争が複雑化する中での建築士が果たすべき役割～

一級建築士 橋本 頼 幸 (大阪)

1 鑑定書に至るまで

当事務所では、「不具合がありそうだ（もしくは、不具合が発生している）」という相談から、予備調査一本調査鑑定を経て、損害額の算出、相手方との協議、訴訟、という段階を踏んでいくケースもあるが、そのオーソドックスなケースは必ずしも一般的ではない。

弁護士からの紹介案件は、訴訟が前提になることが多いが、それも訴訟に至らずに弁護士を交えた協議で解決することもある。また、電話やメールなどでの直接の相談は、ほとんどが予備調査程度の段階で終了することが多い。理由はわからないが、あまり大きな瑕疵が存在しないことが多く、調査をしてその報告をすとおおむね納得される方が多い。この傾向は、直接相談や他団体からの相談も同じである。訴訟まで発展することは希である。

調査や相談の原則としては、依頼者の訴えを聞いた上で予備調査を実施、予備調査段階である程度の見込みをたて、本調査の必要性・方向性を依頼者と打合せをする。私の場合は予備調査後の進め方として、この予備調査の時点で補修方法と補修費用を提示する場合と本調査の時に補修方法と補修費用を算定する場合、補修方法のみに止める場合、の3通りがある。その使い分けは、依頼者毎に異なる。依頼者が何を求めているのか（訴訟なのか交渉なのか自力での補修なのかetc）を理解することで、依頼者にとって無駄がないように依頼者と相談した上で決める。本調査の必要性がないと判断した場合でも、補修方法の提示をして、補修費用の算定を行わないこともある。依頼者の決着点、施工者や販売業者などの補修（補修費用）の請求先の対応などによってケースバイケースになる。

もちろん交渉決裂になって訴訟に進行する場合

は、最終的に本調査の上、補修方法提示・補修費用算定までを済ませたいいわゆる鑑定書でないと、訴訟に耐えられないと思われる。ただ、話し合いで解決する望みがあり、相手が動いてくれそうであれば、最初からフルコースで行う必要はないと思っている。

2 法整備と深く潜っていく欠陥

1995年の阪神・淡路大震災をきっかけとして建築基準法の戸建て住宅に対する中間検査・完了検査のより厳密な運用を求める気運が高まった。1998年に建築基準法が改正され中間検査の導入・民間検査機関への検査業務の開放が行われ、当時の住宅金融公庫の融資物件には融資条件として完了検査済証を必須としたり、国交省の住宅局長名で金融機関へ住宅ローンの融資条件として完了検査済証を前提とするよう要請を出すなどの流れができてきた。

では、それに伴って欠陥住宅は減ったのかと言えば、答えは否である。それどころか、一部の業者の言い分として、完了検査済証があることがすなわち欠陥がないことのお墨付きを役所や民間検査機関からもらったんだ、という意識で主張してくることが時々見られる。

一方で、施工業者も年を経る毎にクレームの発生しやすい部位や現象などのノウハウを蓄えており、あらかじめそういったクレームが出ないような工夫をすることに長けてきている。もちろんそれがいい方向であれば問題はないが、瑕疵担保期間の2年程度持たばいいような発想で対応されている例も多い。たとえば、防水が不完全であってもシールで押さえておけば2年程度は持ったりするような場合である。もちろん品確法によって雨水の浸入は10年保証の範囲になっているが、シーリングの打ち替えなどでごまかそうとする業者もいる。

つまり、「完了検査済証＝欠陥がないというお墨付きをもらった」という間違った認識と欠陥現象が潜在化していくことによって事象が現れるまでの時間が長くなり、一般の消費者からわかりにくくなっていると思われる。

そしてこのことは、相談を受ける側にもそれなりの対応を求められているものと考えられる。今までのような、「筋かいがない」や「柱・梁のサイズが設計図書と異なる」といったわかりやすい欠陥から、最低限の基本的な法令遵守はされているが何らかの不具合・欠陥があるといったわかりにくい現象に変化しており、調査・鑑定についても難しくなっていることを意味する。

たとえば、防水不良でシーリングによってかろうじて防水できていた箇所が2年後に漏水した場合、補修方法としてシーリングの再施工になるのか、防水工事のやり直しになるかは、判断が分かれるところではないだろうか。当然、被害者としては恒久的な補修方法として防水の再施工を求めますが、図面にも仕様書にも指示が無い場合、その補修方法が裁判で認められたり、調停委員に同調してもらえるかどうかはわからない。

3 鑑定書と建築士のスタンス

しかし、建築紛争が高度になったからといって欠陥の判断基準が変わるわけではない。よく言われるように欠陥の判断には、契約の目的物である「契約書・契約図面（設計図面）・約款」「設計図面に明示されない共通仕様書（住宅金融公庫仕様書、営繕仕様書など）」「建築関係法令」「公的規格（JIS, JASなど）」「建築学会・建築家協会などの標準的技術基準（仕様書）」「メーカー仕様書」などを元に判定する、という手法は全く同じである。ただ、それを指摘しただけで勝ちきれぬのか＝被害者を救済できるのかということはよくよく検討しておく必要がある。事案が複雑になればなるほど、そういった問題が顕在化してくると思われる。

一般的な建築士の問題として、こういった鑑定や欠陥判断はどうしても一人もしくは一つの事務所ですってしまうということがある。平たく言うと「独りよがり」になりがちである。私も報告書や

鑑定書を作成しているときに、「本当にこれでいいのか」と思ったり、「別の技術者の意見を聞いてみたい」と思うことがしばしばある。他の建築士がそう思うことがあるのかどうかはわからないが、他人の鑑定書を見ると「本当にそうなのか」と私自身疑問に思うものも少なくない。欠陥の判断が過大であったり、逆に過小であったりする。明らかな法令違反などのわかりやすい欠陥は別として、問題が複雑化すれば一つの物事や現象に対して技術的に見解が分かれて、評価が異なるということは当然に起こりうることである。そのことに対しても、原則として鑑定書には、欠陥部分を明確にした上で補修の有無・損害額の評価が必要になる。過大に評価することによって相手側の反論の方が合理的であると判断されたり、過小に評価することで本来の補修ができなくなったりすることは、結果的に被害者救済につながらない。

4 被害者救済のために

以上のような問題点を鑑みて、全国ネットの次の段階として以下のことを提案したいと思う。

勝つための鑑定書を作るための提案

(1) 鑑定書（特に欠陥の判定や補修方法・補修費用について）のピアチェック

一人で鑑定書を書いているとわかっている前提で説明を省略してしまい、他人から見てわかりにくくなってしまいうこともあるだろう。また、裁判でよくもめる補修方法と補修費用についても、事前に認識のすりあわせが可能であろう。判断が難しい現象についても他の建築士の意見を聞くことで、訴訟における反論の目や反論に対する対応も事前に検討することが可能になると思われる。そして何よりも建築士同士の技術力研鑽にもつながると思われる。

(2) 依頼者ヘリスク説明と訴訟支援費用の明確化

技術的な判断が分かれることや相手が徹底的に争われると予想されることについては、あらかじめそのことを十分に依頼者に説明した上で、訴訟をするかどうかの判断を仰ぐ必要がある。裏返して言うと、建築士には訴訟をするかどうかの判断に足る説明を依頼者に十分にする

義務がある。また、建築士は鑑定書を書けば訴訟中はほとんど関与しなくてもよい、ということではなく、常に弁護士と連携をとっていくことがますます重要になる。その時に訴訟に協力する建築士の費用をどのように決めてどのように負担してもらうか、ということも依頼者と合意しておくことが大切である。

以上、鑑定の技術と言うよりも建築士のスタンスといった話に終始してしまっただが、今後建築士のさらなるステップアップのためにも避けては通れないことではないかと考える。

東海ネット研究報告

「木造戸建住宅に関する裁判例一覧表」の作成趣旨と活用

弁護士 伊藤陽見（愛知）

1 一覧表の作成趣旨

木造戸建住宅に関する裁判例一覧表は、欠陥住宅被害全国連絡協議会の努力の積み重ねの成果である「消費者のための欠陥住宅判例（第1集～第4集）」（欠陥住宅被害全国連絡協議会編）を有効に活用できるようにするために、水谷大太郎弁護士と分担して同判例集に掲載されている木造戸建住宅に関する裁判例のポイントを整理したものです。

2 一覧表の特徴と活用方法

本一覧表の特徴としては、判決において認定された欠陥の内容について、①地盤・擁壁、②基礎、③軸組、④その他、と欠陥箇所を大きく4つに分類して欄を設け、また判示のポイントを①瑕疵論、②責任論、③損害論に分けることによって、紙ベースで判例を検索する際の視覚的な一覧性を高めたことです。

例えば、地盤の瑕疵が問題となったケースを調べたいときには、「認定された欠陥」「地盤・擁壁」欄を縦に見ていくことで容易に拾い出すことができます。また、例えば、筋交いの緊結金物が

木造戸建住宅に関する裁判例一覧表

番号	判決年月日	裁判所	掲載	入手経緯	公庫融資	入手時期	相手方	法律構成	地盤・擁壁
16	H12.11.22	京都地裁	2集 314p	請負	不明	平成5年	①請負人 ②①の代取	①瑕疵担保 ②取締役責任（商266/3）	
17	H12.12.22	長崎地裁 大村支部	2集 294p	請負	なし	平成8年	①請負人 ②①の代表者 ③①の従業員（建築士）	①瑕疵担保 ②③不法行為	
18	H13.1.29	札幌地裁	2集 72p	売買	あり	平成8年	①売主 ②売主役員 ③建築士		
19	H13.1.29	東京地裁	2集 124p	売買	不明	平成7年	①売主 ②売主関連会社	①瑕疵担保（解除）・不法行為 ②不法行為	盛土の地業不十分と独立基礎の施工不適当で不同沈下
20	H13.5.2	岡山地裁 倉敷支部	2集 282p	請負	あり	平成9年	①請負人 ②①の代表取締役 ③建築士 ④③が代取の法人	①瑕疵担保・不法行為 ②民法44Ⅱ ③不法行為 ④民法44Ⅰ	

欠如していることを瑕疵として主張したところ、業者から「見えないところにはついている」との反論がなされることがあります。こうした反論に対し、参考となる裁判例を調べたいときには、一覧表の「ポイント」「瑕疵論」欄を検索していくことにより、「瑕疵の多くが契約の性質上遵守を求められる公庫仕様による施工を行っていないことに起因する場合には、一部に瑕疵があることが証明されたことにより、類似箇所に類似の瑕疵がある可能性が極めて高いと結論することに充分な合理性がある。」と判示した札幌地裁平成13年1月29日判決が第2集72頁に掲載されていることを知ることができます。

なお、一覧表の元データは、エクセルファイルになっていますので、エクセルの機能を利用し

て、キーワードで検索したり、建物の入手時期で並べ替えをしてみるなど、様々な活用方法が考えられるのではないかと思います。エクセルファイルをご希望の方はご一報下さい。

3 今後の課題

今後の課題としては、ホームページの利用等によるファイルの共有化、他の判例雑誌等掲載判例の収録、RC造等他の構造建物に関する裁判例の収録、等を考えています。

より使い勝手の良いものとなるよう、忌憚ないご意見やアドバイスをいただきますようお願いいたします。

(消費者のための欠陥住宅判例第1集～第4集から)

認定された欠陥			ポイント			備考
基礎	軸組	その他	瑕疵論	責任論	損害論	
基礎幅・根入の不足	①軸組長さの不足 ②筋交い緊結不良 ③軸組配置の釣り合い不良 ④床面の水平剛性の欠如 ⑤火打ち土台の欠如 ⑥柱と基礎の緊結欠如	防火性能	・「技術基準」(法令・告示の解説書「3階建て木造住宅の構造設計と防火設計の手引き」[建築物の構造規定—建築基準法施行令第三章の解説と運用]等)を瑕疵判断基準として採用の上、突付け・釘打ちによる筋交い端部の接合方法等につき瑕疵と認定。		・解体再築の必要性を認めつつも、再築費用を損害として認めず。 ・居住利益控除論を採用。 ・慰謝料請求も否定	
①確認図書どおりの地中梁なし ②基礎梁の断面欠損と主筋の切断 ③重要部分に布基礎の不施工 ④柱の基礎の欠落 ⑤杭基礎の安全性	①耐力壁の耐力不足、釣り合い不良 ②構造部分の緊結不良 ③小屋筋交いのたわみ ④小屋束の材寸不足 ⑤垂木継手配置不良 ⑥材木の材質不良(割れ、節等) ⑦根がらみの未施工 ⑧バルコニーの床組不良	施工不良箇所あり	・公庫融資利用ない物件についても、公庫仕様書を瑕疵判断基準に採用(諸事情及び公庫基準が法令では示されていない部分の実質的規範として運用されていること等から公庫基準による旨の合意があったとの理由付け)		・取壊建替費用○	
かぶり厚	①基礎と土台の緊結不良(アンカーボルト不存在) ②筋交いの欠落 ③筋交いの緊結不良 ほか多数		・公庫融資利用の場合は、公庫仕様書が瑕疵判断基準となる。 ・公庫仕様と異なる場合には、当該施工が公庫仕様の施工とほぼ同等あるいはそれ以上の構造安全性を有することの主張立証責任は売主側にあり、売主側の適切な反証がない限り、当該住宅が「通常有すべき性状」を欠くという事実上の推定が働く。 ・「瑕疵の多くが契約の性質上遵守を求められる公庫仕様による施工を行っていないことに起因する場合には」、一部に瑕疵があるが証明されたことにより、類似箇所に類似の瑕疵がある可能性が極めて高いと結論することに充分合理性がある。 ・JASSについては、重要な瑕疵判断基準のひとつとなるものといえる、としつつ、「JASSに反する施工が直ちに建物の瑕疵となるか否かについては、さらに個別の検討を要するといふべき」とした。			
布基礎幅不足	①柱の小径不足 ②耐力壁線の間隔が広すぎ、各階でも不一致により、偏心	防火性能	・新3階建て木造住宅簡易構造設計基準を瑕疵判断基準に採用	・瑕疵担保責任に基づく解除に伴う代金返還・損害賠償を認めた上、併せて不法行為責任に基づく解体再築費用の損害賠償を認定		
①割栗厚さ不足 ②捨てコンクリート欠如 ③底盤厚さ不足 ③かぶり厚さ不足	①柱と横架材等との緊結不足 ②火打ち材の欠如	多数	・公庫仕様書を瑕疵基準として採用		・基礎の欠陥(垂れ流し基礎)は補修不可能な上、曳き家は困難かつ解体再築と費用的に大差ないため、解体再築が相当	

「木造住宅構造規定瑕疵対照表」について

一級建築士 浅井洋樹 (愛知)

「構造規定瑕疵対照表-部位:基礎」より抜粋

部位	No.	事例または確認・調査項目	欠陥原因	法規・告示・政令等	センター指針	公庫基準	学会指針等	法令等の趣旨	指摘事項	将来的に起こる恐れのある現象	補修方法	詳細な調査による欠陥部位確認の方法	参考文献
基礎	K5001		基礎形跡全般についての不適切	建築基準法施行令第38条1	技術基準解説書p.52 (1)第1項基礎構造の要求性能			地盤や建物形状に合わせた基礎形跡にしないことと強度が不足したりする恐れがある。				- 目視 外部や床下等から基礎を掘り出し、基礎形跡の確認をする	
	K5002	基礎の法下と並行・不平行・強度不足によるクラック	建築物に異なる種類の基礎が用いられている	建築基準法施行令第38条2	技術基準解説書p.52 (1)第1項基礎構造の要求性能			基礎が異なる場合、基礎の支持力の違いが発生して不動態下等の原因となる。また、地震時においては横方向の移動にも違いが発生し、ねじれて危険である。	- 基礎形跡	基礎が低下したり、強度不足で崩壊したりすることが原因で建物物が傾いたり、あるいは倒壊したりする危険性がある。これら	地盤家で建物多移動後、基礎のみ再施工、軽微な欠陥で外部や床下からの工事が可能な場合は部分補修、杭の打設が必要な場合はアンダーピーニング(費用はおおむね600~800万円程度)等により補修。また、基礎の法下等により基礎の土留補修・仕上げ材にも補修が発生する場合があります。	- シュットハンマー コンクリートの強度が設計基準強度と比べて確認できる。 - 鉄筋探査機 鉄筋の深さ、埋り厚さなどがわかる。 - 非破壊検査 現場よりコンクリートを部分採取し、試験機で破壊実験により強度を確認する。シュットハンマーより精度が高い。	
	K5003		地盤に適合した基礎構造を測定しなかった	平成12年5月23日国土交通省告示(147号第一の1)	技術基準解説書p.99 (4)基礎の構造方法	仕様書3.3.1		地盤調査より得られる支持力の値に基づいて基礎構造が定められており、調査を省略すると支持力が不足する。	- 地盤調査による地耐力 - 基礎形跡	これらの現象は同時に起こることも地盤調査などに一貫して発生することがある。			
	K5004		基礎形跡が適切でない	平成12年6月23日国土交通省告示(147号第一の2.3.4)	技術基準解説書p.59 (4)基礎の構造方法	仕様書3.3.2及び3.3.3		法令により、各基礎形跡の寸法や配筋などの基礎構造が定められている。	- 基礎形跡 - 配筋 - コンクリート強度 - かぶり厚さ				

本対照表は欠陥住宅、特に木造二階建ての戸建て住宅を中心にして構造的な部位、欠陥の現象と原因、抵触する法令、補修方法などをわかりやすくまとめたものです。

欠陥住宅問題に取り組む入門者の弁護士、建築士に対して少しでも早く欠陥住宅問題に取り組めるようにすべきとの趣旨のもと、欠陥の具体的な部位を特定することで、欠陥原因から抵触する法令や指針、今後予想される現象や補修方法などを一目で知ることができ、具体的な事例に対する対処や意見書、鑑定書の作成を円滑に行えるようなツールとして複数の建築士で作成しました。

表の内容はまず、一番左に「部位」があり、一つ置いて「事例または確認・調査項目」で欠陥の現象などを把握し、次に「欠陥原因」で原因を特定、そして「法令・告示・政令等」「センター指針」

「公庫基準」「学会指針」で抵触する法令や基準などを押さえます。続いて「法令の趣旨」、「指摘事項」「将来的に起こりうる恐れのある現象」で法の内容と鑑定書等へ記載すべき指摘事項や今後の危険性について確認します。そして「補修方法」「詳細な調査による欠陥部位確認の方法」で文字通り補修方法や詳細調査の内容を把握します。

「参考文献」では引用に便利な書籍を記載しております。

また、基礎以外にも筋かいや柱等多数の項目があり、頭書き部分には若干ですが逆引きも用意いたしました。

これらの内容が一覧となっている為に問題点を把握しやすく、実際に問題に取り組む弁護士と建築士との間での意思疎通も図りやすくなるかと考えております。

「補修費用積算の参考となる 補修方法一覧」の作成の経緯と意味

一級建築士 纈 纈 誠 (愛知)

補修方法の一覧表は、意見書等を作成する建築士の参考となるもの、また、弁護士にも理解していただくために、木造軸組工法について、その方法や種類を分かりやすく解説しようと作成したものです。

このように、補修方法を図解して示そうとする意見は、すでに仙台の平山建築士が提唱しておられました。

ただ残念ながら、今まで補修方法の選択は建築士の個人的な裁量に委ねられていたのが実状です。

しかし、本協議会が全国的な組織として纏まり、瑕疵判断基準やその他の考え方も統一されている今、その補修方法においても一定の基準を設けるべきときが来たと考ええるものです。

そのように全国の建築士の統一した意見とすることによって、補修方法において意見が分かれるようなことがなくなり、また、それが裁判等における力ともなるものと考えます。

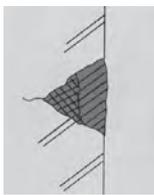
裁判所の建築専門家調停委員や鑑定人の中には、法令や各種基準を無視して瑕疵の存在自体を否定したり、また、意味の無い補修方法やただ単に安価に済ますことだけを目的とした補修案を提示したり、更には補修の必要性自体をも無視するような意見を言う人もあります。

我々は法を守るという立場からそのような力とも立ち向かわなければなりませんし、また、そのような状況にもあると考えるものです。

その意味においても、意見書等を作成する建築士に大きな力が必要となるのです。その第一歩として、このように標準となる補修方法の一覧があることは強みになると考えます。

ただし、補修方法については様々な意見があるところであり、また、全国大会においても本一覧の一部について、その妥当性を疑問視する意見もございました。

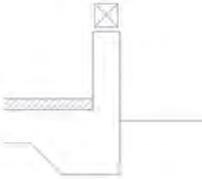
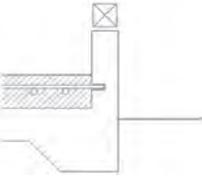
この点については、ただ単に統一したものとす

部位	番号	瑕疵の内容	法令等の根拠	補修例	備考
基礎	2	クラック(亀裂)	施行令第38条1	<p>原因と状況により、以下の方法がある。</p> <p>①基礎の造り替え 造り替える場合、建物の土台から上を移動する必要があるが、 ・隣地等へ曳き屋 ・ジャッキで上部に持上げ、架台に載せる。(隣地とのスペースに留意のこと) などの条件が必要となる。 ※沈下による場合は、杭又は地盤改良が必要となるが、重機の大きさの関係から曳き屋しない限り不可能である。</p> <p>②一部のなものであれば、基礎3又は基礎6-①に示す方法。</p> <p>③沈下原因の補修(基礎1参照)をおこなった上でのクラック補修(下記④)</p> <p>④軽微な場合はクラック部分をV字にカットし、専用補修剤を充填する方法 専用補修剤には、エレホンなどがある。</p>  <p>(メーカーカタログから)</p>	<p><参考施工写真></p>  <p>(専用補修剤塗り)</p> <p><間違った補修方法> ①沈下の根本的解決を図らない上でのクラックのみの補修。 ②モルタル塗りでの補修</p> <p><注意事項> クラックは0.3mmを超えると水が浸入する。</p> <p><参考判例> 岡山地裁倉敷支部13.5.2 布基礎のやり直しが必要とされるが曳き家が不可能であり、建替費用とさほどの違いがないので建替とする。</p>

だけでなく、当然として誰が判断しても妥当とされるものとしなければなりません。そのためには皆様の意見をいただきながら改訂する必要があります。

また、木造軸組工法のみでなく、鉄骨造及び鉄筋コンクリート造についても作成の必要性に迫られています。

皆様のご協力をお願いいたします。

部位	番号	瑕疵の内容	法令等の規定	補修例	同等とされる代替方法等	備考
基礎	5	ベースのかぶり不足 (べた基礎の場合)	施行令第79条 JASS5	<p>状況及び部位により、以下の方法がある。</p> <p>①基礎上端の場合 基礎スラブの上にコンクリートを打ち増す。</p>  <p>③基礎下端の場合 現在のスラブの上に新たなスラブを設ける。 鉄筋はD13-@200を最低とする。 鉄筋は、ケミカルアンカーにて立上りに定着させる。</p>  <p>※①、②共に床、巾木及び一定の高さの壁の解体及び復旧が必要となる。</p>		<p>間違った補修方法></p> <p>①モルタル塗布=コンクリートの強度に満たない。 ②薄いコンクリートの打ち増しは、クラック及び剥離の原因となる。 ③打ち増しの際には、表面のレイトンスを除去し、水打ちをおこなうこと。 ④アンカーは、必ずケミカルアンカーを用いる。</p> <p><参考判例></p> <p>□名古屋地裁17.3.31 かぶりにつき、施行令79条の規定に加え、更に施工誤差を考慮してコンクリート厚さを確保しなければならない。 □仙台地裁15.12.19 基礎のかぶりにつき、既存のコンクリートに付着一体性を確保することが技術的に困難であれば造り直しが必要。 □札幌地裁13.1.29 構造耐力上の瑕疵立証は破壊検査を要するが一部に瑕疵があることが証明されれば類似箇所には類似の瑕疵があるとの結論には合理性がある。 □東京高裁12.3.15 かぶり不足は鉄筋が錆易くコンクリートにも爆裂が生じ不同沈下にもなりかねない。</p>
軸組	1	筋交いなし 筋交いの寸法不足 筋交いの欠き込み (設置状況)	<p>施行令第46条 (H12) 建告第1352号</p> <p>施行令第45条 1・2</p> <p>施行令第45条4</p>	<p>①筋交いを設置する又は取り替える。 同時に筋交いの緊結金物及び柱と横架材を緊結する金物も設置する。 また、柱脇にはアンカーボルトを設置する。(基礎12参照) その際、床、巾木、壁及び天井を捲る必要がある。壁は下部と上部の両方を捲る必要がある。</p>  <p>(設置状況)</p>  <p>(上部の緊結状況)</p>	<p>①筋交いに限らず、構造用合板を用いても良い。 ②筋交いを設置できる壁が無い場合は、既存の筋交いを補強する、又は、取り替える。</p>	<p><注意事項></p> <p>①フローリングにおいて、部分的な解体はつぎはぎの復旧となるので、該当する部屋全体の解体と復旧をおこなう。 ②フローリングは解体の際に実(さね)が破壊してしまうので、復旧には新品を用いる。 ③よくある反論として部分的な解体があるが、壁において、部分的な解体(工事ができる範囲の解体)は、解体・復旧共に余計な大工の手間をかけることとなるので、結果、該当箇所の石膏ボード1枚分の幅の床から天井までを解体する方が安価にできる。</p>  <p>(実際の補修の様子：壁の全面を解体している)</p>

勝訴判決・和解の報告

[1] 建設業者の不法行為責任を認めた最高裁判決

最高裁判所 平成19年 7月 6日判決

弁護士 幸 田 雅 弘 (福岡)

整理番号 -

報告日：平成19年 8月 19日 岐阜大会

報告者：Ⓞ 幸 田 雅 弘

I 事件の表示 (通称事件名：)

判 決 日	最高裁第2小法廷 平成19年 7月 6日判決
事 件 番 号	平成17年(受) 第702号損害賠償請求上告受理申立事件
裁 判 官	松井 功 (裁判長)、津野修、中川了滋、古田佑紀
代 理 人	幸田雅弘

II 事案の概要

建物概要	所 在	大分県別府市若草町 5丁目 5番		
	構 造	鉄筋コンクリート造 9階建て部分 (賃貸住戸用のA棟) と 3階建て部分 (店舗自宅のB棟) の連結形式	規 模	敷地 m ² 、延面積 m ²
	備 考			
入手経緯	契 約	平成 2年 5月 23日 売買契約	引 渡	平成 2年 5月 23日
	代 金	建物 4億9000万円、土地 1億4999万円 (消費税加算で 5億6200万0270円)		
	備 考	本件マンションは施主のY氏が昭和63年10月に営組に発注したが、建築途中に「建築中の物件」として売りに出し、S親子が購入を決め、完成前から施主同然の扱いを受け、完了検査直後の平成 2年 3月に売買予約契約が締結され、竣工 3ヶ月後の同年 5月 23日に売買契約に至った経過がある。		
相談 (不具合現象)	① A棟北側廊下及び南側バルコニーの建物と平行したひび割れ ② A棟北側廊下及び南側バルコニーの建物と直行したひび割れ ③ A棟 1階駐車場ピロティの梁・壁のひび割れ ④ A棟居室内床スラブのひび割れおよびたわみ ⑤ A棟居室内戸境壁のひび割れ ⑥ A棟外壁 (手摺り並びに北面、南面) のひび割れ ⑦ A棟屋上の塔屋庇の鉄筋露出 ⑧ B棟居室内床スラブのひび割れ			

	⑨B棟居室内壁及び外壁のひび割れ ⑩鉄筋の耐力低下（鉄筋の降伏） ⑪B棟床スラブの傾斜・片持ち梁の構造安全性の欠如 ⑫B棟梁の配管スリーブ貫通孔の耐力不足 ⑬設備関係の瑕疵
--	--

Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 (相手方の反論)	<p>①建築会社・設計者は建築物の瑕疵について不法行為責任を負うか。○（建物は、そこで居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等（以下、併せて「居住者等」という。）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない、このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（以下、併せて「設計・施工者等」という。）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者に対する関係でも、当該建物に建物の基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に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、身体及び財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記の瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買って受けていたなど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による賠償責任を負うべきである。居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない。</p> <p>②不法行為が成立する瑕疵を建物の基礎や構造躯体など構造上主要な部分に限定する必要があるのか。×（原審は、瑕疵がある建物の建築に携わった設計・施工者等に不法行為責任が成立するのは、その違法性が強度である場合、例えば、建物の基礎や構造躯体にかかわる瑕疵があり、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場合等に限られるとして、本件建物の瑕疵について、不法行為責任を問うような強度な違法性があるとはいえないとする。しかし、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が強度である場合に限り不法行為責任が認められると解すべき理由はない。例えば、バルコニーの手摺りの瑕疵であっても、これによる居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもありうるものであり、そのような瑕疵があれば建物には建物としても基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであって、建物の基礎や構造躯体に瑕疵がある場合に限り不法行為責任が認められると解すべき理由もない。）</p> <p>③瑕疵の内容を安全性に限定する必要があるのか。△（判断せず）</p> <p>④瑕疵の程度について社会公共的にみて許容しがたい危険な建物になっている場合に限定する必要があるのか。×（前述のとおり）</p>
欠 陥	事実認定なし
損害 (万円)	合 計
	損害認定なし／ (認容額 / 請求額)
①代 金	／

	⑧修補費用	／
	⑨転居費用	／
	⑩仮住賃料	／
	⑪慰謝料	／
	⑫調査鑑定費	／
	⑬弁護士費用	／
	⑭その他	／
責任主体と法律構成	①売主	
	②施工業者	
	③建築士	
	④その他	

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

耐震偽装問題を契機として住宅の安全性に対する不安が広がっている中、最高裁が、建築業者や設計者など建築の専門家について建物の安全性を確保すべき義務があることを明確にした意義は大きい。とりわけ、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が強度である場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由はない。例えば、バルコニーの手摺りの瑕疵であっても、これによる居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもありうるものであり、そのような瑕疵があれば建物には建物としても基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであって、建物の基礎や構造体に瑕疵がある場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由もない。」と判示したことは、前記争点の①と②、④の論点に決着を付けた。しかし、この最高裁判決によって不法行為の成立範囲が広がるかどうかは判断しがたい。従来、建築基準法違反の瑕疵について不法行為責任が認めてきたが、これが定着するかどうかは、最高裁が示した「建物の基本的な安全性」の理解にかかるといえる。「建物の基本的な安

全性」とは何かをめぐって今後、議論が行われることになるだろう。

基本的な問題として、最高裁が「居住者等の生命、身体及び財産が侵害することがないように配慮する義務」という考え方を採用したので、建物所有者以外の利用者や通行人の被害についても不法行為責任が問えることを示した点で救済範囲の拡大につながると予想されるが、他方、「居住者等の生命、身体及び財産を侵害した場合」の「損害」の概念に建物それ自体の損害が含まれるかどうかとも問題になるだろう。

また、「基本的な安全性以外の内容について不法行為は成立しないのか」という問題点について、最高裁は判示をしていない。建築基準法は、建築の構造安全性以外にも、耐久性や防火性、採光、換気、遮音、公衆衛生など、建築物に最低限度必要な基本的な性能についてさまざま規定（いわゆる単体規定）を設けている。また、建築物が集団で存している都市の機能確保や適正な市街地環境の確保を図るため集団規定を設け、建築物の形態、用途、接道等について制限を加え、用途地域、建ぺい率制限、容積率制限、斜線制限、日影規制、接道義務など様々な規制をしている。単体規定であれ、集団規定であれ、これらに違反する建築は是正命令の対象となるので、通常、これらに違反する建築は社会的に許容されていない。し

たがって、建築基準法及びその関連法令が明記している規制の内容や基準の内容が、建物の財産性の最低基準を形成していると解すべきであって、これを下回る建築物を建築する行為は不法行為を構成すると言わなければならない。この点に関して最高裁が判断を示さなかったことをどのように理解すべきか、今後、議論が続くことが予想される。

いずれにしても、最高裁が示した枠組みの中で、建築基準法違反の瑕疵について従来どおり不法行為責任が認められるかどうか、議論と判例の集積が俟たれる。

2 主張・立証上の工夫

正攻法の不法行為論ではなく、本件建物の瑕疵が如何に建築基準法の許容基準を下回っているかを力説し、この事案を放置することが如何に不当であるかを力説した。

3 所感

本件マンションの瑕疵の多くはスラブの耐久性に関する瑕疵である。差し戻し審で、耐久性の欠如について不法行為責任が発生するかどうか、厳しい論争になると思われる。上告受理申立書では、耐久性は将来の安全性であると主張したが、最高裁が判示した「建物の基本的な安全性」に関連づけて議論すべきかどうか、慎重な検討が必要である。

[2] 中古物件の売買で契約関係にない 施工業者等と和解が成立した事例

大津地方裁判所 平成19年10月2日和解成立

弁護士 江藤祥子(京都)

整理番号 -

報告日：平成19年11月24日 岐阜大会

報告者：Ⓔ 江藤祥子

I 事件の表示 (通称事件名：長浜中古売買事件)

和解日	平成19年10月2日 和解		
事件番号	平成16年(ワ)第122号 損害賠償等請求事件		
裁判官	天野智子		
代理人	神崎 哲、江藤祥子	担当建築士	川端 眞

II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県長浜市		
	構造	木造(在来軸組工法) 2階建	規模	敷地 189.69㎡、延面積 114.27㎡
	備考	土地建物2730万円		
入手経緯	契約	平成10年11月15日 中古売買契約	引渡	平成10年12月11日
	代金	土地建物2730万円		
	備考	「売主の負う瑕疵担保責任は、引渡後2ヶ月間とする」との特約条項記載あり。		

相談(不具合現象)	雨漏り、建物の揺れ、床鳴り、バルコニー手摺の揺れ、建具の建付不良、外壁の亀裂
-----------	--

Ⅲ 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争点 (相手方の反論)	①契約関係にない者に対する不法行為責任の成否 ②欠陥論 ③名義貸し建築士の損害賠償責任の範囲 ④仲介業者の責任 (なお、営業譲渡と法人格否認の問題)
欠陥	①構造欠陥：1) 筋かい端部の緊結不良、2) 未乾燥の母屋の割れ、3) 羽子板ボルトの誤使用、4) 火打梁の割れ・ボルト締め忘れ等 ②バルコニーの施工不良：手摺の強度不足による崩落の危険 ③施工不良：1) 防水処理の不適、2) 浴室壁に木製下地、3) 断熱材の未施工、4) 床束施工不良、5) 2階階段上の廊下手摺不良、6) 蜘蛛筋かいに廃材使用

Ⅳ コメント

1 和解分析 (意義・射程・問題点等)

- (1) 築3年の中古住宅を購入した買主が、契約関係のない施工業者・建築士・仲介業者に対し、不法行為責任を追及した事案。
- (2) 施工業者は地元ではトラブルの多さで有名な業者、建築士は代願専門、仲介業者は関西で有名な大手だが我々の間で悪評高い不動産業者といった手強い相手方で、明白な欠陥であるのに徹底抗戦されたが、最高裁平成19年7月6日判

決のお蔭で和解できたという意味で (同判決が例示していた「バルコニーの手摺の瑕疵」という点まで合致していた!)、参考になろうかと思われる。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 経過：H16年3月受任、同年6月提訴。同年10月第1回弁論の後、弁論準備を13回重ね、H18年11月、本年1月、3月と3回尋問期日 (当方依頼建築士、相手方依頼建築士、原告本人、被告建築士、被告仲介業者担当者)。6月の弁論期日で結審と思いきや裁判所から求釈明があ

り、7月の弁論期日に和解勧試が為され、9月、10月の2回の和解期日で和解成立（席上で和解金授受）。実質審理期間3年。

(2) 売主は一般消費者で、宮崎県に転居しており、かつ、瑕疵担保期間2か月の特約もあったことから、もともと被告にしていない。なお、H18年2月に被告建設業者が「瑕疵主張部分は、施主との合意に基づく施工」と反論したため、売主に不法行為成立の可能性があるとH18年4月訴訟告知したところ（証人申請では出頭可能性が低いと判断）、売主が訴訟参加して「そんな合意はない」旨主張してくれた。

(3) 裁判官計3人が担当したが、いずれも不法行為成立に懐疑的で、この議論に時間を費やした。

最初の古久保正人裁判官曰く、「部分的な瑕疵は契約責任の問題にすぎないのでは?」。次の橋本一裁判官曰く、「①買主が安く購入したときは?②売主が故意のときでも全額賠償請求できるのか?③売主が既に損害賠償金を受領していた場合でも買主が請求できるとしたら二重に支払うのか?④転々流通しても延々と転得者は請求できるのか?」。最後の天野裁判官曰く、「①P L法での不動産除外との関係は?②福岡高判から強い違法性が必要では?③中古住宅ゆえ現状有姿取引では?」。

これらには準備書面等で対応したが、最終的に最高裁平成19年7月6日判決が決め手になった。

但し、例えば断熱材の未施工などは、法令上の根拠がなく公庫仕様違反を根拠にしたため、当該最判によって救済されるのか、最後まで確

証が持てない部分が残った。

(4) 本件は、それ以外にも、「欠陥論」を初め、「名義貸し建築士の責任」、「建築士の監理義務の範囲」、「仲介業者の責任」など論点が多かった。しかも、仲介業者が途中で営業譲渡をした上で清算手続に入る異常事態も生じ、法人格否認に基づく訴え変更申立（別訴によらず当事者の追加的変更で新旧両会社を被告にしようとしたが、認められず、訴訟承継された）をする等、フルコースを戦った感がある。

(5) 書証は、意見書2本（資料も豊富）、写真、裁判例（16件）、論文、P L法文献、建築文献、監理に関する国交省HPとJ I A契約書、「阪神大震災でも無事」との証言もあったので震災時の付近の震度に関するHP等々、かなり徹底的に提出し、準備書面もしつこく書き、証人尋問も丁寧に行ったつもりである。だが、裁判官の理解はなお不十分で、勝訴判決のハードルの高さを痛感した。

(6) 和解勧試に対しては、「更に長期化したら困る」と考え、「次回期日に現金を持参すれば700万円で和解に応じるが、次回成立しなければ増額を要求する」と強気に出たところ、裁判所がこの手法に乗ってくれた。しかし、被告施工業者の説得に代理人が手間取ったらしく、1回和解が延びたため、結局、和解金は100万円増額の800万円（施工業者700万円、建築士・仲介業者各50万円）になった。

3 所感

交通の便を考え、長浜支部でなく、仲介業者の支店にひっかけて彦根支部に提訴した。

[3] 看護師の化学物質過敏症につき、 後遺障害を認定し、医療機関の責任を認めた判決

大阪地方裁判所 平成18年12月25日判決

弁護士 中 島 宏 治 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成19年11月24日 岐阜大会

報告者：Ⓔ 中 島 宏 治

I 事件の表示 (通称事件名：)

判 決 日	大阪地方裁判所 平成18年12月25日 判決
事 件 番 号	平成16年(ワ)第6715号 損害賠償等請求事件
裁 判 官	大島眞一、平井健一郎、中村仁子
代 理 人	池田直樹、原正和、小林邦子、中島宏治

II 事案の概要

建物概要	所 在				
	構 造	造 (工法) 階建	規 模	敷地	m ² 、延面積 m ²
	備 考				
入手経緯	契 約	平成 年 月 日 契約	引 渡	平成 年 月 日	
	代 金	土地 万円、建物 万円			
	備 考				
相談(不具合現象)	看護師が、検査器具を洗浄する際に使用する消毒液に含まれる化学物質(グルタルアルデヒド)の影響で化学物質過敏症に罹患したとして勤務先の病院を訴えた事案				

III 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争 点 (相手方の反論)	① グルタルアルデヒドと原告の症状との因果関係 (○) ② 被告の安全配慮義務違反 (○) ③ 損害額 (一部○)
欠 陥	

損害 (万円)	合計	1063万8113円／2488万7347円（認容額／請求額）
	④代 金	／
	⑤修補費用	／
	⑥転居費用	／
	⑦仮住賃料	／
	⑧慰謝料	430万円（通院150万円・後遺障害280万円）／900万円
	⑨調査鑑定費	／
	⑩弁護士費用	100万円／226万2486円
⑪その他	533万8113円／1362万4861円	

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

欠陥住宅やシックハウスの事案ではないが、化学物質過敏症に罹患した看護師が勤務先病院に対し、安全配慮義務違反を理由とする損害賠償請求をした事案。シックハウスにおける責任論や損害論（特に後遺障害に関して）に関して参考になる判決である。特筆すべきは、次の2点である。

①グルタルアルデヒドという化学物質による化学物質過敏症罹患に関して安全配慮義務違反を認めた点

判決では「被告の労働者に比較的軽微な症状が出現し、それが被告の業務に起因する疑いが相当程度あり、その症状が一過性のものかより重篤なものになるかが定かでない場合、被告において容易に原因を除去し、あるいは軽減する措置を採ることができるときは、そのような措置を講じるべき義務があるというべきであり、特段の措置を講じることなく、従業員の症状経過を観察していた場合には、被告は上記義務に違反したというべきである。」として安全配慮義務違反を認めた。本件では勤務先が病院という医療機関であること、原告が現に診察を受けていたという事情が大きかったといえる。

②化学物質過敏症による12級相当の後遺障害を認めた点

判決では「証拠及び弁論の全趣旨によれば、原

告は、化学物質過敏症に罹患したことにより、医療現場での勤務が到底できない状況にあるが、家事一般を担当することが認められるから、かかる後遺障害は、後遺障害等級に照らせば12級に相当する14%の労働能力を喪失したとみるのが相当である。」としてわが国で初めて化学物質過敏症による後遺障害を正面から認めた。

2 主張・立証上の工夫

シックハウス・化学物質過敏症に詳しい医師の協力を得て、意見書作成や証人尋問を行ったことが後遺障害認定につながった。後遺障害に基づく逸失利益・慰謝料が認容額の7割を占めることを考慮すれば、今後のシックハウス被害において大きな意味がある。

グルタルアルデヒドという化学物質による化学物質過敏症については、ホルムアルデヒドなどと異なり指針値などもないことから安全配慮義務違反の認定が困難な事例であった。海外の文献なども含めてたくさんの文献を書証として提出したほか、民法教授の意見書を提出して補充した。

3 所感

本件は被告から控訴され、控訴審において800万円で勝訴的和解が成立した。化学物質過敏症に関しては弁護士と医師の共同作業によって裁判官の理解を得られたと考えている。シックハウス訴訟における損害論について今後の参考になるであろう。

[4] 旗竿地の売買につき瑕疵担保責任を認めた判決

京都地方裁判所 平成19年4月25日判決

弁護士 神 崎 哲 (京都)

整理番号 -

報告日：平成19年11月24日 岐阜大会

報告者：Ⓔ 神 崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：M邸事件)

判 決 日	京都地方裁判所 平成19年4月25日判決		
事 件 番 号	平成17年(ワ) 第1782号 損害賠償等請求事件		
裁 判 官	土井文美		
代 理 人	神崎 哲	担当建築士	長沼利三

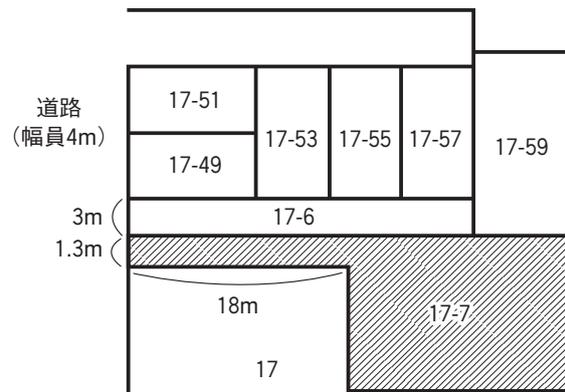
II 事案の概要

建物概要	所 在	京都市東山区		
	構 造		規 模	敷地244.62m ²
	備 考	売買時点では地上に昭和40年築の工場・倉庫兼居宅が建っていた。		

入手経緯	契約	平成13年 3 月26日 宅地売買契約	引渡	平成12年 4 月25日
	代金	土地3600万円		
	備考	売主費用で既存建物を取り壊し、更地引渡」との旨の特約あり。売主側で建築予定建物の確認済証を取得していた(但し、買主が設計を気に入らず)。		
相談 (不具合現象)	接道義務違反により建築行為が不能。			

Ⅲ 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

認定はA不動産。Dの売主性は否定)あるか(○)のとおり、一部○)幅は1.3mしかなく、法律上の瑕疵あり。→×)ており、問題なく住宅建築ができる土地」との説明だった義がある状態であること」自体が瑕疵になる。→○



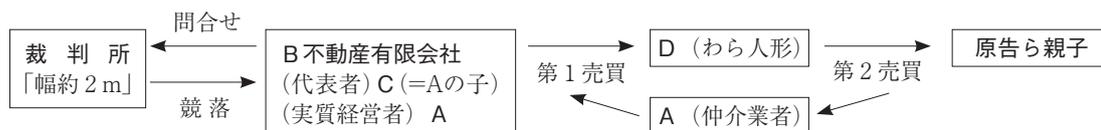
損害 (万円)	合計	4114/4714	(認容額 / 請求額)
	①代金	3600 / 3600	
	②修補費用	/	
	③転居費用	/	
	④仮住賃料	/	
	⑤慰謝料	/ 200	
	⑥調査鑑定費	/	
	⑦弁護士費用	/ 400	
	⑧その他	514 / 514	：申込金50、仲介手数料120、登記費用32、擁壁工事費110、設計費71、固定資産税 (H12～H17) 98、不動産取得税32
責任 主体 と 法律 構成	①売主	(法人B) ⑤570 (○) ⑥709 (×) (代表者C) ⑦会社429 I (×) ⑧709 (×) (契約書上の売主D) ⑨570 (×) ⑩709 (×)	
	②施工業者		
	③建築士		
	④その他	(仲介業者A) ⑪415 (○) ⑫709 (×)	

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 「旗竿地」と呼ばれる、道路から奥まった路地先の土地を購入したところ、路地(幅4.3m)のうち当該土地の敷地(専用通路)の幅が1.3mしかなく、接道義務(建基法43 I)違反で建築できないことが判明したため、買主が売主・仲介業者に対し、主位的に瑕疵担保責任(解除)、予備的に共同不法行為責任を追及した事案。
- (2) 判決は、路地部分の隣地境界線が必ずしも明

確でないため、接道義務不充足の瑕疵自体は否定しつつ、同境界争いのゆえに、「本件土地は、建物を建築するためには少なくとも将来法的解決によるほか無く、その場合にも建物建築が可能になる蓋然性は決して高いとはいえない」という意味において、法律的な制限があるといえ、かつ、このような事情を、原告らが事前に調査することまで要求はできないことからすると、本件土地には…隠れたる瑕疵が存在するという



[5] 慰謝料500万円を認めた高裁判決

名古屋高等裁判所 平成19年6月20日判決

弁護士 問宮 静香 (愛知)

整理番号 -

報告日：平成19年11月24日 岐阜

報告者：Ⓜ 問宮静香

I 事件の表示 (通称事件名：)

判 決 日	名古屋高等裁判所 平成19年6月20日判決		
事 件 番 号	平成18年(ネ)第924号 損害賠償本訴請求、請負代金反訴請求控訴事件		
裁 判 官	満田明彦、堀内照美、戸田 久		
代 理 人	弁護士 柘植直也、問宮静香	協力建築士	一級建築士 瀬瀬 誠

II 事案の概要

建 物 概 要	所 在	愛知県新城市		
	構 造	木造(軸組工法)3階建	規 模	敷地218㎡、延面積225㎡
	備 考			
入 手 経 緯	契 約	平成12年9月16日 契約	引 渡	平成13年10月入居
	代 金	争いあり		
	備 考			
相 談 (不 具 合 現 象)	天井高が2600mmの約定であったにも拘わらず、2400mmしかない。店舗部分の扉のサイズ、店舗と住居間の扉のサイズが約定と異なる等12の瑕疵			

Ⅲ 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①各瑕疵の有無及び損害額 ②追加変更契約の有無及び追加工事の有無、金額	
欠陥	天井高等の点につき、慰謝料により認定した。	
損害合計 (万円)	676万5284円／1898万0604円 (認容額 / 請求額)	
①修補費用	106万0284円 / 712万7504円	
②慰謝料	500万円 / 600万円	
③調査費用	10万5000円 / 24万1500円	
④弁護士費用	60万円 / 200万円	
反訴	①総額	1052万2932円 / 1351万8429円
	②うち変更契約	401万0936円 / 401万0936円
	③追加工事	—90万9624円 / 208万5873円

V コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

本件は、施主側より約定違反等の瑕疵の損害賠償訴訟を提起したところ、施工業者より、請負残代金請求の反訴が提起され、瑕疵及び追加変更契約、追加変更工事の有無、内容につき争われた事案である。瑕疵の内容は、天井高の約定違反、欄間の設置の約定違反、階段の仕様の瑕疵、店舗入り口扉の寸法の約定違反、店舗と住居間の扉の寸法の約定違反、下駄箱の仕様の約定違反等、美匠上の瑕疵が殆どである。

判決は、瑕疵の補修方法、金額については、当方が提出した建築士による見積もりを入れず、根拠なく業者側の見積もりに従った部分が多く、問題が多い。

しかし、慰謝料に関しては、注目すべき判示を行い、500万円を認容した。

以下、判示部分を引用する。

「一審被告は、天井高については、2600ミリメートルを確保すべき本件契約上の責務があったものであり、その瑕疵の補修のためには、本来は、現在ある1階の天井とその上部を解体し、新たに2600ミリメートルの高さで天井を設ける必要があるというべきである。また、店舗扉の幅についても、875ミリメートルを確保すべき本件

契約上の責務があったものであり、本来は、新たに875ミリメートルの店舗扉を設ける必要があるというべきである。現在の天井高や店舗扉の幅が本件建物の使用に支障を来さないものであるとしても、そのことから当然に請負人の請負契約上の責務が軽減されるとはいえない。そして、このことは、これらの瑕疵について1審被告が賠償すべき慰謝料の額を定める際の事情としても、十分に考慮されるべきものである。その上、前記認定事実及び証拠(陳述書、1審原告本人)に照らし、1審原告は、1階天井高についても広々とした空間を望み、これに強いこだわりを持っており、店舗扉についても広い幅を望んで、その旨の本件契約を締結したにもかかわらず、それらが得られず、不本意ながら、その構造において契約内容と異なる本件契約を取得し利用せざるを得なくなり、しかも、本件建物を利用する間ずっと継続して圧迫感、不快感等を感じることになったものと認められるから、その被った精神的苦痛は相当に大きいものと認められる。加えて、欄間については、1審原告の義父が自ら買い求めて非常に大切にしていた品が両端1センチメートル程とはいえ短く切られた上、床の間の上といった奇異な場所に設置されていることを甘受し、階段については、見苦しい状態を受容しなければならなく

なったこと、店舗ドア上部の空間については、人目につく状態で見苦しさがあることも考慮されるべきである。以上のほか、本件に現れた諸事情を考慮すると、これらの瑕疵によって1審原告が被った精神的苦痛を慰謝するには50万円が相当であると認める。」

2 主張・立証上の工夫

施主のこだわりと、それが達せられなかったことによる精神的苦痛の立証のため、原審段階で提出した陳述書において、施主のこだわりや合意に至った経過等を相当厚く書いた。そして、控訴審で提出した準備書面（控訴理由書）においても、天井高の約定違反の点の重要性を重ねて主張し、原判決の認定した慰謝料額（50万円）の不当性を論じた。

また、様々な約定違反が生じた原因につき、営業マン兼現場監督の能力が十分でなく、施主の要望を十分に図面化できず、また、現場で大工等に伝わらなかったことにあることを、原審において行われた施主の本人尋問、現場監督の証人尋問において、詳しく尋問した。

3 所感

控訴審において弁論終結後、何回か和解期日が開かれた。その際、毎回施主側は出廷し、和解に臨む態度も誠実そのものであり、裁判官に対し好印象を与えたものと思われる。他方、業者側は、裁判所の和解の勧告に対しても、理由なく拒み、和解に臨む態度等を含め、裁判官に悪印象を与えたことは想像に難しくなく、このことも慰謝料額に事実上影響した可能性がある。

全国ネット・
地域ネットの
ホームページ
をご覧ください

- 全国ネット
<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>
- 北海道ネット
<http://www.kekkanhokkaidonet.jp/>
- 甲信越ネット
<http://www8.ocn.ne.jp/~tomuken/>
- 関東ネット
<http://kjknet.jpm.ne.jp/>
- 東海ネット
<http://www.tokainet.com/>
- 京都ネット
<http://www.kekkan-k.net/hp/index.htm>
- 関西ネット
<http://homepage2.nifty.com/kansainet/>
- 中国四国ネット(広島欠陥住宅研究会)
<http://www9.ocn.ne.jp/~hironet/>

特定住宅瑕疵担保責任履行確保法の問題点

弁護士 河合 敏 男 (東京)

1 はじめに

耐震強度偽装事件において、販売業者や建設会社が相次いで倒産し、マンション購入者が泣き寝入りの危機にさらされたことが契機となって特定住宅瑕疵担保責任確保法が制定されたことは周知のとおりである。この法律が、これまで泣き寝入りを余儀なくされてきた欠陥住宅被害者救済に資することは言うまでもない。しかし、同法は決して完全なものではないし、また運用如何によっては被害者救済に役立たないこともあり得る。以下、私の気が付いた同法の問題点を指摘する。

2 故意・重過失の問題

故意・重過失にもとづく欠陥については、モラルハザードの見地から保険対象とせず、これに代えて特別に創設した基金から支払われる。しかし、交通事故などと異なり、欠陥住宅の欠陥、特に構造欠陥については故意または重過失に基づく欠陥がほとんどと思われるが、保険会社の故意・重過失の抗弁は頻発し、基金からの拠出が増えれば、基金が底をつき、破綻することも十分考えられる。

3 付保範囲の問題

(1) 同法は、住宅の品質確保の促進等に関する法律94条1項または95条1項に規定されている瑕疵の瑕疵担保責任についてのみ適用される。すなわち、雨水の浸入の防止に関する部分及び構造耐力上主要な部分の瑕疵に限定される。しかし、言うまでもなく建物の欠陥はこの2つに限定されるものではない。たとえば、危険な擁壁

やシックハウスなどは被害の重大性、救済の必要性において何ら劣るものはないが、この法律では救済されない。

(2) 未完成建物については債務不履行責任が適用され、瑕疵担保責任の適用はないと考えるのが多くの下級審の裁判例である。これは、工事途中の建物はこれからの工事でいくらかでも是正できるから、未完成建物に「瑕疵」を想定できないというのがその根拠である。しかし、そうだとすると、例えば基礎工事に重大な瑕疵があり、工事を中断させて補修交渉をしている間に業者が倒産してしまったという場合、全く救済されなくなってしまう。建築工事は一つ一つの工程が積み重なって全体の完成に至るのであり、各工程毎にみればその工程部分は完成しているのだから、完成未完成は個々の工程ごとに捉えて保険を適用するか、あるいは少なくとも倒産時は完成未完成を問わず保険の対象とすべきである。

(3) 保険では建築基準法のレベルまでの回復しかカバーしないということも問題である。瑕疵担保責任の履行を確保するためにどの程度の回復まで保険でカバーすべきかは、保険約款によって決まるとされている。そのため、建築基準法のレベルを1として、レベル3で契約したにもかかわらずレベル2で作られてしまった場合（これも主観的瑕疵であるが）、現時点では保険約款上保険は出ないということで決着しようである。

(4) 設計と施工とが分離した建築請負工事において、設計の瑕疵に由来して発生した欠陥住宅について、保険適用が困難になるのではないかと危惧がある。基本的に施工は設計図書どおりに忠実にこなうことが原則とされているため、

もともとの設計図書に瑕疵があった場合には施工者の瑕疵担保責任が発生しないことも考えられるからである。もちろんこの場合設計者自身の責任は発生するが、この法律では設計者は被保険者とならないため、資力不足が生じたとき消費者救済が困難となることが予想される。

4 保証金額の問題

この法律によって、支払われる保険金額の上限は1事故あたり2000万円である。また、保険金の支払われる項目は、補修費用相当損害金、引越費用、仮住居費用、建築士の調査費用が含まれることになるが、それぞれの項目毎に上限が定められる。任意保険と異なり、無制限というわけにはいかないが、取り壊し建て替えを必要とするような重大欠陥の場合は、この金額で賄われないケースも多いと思われる。補修費用が不十分であれば、結局補修に手をつけられず、欠陥住宅のまま居住せざるを得ないという事態も予想される。

また、裁判上認められている慰謝料については、保険の対象となっていない。法律的には慰謝料は瑕疵担保責任と馴染みにくいと側面はあるが、交通事故の自賠責では当然賠償されるのに比べて、保護が薄いと印象は免れない。補修費用だけでは賄われない、あるいは評価しきれない損害は多く、慰謝料も含む方向での改正が望まれる。

5 保険料の負担

この保険は、施工者または売主が自己の賠償能力を担保するために、これら業者が被保険者となって加入するものである。従って、保険料は当然業者側が負担すべきものである。しかし、実際

は工事代金や売買代金に保険料相当分を上乗せして請求し、結果的に消費者側に負担させる結果となる可能性が極めて高い。第三者の建築士による見積もりチェックの重要性は今後ますます増えるだろう。

6 相当補修方法および補修金額の算定

瑕疵の補修方法は、いわばピンキリである。裁判所の欠陥住宅紛争をみても、瑕疵の相当な補修方法をめぐって業者側と消費者側の意見が対立し争われることが多い。問題は、建築紛争にあまり馴染みのない弁護士会の建築紛争審査会が適切妥当な補修方法を提示できるかということである。今後紛争審査会が扱う紛争解決事例は、データベースとして集積され、新たな基準の目安となっていくことが予想されるが、不適切な補修事例が前例化しないよう注意していく必要がある。

7 まとめ

私見では、この法律案起草の当初、「品確法94条1項または95条1項に規定されている瑕疵の瑕疵担保責任の履行を確保すること」という目的を設定した点に問題があったと思われる。欠陥住宅被害救済の必要は、雨漏りと構造欠陥に限られるはずはないし、また責任根拠に不法行為や債務不履行を加えてもよいはずである。この法律は、被害者救済に向けて大きく前進したものと評価できるが、まだまだ多くの改善の余地があり、また今後の運用の仕方、特に保険約款の内容如何によって大きく左右されることになることから、常に監視の目を光らせつつ、改善を求めていくことが必要である。

消費者庁について

弁護士 吉岡和弘(仙台)

日弁連は、1989年の人権擁護大会において「消費者被害の予防と救済に対する国の施策を求める決議」を採択し、国に対し、従来の縦割り行政、後追い行政の弊害を除去し、消費者の立場に立った総合的統一的な消費者行政を推進する消費者庁を設置することを求めた。

その後、わが国の消費者政策は、2004年6月の消費者基本法の制定等があったものの、食品偽装、薬害、耐震偽装、製品事故、悪質商法等の消費者被害が相次ぎ、消費生活センターが受け付けた件数は、1996年度の約35万件から、2006年度は約110万件にまで増加している。

そうした中、福田総理大臣は、2008年1月の施政方針演説で、各省庁ごとに縦割りになっている消費者行政を統一的・一元的に推進するための強い権限をもつ新組織を発足させ、併せて消費者行政担当大臣を常設するとの考えを表明し、自党内に新設された消費者問題調査会（会長野田聖子衆議院議員）は、19回にわたるヒアリングや議論の結果、同年3月19日、「消費者行政のあり方に関する最終とりまとめ案」を福田総理に提出した。その骨子は、

- 1 産業育成省庁から独立し、消費者・生活者目線で他省庁に司令を出す「消費者庁」の新設（強い勧告権限）
- 2 悪徳商法による違法収益のはく奪
- 3 相談窓口の一元化（わかりやすい窓口、いち早い解決）
- 4 被害救済の簡易・迅速な仲裁制度
- 5 食品の安全・表示の一元化
- 6 地方消費者行政の充実
- 7 悪質業者を排除し適正な市場形成による経済発展

という7つの視点からなる。

自民党が産業育成省庁から独立した新組織を立ち上げると宣言し、他省庁の消費者政策部門を引き剥がす姿勢を示した点、地方の消費者行政が三

位一体改革による予算削減と相談員の過酷な労働状況で疲弊している現状を踏まえ、地方の消費者行政を活性化させるために新たな交付金等、国による直接的支援の仕組みを創設するとした点、消費者庁に、消費者施策の「司令塔」としての役割を与え、各省庁に対する勧告権（基本型）、各省庁が勧告に応じない場合、緊急重大な場合、規制省庁がない場合には補完的な直接規制権限を付与するだけでなく、消費者被害の予防・救済に重要な意義を有する法律等（特商法、景表法、消安法、食品安全基本法など）消費者保護の中心的な分野に関する直接的規制権限を付与するとした点は画期的であるばかりか、英国・公正取引庁のように、民間からの特別申立権限類似の消費者庁に対する民間チェック機能や民間からの人材を集めた消費者委員会制度の創設などは、従前の「官」のみの行政ではなく、「民」と「官」との連携や協力、そして適正な監視等を行う仕組みは自民党としては、ある意味、革命的でさえある。

欠陥住宅被害の予防と救済を目標とする我が全国ネットとしても、耐震偽装や建材偽装、手抜き・ずさん施工を許さない建築生産システムの構築とともに、「強い権限を持った新組織」が国交省等、しかるべき省庁に勧告権限を行使したり、国交省が事業者配慮し、しかるべき権限発動を行わない不作為に終始したり、生命身体に緊急重大な影響を及ぼす恐れがある場合は、直接、事業者に規制権限を発動する、そんな「強い権限を持った新組織」の誕生が望まれる。

やっと消費者目線に立った消費者行政が行われる兆しが見えてきた。今後、権限を剥奪されるかもしれない省庁からの強い抵抗が予想されることからして、全国各地の消費者から「強い権限を持った新組織」の具体的権能やあるべき組織論が議論され、そして消費者からの運動が構築される必要がある。会員の皆さんからも新組織の有り様についてどしどし意見を出していただきたい。

次回開催地からのご案内

弁護士 中西良一（沖縄）

会員の皆様、こんにちは。

次回の全国大会は今年5月31日、6月1日に那覇（沖縄県）で開催されることになっていますが、航空券と宿の手配はお済みでしょうか。

この沖縄大会の話は、去年の夏、私が全国ネットの前事務局長であるI弁護士に欠陥住宅ネットへの入会を考えている旨の電話をしたことがきっかけになって具体的に動き出したようです。

その時点で、私自身は会員ではありませんし、全国大会に参加したこともありません。にもかかわらず、彼の人の口から出た言葉は、無謀にも今回は沖縄で大会をやりたいということでした。私は、その昔、弁護士になる前に彼の人のもとで研修をさせてもらっていたことがあり、明確にはNoと言えないまま曖昧な返事をしました。その行間に否定的な意味を見いだしてもらいたいと期待しつつ……。ところが、これ幸いと彼の人は、その後、着々と外堀を埋めていかれ、昨年11月に岐阜で行われた全国大会に私が初めて出席した際には完全に内堀まで埋められ、沖縄大会開催が決まってしまうしました。

なんてことだ！

まあ、こうした大会開催に至る経緯はともかく、今回、沖縄の地に会員皆様をお招きして沖縄大会を開くことができることは大変嬉しく思っています。

また、沖縄大会を機会に沖縄において建築紛争の解決に取り組む弁護士と建築士が互いに迅速で適切な解決に向けて情報を交換し、研鑽を積む場を作ることができればと思っています。問題は多々ありますが、これに賛同して頂ける弁護士や建築士から大会運営についての協力申出を受けることができるようになってきました。

ネットの支部すらない地での開催であり、圧倒的な人手不足と準備不足からくる不安は否定できませんが、残された時間精一杯準備に励みつつ、沖縄大会で皆様とお会いできることをお待ちしております。

事務局だより

1. 岐阜大会には、157名もの多数の方がご参加くださり、大会は成功裏に終わりました。岐阜大会では、仙台大会以来の2回目の分科会方式を採用し、参加者の皆さまからも、概ね好評であったものと受け止めております。今後は、さらに充実した議論を出来るように工夫していけたらと思っております。現地事務局の皆さま並びに、各地域ネットを支えておられる皆さまに深く感謝申し上げます。

次回大会は、2008年5月31日～6月1日、沖縄県那覇市において開催いたします。岐阜大会にも増して有意義な大会として成功させたいと考えておりますので、是非、多数の皆さまのご参加をお願いいたします。

2. 岐阜大会以後の全国大会の活動は以下のとおりです。

- ①「ふおあ・すまいる」第18号の裁判所その他関係機関への送付
- ②「ふおあ・すまいる」第19号の編集
- ③事務局会議（第1回1月22日、第2回4月3日、第3回4月30日）
- ④幹事会（2月29日那覇市にて）

3. 岐阜大会での報告者の皆さまには、ご多忙の中、有益な情報と議論の材料を提供くださいましたこと、また、本誌の原稿のご執筆をくださいましたことを深く御礼申し上げます。

那覇市にて多くの皆さまと再会できることを楽しみにしております。