

ふぉあ・すまいる No.31



横浜中華街

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2014年5月13日 発行

代表幹事 伊藤 學

幹事長 吉岡 和弘

事務局長 平泉 憲一

〒541-0041 大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ7F

片山・平泉法律事務所

TEL 06-6223-1717 FAX 06-6223-1710

<http://www.kekkan.net/>

今号の目次

	ページ
◆欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）横浜大会 基調報告 吉岡和弘（弁護士・仙台）	3
◆耐震強度不足マンション事件 被害報告	
事案の概要 河合敏男（弁護士・東京）	5
被害者のお話 マンション対策委員会事務局長	6
◆「雨漏れ」被害	
特別講演「雨漏りの原因調査と補修」 唐鎌謙二（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）	9
ミニパネル「実務上の留意点・問題点」 木内哲朗（弁護士・京都） 本條裕子（弁護士・京都）	13
◆鉄骨造・鉄筋コンクリート造建築物の欠陥	
建物の欠陥現象と調査方法について 森田達雄（東京理学院株式会社構造物診断グループ）	16
パネルディスカッション「鉄骨造・鉄筋コンクリート造建築物の欠陥調査と欠陥判断」	
藤島茂夫（一級建築士・東京） 森田達雄（東京理学院株式会社） 河合敏男（弁護士・東京）	28
◆入門講座	
設備関係の欠陥の基礎知識《換気設備》 海野法雄（建築設備士・東京）	30
裁判外での解決方法（前回福岡大会） 神崎 哲（弁護士・京都）	35
◆大会アピール 欠陥住宅被害救済に資する「民法（債権関係）改正」を求めるアピール	40
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 里芋畑事件 石井宏治（弁護士・兵庫）	41
[2] 伏見マンション事件 神崎 哲（弁護士・京都）	43
[3] 雨漏りが不法行為と認められた事件 石川和弘（弁護士・北海道）	46
[4] 多段擁壁事件 三浦直樹（弁護士・大阪）	48
[5] 小屋裏から外部の光が見える事件 三浦直樹（弁護士・大阪）	51
[6] ビルリフォーム事件 平泉憲一（弁護士・大阪）	53
◆日弁連土地住宅部会の活動 平泉憲一（弁護士・大阪）	55
◆地域ネット報告 56	
◆四日市大会のご案内（馬場啓丞）	15
◆事務局だより 71	
◆私を鍛えてくれた『欠陥住宅判例』（軸丸和宏）	70

2013年11月30日～12月1日に行われた第35回全国大会（横浜大会）の報告を掲載した「ふぉあ・すまいる」31号ができあがりましたので、お届けいたします。

横浜大会の1日目は、幹事長の基調報告の後、横浜の耐震強度不足のマンションの事件について、被害者の方からご報告いただくとともに、欠陥住宅全国ネットに多額の寄付をいただきました。われわれの日々の活動は、被害の予防・救済であり、今後とも被害者の方々の声を原点として取り組んでいきたいと思ひます。

大会のメインテーマの一つ目は、代表的欠陥である「雨漏り」を取り上げました。

雨漏りについては、雨漏りのプロである唐鎌謙二様に、雨漏れの原因調査と補修についてご講演いただき、京都ネットの皆様にも実務上の留意点等をお話いただきました。

メインテーマの二つ目は、「鉄骨造・鉄筋コンクリート造」を取り上げ、同建物特有の欠陥や実務上の問題点を検討しました。

アピールは、現在進行中の民法改正作業について、時効等の問題を皆で協議・採択し、関係各所へ送付いたしました。

大会2日目は、恒例となりました「入門講座」として「設備関係の欠陥の基礎知識」について、建築設備士の海野法雄様にご講演いただきました。

その他たくさんの勝訴判決の報告など充実し



た大会となりました。

ご講演、ご報告、ご参加いただきました皆さま、ありがとうございました。

次回大会は、2014年5月31日～6月1日、三重県四日市市での開催を予定しております。多くの皆さまのご参加をお待ちしております。

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)横浜大会

基 調 報 告



幹事長 吉 岡 和 弘 (仙台)

第35回全国大会を横浜で開催することになった。関東ネットの方々には、立派な会場を確保するなど、ご準備等で多大な労力をおかけした。感謝申し上げる。

1 主張・立証責任の見直しの必要性

- (1) 従前、私達は、「欠陥」概念を混同してはならないとし、「欠陥現象」、「欠陥原因」、「欠陥判断」を意識的に分類し、「欠陥現象」は被害者が指摘し、「欠陥原因」は建築士と弁護士が暴き、「欠陥判断」は裁判官が行うなどとして被害救済に当たってきた。例えば、「雨漏り」について言えば、雨が漏るという事実は欠陥現象であり、同事実は慰謝料請求の根拠とはなりうるものの、それだけでは補修費等の損害を請求する根拠足り得ない、なぜなら同雨漏りが瓦の割れから生じたというなら瓦の補修費用が損害であるのに対し、基礎の不同沈下で建物にひび割れが発生し同箇所から雨が侵入したというなら地盤、基礎、建物全体の補修費が損害となるのだから、被害救済に当たる私達は「雨漏り」が生じる原因（欠陥原因）を指摘しなければならないのではないか。同様に、「コンクリートのひび割れ」についても、ひび割れという欠陥現象ではなく、なぜひび割れたかという欠陥原因を指摘しなければならないのではないか、という問題意識で対応してきた。
- (2) しかし、「雨漏り」や「コンクリートのひび割れ」が生じる原因（欠陥原因）を被害者側が指摘することは至難のことである。日本建築学会・「鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説」1.1.bは、ひび割れの原因と特徴を解説表1.1にまとめている

が、それによると、ひび割れ発生原因は、設計、荷重、外的要因、材料、施工など34通りにものぼっている。これを実際の建築に携わらなかった被害者側に主張・立証責任を課すことは、殆どの事案で被害救済の道を閉ざす結果となりかねない。同様に「雨漏り」の発生原因を被害者側が暴く作業は相当の困難を伴う。

- (3) 立証責任についても同様の疑問が生じている。例えば、マンションの入口付近と北側壁に配筋不足を発見し、その旨、主張・立証したとしても、マンション全体の配筋不良を主張・立証したことにはならず、原則的には柱、梁、壁等、東西南北全ての箇所を破壊調査し、建物全体に瑕疵が存在する事実は被害者側の立証責任となっている。しかし、手持ち証拠もない被害者側にそうした立証責任を負担させるのは余りに不公平である。こうした場合、被害者側は、建物の何カ所かを無作為に抽出し、その箇所に配筋不良が存在すれば建物全体に配筋不良工事がなされたとの一応の推定を及ぼし、業者側が工事写真等を示すなどして同推定を覆す反証をさせ、それに成功しない限り全体的に同一の瑕疵工事を行ったと認定することこそ公平な立証責任の分配というものである。同様に、建築業法19条2項は追加変更工事につき当事者間で同追加工事をなすことの合意、及び、追加工事代金の合意の双方を书面化することを求めているのに、業者の中には同合意書面を作成しないまま、工事完成後、突如、業者作成メモを根拠として追加請求を行う者も跡を絶たない。しかし、何も手持ち資料もない消費者に追加工事の合意の不存在を証明することは悪魔の証明に等しい。更には、マンションのスリット工事を省

略したため地震により柱や梁を損傷した場合、業者らは、「同スリット違反によって柱や梁が破壊した因果関係を主張すべき」と主張してくる。しかし、被害者側が同瑕疵と建物の損壊との因果関係や機序を主張・立証することはほとんど不可能なことである。

- (4) そもそも建物は、それを設計し施工した者でなければその中身は分からない特性を有するものだから、建物の建築過程や内容、瑕疵なきものを施工した事実等は、設計・監理者、施工者ら建築に関わった者らが主張・立証すべきはずのところ、現状の裁判では、消費者側に瑕疵の存在、及び、瑕疵の補修方法を主張・立証させようとする。これはいかにも不公平であり、むしろ工事の過程や内容を熟知する業者側にこそ瑕疵なき事実を立証させるなど、立証責任の転換をさせることこそ安全な建物を社会に存立させる決め手ではなかろうか。本大会では、果たして、被害者側にこのような主張・立証責任を課す構成は正しいのか、こうした問題意識に起因して本大会のメインテーマが企画された。充実した報告と議論を期待したい。

2 民法改正問題

時効・除斥期間、瑕疵概念等について、重要な局面を迎えている。本日、当ネットとしてのアピールを決議したい。詳細は、三浦・岡田会員からの報告を参照されたい。

3 地盤問題

地盤工学会の「地盤品質判定士試験」が終わり、近々、合格者が発表されとのことである。消費者には地盤の内容について知る権利があるのだから、例えば、土地の売主は地盤品質判定士の判定結果書を買主に交付し地盤の性状等を買主に説明するなどの仕組みを構築できないか。そのためには宅建業法35条の重要事項説明義務に「地盤の性状等」を組み入れる議論を宅建業協会等と行っていく必要はないか検討すべき課題である。

4 耐震診断 法改正

平成25年、耐震改修促進法が改正された。従前より一歩進めて、住宅、小規模建築物を含むすべての既存不適格建築物に耐震診断、耐震改修の努

力義務を課し、また所管行政庁には耐震診断、耐震改修の指導及び助言の権限を付与した。また、一定規模以上（病院、店舗、旅館等）の不特定かつ多数の者が利用する建築物、学校、老人ホーム等の避難確保上特に配慮を要するものが利用する建築物、危険物を取り扱う建築物、避難路の沿道建築物）について、所管行政庁は耐震診断、改修の指示が可能となり、指示に従わない場合、その旨を公表できることになった。対象となる建築物（病院、店舗、旅館等は5000㎡以上、小学校、中学校は3000㎡以上、幼稚園、保育園は1500㎡以上など）については平成27年末までに耐震診断が義務化され、診断をしないと結果が公表されることになる。一方、改正法は、例えば、「耐震改修計画の認定」制度の創設、容積率・建蔽率の特例、耐震性を備えた建物の表示制度、マンションについては「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」を受けることにより耐震改修工事で共用部を変更する場合に必要な議決権を緩和するなどの促進策等、より改修をし易くする要件の緩和等や支援制度を設けている。

5 勝利和解報告

会員が携わってきた耐震強度不足マンション事件が勝利和解し解決した。本日、同マンション事件を遂行してきた区分所有者の役員らから多額のカンパを頂けることになった。同役員、及び、担当弁護士からも報告を頂き、私達の今後の活動の糧にしたい。

6 その他、この10月5日、日本土地法学会が「住宅の安全と法」というテーマで住宅問題を取り扱って頂いた。松本立命館大教授から欠陥住宅被害の法的到達点等が、石黒会員からは行政の実践と課題が、吉岡からは欠陥住宅の発生要因と今後の課題等が報告された。議論の詳細は、来年、双書として発刊予定とのことである。

7 本日は雨漏れにつき、唐鎌・雨漏り診断士協会専務理事、久守建築士、京都・木内会員、本條会員が、S造・RC造建築物の欠陥について、藤島会員、森田・東京理學検査構造検査グループ長の報告を頂ける機会を得た。有益な講演が期待される。明日まで活発な議論を期待したい。

「耐震強度不足マンション事件」 被害報告

事案の概要

弁護士 河合 敏 男

1 事件の概要

本件マンションは、RC造10階建、施工者木村建設㈱、売り主㈱ヒューザーの物件です。姉齒元建築士が構造設計を行なった物件ではありませんが、耐震強度偽装事件をきっかけに国交省の指導で全てのヒューザー売却物件を調べたところ発覚したというものです。

本件マンションは、確認申請の際、設計者が構造計算にミスのある書類を提出し、確認審査機関（日本ERI）がそのミスを指摘し修正を指示しました。そこで設計者は、鉄筋量を2倍にするなどの設計変更を構造計算書に数カ所、手書きで書き入れただけで、再計算はしないまま再提出しました。日本ERIは、再提出された計算書について、鉄筋は増えたがコンクリート量はそのままです。強度は依然不足していたのに気づかず、建築確認をおろしてしまったというものです。再検証したところ、保有水平耐力は0.64しかないことが判明しました。

2 訴訟の経緯

同マンションの住民37世帯53名は、平成21年8月12日、横浜市、日本ERI、設計者を被告として、取壊建替費用等の損害合計約14億円の損害賠

償請求訴訟を横浜地裁に提起しました。

平成24年1月31日、横浜地裁は、日本ERIは国賠法上の責任に基づき、設計事務所及び設計者は不法行為責任に基づき、取壊建替費用相当の損害金約14億円の損害賠償の支払を命ずる判決を下しました。横浜市に対する請求は棄却しました。

横浜市を除く当事者双方から控訴がなされ、東京高裁で審理が行なわれました。その結果、裁判所の和解勧告に従い、平成25年9月9日、日本ERIが6億6500万円を支払うとの内容で、和解が成立し、終結しました。

3 訴訟の争点

争点は、第1に、確認検査機関である日本ERIは、構造計算書のどこまでを確認する義務があるかという点です。具体的には、耐力壁のせん断強度（ $Qwsu$ ）が十分か否かが問題となった建物でしたが、日本ERIの主張は、そこまでの確認義務はなく、簡単にいえば計算書の最初と最後だけを確認すれば足りるという見解であり、これに対して住民側はそれだけでは安全確認として不



十分であり、現に実際の構造耐力は0.64しか認められないのであって、耐力壁のせん断強度の確認も当然必要だとの主張でした。

第2の争点は、補修方法として取壊建替えまで必要か否かという点です。日本E R Iは、建物の外部に鉄骨でフレームを作って補強するという提案（外部フレーム工法）を自ら行ない、この補強方法で十分であると主張したのに対し、住民側は、このような補強は、既存不適格建物の耐震改修を目的とする耐震改修法の手法であって、初めから違法状態にある欠陥建築物の補強に用いることは許されないし、この工法によれば、一部の居室内に大きな梁が出てきたり、窓等の開口部も小さくなるなど、意匠性、機能性が大きく損なわれるとして、相当性は認められないと主張しました。

4 雑感

高裁での和解協議中に、平成25年3月26日、別件の耐震強度偽装事件関連の事件についての最高裁判決がありました。その判旨は、

「例えば、当該計画の内容が建築基準関係規定に明示的に定められた要件に適合しないものであるときに、申請書類の記載事項における誤りが明らかで、当該事項の審査を担当する者として他の記載内容や資料と符合するか否かを当然に照合すべきであったにもかかわらずその照合がされなかったなど、建築主事が職務上通常払うべき注意をもって申請書類の記載を確認していればその記載から当該計画の建築基準関係規定への不適合を発見することができたにもかかわらずその注意を怠って漫然とその不適合を看過した結果当該計画につき建築確認を行ったと認められる場合に、国賠法1条1項の適用上違法となる。」とするものです。

この最判の文言からすると、住民側は、本件マンションについて当然日本E R Iの責任は認められるべきだと解釈しましたが、日本E R Iは逆に認められないと解釈すべきだと主張しています。上記最判によって明確な結論が出るわけではなく、その解釈をめぐって今後も同種の紛争が発生しうるだろうと推測されるところです。

被害者のお話

マンション対策委員会事務局長

1 私たちのマンションは、37世帯で約130人が暮しています。小さな子どもからお年寄りまで幅広い層の方が住んでいます。この事件により様々な影響が生じています。

現在でも、地震のたびに神経を擦り減らし、「柱や壁が崩れるのではないか」など極度の緊張を強いられています。

会社の転勤のために、マンションの「売却」や「賃貸」を希望しても、耐震強度に問題があることを理由に断られ、赴任先の「家賃」とマンションの「ローン」に悩まされている方もいます。

また、地震を心配して友人や親戚を呼べずに、ふさぎこんでいる方もいます。

特に、小さな子供がいる世帯は、お友達が呼べない、一人で留守番がさせられないなど、子供の成長にも悪影響を与えています。

2 そもそも、私たちの事件は「アネハ耐震偽装問題」が発端となり、「ヒューザー」が販売したマンションの再調査により明らかにされました。

私たちがこの事実を知らされたのは、2006年2月18日です。

横浜市からの説明で「大地震時に、柱、梁及

び耐震壁に大きな損傷を生じる恐れがある耐震強度（0.64）しかない」ことを聞かされました。

さらに、「ミスをしたのは日本ERIであり、横浜市には責任がない」ということ、「建築物の耐震性能が不足しているため、早急に耐震補強等の是正を行え」という一方的な話を聞かされ、先が真っ暗になったことを思い出します。

私たちが、この日受けた「やり切れない思い」「精神的ショック」は計り知れませんでした。また、この時から、いつ起こるかわからない地震に怯え、不安な毎日を送るようになったことは言うまでもありません。

- 3 この事件が明らかになったことにより、「売れない」「貸せない」「ローンの借り換えもできない」などの事態に直面しました。不動産業者に相談したところ、「お宅のマンションを調べたら耐震強度の問題になっている物件だと分かりました。耐震強度不足の物件では、たとえ仲介であったとしても扱うことは出来ません」と言われました。さらには「今後補強などをして耐震強度が増したとしても、問題の物件を扱うことは出来ない」とも言われました。

耐震強度が足りないという事で、すべてにおいて身動きが取れない状況となっています。精神的な被害も甚大です。私たちは「落ち着かない」、「眠れない」、「安心できない」毎日を過ごすようになりました。

- 4 E R Iをはじめ関係機関との調整は、2006年2月に発足させた「設計士・民間確認検査機関ダブルチェックミスによるマンション被害」対策委員会がすべておこないました。

対策委員会を発足した理由は、マンション管理組合の役員体制が1年任期で交替することになっていたのに、継続した取り組みができないことは、今後の活動が不利だと考えたからです。

私は、この事件が発覚して以来、事務局長として現在まで活動しています。休日を返上しての住民討議は、7年の歳月を費やし、委員会や住民集会など延べ150回を超えています。対策

委員会では、おもに「横浜市、E R I との調整」「弁護士との調整」、「住民集会の開催」など多岐にわたりました。

特にマンションの住民は人間関係が希薄だと言われている中、住民による「バーベキュー大会や花見など」の団結企画も織り交ぜながら、信頼関係を築いてきました。

幸い、マンションには、20代から30代の若い世帯が多く、仕事も多種多様ですが優秀な方が多く、積極的に対策委員会の運営を引き受けてくれました。

E R I とは2年間にわたり、話し合いをおこなってきましたが、提案された補強案は、窓を閉鎖することにより一部の部屋が納戸になったり、延床面積が縮小されたり、耐震壁の増強によりドアの寸法が縮小され間取りの原形が損なわれたり、外観が損なわれ資産価値も下がったりと問題が多岐にわたり住民が納得するような内容とはなりません。途中、建築基準法の改正もあり、ますます、補強が困難なものとなりました。

- 5 2008年、「損害賠償」請求の時効が迫る中、訴訟の決意を固めました。

私たちは、最初から裁判ありきではありませんでした。しかし、議論を積み重ねていくうちに、これ以上検討しても満足した補強案は得られないこと。

建築を許可した横浜市からは、一方的に「是正勧告」を受け、「住民税、固定資産税」は、当たり前徴収される。

ずさんな確認を行ったE R I は、毎年のように経常利益を上げている中、補強費用は住民側負担、とした態度を続ける。

こうした状況の中で、まったく道理が通らないことに「堪忍袋の緒が切れた」ということです。

2009年12月の初公判から一審判決までの3年間、さまざまな困難がありました。

2011年3月11日、東日本大震災では多くの犠牲者がでました。自然災害の恐ろしさ、人命の尊さをあらためて認識させられた出来事でした。

た。

本件マンションは「震度5強で壁が損傷」することが宣告されていましたから、その恐怖は尋常なものではありませんでした。この日、多くの住民は、家にいる家族は「もうだめだ」と絶望を抱え、何十キロもある道のりを涙ながらに帰ったそうです。

幸い、被害はありませんでしたが、次におこる大地震では保証はありません。

- 6 一審判決では、私たちの主張が認められ98%の大勝利をおさめました。2%の差し引きは横浜市の責任が認められなかったものです。勝利の記者会見では、緊張のあまり、顔が引きつり、マスコミにもう少し笑顔にしてくださいと言われたのを思い出します。

二審公判では、日本の司法制度の現実を知ることになります。一審判決で勝利したからと言って、二審が勝てるとは限らないこと、最高裁を経て判決が確定するまで何年もかかることです。

また、二審の担当裁判官は、開口一番、一審

判決に対し「勝ちすぎです」との話をされました。傍聴していた参加者は、まったく意味がわからず困惑していました。

和解協議に入ってから攻防も、大変なものがありました。原告団の粘りと、優秀な弁護団、建築士の力で、この度の結果をのこすことができました。

- 6 最後に、私たちは、これからセカンドステージに入ります。

私たちのマンションを「再生する」というステージです。

裁判闘争を主眼としてきた対策委員会は解散し、あらたな体制でマンションの「再生」を進めていくことを考えています。これからも、困難な道は続くと思いますが、この間、築いてきた住民の団結を崩さずにマンションの「再生」ができれば良いと考えています。

今後も皆さまの発展を祈願するとともに、再生へのお力添えをお願いしまして報告を終わります。ありがとうございました。

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（06-6223-1710）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屬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。

『雨漏りの原因調査と補修』【要約】

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

唐 鎌 謙 二

本日私がお話しすることは、あくまでも雨漏りについてのお話です。私には裁判や法律のことはわかりませんし、それを語る資格も知識もありません。あくまでも雨漏り修理業者のプロとして、雨漏りトラブルの実例と実務についてお話をいたします。雨漏りしてる物件に対して、その原因を突き止めるためにどのような調査をし、調査で得た結果に基いてどのような修理・補修工事をするのか？ 私が皆様にお話できるのはそれしかありません。予めご了承くださいますようお願いいたします。

本日は次の3つについてお話しします。まず初めに『弁護士さんにも知っておいて欲しい建物の基礎知識』。次に『雨漏り調査・雨漏り補修の事例』。そして最後の3つめに『なぜ雨漏りはなくならないのか？』についてお話しします。

それではまず初めに『弁護士さんにも知っておいて欲しい建物の基礎知識』についてお話しします。建物の基本的・根源的な機能は『雨をしのぐこと』です。そもそも人類が建物を生み出した理由は、雨をしのぐことと言っても過言ではないでしょう。縄文時代の竪穴式住居にしても、明らかに雨をしのぐためのものです。もちろん風から身を守るとか、暖を取るとかの効果もありますが、まず第一に雨をしのぐために建物が必要だったわけですね。竪穴式住居より以前の横穴式住居にいたっては、まさに洞穴です。雨から身を守るために洞穴に入って生活したことが住居、つまり建物の始まりなわけですね。

建物にとって最も大切な機能が『雨をしのぐこと』であるにもかかわらず、実際には雨漏りトラ

ブルが多発している現実があります。しかも、実は、建築・リフォーム関係のトラブルの中で最も多いのが雨漏りなんです。残念ながら雨漏りは皆さんが考えている以上に多いのです。また、雨漏りの場合は潜在的な雨漏りもあります。どういうことかと言えば、例えば賃貸マンションとか賃貸アパートにおいて、雨漏りが発生しても入居者が不動産屋さんや家主さんに報告しないケースが多々あるのです。入居者が、なぜ報告をしないかと言えば、管理会社さんや業者さんが確認のため部屋に入ってくるのが嫌だからです。雨漏りによって大きな実害があるとか、とても生活できないぐらい本当に困ったら別ですが、入居者の立場からすれば、年に1～2回の台風の時だけだったり、少しぐらいの雨漏りだったら、我慢したほうが楽なのです。自分の建物じゃないので雨漏りして建物が傷むことへの心配もありません。わざわざ報告してくれない人の方が多いのです。入居者からすればどうでもいいことなんです。このような潜在的な雨漏りも考えると、皆さんが考えている以上に雨漏りが多いということがわかって頂けると思います。

また、雨漏りする建物を建ててしまうのが、全て悪質・悪徳な業者というわけではありません。雨漏りイコール手抜き工事や欠陥住宅というワケではないのです。真面目な業者さんが真面目に取り組んでいても雨漏りは起きてしまうことがあるのです。ほんのちょっとしたミス、ちょっとした確認もれ、見た目には誰も気づかないような些細な



キズなどが、雨漏りを引き起こしてしまうからです。ましてや相手は水なのでちょっとした隙間を見逃してくれません。所詮は人間がやることなので、100%完璧でパーフェクトな工事なんてあり得ません。ほんのちょっとしたミスや手違いでも雨漏りは起きてしまうのです。ですから、悪徳業者・悪質業者だけが雨漏りを起こしているというわけではないのです。

さらに、何よりもこの雨漏りの問題をややこしくしているのが、雨漏りを直すのがとても難しいという事実です。雨漏りを解決するためには、まずは建物の構造などに対する専門的な知識が必要です。木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、あらゆる建築物の構造に関する豊富な知識がなければいけません。さらに、雨漏りに関わる全方位的な施工技術の知識も必要です。業種で言えば、防水工事、板金工事、塗装工事、屋根工事、左官工事など、施工技術に関して幅広い知識が必要なのです。それに加えて、雨漏りそのものに対する専門的な知識と経験も必要となります。ところが、今の建設業界というのは、完全な分業制になっています。残念ながら、一人何役をこなせるような多能工的な職人さんは、今ではほとんどいません。誤解を恐れずに言えば、今の建設業界で雨漏りのことが本当にわかっている人間はほんの一握りと言っても過言ではありません。雨漏りの原因を解明することはとても難しく、雨漏りを直せる人間が極めて少ない。これが雨漏りトラブルが減らない要因の一つとなっています。

それでは、1つめのテーマ『弁護士さんにも知っておいて欲しい建物の基礎知識』についてお話をします。

まず初めに木造住宅についてお話をします。木造の建物に関して必ず知っておいて欲しいことがあります。それは、木造住宅の場合は、雨漏りを防ぐ仕組みが二重構造になっている、ということです。簡単に説明しますと、例えば木造住宅の屋根には瓦があります。基本的には、この瓦によって雨を防いでいるわけですが、台風などの豪雨の時は、瓦の裏側に雨が入りこんでしまいます。まあ、

重ねてあるだけなので当然です。しかし、瓦の下には、実はアスファルトルーフィングという防水シートが張ってあるのです。つまり、まず普通の雨、通常の雨は瓦で防ぐ。そして豪雨や大雨の時、万一瓦の裏側に雨が入り込んだ時には、アスファルトルーフィングで雨を防ぐ。こういう二重構造になっているのです。この二重構造のうち、瓦の役目を1次防水と言います。つまり1番初めに雨を防ぐ1次防水です。そして、アスファルトルーフィングの役目を2次防水と呼びます。1次防水で防げなかった場合の2次的な備えです。また、木造住宅は、屋根だけではなく壁も同じように二重構造になっています。例えばモルタル外壁の場合、モルタルの下にはアスファルトフェルトという黒い防水紙が張ってあります。この場合は外壁モルタルが1次防水で、アスファルトフェルトが2次防水です。サイディング外壁の場合は、サイディングの下に透湿防水紙という白い防水紙が張ってあります。この場合も同じようにサイディングが1次防水で透湿防水紙が2次防水です。

アスファルトフェルトや透湿防水紙などの2次防水は、原則としてそれら単体でも雨漏りが起きないように隙間なく余裕をもって重ね張りしてあります。重ね代（かさねしろ）は縦の場合100ミリ以上、横の場合200ミリ以上です。さらに窓サッシとの取り合い（接合部）や配管の貫通部、水切り金物などとの取り合いは、ブチルテープなどの強力な防水テープで密着・接着してあります。つまり、建物の建設中、2次防水を貼り終えた時点で、もし雨が降っても雨漏りしないようになっているしなければならないのです。つまり、逆に言えば、木造の建物が雨漏りしているということは、2次防水に何らかの不具合があることの証明でもあるのです。屋根にしても壁にしても、雨漏りが起きるということは必ず2次防水が突破されている事実があるわけです。

ところが、木造の建物と違って、鉄筋コンクリート造（RC造）や鉄骨造（S造）の場合は2次防水の概念がありません。基本は1次防水のみで雨を防いでいる仕組みになっています。ですので、RC造とS造の場合に覚えておいて欲しいことは、

RC造とS造は、1次防水に不具合が発生してしまえば、ダイレクトに雨漏りにつながる構造になっているということです。木造住宅の場合なら、もし瓦が割れても、その下にアスファルトルーフィングという2次防水がありましたが、RC造・S造の場合、シート防水やシーリング防水が破れたり切れてしまったら、そのまま雨漏りしてしまう可能性が極めて高いということです。

RC造とS造の場合に多い雨漏りの事例としては、壁の開口部がらみの雨漏りがあります。開口部とは窓や換気口など壁に大きな穴があいている部分のことです。その他には、貫通部の雨漏りがあります。壁を配管や配線などの穴が貫通している部分のことです。他にはコンクリートの打ち継ぎからの雨漏りがあります。コンクリートの打ち継ぎとは、乾燥硬化したコンクリートの上（あるいは横）に、あらたにコンクリートを打設することです。この場合、専門用語で言うところのコールドジョイントとなっていて、表面上はくっついて一体化しているように見えますが、実際にはコンクリートは一体化していません。時間が経つと打ち継ぎ部分から剥がれたり、ヒビ割れを起こして漏水の原因となります。



さて、次に『雨漏り調査・雨漏り補修の事例』に入ります。ここからは雨漏りの事例・実例を見ながら解説をします。雨漏りの事例で最も多いものがエアコンの配管部分からの雨漏りです。エアコン配管部分からの雨漏りは木造、RC造、S造に関係なく多いです。特にエアコンの室外機が屋上などにある場合、つまり、エアコン室内設置部よりも、エアコン室外機が高い位置にあって、エアコン配管が上のほうから降りてきているケースでは高い確率で雨漏りが発生するので注意が必要です。

木造住宅の雨漏り事例として、シャッターボックスや窓サッシの上部をシーリング処理したことによる雨漏りもあります。端的に言えば、水の

出口を塞いでしまったことによる雨漏りです。良かれと思って処置したシーリングが逆に雨漏りの原因になっているわけです。このようなケースもけっして少なくありません。

その他にも、外灯の電線管を伝って雨漏りした事例や、屋根と壁の取り付け部分の雨仕舞い（「雨水が濡らす部位部材の形態と配置の選択によって表面や隙間の雨水を適切に処理し、不具合の発生を防ぐこと」）が悪くて雨漏りした事例もあります。

また、増改築した時に2次防水を切ってしまったことで雨漏りを起こす場合もあるので、増改築にはリスクが伴うという認識が必要だと思います。残念ながら増改築に伴うリスクはけっして低いものではありません。

他にも沢山の雨漏り事例があります。雨漏りは千差万別です。建物の構造や施工技術、形状、立地条件など様々な条件によって多種多様な雨漏りトラブルがあるのです。

最後に、なぜ『なぜ雨漏りはなくなるのか？』についてお話をしたいと思います。これだけ建築の技術が発達したにもかかわらず、どうして雨漏りがなくなるのか？については、大きく次の5つの理由が考えられます。

第1に、日本には雨や雪が降り、台風や地震があるということ。第2に、日本、特に都市部では土地の値段が高いということ。第3に、世の中に完璧なものはなく、人間は必ずミスを犯すということ。第4に、あらゆるものは劣化するということ。第5に、技術が進歩すればその分、人間の能力が劣化してしまうということ。

第1の『日本には雨や雪が降り、台風や地震がある』については、特に詳しい説明はいらないと思います。日本は台風が多く、梅雨もあります。昨今ではゲリラ豪雨など想定外の大雨もあるので、気象条件としては世界的にみて雨漏りが起きやすい地域と言えるでしょう。また、3・11の東北大震災では、関東地方でも地震によってヒビ割れした壁から雨漏りするケースが多発しました。

第2の『日本は土地の値段が高いこと』と、雨

漏りの関係についてお話しします。土地の値段が高いということは、必然的に、狭い土地に建ぺい率・容積率ギリギリいっぱいにかを建てるようになります。（資本主義は効率を求めますので）結果的に隣の家とギリギリまで隣接して家を建てる。ここで問題になるのが軒の出（軒先の長さ）です。本来、雨仕舞いの観点から言えば、軒の出は最低でも60センチぐらいは欲しいんです。そもそも昔の建物は広い土地に平屋で建っていて、軒の出が1メートル以上はあった。そして、軒が長ければ壁に雨が当たらないワケです。つまり昔の建物の場合、雨漏りは100%屋根からだったんです。なぜなら壁にはそもそも雨が当たらないわけですから。国土交通省所管の住宅リフォーム・紛争処理支援センターの調査データによると、現代の雨漏りは屋根からと壁からが半々ぐらいの割合です。つまり、単純に言えば昔の建物のようにしっかり軒の長さがあれば、半分の雨漏りは起きていない可能性があるのです。逆に言えば、軒の出が短くなったことによって雨漏りが倍増しているとも言えます。軒の出の問題以外にも、狭い土地に家を建てることで、建物の形状が複雑になり、その分雨漏りのリスクが増えている部分もあります。

第3の『世の中に完璧なものはなく、人間は必ずミスをする』について、これも説明は不要だと思います。どれだけ科学が進み、技術が発達しても、人間がかかわっている以上、必ず不備やミス、手違いは起こるということです。それは防ぎようがありません。

第4の『あらゆるものは劣化する』も、そのまま言葉通りの意味です。永久的な防水材などありませんから、どんな建物でもいつかは劣化し雨漏りする可能性が高まります。

最後の『技術が進歩すればその分、人間の能力が劣化してしまう』について解説します。これは

簡単に言えば、車や電車などの交通手段が発達し、人間が歩かなくなった分、脚力が衰えるということと同じ理屈です。もう少し近い喩え話をすると、40～50年前のトラックやバス、あるいはタクシーの運転手さん、いわゆるプロのドライバーたちは、車両のちょっとした故障やトラブルは自分で直すことが出来ました。熟練までいかないような若い整備士さんより、はるかに知識や技術がある人が多かったのです。なぜなら、昔の自動車は故障が多かったため、簡単なトラブルなら自力で解決出来ないと、プロのドライバーなど務まらなかったのです。しかし、最近の自動車はめったなことでは故障しません。故障しないから直す技術は必要ありません。その技術を磨く機会がないワケです。結果的に現代のプロドライバーに車の故障を直す能力は求められておらず、修理できる人もほとんどいないワケです。今の建設業界においても、同じことが言えるのです。建設に使う資材、材料、部材、道具類など、あらゆるものが進化し便利になっています。しかし、その分、相対的に現場で作業する職人さんたちのレベルは下がっているのです。これは建設業界に限らない問題だとは思いますが。

以上の5つの理由から、我々雨漏りのプロとしては、おそらく雨漏りトラブルは今後も減ることはないと考えています。また、雨漏りを解決できる人材の不足は今後も続いていくものと思われます。このように、雨漏りトラブルが減らず、雨漏りを解決する能力をもった人材も増えない中、欠陥住宅全国ネットなどの活動を日夜頑張っておられる皆様に、少しでも雨漏りに関する知識を身につけて頂き、不幸にも雨漏りトラブルに巻き込まれてしまった被害者の方を、一人でも多く助けて頂きたいと心から願っております。

ミニパネル「実務上の留意点・問題点」

弁護士 木 内 哲 朗（京都）

弁護士 本 條 裕 子（京都）

1 はじめに

今回のミニパネルは、雨漏れが生じている事件について、①現象、②原因、③補修の3つの観点から、雨漏り診断士協会専務理事としてご活躍されている唐鎌謙二氏にご意見をうかがい、議論することを目的に実施しました。

なお、大会当日は、ミニパネルの参考資料として、京都ネット雨漏れ判例分析班において収集・分析した雨漏れ判例45選を配布させていただきましたが、当該判例を準備書面等で引用される際には、必ず原裁判例をご参照くださいますようお願い致します。

2 現象について

まず、現象面についてですが、雨漏れの現象が生じていると主張した場合、建築業者側から「雨漏れではなく、結露である。」との反論が出てくることが多いと思われます。そこで、唐鎌氏に対し、雨漏れと結露との判別は可能であるかどうかについてお聞きしました。

唐鎌氏によれば、雨が降ったときに水が出るのが雨漏れであるのに対し、雨と無関係に現象が出るならば結露であり、雨と現象の因果関係を証明できれば、雨漏れであることが判明するのであって、判別は可能、ということでした。唐鎌氏はご自身のこれまでの努力とご経験より、壁材、天井などを剥がして、徹底的に調べることが出来れば、原因は確実に分かる、と述べられており、訴訟等での立証方法に苦慮している我々としては、非常に心強いご意見でした。また、雨漏れか結露かを判別するに当たっては、湿度等外的な要因も左右するため、天候状況も含めてしっかりデータ



をとることが肝心であり、さらに、あくまで雨の状況を再現すべきで高圧洗浄を使用すべきでないとのことでした。

3 原因について

(1) 次に、訴訟等において、最も苦慮するのが雨漏れの原因、すなわち雨水の浸入経路の発見ではないかと思われることから、唐鎌氏に対し、雨漏れの調査を行う際の調査方法としては、どのような方法が採られているかについてお聞きしました。

業者によって様々な方法が採られているとのことでしたが、唐鎌氏が実施されているのは、まず、居住者・所有者からの聴取りによって、雨水の浸入が疑われる箇所を推定し、その箇所に放水実験を行う、という方法でした。その際にも、建物の上部から放水実験を行えば、浸入部位の特定が不可能になるため、建物の下部から順に放水実験を行うとのことでした。放水時間は、一カ所につき木造住宅の場合で1時間半から2時間程度、S造住宅なら2時間から3時間程度、そしてRC造なら最低でも3時間を要するとのことでした。もちろん、この放水時間も事案によって異なり、5時間も散水し続けたご経験もあるとのことでした。また、放水実験によってもなかなか原因を発見できなかったケ

ースで、居住者からの聴取り等を粘り強く続けた結果、雨の日に換気扇を使用したときだけ、屋内の気圧が下がり、雨漏れが生じることが判明したケースもあったとうかがい、雨漏れが生じるときの状況について、依頼者から丁寧にヒアリングを行うことが原因特定のために重要であると感じました。

続いて、気になる調査費用の点ですが、唐鎌氏によれば、業者にもよりますが、基本的には人件費であり、1人につき日当5万円、補助者を付けて1日で約7～8万円が基本とのことでした。

- (2) また、唐鎌氏によれば、雨漏れの原因として、施工方法間違いのケースがあるとのことでした。たとえば、タイル貼り仕様のケースでは、二次防水としてアスファルトフェルトを使うのが本来の施工方法であるが、アスファルトフェルトより透湿防水シートの方が高価であるため、建築業者が、透湿防水シートの方が防水効果が高いと勘違いして良かれと思って、透湿防水シートを使用していることがあるとのことでした。この場合には必ず雨漏れしますと言われました。他にも、透湿防水シートは横貼りしなければならないにもかかわらず、縦貼りにしているケースもあるとのことでした。こうした施工方法の間違いによる雨漏れのケースだと、1箇所を見て、他の全ての箇所も同じように誤った施工方法が採られていると分かるとのことでした。唐鎌氏が、「そもそも雨漏れを防ぐ仕組みについて理解していないと思われる施工がされているケースが多い。技術が発達すれば、それを使用する者の能力が落ちていく。」と述べられていたのが印象的でした。

4 補修について

そして、最後に、補修についてですが、京都ネットの上記雨漏れ判例45選の中で、東京地裁の裁判例ですが、木造住宅において、当初は雨漏れが発生していたが、その後コーキング補修により雨漏れの現象が治まったというケースについて、現象が治まっていることを捉えて損害賠償を認めな

かったものがありました。コーキングによる補修で十分と言えるのか、疑問が残るところでしたので、コーキングによる補修の耐用年数と妥当性についてお聞きしました。

唐鎌氏によれば、木造住宅の場合、コーキング補修はあくまで一次防水に過ぎないため、二次防水がどうなっているかを確認せずに雨漏れが治まったと判断するのは早計であるとのことでした。そして、コーキング補修の耐用年数は、きちんとコーキングを行ったとしても、せいぜい4～5年で、メーカーも保証は3年くらいしか出さないとのことでした。雨漏れを防ぐ構造自体やコーキング補修のこのような性質について、我々自身もしっかりと理解し、主張立証を行っていくことが必要であると改めて感じました。

5 質疑応答

その後、質疑応答の時間を設けたところ、会場からは沢山の質問が寄せられ、有意義な時間となりました。そのうちのいくつかをここでご紹介したいと思います。

・問1：雨漏り診断士とはどのような資格なのか？

答1：あくまで任意の団体によるプライベートライセンス。

・問2：遠方でも唐鎌氏に調査依頼をすることはできるのか？

答2：可能だが、やはり交通費等の余分な費用がかかるのと現在非常に多忙でかなりお待たせすることになるため、当該地域に居る協会の会員を紹介する方が良いと考える。

・問3：居住者等からの聴取りにより、どうやって雨水の浸入が疑われる箇所を特定するのか？

答3：そこは経験としか言いようがない。その経験やノウハウを伝えていくためにライセンス形式にしたところがある。

・問4：雨漏れの原因調査として、赤外線調査が有効であると聞いたことがあるがそれについてはどうか？

答4：赤外線調査は、湿度の高低を見るもので、雨水の浸入経路の判断の補助にはなるが、赤外線調査単独で原因の判定はできない。

6 最後に

唐鎌氏にはご講演及びミニパネルを通じて、雨漏れの原因、調査方法等について大変わかりやすくご教示いただきました。特に、木造住宅とS造・RC造ではそもそも雨をしのぐための仕組みが大きく異なること、木造住宅における一次防

水・二次防水の仕組みのご解説は非常に勉強になり、今後雨漏れ事案を担当する際には是非とも活用させていただきたく思います。また、京都ネット雨漏れ判例45選の中には、雨漏れの原因が不明であると認定した裁判例もありましたが、唐鎌氏が、ご自身のご経験に基づいて「雨漏れの原因は必ずわかる」とおっしゃられたことは、雨漏れの事案について取り組む我々にとって、大きな励みと貴重な教訓になりました。唐鎌氏には、この場を借りて厚く御礼申し上げます。

平成26年5月吉日

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第36回四日市大会のご案内

四日市大会 現地事務局 弁護士 馬場 啓丞

新緑の候、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、来る平成26年5月31日（土）・6月1日（日）、三重県四日市市において、欠陥住宅被害連絡協議会第36回四日市大会を開催する運びとなりました。

三重県で大会を開催するのは、今回が初めてです。三重県では、東海ネットに所属する会員が少ないため、至らぬ点多々あるかと思いますが、現在鋭意準備中です。大会テーマが現時点では未定のため、今回は紙面をお借りして三重県及び四日市市のアピールをさせていただきます。

四日市市は、三重県北部に位置し、三重県下最大の（県庁所在地の津市よりも多い）人口約30万人を擁する工業都市です。近鉄特急に乗れば、名古屋駅から約30分と、交通の便も悪くありません。

四日市市は、かの四大公害病の一つである四日市公害が発生した土地として有名です。おそらく皆様も、四日市市といえば四日市公害のイメージが強いのではないのでしょうか。現在では、法整備が進み、汚染防止技術向上などの対策が進歩したため、工業地帯周辺の大気状態は改善されました。もっとも、塩浜地区・磯津地区に足を向ければ、コンビナートが林立する状況は今も昔も変わりなく、最近では、コンビナートの夜景を見学する船上から見学するツアーも開催されています。

大会の会場は、じばさん三重（<http://jibasanmie.or.jp/home/>）です。欠陥住宅とは特には関係ありませんが、1階の「じばさん三重名品館」では、三重県の地場産品を購入することが出来ます。これでお土産の心配は要りません（?）。

また、じばさん三重は、近鉄四日市駅から徒歩5分と大変便利な場所にあります。懇親会会場である四日市都ホテルもそのすぐ近くです。近鉄四日市駅の北側にある西新地周辺には県内有数の飲み屋街がありますので、懇親会の後に繰り出すのも一興です。

近鉄四日市駅周辺にはホテルも沢山ありますので、宿泊場所に事欠くことはないと思われます。近鉄四日市駅からは、湯の山温泉行きの電車も出ていますので、温泉好きの方は湯の山温泉に宿泊されてはいかがでしょうか。

三重県には有名な食べ物が沢山あります。四日市は「とんてき」、桑名は「蛤」、松阪まで足を伸ばせば「松阪牛」もあります。

さらに足を伸ばせば、昨年式年遷宮を終えたばかりの伊勢神宮、松尾芭蕉の出生地で有名な伊賀も三重県にあります。

最後になりましたが、是非とも多くの方にご来場いただきますよう、お願い申し上げます。

建物の欠陥現象と調査方法について

東京理学検査株式会社 構造物診断グループ 森 田 達 雄

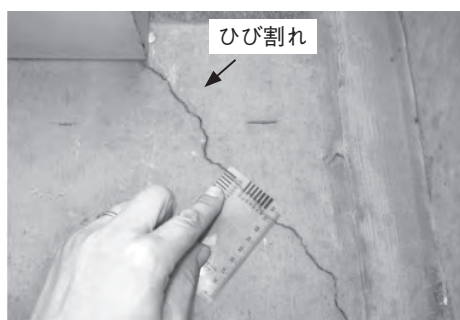
1. 建物の構造種別

- ① 鉄筋コンクリート造（ＲＣ造）
- ② 鉄骨造（Ｓ造）
- ③ 鉄骨・鉄筋コンクリート造（ＳＲＣ造）
- ④ 木造
- ⑤ その他（煉瓦造・ＣＢ造・ＰＣ造等）



2. 建物の主な欠陥現象

- ① 鉄筋コンクリート造（ＲＣ造）
 - A. コンクリートの圧縮強度不足
 - B. ひび割れ
 - C. ジャンカ（豆板）
 - D. コールドジョイント
 - E. エフロレッセンス・漏水跡
 - F. 異物混入（木片、木屑、鉄屑、ビニール等）
 - G. 配筋不良（開口補強筋無し）
 - H. 鉄筋のかぶり厚さ不足
 - I. 建物の傾斜及び不同沈下
 - J. 構造スリット無し
 - K. 外壁タイルの浮き・剥落
 - L. その他



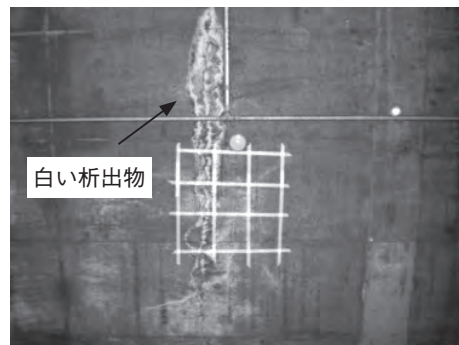
ひび割れ



ジャンカ（豆板）



コールドジョイント

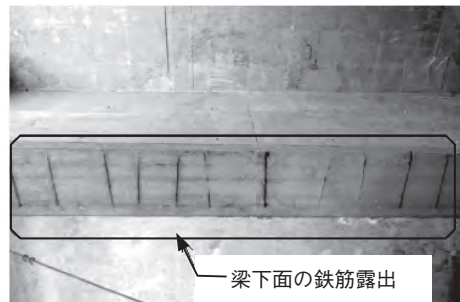


エフロレッセンス

代表的な欠陥現象の写真〔ＲＣ造－１〕



異物混入（木片）



鉄筋のかぶり厚さ不足



構造スリット無し



外壁タイルの浮き

代表的な欠陥現象の写真 [RC造-2]

② 鉄骨造（S造）

A. 溶接部の表面きず

（割れ、アンダーカット）→告示1464号に規定
（ビード表面の不整、ピット、オーバーラップなど）

B. 溶接部の内部きず

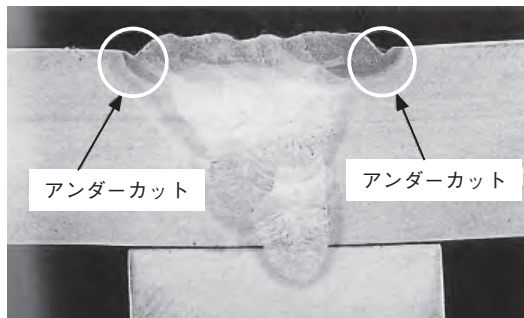
（ブローホール、融合不良、溶込み不良、割れなど）

C. 仕口のずれ→告示1464号に規定

D. 突合せ継手の食い違い→告示1464号に規定

E. 発錆

F. その他



アンダーカット

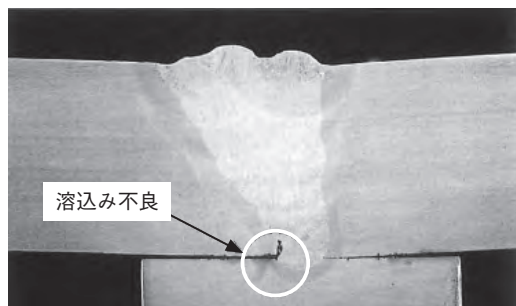


オーバーラップ

代表的な溶接部の表面きず



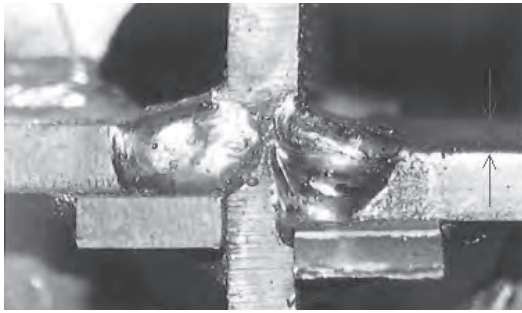
融合不良



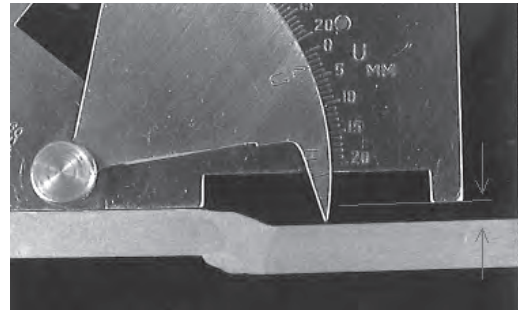
溶込み不良

代表的な溶接部の内部きず

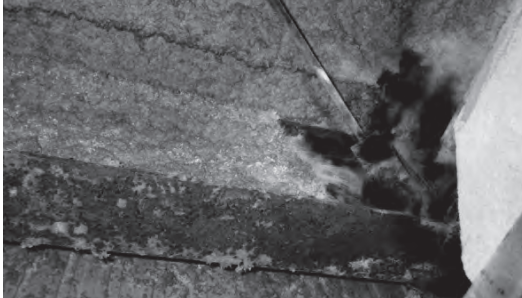
代表的な欠陥現象の写真 [S造-1]



仕口のずれ



突合せ継手の食い違い



発 錆



その他（クランプきず）

代表的な欠陥現象の写真 [S 造 - 2]

③ 鉄骨・鉄筋コンクリート造（SRC造）

A. 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の欠陥現象を併せた現象

④ 木造

- A. 基礎部のコンクリート強度不足
- B. 基礎部の配筋不良
- C. 基礎部の鉄筋かぶり厚さ不良
- D. アンカーボルトの定着長さ不良
- E. 木材の割れ

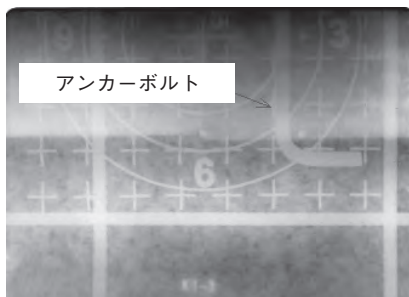
F. 筋交いの有無

G. 接続金物の有無,相違

H. 釘の本数不足

I. 建物の傾斜及び不同沈下

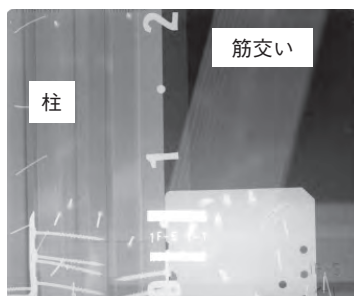
J. その他



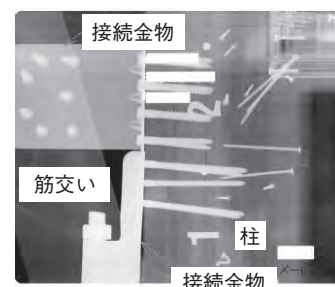
アンカーボルトの定着長さ不足



木材の割れ



筋交いの有無



接続金物の有無

代表的な欠陥現象の写真 [木造]

3. 欠陥現象の主な調査方法

① 鉄筋コンクリート造（RC造）

A. 非破壊試験

- a. X線法
- b. 電磁波法（レーダ法）
- c. 超音波法
- d. 電磁誘導法

A. 非破壊試験

a. X線法

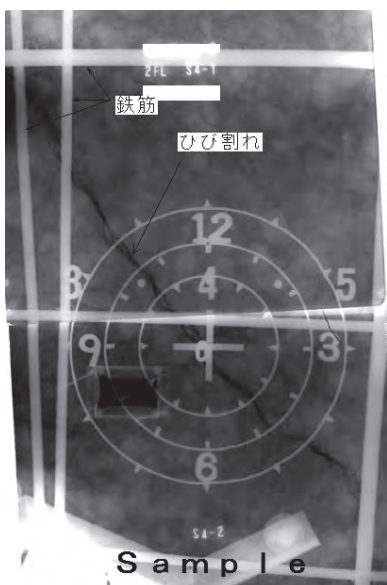


調査装置（RF-200SPS）



撮影状況写真

ひび割れ

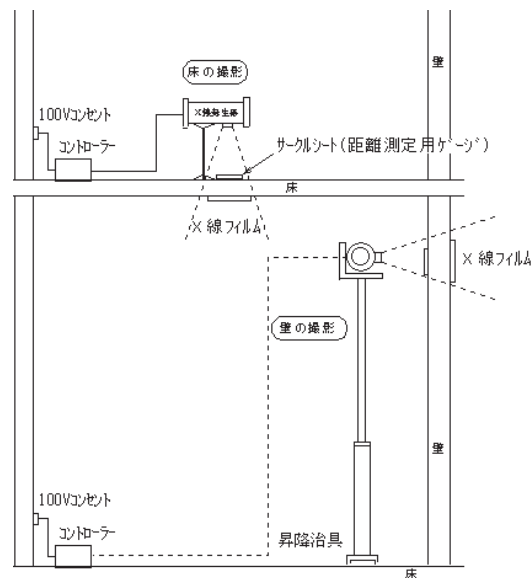


データサンプル

- e. 反発度法
- f. 赤外線法
- g. その他

B. 破壊試験

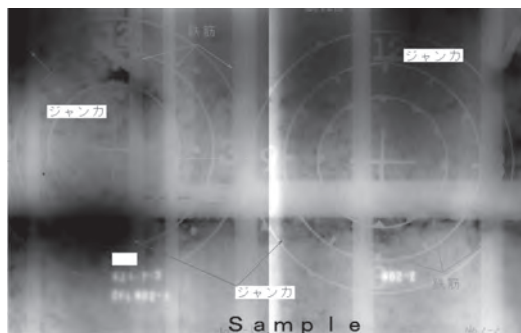
- a. コア採取によるコンクリート強度試験
- b. サンプルングによる各種分析及び試験



撮影配置図

適用項目	① 鉄筋径の計測 ② ジャンカの有無 ③ 貫通若しくは貫通に近いひび割れの可視化 ④ 拡大率によりコンクリート厚さの計測
適用限界及び特徴	① 適用範囲はコンクリート厚さ 300mm 以下。 (柱や梁は殆どの場合適用不可) ② 壁若しくは床の両側で作業する必要がある。 ③ X線使用の為、管理区域を設定する必要がある。 ④ 1枚の撮影範囲は 300mm × 250mm。 ⑤ コンクリート内部の情報を実態と同様な形で認識できる。

ジャンカ

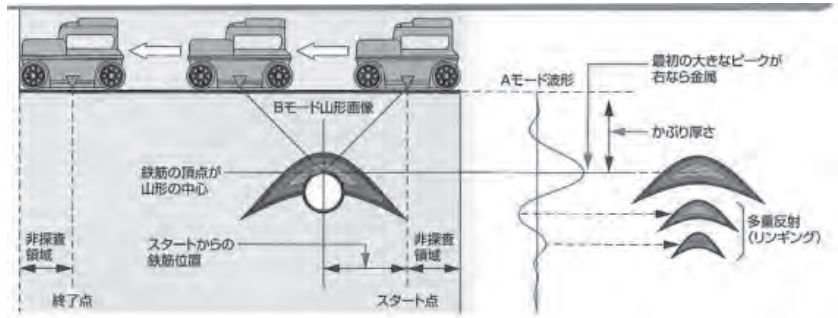


データサンプル

b. 電磁波法（レーダ法）



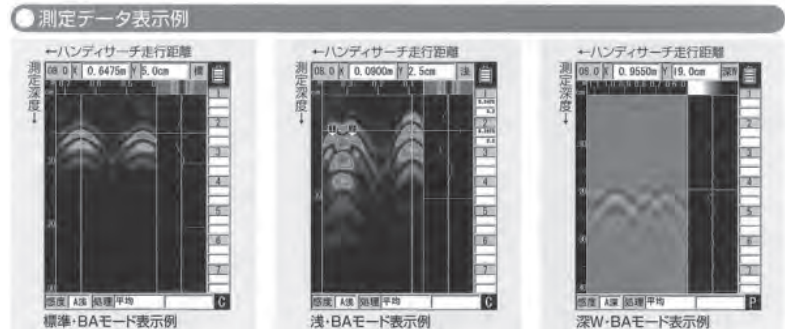
調査装置（ハンディサーチ NJJ-105）



ハンディサーチの走査方法

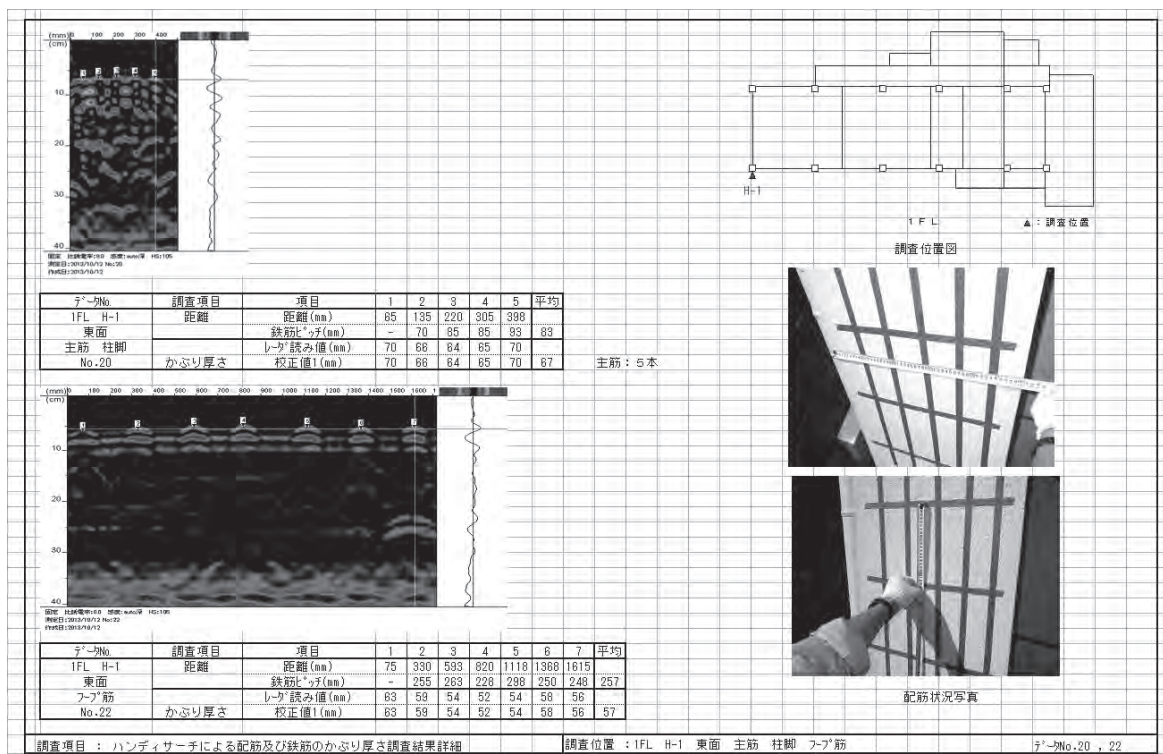


調査状況写真



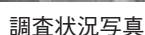
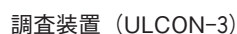
測定データ表示例

適用項目	①鉄筋ピッチの計測 ②鉄筋のかぶり厚さの計測 ③空洞の有無 ④コンクリート厚さの計測	適用限界及び特徴	①適用範囲は片面より深さ 300mm 程度まで ②鉄筋径は判断不可 ③鉄筋ピッチが狭い場合は奥の鉄筋は判断不可 ④データ採取を片面から短時間で得ることが可能 ⑤調査結果が特色のある断面画像の為、直感性なしデータサンプル(調査データ)



調査データのサンプル

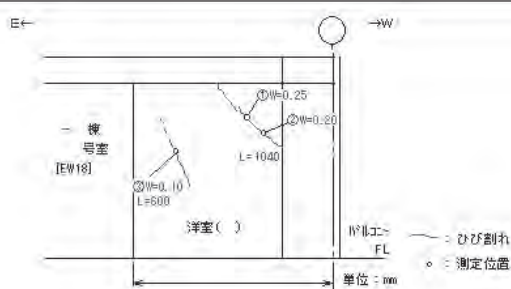
C-1. コンクリートのひび割れ深さ



ひび割れ深さの算出式

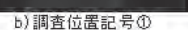
$$d = a \sqrt{(t_f / t_0)^2 - 1}$$

d : ひび割れ深さ(mm), 2a : 送受両探触子間距離(mm)
t_c : ひび割れを挟んで測定した超音波伝搬時間(μs)
t₀ : 健全部表面で測定した超音波伝搬時間(μs)



超音波試験によるひび割れ深さ測定結果一覧												
ひび割れ No.	調査 位置 記号	探触子間 距離		健全部表面 伝播時間 t_0 (μs)		No.	ひび割れを挟んだ 伝播時間 t_0 (μs)	推定 ひび割れ 深さ d (mm)	超音波 波形の 大きさ	貫通 ひび割れの 可能性	ひび割れ 幅 w (mm)	備考
		測定値	平均値	測定値	平均値							
①	50	34.0	32.5	1	1.083	102.3	149	▲	有り	0.25		
		31.6		2	96.9							
		32.3		3	100.2							
②	50	34.0	32.5	1	71.9	73.3	102	△	—	0.20		
		31.6		2	78.5							
		32.3		3	71.3							
③	50	42.3	32.5	1	47.3	45.1	48	○	無し	0.10		
		31.6		2	44.2							
		32.3		3	43.3							

※超音波波形の大きさ ○:大, △:中, ▲:小, ×:極小



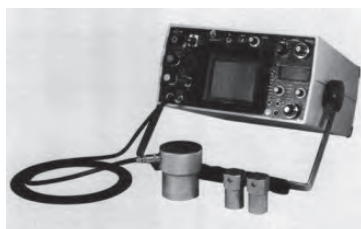
超音波波形写真(代表)

コメント:

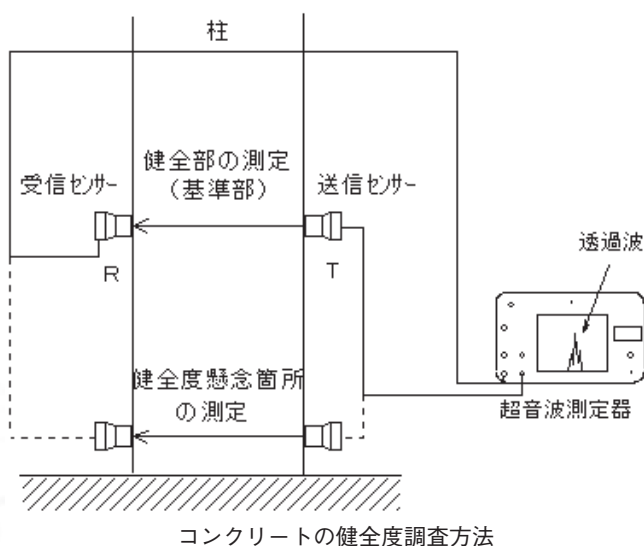
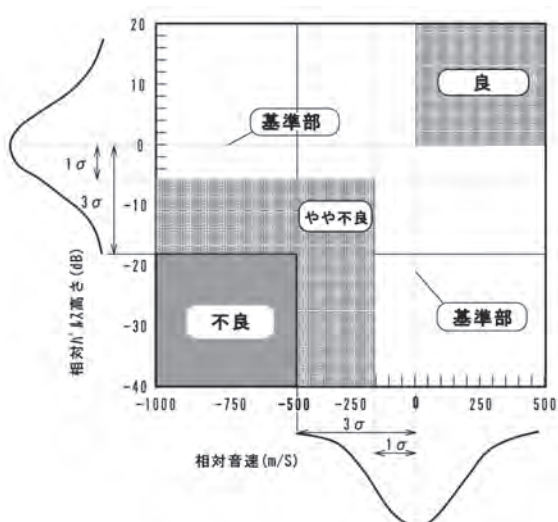
調査項目：超音波試験によるひび割れ深さ調査結果詳細	調査位置：一棟	号室 洋室（西側）戸境壁 [EW18]
---------------------------	---------	---------------------

データサンプル

c-2. コンクリートの健全度調査



調査装置 (ULCON-3)



調査状況写真

適用項目	① ひび割れの深さ計測	適用限界及び特徴	① 柱及び梁等の厚い部材に適用可能。
	② コンクリート内部の健全度評価 (ジャン力等の有無)		② ひび割れ深さの適用範囲は500mm程度。
	③ コンクリートの厚さ計測		③ その他は適用範囲1000mm程度。
	④ コンクリートの空洞調査		④ 数値計測の為、直感性なし。
			⑤ ポイント測定の為、作業効率が悪い。
			⑥ 接触媒質を使用する必要性有り。
			データサンプル (コンクリートのひび割れ深さ)

超音波試験測定記録

No.	測定部位	測定方向	厚さ (mm)	伝搬時間 (μs)	音速 (m/s)	相対音速値 (m/s)	音速判定	パルス高さ (%)	パルス高さ (dB)	相対パルス高さ (dB)	パルス高さ判定	波形パターン	総合判定
24	①柱 健全部	E→W	780	198.0	3939	-	-	85	59	-	-	-	-
25	①柱-1	E→W	780	182.3	4280	340	○	80	78	-19	○	B, C	○
26	①柱-2	E→W	780	189.3	4122	182	○	80	68	-9	○	B	○
27	①柱-3	E→W	780	190.0	4105	166	○	80	71	-12	○	B	○
28	①柱-4	E→W	780	189.0	4127	188	○	70	71	-12	○	B	○
29	①柱-5	E→W	780	190.8	4089	150	○	80	70	-11	○	A	○
30	①柱-6	E→W	780	190.5	4094	155	○	80	70	-11	○	A	○
31	①柱-7	E→W	780	190.3	4100	160	○	70	87	-28	×	B	▲
32	①柱-8	E→W	780	191.0	4084	144	○	90	66	-7	○	A	○
33	①柱-9	E→W	780	190.0	4105	166	○	80	69	-10	○	B	○
34	①柱-10	E→W	780	185.3	4211	271	○	80	86	-27	×	B, C	▲
35	①柱-11	E→W	780	-	-	-	×	-	-	-	×	D	×
36	①柱-12	E→W	780	181.3	4303	364	○	90	81	-22	×	B	▲

総合判定: ○→良、▲→やや不良、×→不良

データサンプル



①柱 健全部

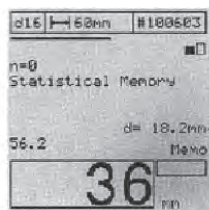
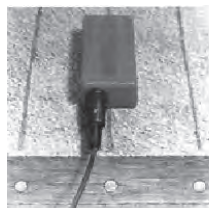


①柱-11

d. 電磁誘導法



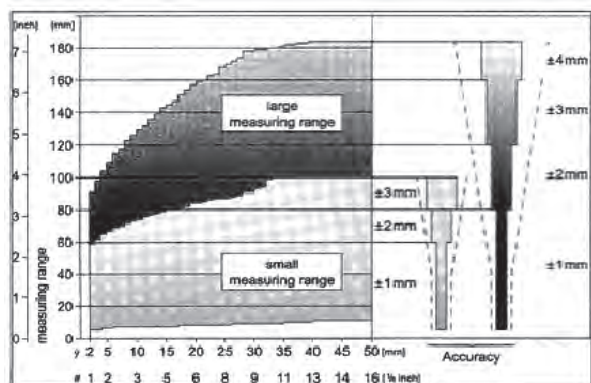
調査装置 (プロフォメーター5)



調査例



調査状況写真



φ 鉄筋径 (mm)
鉄筋径 (inch)
BS 1881:Part 204による精度
±2mmまたは±5%

調査精度

適用項目

- ①鉄筋ピッチの計測
- ②鉄筋のかぶり厚さの計測
- ③鉄筋径の計測

適用限界及び特徴

- ①適用範囲は片面より深さ150mm程度まで。
- ②鉄筋径の計測はかぶり深さ50mm程度まで。
- ③過密した配筋の場合は、測定精度が悪くなる。
- ④ 2009年度にJASS5 に規定。
(JASS5T-608:電磁誘導法によるコンクリート中の鉄筋位置の測定方法)
※JASS5T：建設工事標準
仕様書・同解説 鉄筋コンクリート工事

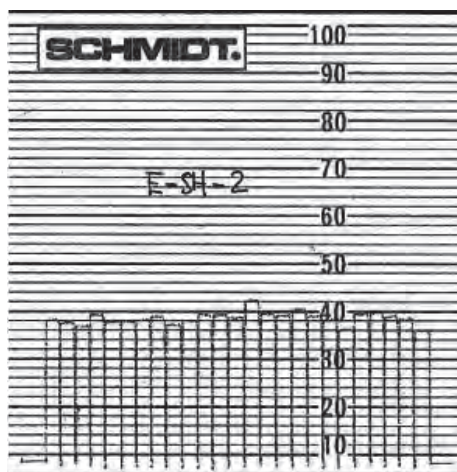
e. 反発度法



調査装置
(シュミットテストハンマー NR型)



調査状況写真



シュミットテストハンマーの測定記録

表 シュミットテストハンマーによる圧縮強度推定結果

NO.	1	2	3
	SH-1 東面 壁	SH-2 東面 壁	SH-3 東面 壁
1	35	41	36
2	35	41	38
3	35	44	35
4	35	41	38
5	38	42	39
6	37	44	38
7	36	42	37
8	38	42	36
9	37	42	39
10	37	43	39
11	36	44	38
12	36	44	37
13	37	41	38
14	37	42	35
15	36	40	35
16	36	41	38
17	36	42	38
18	37	42	39
19	37	42	38
20	37	46	38
反発硬度(R)	36.4	42.3	37.5
傾斜角度	0°	0°	0°
基準硬度(R0)	36.4	42.3	37.5
推定圧縮強度(F)(kgf/cm ²)	289	366	303
推定圧縮強度(F)(N/mm ²)	28.3	35.9	29.7
材令補正後 (kgf/cm ²)	308	384	321
推定圧縮強度 (N/mm ²)	30.1	37.7	31.5

推定式：-184+13R [日本材料学会式]

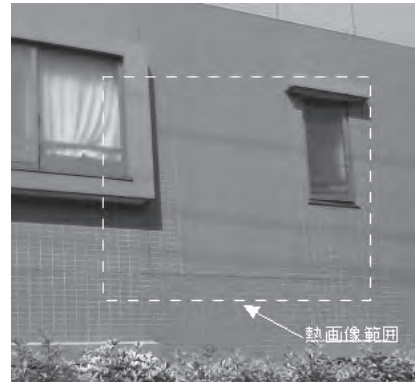
材令補正係数：+1.8N/mm²

データサンプル

f. 赤外線法



調査装置（サーモグラフィー R300型）



可視画像



調査状況写真



熱画像 データサンプル

g. その他



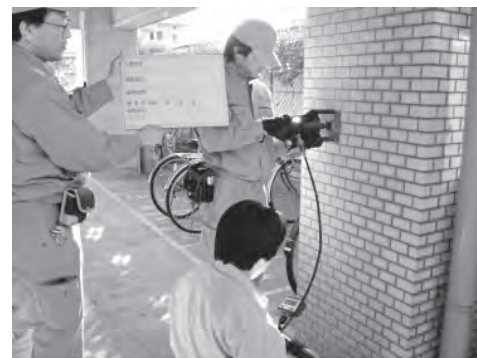
レベル計による不同沈下調査



下げ振りによる建物の傾斜調査



スカイチェアーによる外壁打診調査



接着力試験機によるタイルの接着力試験

B. 破壊試験

a. コアな採取によるコンクリート強度試験



コア採取状況



強度試験状況



コアサンプリング後

No.	供試体 NO.	調査部位	試験体の寸法		質量 (g)	見掛け密度 (kg/m³)	最大荷重 (kN)	補正前		補正後		圧縮強度 平均値 (N/mm²)	標準偏差 σ (N/mm²)	推定圧縮強度 (N/mm²)
			平均直径 (mm)	平均高さ (mm)				圧縮強度 (N/mm²)	補正係数	圧縮強度 (N/mm²)	補正係数			
1	FL-C1	1FL壁	78.4	140.9	1502	2210	186	38.5	0.98	37.7				
2	FL-C2	1FL壁	78.4	156.9	1686	2230	215	44.5	—	—		42.1	3.8	40.2
3	FL-C3	1FL壁	78.4	157.3	1685	2220	213	44.1	—	—				
4	FL-C4	2FL壁	78.4	152.7	1631	2210	230	47.6	—	—				
5	FL-C5	2FL壁	78.3	155.7	1618	2160	229	47.6	—	—		48.3	2.9	47.8
6	FL-C6	2FL壁	78.4	144.6	1571	2250	254	52.6	(0.99)	(52.1)				

※推定圧縮強度=圧縮強度平均値- (標準偏差/2)

圧縮強度試験結果一覧表

b. サンプリングによる各種分析及び試験

① コンクリート

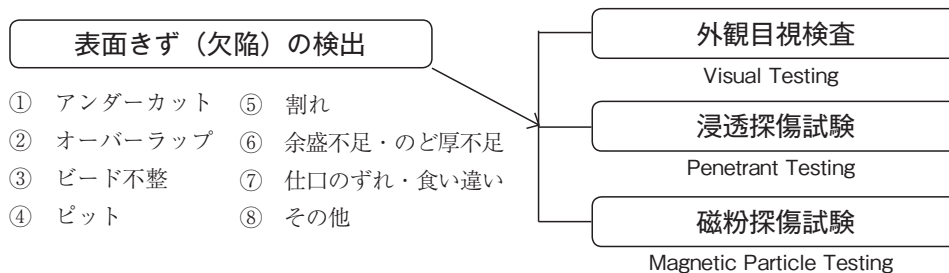
- ・セメント、原材料、各種鉱物の化学分析
- ・コンクリート析出物の定性分析
- ・コンクリート内塩化物含有量の測定
- ・その他各種定量及び定性分析

② 金属（鉄骨及び鉄筋）

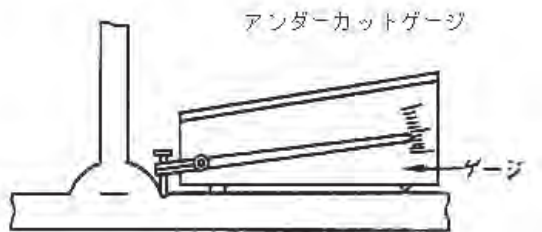
- ・材料の静的試験（引張試験・曲げ試験等）
- ・材料の各種硬さ試験
- ・組織試験（マクロ組織・ミクロ組織試験等）

※分析及び試験は専門機関へ委託

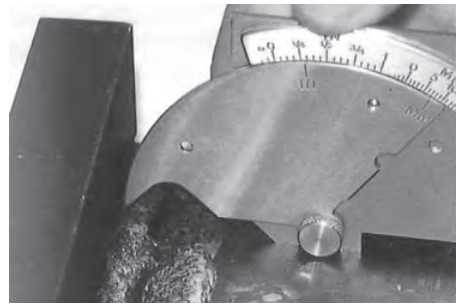
② 鉄骨造（S造）



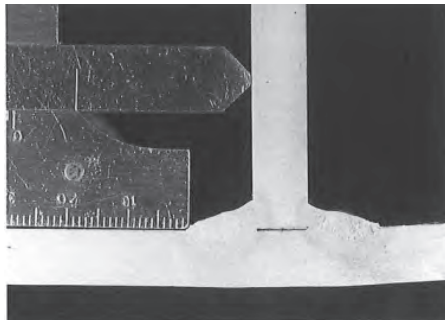
各種ゲージ等による表面きず（欠陥）の測定



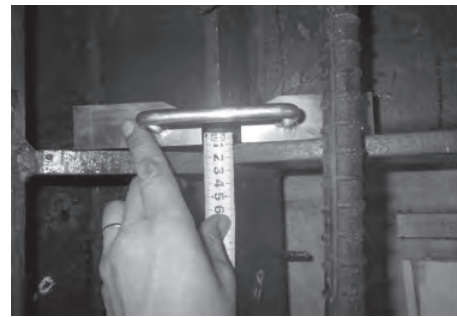
アンダーカットの測定



余盛り高さ測定



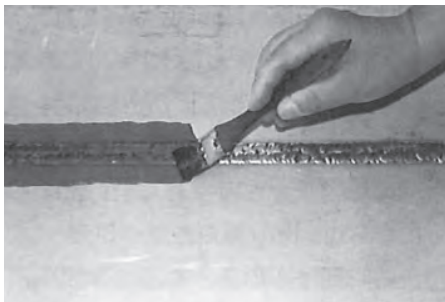
隅肉サイズの測定（のど厚測定）



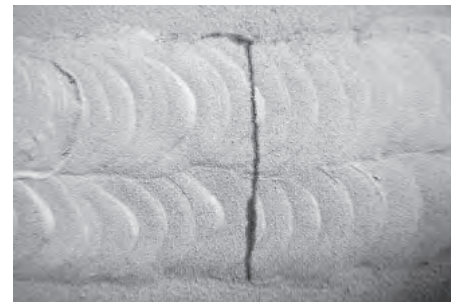
仕口のずれ測定

各種方法による表面きず（欠陥）の検出

浸透探傷試験による表面きずの検出



浸透探傷試験

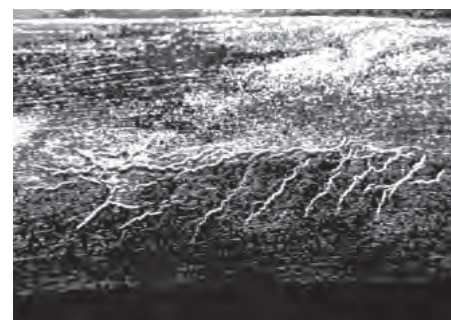


表面きずの検出状況

磁粉探傷試験による表面きずの検出



磁粉探傷試験



表面きずの検出状況

内部きず（欠陥）の検出

- ①溶込み不良
- ②融合不良
- ③スラグ巻き込み
- ④ブローホール等他
- ⑤割れ
- ⑥その他

超音波探傷試験

Ultrasonic Testing

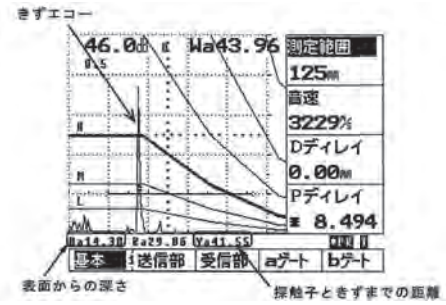
放射能透過試験（X線）

Radiographic Testing

超音波探傷による内部きずの検出



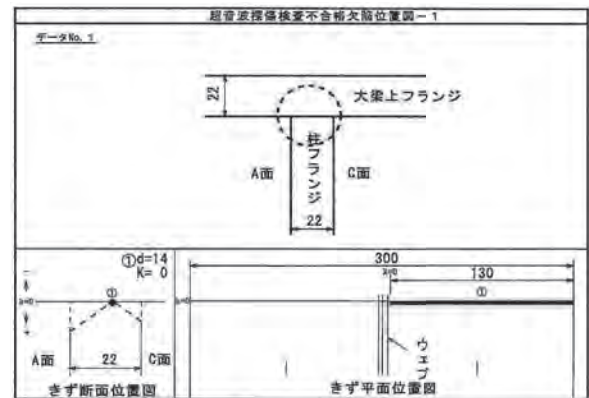
超音波装置 (USM-35X)



超音波波形記録



試験状況写真



データサンプル

放射線透過試験による内部きず（欠陥）の検出

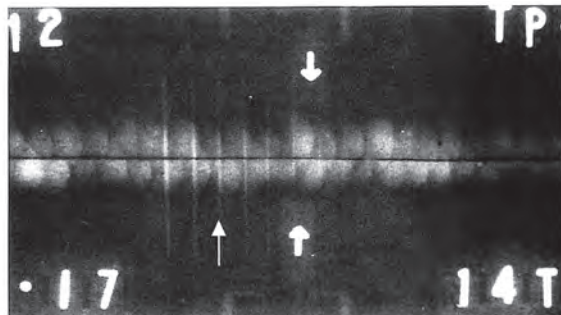


写真1.2.9(a) 溶込み不足の透過写真

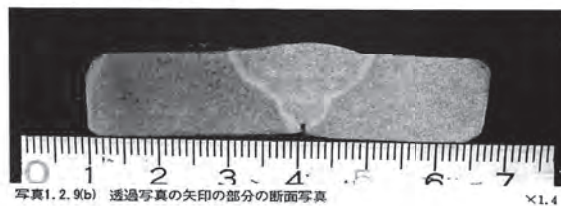


写真1.2.9(b) 透過写真の矢印の部分の断面写真

浸透探傷試験

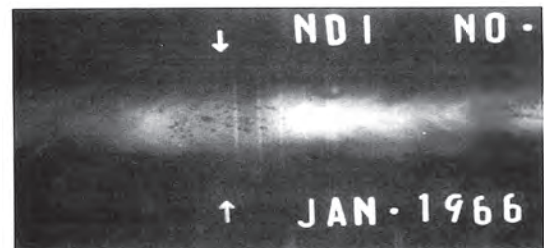


写真1.1.(a) ブローホールの透過写真

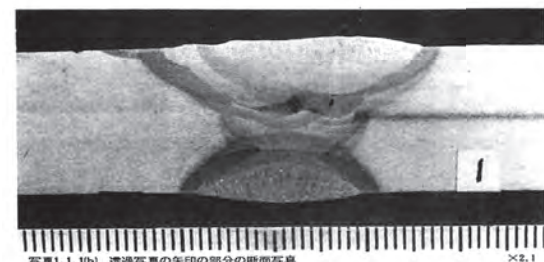


写真1.1.(b) 透過写真の矢印の部分の断面写真

表面きずの検出状況

代表的な放射線透過試験による内部きずのX線フィルム

③ 鉄骨・鉄筋コンクリート造（SRC造）

- ・調査方法は鉄筋コンクリート造と鉄骨造を併せた調査方法となるが、既存構造物の場合は、鉄骨部分の調査はコンクリートで被覆されているため殆どの場合、調査不可となる。

④ 木造

- ・調査方法は基礎部についてRC造である為、RC造で用いた方法によるが、上部については、仕上げなどにより殆どの場合目視できないのでX線法により調査を実施するが多い。

鉄骨造・鉄筋コンクリート造建築物の 欠陥調査と欠陥判断

一級建築士 藤 島 茂 夫
東京理学院検査株式会社 森 田 達 雄

(司会) 弁護士 河 合 敏 男

1 非破壊検査機器の信頼性

(1)(河合) 例えば、RCレーダによるかぶり厚測定の場合、その測定結果は信頼できないと反論されることがありますが、信頼性についてはどのように考えればよいのでしょうか。



(森田) 経験上、基準となるかぶり厚さが確保されているかどうかを判断する上での測定値としては、ほとんど支障のないレベルでの計測ができていていると考えています。もちろん機械ですから多少の誤差は避けられないところですし、またコンクリートの材料によっても読み取り値に多少の違いが出ます。しかし、その誤差を解消するために、計測後に必ず1～2箇所コンクリートをはつり取って実測し、RCレーダの計測値と比較してその差の数値を出します。そして、この差の数値に基づき、実測値に補正をかけた校正値を出して、データとして提供しています。

(2)(河合) 裁判所において、専門委員は、非破壊検査のことをよく理解しているのでしょうか。

(藤島) 理解している人もいますが、裁判所の専門委員であっても、非破壊検査の経験や知識がない人も少なからずいるのが現状です。被害者側が一方的に頼んだ検査結果だからという理由だけで信用してくれない場合もあります。そう

いうときは、現地見分のときに、検査会社の人にもきてもらって、実演してもらうのが一番よいと思います。機械で計測した数値とはつり取って実測した数値をその場で見せて、検査結果が正確であることを実証するという作業です。

2 最小値をとるのか平均値をとるのか

(1)(河合) かぶり厚不足や、鉄筋の配筋間隔が大きすぎるという場合に、最小値をとるべきでしょうか、それとも平均値をとって、それが基準内ならば問題ないとしてよいのでしょうか。

(森田) 例えば鉄骨の受け入れ検査のときに、溶接部分の超音波探傷試験の合否判定をしますが、これは確立した検査基準があってそれに基づいてやっており、平均値でやるようなことはありません。

(藤島) 施工者側から、かぶり厚などを平均値で出してOKだと主張することがよくあります。しかし、これは明らかに間違いです。日本建築学会の鉄筋コンクリート造標準仕様書(JASS5)では、「ある部材についての鉄筋のかぶり厚さという場合は、その中の最小値、すなわちその部材の最も外側に配置された鉄筋についてのかぶり厚さをいう。」と規定されています。

(2)(河合) 検査会社は、検査結果に基づいて合否判定や所見を記載しますか。

(森田) 明確な判定基準が設定されている場合は、その判定基準に適合しているか否かという形で合否判定をします。それ以外に、検査会社

の判断や所見を記載することは、私たちの役割ではないので、やっておりません。

(藤島) 検査会社に所見を書かせたり、安全性の見解を述べさせることはすべきではありません。検査会社に求められているのは、あくまで現状をありのままに報告することで、善し悪しの判断をすべき立場にないからです。しかし、注意しないと、特に施工者側で検査依頼がなされて検査が行なわれる場合、施工者に有利な所見を書かせられることがあります。ですから、もし裁判の中で検査するように求められたときは、「検査会社の報告書には決して所見を記載しないこと」という条件をつけるべきです。

3 現象と原因。原因の立証まで必要か。

(河合) 例えばコンクリートのひび割れで、「収縮クラックだから問題ない」との反論が業者側からなされることが多いと思います。ひび割れの原因はたくさんあるのですか。

(藤島) ひび割れの原因は、20種類以上あります。その外観をただで、直ちに原因を特定するのはなかなか困難です。施工者にいわせると、ひび割れは何でもかんでも収縮クラックだと言いますが、そのような断定はできません。

(森田) 経験としてたくさんのひび割れを見してきました。その経験からある程度の推測をすることはできますが、ただで原因を断定することはできません。

(河合) コンクリートのひび割れは、コンクリートの性質上避けられないのですか。

(藤島) そのようなことはありません。きちんと施工要領を守り、湿度や温度を管理し、養生を怠らないようにして注意深く打てば、ひび割れないコンクリートを打設することは可能です。

(河合) ひび割れの原因が何であれ、建物にとって有害なひび割れを生じさせてはいけなと思います。いかがですか。

(藤島) そのとおりです。柱、梁、耐力壁などの構造部材で、深度の大きいひび割れが生じた場合、構造上、力の伝達は阻害され、部材としての剛性も当然低下します。設計時における構造



計算は、部材の強度も剛性もきちんと確保されているとの前提で計算されているので、施工の段階でこれに欠陥を生じさせた場合は、構造計算の前提が崩れ、構造安全性が阻害された状態となるということになります。

(河合) そうだとすると、欠陥住宅では、瑕疵の現象だけではなく、瑕疵の原因を特定して主張立証すべきだとよく言われますが、コンクリートのひび割れに関しては、原因の特定とその立証までは必要ないというべきではないでしょうか。

(藤島) ひび割れの原因は何かというところまで立証する必要はないと考えます。重要なのは、結果として、建物としての使用上支障となるようなひび割れかどうかということです。建築基準法施行令36条の3は、「建築物の構造耐力上主要な部分には、使用上の支障となる変形又は振動が生じないような剛性及び瞬間的破壊が生じないような靱（じん）性をもたすべきものとする。」と規定しています。ひび割れはここにいう「変形」に該当しますが、過大なひび割れは、「使用上の支障となる変形」ということになりますので、構造部材に過大なひび割れ現象が存在するというだけで、建築基準法違反の状態ということになります。つまり、それだけで瑕疵と認定することができるはずですが。

(河合) 議論を聞いていて、「コンクリートはひび割れがあっても当然」との誤った常識が根底にあるのではないかと感じました。コンクリートも建築材料の一つである以上、原則としてひび割れのような「傷モノ」であってはならないとの常識が共通認識となる必要があるのではないかと思います。パネラーの皆様、本日はありがとうございました。

設備関係の欠陥の基礎知識 《換気設備》

建築設備士 海野法雄（東京）

建築設備の不具合と建築の瑕疵について、昨年12月の講演と内容が重複する部分もありますが、換気設備を中心に解説します。

特に換気設備は建築基準法施行令第20条に細かく規定されており、またシックハウスについても規定されており、大変重要です。

換気設備

1. 換気の基礎

(1) 換気の必要性

1) 建物の機密性の向上

最近の住宅やオフィスは機密性が高く、すきま風などによる自然換気は期待できない状況です。

給気口の無い第3種換気方式がよく見受けられます。

「給気」が無いと「換気」は出来ません。

給気の計画を忘れずに

換気扇が据え付けてあっても、給気の入りが無ければ換気扇の排出機能は正常に働かず、また新鮮な空気が供給されないためガス器具などの燃焼時一酸化炭素（CO）の発生量が増加します。

2) 住生活の向上

台所、居間、寝室、子供室など、部屋の用途別に必要な換気量が異なるため、各部屋ごとの条件に合った換気計画が必要となります。

換気扇にはいろいろな種類があります。

部屋の用途、条件に応じた換気設計を

換気扇には用途、目的に応じ様々な機種があります。建物の構造によっても使い分けが必要です。

3) 住生活の向上

燃焼廃ガス量（空気使用量）も依然として多く、酸欠による事故も発生しており、廃ガスの排出が重要です。

建築基準法で給気口の設置が義務づけられています。

特に調理室では燃焼器具の廃ガス量に見合った換気を建築基準法では燃焼器具、廃ガス量により必要換気量を定めています。

4) 冷暖房効果の向上、保持

冷暖房効果の向上、保持を目的に、住宅性能が、より気密性・断熱性を重視する方向に変化しています。

居間などでの居室では冷暖房時こそ換気が重要

冷暖房時の部屋は、冷暖房効果をあげるため閉め切りがちになり、知らない間に空気が汚れたり、人体に悪影響をあたえます。そのため、冷暖房時でも換気は必須条件となります。

この場合、室内の温度を急激に変化させないような熱交換形換気扇や、小風量タイプでの24時間（常時）換気が適しています。

5) 高層集合住宅の増加

高層集合住宅が増加しており、これに伴い強い外風環境下でも必要な換気量を確保できる換気設備が必要です。

窓からの換気が望めませんので、機械換気が必須です。

(2) 換気の効果

1) 換気

ここでいう換気とは、狭い意味での換気であり、その中には人に新鮮な空気を供給すること



を目的とする場合と、室内にある燃焼器具の燃焼に必要な新鮮空気を供給することを目的とする場合の、二つがあります。

2) 脱臭

室内空気を排出することによって、室内の臭気濃度が低くなります。一般住宅の台所・トイレや飲食店・スーパーなどの臭気が発生する場所では、換気による脱臭効果をあげています。

3) 除塵

室内に浮遊するホコリを、換気の力で排出し、ホコリの少ない衛生的な室内環境を維持することが出来ます。

4) 除湿

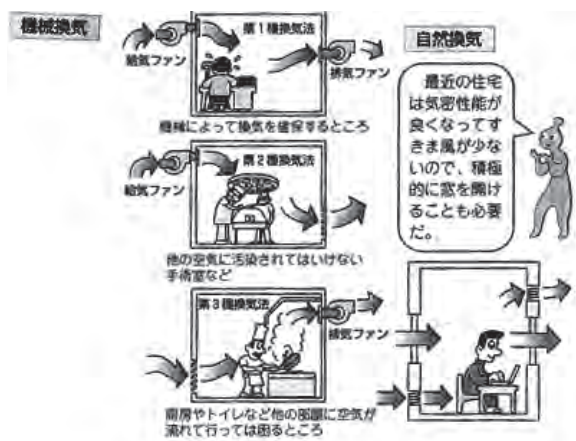
浴室など湿度の高いところでは、天井や壁の傷みは予想以上に早いものです。換気により、いつも乾いた浴室にしておけば、見違えるほど長持ちします。

5) 室温調整

夏の夜、換気扇で室内の熱気を排出し、涼しい外気を取り込めば、冷房運転を押さえることも出来ます。冬の暖房時期には、空気のかくはん（サーキュレーション効果）により、室内温度を均一にし、暖房効果を上げることが出来ます。

2. 換気の方法と換気量

(1) 自然換気と機械換気



住宅の自然換気回数（内外の温度差 5～10℃ 無風）

家の種類	構造	1時間の換気回数
和室（粗）	木造、畳、木製サッシ	3.0

和室（密）	木造、畳、木製サッシ	1.5
洋室（粗）	木造、木製サッシ	0.7
洋室（中）	木造、木製サッシ	0.5
洋室（密）	コンクリート、金属サッシ	0.25

従来の木造住宅は機械換気設備を設置しなくても2回／時の換気量があると言われています。

(2) 換気に関する規定（建築基準法）

換気を要する室	換気設備の種類	機械換気設備による換気量
・無窓の居室（換気に有効な窓あるいは開口部の面積がその室の床面積の1/20未満の室）	・自然換気設備 ・機械換気設備 ・中央管理方式の空調	$V \geq 20Af / N$ [m³/h] Q：必要換気量[m³/h] Af：床面積－換気上有効な開口面積[m²]×20 N：1人当たりの専有面積 ≤ 10 [m²/人]
・集会場などの居室、劇場・映画館・演芸場・観覧場・公会堂および集会場の居室	・機械換気設備 ・中央管理方式の空調	$V \geq 20Af / N$ [m³/h] Af：床面積[m²] N：1人当たりの専有面積 ≤ 3 [m²/人]
・調理室・浴室・湯沸室等でかまど・こころ・その他火を使用する設備または器具を設ける室	・自然換気設備 ・機械換気設備	$V \geq Kq$ [m³/h] K：単位燃焼量当たりの理論廃ガス量×定数 q：燃料消費量

(3) 換気量

1) 居室の換気

$$\text{必要換気量 [m³/h]} = \frac{20 \times \text{居室の床面積 [m²]}}{1 \text{人当たりの専有面積 [m²]}}$$

上式は建築基準法施行令第20条の2第2号に基づいています。

※上式の「20」は20 [m³/h・人]の意味ですが、この根拠は成人男子が静かに座っているときのCO₂排出量に基づいた必要換気量です。

居室の必要換気量（参考値）

室名	標準在室密度 [m³/h]	必要換気量 [m³/m²・h]
事務所（個室）	5.0	6.0
事務所（一般）	4.2	7.2
銀行営業室	5.0	6.0
商店売場	3.3	9.1
デパート（一般売場）	1.5	20.0
デパート（食品売場）	1.0	30.0
デパート（特売場）	0.5	60.0
レストラン・喫茶（普通）	1.0	30.0
レストラン・喫茶（高級）	1.7	37.5
宴会場	0.8	37.5

ホテル客室	10.0	3.0
-------	------	-----

空調・衛生工学会規格「SHASE 102 1971」

室 名	標準在室密度 [m³/h]	必要換気量 [m³/m²・h]
劇場・映画館（普通）	0.6	50.0
劇場・映画館（高級）	0.8	37.5
休憩室	2.0	15.0
娯楽室	3.3	9.0
小会議室	1.0	30.0
バー	1.7	17.7
美容室・理髪室	5.0	6.0
住宅・アパート	3.3	9.0
食堂（営業用）	1.0	30.0
食堂（非営業用）	2.0	15.0

（備考）必要換気量は室内炭酸ガス濃度0.1%になるよう、1人当たりの排気量を30m³/hとして算出。

2) 火を使用する室の換気

①排気フードのない場合（図1）
適用：標準換気量

$V = 40K \cdot Q$

②排気フードⅠ型使用の場合（図2）
（排気フードⅠ型とは）
●火源等を覆うことができ、廃ガスを一様に捕集できる形状のものをいう。
適用：レンジフードファン
キッチンフードファン

$V = 30K \cdot Q$

③排気フードⅡ型使用の場合（図3）
適用：下記フードを設けた兼薪用換気扇等

$V = 20K \cdot Q$

3. 送風機と圧力

ちょっと専門的になりますが、静圧と動圧を理解してください。

(1) 静圧と動圧

静圧：内側から風船を押さえつけている圧力。

送風機は羽根車により空気を圧縮し、静圧を上げる機械です。

動圧：風船の口をあけたときに勢い良く出てくる空気の圧力。扇風機の風も押す力がありますがこれも動圧です。

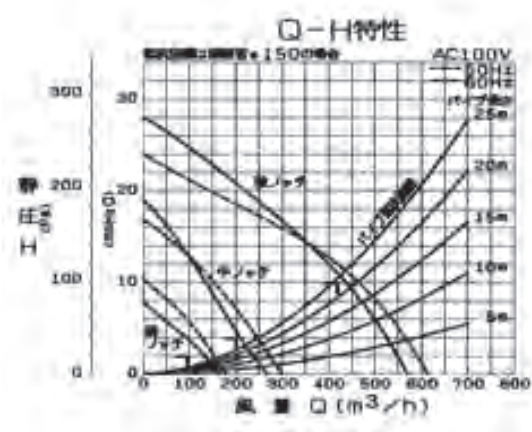
最近羽根のない扇風機がありますが、扇風機内部は圧力が高く（静圧がある）、この圧力を利用しています。

全圧：静圧＋動圧

ダクト（風導）の抵抗計算は全圧で計算します。ファンの特性（風量と圧力の関係：P-Q線図）は静圧で示されているので、ダクトの圧力損失計算から動圧を差し引かなければなりません、通常、動圧分は余裕と考え全圧＝静圧として扱っています。

(2) 送風機特性と静圧

下図は送風機の特性と、ダクトの抵抗を図にした一例です。



右下がりの線がファンの特性です。

右上がりの線がダクトの抵抗線図です。

風量が420m³/h、そのときのダクトの抵抗が100Paであった場合、 $\blacktriangle$ 印の点です。

実際の運転風量は、パイプ抵抗曲線に沿い、ファンの特性曲線とぶつかったところが実際の運転風量となります。この例ですと440m³/h・110Paです。

4. 通過風速と圧力の関係

(1) 通過風速と圧力損失

レンジフードの場合、弱運転の風量を250m³/h、強運転の風量を400m³/hと仮定したときの給気口の抵抗を考えてみます。

（給気口は150φ、抵抗係数ζはベントキャップ=3.14、給気グリル=5.51、計8.65とする。）

$$\Delta Pt = \frac{V^2 \rho}{2} \zeta$$

ここに：ΔPt：全圧 [Pa]

V：風速 [m/sec]

ρ：空気の密度 [kg/m³] = 1.2

ζ：抵抗係数

250m³/hの時の圧力損失（全圧）

$$V = 250 / (3600 \times 0.075^2 \times 3.14) = 3.93 \text{ [m/sec]}$$

(0.075は150φ給気口の半径[m])

$$\Delta Pt = (3.93^2 \times 1.2 / 2) \times 8.65 = 80 \text{ [Pa]}$$

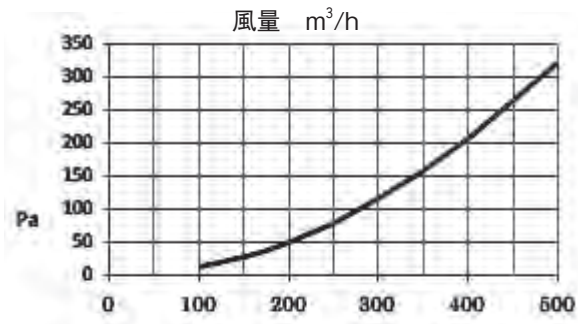
400m³/hの時の圧力損失（全圧）

$$V = 400 / (3600 \times 0.075^2 \times 3.14) = 6.29 \text{ [m/sec]}$$

$$\Delta Pt = (6.29^2 \times 1.2 / 2) \times 8.65 = 205 \text{ [Pa]}$$

下図は通過風速と圧力の関係を図に表したものです。

風量が2倍になると抵抗は4倍になります。



(2) 圧力差と扉等にかかる圧力

圧力差が扉等にどのような力が加わるのでしょうか。

Pa（パスカル）と力の関係は、重力の加速度が9.8m/S²ですから9.8で割ると力（g/mm²）となります。

$$1 \text{ Pa} = 1 / 9.8 \text{ g/mm}^2 = 0.01 \text{ g/cm}^2$$

Paでは単位が小さいので、1000倍したkPa（キロパスカル）で表しますと、1 kPa=0.0102 kg/cm²です。約1 kPa=0.01kg/cm²

$$1 \text{ kPa} = 10 \text{ kg/m}^2$$

仮に扉の面積が2.0m²、圧力差0.2kPaとしますと、0.2×10=2.0 kgの力が加わります。

(3) 圧力差と窓の音鳴り

同様に窓の面積が4.0m²、圧力差0.2kPaとしますと、0.4×10=4.0 kgの力が加わります。

4.0kgの力が窓面に加わるわけですから窓がゆがみます、結果サッシに隙間ができそこから空気が吹込みますので笛と同じ原理で音が発生します。

パッキン等で隙間を少なくしても、窓がゆがみますのであまり効果はないでしょう。

湿り空気と結露

1. 湿り空気とは

空気を考えるとき、全く水分を含まない乾燥した空気と、水蒸気（水分）と分けて考えると分りやすいでしょう。

通常空気は水分を含んでおりますので、湿り空気です。

(1) 相対湿度

温度が低いと空気を含むことができる水蒸気量は小さくなります、逆に温度が高くなると多くの水蒸気を含むことができます。

ある温度における水蒸気量がこれ以上となった場合は、水蒸気として保たれなくなり水となります、この時の湿度が100%で飽和状態です。水蒸気量が飽和状態のちょうど半分の時が湿度50%ですが、空気に占める水蒸気量は温度により変わります。

(2) 絶対湿度

乾き空気（乾燥した空気）中に水蒸気がどのくらい含まれているかを表します。乾き空気1 kg中、水蒸気がx [kg] 含まれることとなりますので、単位は [kg/kg (DA)] となります。分母のDAは乾き空気の意味です。

温度に関係なく空気中の水蒸気量（湿度）を表すことが出来ます。

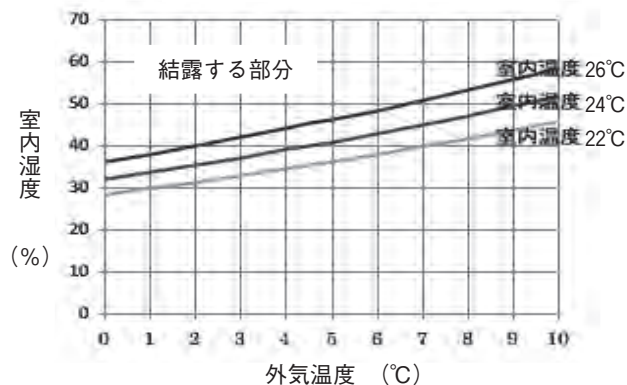
2. 結露

(1) 冬期の結露

空気中に含むことができる水蒸気量は温度によって変化し、温度が高いほどたくさん含むことができます。暖房時（冬の寒い日）に窓ガラスの表面に水滴がつくのは、室の空気中にあった水蒸気が冷たいガラスの表面に触れて、その温度での飽和状態（湿度100%）となり結露したものです。

結露が頻繁に起きると建材が痛んだり、カビが発生したり健康に悪い影響を及ぼします。室内の発生量をおさえ断熱をよくし、暖かい部屋と冷たい部屋を作らず、換気をする（水蒸気を外に出す）ことで室内の結露を防ぐことができます。

窓ガラス（1重ガラス）の外気温と
結露する室内温湿度の関係



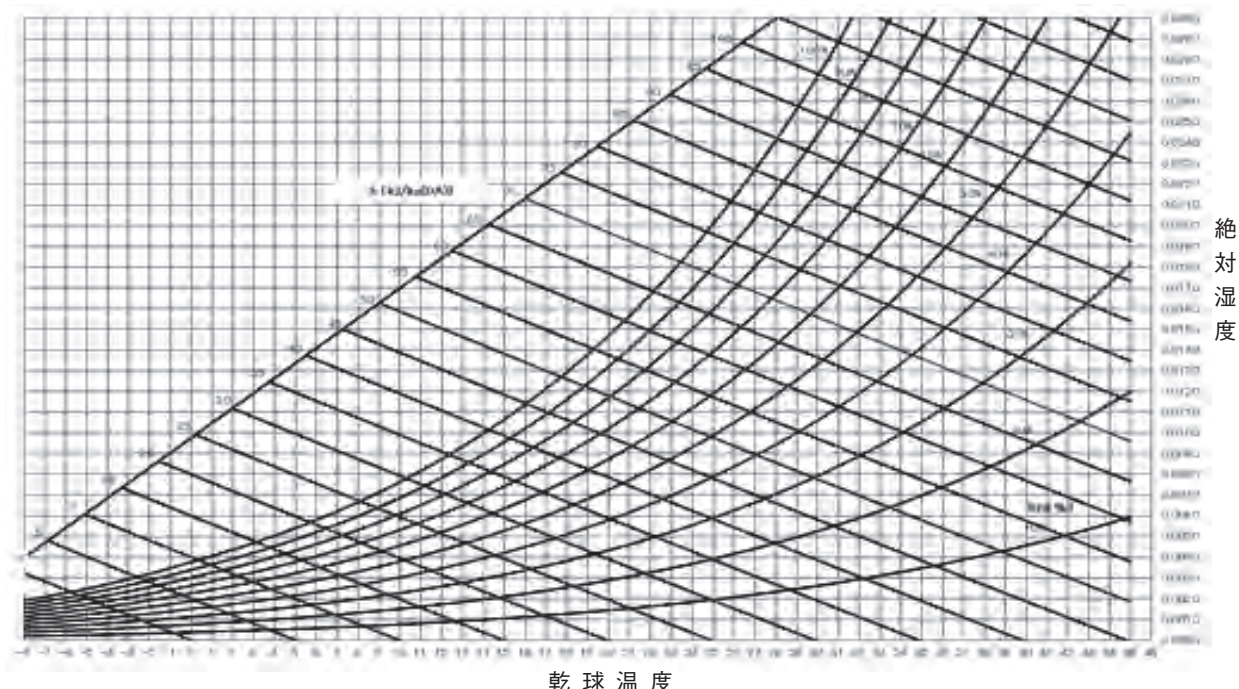
(2) 地下のクロゼットの注意

地下室ですので、当然換気設備が必要です。しかし、夏の高温多湿の空気を地下室に導入するとどうなるでしょうか。

地下室の壁面は地中温度の影響で、地中温度は年間を通して大きな変化はありません。夏で17～18℃程度です。

地中壁を断熱または2重壁としても室内側の壁面温度は、相当低い温度になっています。特

(3) 空気線図



横軸 温度（乾球温度）℃
縦軸 絶対湿度 kg/kg(DA)
RH 湿度（相対湿度）%
h エンタルピ 空気が持っている熱量

に床面が地中に接している場合は注意が必要です。

このような表面温度の低い部分に高温多湿の空気が導入されると、温度の低い部分が結露しますので、必ず、除湿器または、エアコンの設置が必要です。

ここでもう一つ重要なのは、換気回数が多い（導入外気量が多い）場合は、大型の除湿器が必要となってきます。

(3) 加湿の必要性

冬期の室内は乾燥しますので加湿が必要となりますが、灯油炊きファンヒーターを暖房機として使用した場合、灯油が燃焼するとき水蒸気が発生します。加湿器と併用する場合は加湿が過剰にならないよう注意が必要です。

外気10℃相対湿度50%の空気を22℃迄加熱すると、相対湿度23%となり乾燥状態となります（加湿しない場合は絶対湿度一定）空気線図で確認してみてください。

裁判外での解決方法

弁護士 神 崎 哲（京都）

第1 はじめに～企画の趣旨

欠陥住宅訴訟は、多大な時間と労力と費用を要しますが、その反面、①判決内容が請求どおりでなく不十分な水準にとどまることが多いこと、②控訴や上告により長期化すること、③判決で賠償請求権が認められても全額回収できるとは限らないこと、④その結果、欠陥を十分に補修できない危険性があること、等といった様々な困難な問題に直面しています。そして、このような問題があるため、欠陥住宅の被害者が手続を採ることを断念され「泣き寝入り」をさせられる事態も少なくありません。

今回の入門講座は、訴訟で「全面戦争」をせずに解決できる手法を検討しました。

例えば、裁判外紛争解決手続（ADR）にも、いろんな選択肢があります。訴訟の前段階で解決を試みるというにとどまらず、証拠収集方法の一方法として活用できたり、訴訟で困難な対応を技術問題の協議を通じて直接交渉で行うことも考えられます。

そこで、種々の紛争解決手法について多角的に見てみようということで、各地域ネットの5名によるリレー報告を企画し、次のような報告を行いました。

- ① 京都ネットの中村さんと私は、裁判外紛争解決手続（ADR）の一般論や種類
- ② 東海ネットの柘植さんは、全国でも最も活発に利用されている弁護士会紛争解決センター
- ③ 関東ネットの河合さんは、国民生活センターのADRという新たな制度
- ④ 中国・四国ネットの風呂橋さんは、手続以外の示談交渉における「寝技の極意」

第2 ADRで行われる「あっせん」、「調停」、「仲裁」手続

裁判外紛争解決手続、いわゆるADR（Alternative Dispute Resolution）と呼ばれるものには各種のものがありますが、そこで行われてる手続としては、大きく分けると、「あっせん」、「調停」、「仲裁」という3種類があります。



1 あっせん手続

(1) 意義

「あっせん」とは、対立する当事者に話し合いの機会を与え、第三者が双方の主張の要点を確かめ、相互の誤解を解く等して、紛争を終結（和解）に導こうとする手続です。

(2) 特徴

調停と同様に和解による解決をめざしますが、あっせんは、法律的又は技術的な争点が少ない事案に適していると言われます。また、基本的に当事者間の話し合いを促すものゆえ、必ずしも「あっせん案」の提示は行われません。

(3) 効力

あっせんの結果、解決内容の合意に達すれば、両当事者は和解文書に調印することになりますが、これは民法上の和解（民法695条～696条）ということになります。ですので、このままでは民事執行法上の債務名義になりませんので、強制執行ができません。任意に履行がなされない場合、裁判所に訴訟提起し、和解書に沿った判決を得て強制執行を行うことになりま

す。

このような事態に備えて和解成立時に債務名義にしておく方法としては、①強制執行認諾文言のある公正証書の作成、②簡易裁判所での即決和解（民訴法275条）が考えられます。

2 調停手続

(1) 意義

「調停」とは、対立する当事者に話し合いの機会を与えて紛争解決のための努力を行ってもらい、場合により調停案を示して勧告することにより紛争を解決しようとする手続です。

(2) 特徴

当事者間の話し合いを促すのみならず、積極的に解決策を調停案として勧告することができ、また、担当委員が複数である点（あっせんでは1人が原則）等が、あっせんと相異点とされています。

(3) 効力

あっせんと同様、民法上の和解の効力と同じです（但し、裁判所の調停手続は確定判決と同じ効力を有します）。

3 仲裁手続

(1) 意義

あっせんや調停のような和解による解決でなく、第三者に裁判所の判決に代わる「仲裁判断」を下してもらう制度です。

(2) 「仲裁合意」

紛争を裁判によらずに仲裁判断により解決しようとする制度ゆえ、仲裁申立の前提として、当事者間に紛争を仲裁に付する旨の合意（仲裁合意）が必要とされます。

仲裁合意の時期は紛争発生の前後を問いませんが、書面での合意が必要です（仲裁法13条2項）。建設工事請負契約では、約款に付属していることもよく見られます（民間連合約款等）。この仲裁合意が為されると、裁判所に訴訟提起しても訴え却下となります（仲裁法14条）。なお、消費者と事業者の事前仲裁合意については、合意解除の特例が定められています（仲裁

法附則3条）。

(3) 仲裁手続における解決

仲裁委員によって審理手続（訴訟に準じた主張・立証の手続）を経た後、仲裁判断が示されます。仲裁判断は確定判決と同一の効力ですが（仲裁法45条1項）、強制執行のためには裁判所の執行決定を得る必要があります（仲裁法46条1項）。

なお、仲裁手続の過程で和解が成立することもあります。①当事者間で和解契約を締結して仲裁申請を取り下げする方法（期日外和解）や、②仲裁の審理期日において仲裁委員が立会人として和解書を作成して仲裁申請を取り下げする方法（期日内和解）もありますが、③当事者で合意した和解の内容を主文とする仲裁判断を審査会が行う方法（和解的仲裁判断）を採用することが時効中断効や執行力の観点から多いようです。

4 あっせん・調停・仲裁の長短

あっせん・調停は、ともに和解による解決をめざす手続ですが、あっせんは、法律的又は技術的な争点が少ない事案に適しており、調停は、法律的又は技術的な争点が多い事案に適すると言われています。注意点としては、特別の定めがない限り申立には時効中断効がありません。

これに対し、仲裁は、仲裁法によって仲裁申立に時効中断効が認められていますが、仲裁判断によらずに手続が終了した場合は認められません（仲裁法29条2項）。

仲裁は、あっせん・調停とちがって債務名義となる点で、強制執行も念頭に置いている場合には意味があります。ただ、法律的・技術的な争点が多く、争いが深刻な場合には、証人尋問や鑑定手続の必要性やその費用（例えば証言の反訳費用）等についても考慮すれば、仲裁手続よりも訴訟手続の方がふさわしい場合もあると思われます。何よりも、不服申立の余地がある訴訟と異なり、仲裁手続は、「一発勝負」になりますので、仲裁合意があつて解除できない場合を除き、現実的には積極的に利用されることは少ないでしょう。なお、仲裁合意については、当事者が事業者である

ために仲裁法附則による解除が認められない場合でも、両当事者が合意解除することは可能です。但し、審理が進んだ後、仲裁委員の心証が推測されるような段階になれば、有利な立場にある（と考える）当事者が合意解除に応じないでしょうから、早期段階で行う必要があります。

第3 各種のADR制度について

欠陥住宅紛争で利用が考えられる各種のADR制度を、「紛争解決手段の選択肢」として一覧表にまとめてみました。この一覧表は、京都ネットの木内哲郎・上田敦・松村絵里子・浅井勇希・中村映利子各弁護士と私で調べて作成したものです。

各種制度説明は中村さんにご報告して頂いたので、私からは、これらの紛争解決方法の選択において留意すべきと思われる事項をご説明したいと思います。

1 各手段の特性をよく理解したうえで、目的を明確にして手段を選択すること

第1に、手段に要する費用や期間、労力等を考える必要があります。

第2に、相手方が手段に応じる可能性を考える必要があります。すなわち、訴訟と違って強制力がないだけに、相手方が欠席すれば和解もできません。そこで、裁判所からの呼出でなければ応じないだろうと思われる相手の場合には簡裁の調停の方がベターであり、そういう意味では紛争処理機関の性格も考えなければなりません。また、両当事者が遠方に所在しているため、中間地点で手段を採りたいという場合、裁判所ならば管轄がネックになりますが、ADRの場合、それがクリアできることもあります。

2 時効などの期間制限に注意すること

訴訟や裁判所の調停と異なり、ADRの場合

には基本的に申立に時効中断効がありませんので、期間制限との関係では十分な注意が必要です。

3 請求内容の実現を見据えつつ、当該手段の獲得目標を明確にすること

(1) 修補請求をしたい場合

相手方に金銭賠償の資力が不十分な場合や将来にわたる保証やメンテナンスを相手方にさせたい場合などは、相手方に補修させる必要がありますが、修補請求をする場合には、訴訟手段が最適とは言い難いところがあります。例えば、請求内容（訴状「請求の趣旨」）における修補工事内容の特定の困難性もさることながら、工事途中等に問題が発生した場合に対応が困難になります。

このような場合には、ADRの手段を利用して修補内容の協議を行い、手段継続中に工事を完了させた後に、工事を終えた確認と将来の保証を内容とする和解をするといった手法も考えられます。

(2) 損害賠償金の回収に不安がある場合

相手方が宅建業者であり、当該取引が宅建取引であれば（請負契約は対象外）、宅建業保証協会に対する苦情の相談・解決の手段を利用して、弁済業務保証金を確保するという方法も考えるべきでしょう。

(3) 鑑定したいが費用がない等、立証方法に悩んでいる場合

住宅紛争審査会の対象事件であれば、その手段の中で費用負担なく鑑定できる場合もありますし、評価機関から必要書類の取り寄せもありえます。最終解決まで期待するのは厳しい場合であっても、証拠収集方法を検討するうえで、一考に値するのではないのでしょうか。

（おわび）

本稿は、第34回大会（福岡大会）の報告として前号の「ふぉあ・すまいる」（No.30）に掲載すべきところ、全国ネット事務局の手違いで前号に掲載できずに、本号にて掲載させていただくことになりました。ご報告者である神崎哲弁護士及び全国ネットの会員の皆様にお詫び申し上げます。

紛争解決手続の選択肢

名 称	民事訴訟	民事調停	住宅紛争審査会	紛争解決センター	建設工事紛争審査会	国セADR	事務所協会ADR	宅建業保証協会ADR
取扱対象事件			① 評価住宅 (品確法上の住宅性能表示制度を利用して、建設住宅性能評価書が評価機関から発行されている住宅) ② 保険付き住宅 (特定住宅増価担保責任履行確保法による)		建設工事の請負契約に関する紛争	重要消費者紛争 下記①～③のいずれかであつて、国民生活センターが指定する事件。 ① 同種被害が相当多数の消費者紛争 ② 国民の生命・身体又は財産に重大な危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある消費者紛争 ③ その他、争点が多数又は錯綜しているなど、事件が複雑であることその他の事情により紛争解決委員会が実施する解決のための手続によることが適当であると認められる消費者紛争	建築士事務所の業務に関する苦情	当該宅地建物取引業保証協会(全国宅地建物取引業保証協会、不動産保証協会)に加入する宅地建物取引に関する苦情
	民事訴訟法	民事調停法	住宅品質確保促進法	認証ADRIに関しては、ADR促進法。	建設業法25条	国民生活センター法11条	建築士法27条の5(苦情の解決)	宅建業法64条の3(①、64条の5(苦情の解決)
	裁判所 (140万円以下は簡裁)	簡易裁判所	各単位弁護士会 (大阪は公益法人)	各単位弁護士会 (大阪は公益法人)	都道府県(都道府県審査会) 国交省(中央審査会)	国民生活センター	事務所協会	宅建業保証協会 (宅建業法64条の21)
	訴訟	調停	あつせん、仲裁 調停	和解あつせん 仲裁 あつせん、仲裁 調停	あつせん、仲裁 調停	和解仲介 仲裁	苦情の相談 苦情解決のあつせん	苦情の相談・解決(指導による調停解決)
手続費用	印紙代(例) 1000万円→5万円 3000万円→11万円 5000万円→17万円	印紙代(例) 1000万円→2.5万円 3000万円→4.9万円 5000万円→7.3万円	1万円(非課税)	1万円(消費税別) 期日手数料をとする単位会あり	請求額 あつせん、調停 仲裁 1000万→2.5万 4.9万 12万 3000万→3.3万 9.9万 18.6万 5000万→7.3万 14.9万 36万	無料	無料	無料
	成立手数料	なし	なし	あり(単位会ごとに異なる)	なし	なし	なし	なし
管轄	土地管轄あり (原告住所地・被告住所地・物件所在地)	土地管轄あり (相手方住所地。但し、物件所在地は自庁処理もあり)	明確な規定なし(濫用・不当目的の申請は、受理しない)	なし	【 中央建設工事紛争審査会 】 ①当事者双方が大臣許可業者 ②双方が建設業者で、許可した行政庁が別 【 都道府県建設工事紛争審査会 】 ③一方が建設業者で、大臣許可 ①双方が知事許可業者 ②一方が建設業者で、知事許可 ③双方が無許可業者で、現場が区域等 (建設業法25条の9)	なし なお、国民生活センターの所在は東京都港区。	現場が当該都道府県の案件に限定。	なし
	1名or3名	2～3名	あつせん1名 調停2～3名	1～2名	あつせん1名 調停3名	1名又は2名以上 1名又は2名以上(うち1名は弁護士)	2名	苦情相談:相談員1名 苦情解決:委員会5名程
紛争処理担当者 資格・出身母体	裁判官	原則、40～69歳で、弁護士・医師・大学教授・公認会計士・不動産鑑定士・建築士等の専門家のほか、地域で活動してきた人(事件内容等に応じ、適任者を指定)	弁護士 建築士 等	弁護士 ただし、建築士も選任可	弁護士 学識経験者 建設業界関係者 合計15名(建設業法25条の2)但し、特別委員(同法25条の7)	法律や商品、役務の取引についての専門的な知識・経験を有する者	建築士	協会の相談員 委員会
	裁判所	簡易裁判所	弁護士会館など	弁護士会館 その他	審査会が設定	東京(品川) なお電話会議	事務所協会	保証協会
期日	回数目安	概ね3回以内	数度	3回	約12回	2～3回	京都の場合、月1回、固定した相談日に呼出。	相談を含め2～3回程度
	期間	概ね3ヶ月以内	数ヶ月程度	100日程度が目標	4か月以内を想定か (of建設業法25条の17)	概ね4か月以内を目標	原則1回	開催頻度による
現場見分	可否	可能(検証・現場進行協議)	可能	可能	可能 可能 可成。立入検査(建設業法25条の21)	可能	予定していない	可能
	気軽さ	裁判官次第。	経費との兼ね合い次第?	気軽。フットワークよし。	委員次第か。	委員の裁量(申立人への後見的立場から事務局が実施)		必要性ある場合のみゆえ、例外的か
	費用負担	なし	不要	必要	必要(建設業法25条の23)	不要		不要

欠陥住宅被害救済に資する「民法（債権関係）改正」を求めるアピール

法務省法制審議会民法（債権関係）部会は、「改正要綱案」の取りまとめを目指す第3ステージに突入し、平成26年7月末までに「要綱仮案」を取りまとめる予定とされている。当協議会は、重大な消費者問題である欠陥住宅被害の予防と救済の観点から、これまで2度にわたって、民法（債権法）改正に断固反対する、との決議を挙げてきたところであるが、個別の改正案に対して、以下のとおりアピールを発する。

1 消滅時効について

(1) 一般債権の時効期間

職業別短期消滅時効を削除しつつ、①時効期間を5年間に短縮する案や、②「権利を行使できること及び債務者を知った時」から3～5年という主観的起算点を併設する案については、いずれも時効期間の短縮をもたらす、欠陥住宅被害救済を困難とするものである以上、反対である。

(2) 不法行為債権の時効期間

損害及び加害者を知った時から3年間、不法行為の時より20年とする現行法724条の枠組みを維持した上で、後者を除斥期間ではなく時効期間と明記すべきである。さらには、「東日本大震災における原子力発電所の事故により生じた原子力損害に係る早期かつ確実な賠償を実現するための措置及び当該原子力損害に係る賠償請求権の消滅時効等の特例に関する法律」にならって、少なくとも短期時効の「3年間」を「10年間」とすべきである。他方、長期時効の起算点については、同法案は「損害が生じたとき」としているが、地盤の瑕疵のような潜在的被害もありうることを考慮して、「損害が顕在化したとき」とすべきである。

(3) 生命・身体損害に関する特則

生命又は身体に生じた損害に係る損害賠償請求権について、「権利を行使できるとき」から20年、「権利を行使できること及び債務者を知った時」から5年ないし10年とする案が議論されているようであるが、前者については、少なくとも「権利を行使できるときから30年」とすべきである。

2 瑕疵担保責任について

(1) 瑕疵概念について

売買や請負における瑕疵担保責任に関する規定につき、「瑕疵」概念に代わるものとして、「契約の趣旨に適合しないもの」という要件が提唱されているが、かかる変更は、法令違反の合意があった場合や代金が低額であった場合等に、いわゆる客観的瑕疵の主張を封じることになりかねないものであって、反対である。

(2) 期間制限について

売買・請負ともに、「知ったときから1年以内に売主／請負人に通知しないときは権利行使できなくなる」旨の規定を設けることには反対である。

また、土地工作物を目的物とする請負につき、瑕疵担保期間を特に長期とする民法638条を削除することには強く反対する。

(3) 請負の瑕疵修補請求権について

「履行に要する費用が債権者が履行により得る利益と比べて著しく過大なものであること」、「契約の趣旨に照らして債務者に履行を求めることが相当でないと認められる事由があること」を限界事由とすることには反対である。むしろ性質保証期間としての規定を新設すべきである。

(4) 瑕疵担保責任の免責特約

引渡時に仕事の目的物に瑕疵が存することについて悪意または善意有過失の請負人は、瑕疵担保免責特約の効力を主張できない、との規定を新設すべきである。

3 建築瑕疵に関する無過失責任規定の創設

製造物の瑕疵に起因する拡大損害が発生した場合に製造・販売した者等に無過失責任を課した製造物責任法にならって、建築物の瑕疵に起因する拡大損害が発生した場合に建築・販売した「住宅関連事業者」に無過失責任を課す規定を設けるべきである。

2013年11月30日

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第35回横浜大会 参加者一同

勝訴判決・和解の報告

[1] 里芋畑判決

神戸地方裁判所姫路支部 平成25年 8 月13日判決



弁護士 石 井 宏 治 (兵庫)

整理番号 -

報告日：平成25年12月 1 日 横浜大会

報告者：㊦ 石 井 宏 治

- 1 本件建物は平成12年 5 月23日築
大和ハウスが田を宅地に造成し、建物を建てて、分譲した。

- 2 隣地が田として使用されている間は問題がなかった。

しかし、平成21年頃、隣地の所有者が田を地上げして畑にした。

しかも、毎年、6月から9月頃まで、畑に水を張って里芋を作ようになった(資料1)

- 3 里芋畑の水が宅地を通過して、道路にしみ出す状態になった(資料2)。

もちろん、建物の床下は湿潤な状態。

- 4 隣地所有者に畑に水を張るのを止めるように言ったが、「わしの土地にわしは何しようがわしの勝手。後から来たくせに、がたがた言うな」と言って拒否。

- 5 大和ハウスに相談したが、売買契約時には欠陥はなかったということで、基本的には逃げの姿勢であった。

但し、点検口から手に届く範囲で、床下に防水シートを施工

- 6 法テラスに相談。

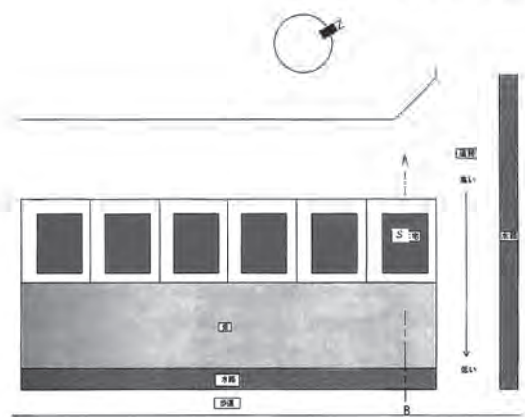
2 回目の相談で当職が受任。

- 7 隣地所有地が里芋畑に水を張る行為により、湿潤な土地に建物を建ててはならないという

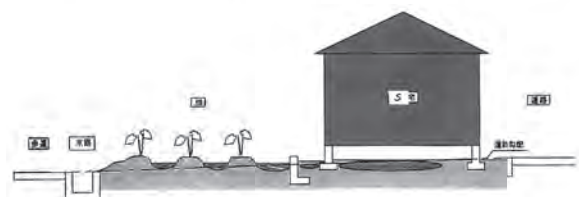
建築基準法19条2項

資料 1

状況模式図



配置図



A-B 断面図

資料 2



「湿潤な土地、出水のおそれの多い土地又はごみその他これに類する物で埋め立てられた土地に建築物を建築する場合においては、盛土、地盤の改良その他」に違反する建物になってしまった。

佐古誠司建築士に調査報告書を書いて貰い、隣地所有者に対し、不法行為による損害賠償請求訴訟を提起した。

8 損害の内訳は、床下の全面に防湿シートを敷く費用（57万8345円）、慰謝料（50万円）、鑑定費用（14万7000円）、弁護士費用（20万円）、合計142万5343円）であった。

9 訴え提起後、被告は、畑の原告宅の擁壁に接する部分をユンボで掘る。

- ① 多数の水抜き穴の存在
- ② 根入れの浅い擁壁（資料3）

10 水抜き穴から里芋畑の水が原告宅の敷地に浸

透するという被告の主張を封ずる必要があった。

そこで、被告の要請もあり、水抜き穴をモルタルで埋める。

それにもかかわらず、床下が湿潤な状態は変わらず。

11 隣地の水が原告所有の土地に入ってくる理由
パスカルの原理

毛管現象

12 里山は竹の水により、原告宅の床下は湿潤な状態になっているか。

裁判所の現地進行協議期日（平成24年6月11日及び同年7月20日）、外気の方が、原告宅の床下よりも湿潤だった。

高温多湿な日本の夏は、外気の湿度が、床下湿度よりも高いのが通常である（資料4）。

里芋は竹に、水を張り始める前と後の湿度を計測

13 判決

不法行為の成立を認める（農地を地上げする行為自体が水の他地への流出を来す行為であり、不法行為を構成する）

パスカルの原理を認める。

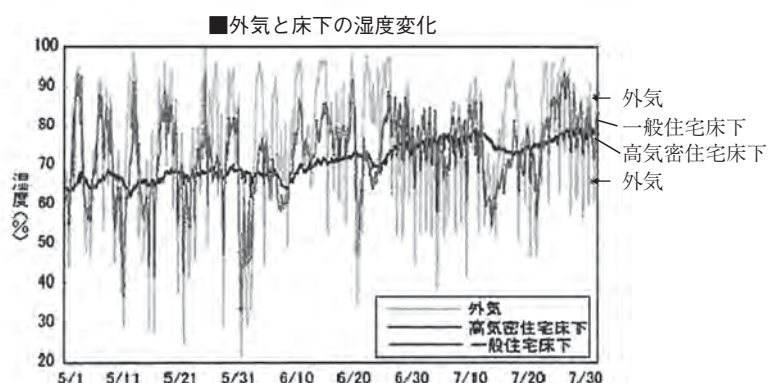
原告の請求を全部認容（慰謝料については、既に里芋畑に水を入れ始めてから5年程度の年月日が経過して、その間建物が傷んだことを考慮したのか、全額を認める）

14 判決は確定した。

資料3



資料4



一般住宅の床下温度と、イザットハウス・ランシングⅡのように適切な床下換気のもとに通気口を持たない住宅の床下温度（高気密住宅床下）を比較してみると、一般住宅の床下は外気温度の変化に大きく影響され、雨が降れば一般住宅の床下は簡単に湿度100%になってしまいますことがわかります。このような環境ではむしろ外気を取り込まないようにすれば床下の湿度はほぼ一定に維持することができるのです。

[2] 伏見マンション事件

大阪高等裁判所 平成25年10月10日判決



弁護士 神 崎 哲（京都）

整理番号 -

報告日：平成25年12月1日 横浜大会

報告者：㊦ 神 崎 哲

I 事件の表示（通称事件名：伏見マンション事件）

和 解 日	大阪高等裁判所 平成25年10月10日判決		
事 件 番 号	平成23年（ネ）第3654号、平成24年（ネ）第71号 損害賠償請求控訴事件		
裁 判 官	田中澄夫、龍見昇、横山光雄（大阪高裁第14民事部）		
代 理 人	木内哲朗、神崎哲	担当建築士	藤津易生、池田忠安基

II 事案の概要

建物概要	所 在	京都市伏見区小栗栖		
	構 造	RC造7階建	規 模	敷地 m ² 、延面積2525.35m ²
	備 考	総戸数35戸の分譲マンション		
入手経緯	契 約	平成9年5月～9月 新築分譲（売買契約）	引 渡	平成9年3月30日
	代 金	不 詳		
	備 考	売主は施工業者と同一。		
相談（不具合現象）		外壁クラック、雨漏れ、外溝土間の沈下等		

III 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論も）	ア	瑕疵担保責任の権利行使期間経過主張が信義則違反か	→×
	イ	修補請求による瑕疵担保責任保存の有無	→×
	ウ	悪意による瑕疵担保免責排除（民572）の有無	→×
	エ	権利行使期間経過後の新たな瑕疵修補契約の成否	→×
	オ	「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の存否	→○
	①安全性瑕疵の解釈×、②侵害される「財産」の解釈△、③安全性瑕疵の存否		
欠 陥	ア	建物内外のコンクリート・クラック	→× 0(1545)/5565（認容額（原審認容額）/請求額）
	イ	北側擁壁の施工不良	→○ 928(928)/928
	ウ	外構土間沈下、西側擁壁ズレ	→× 0(0)/840
	エ	エキスパンション・ジョイントの施工ミス	→○ 369(369)/369
	オ	7階廊下の防水工事未施工	→○ 296(296)/296
	カ	避難通路のボルト径不一致	→× 0(0)/ 28
	キ	屋上の勾配の不良	→× 0(0)/433

損害 (万円)	合 計	1900(3953) / 10353 (認容額(原審許容額)/請求額)
	①代 金	
	②修 補 費 用	1593(3138) / 8460 (設計監理料含む)
	③転 居 費 用	? (0) / 96
	④仮 住 賃 料	? (0) / 75 (仮住補償50+駐車料・駐輪場料金25)
	⑤慰 謝 料	0 (0) / 350
	⑥調査鑑定費	126 (455) / 552 (提訴時275+結審前拡張277)
	⑦弁護士費用	180 (360) / 916
	⑧そ の 他	1471万 : 872万増(H9.10.2~ H25.10.10) / 遅損を控訴審で拡張(H19.4.20→H9.4.9)
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	売主の瑕疵担保責任→×
	②施 工 業 者	不法行為責任→○
	③建 築 士	不法行為責任→○
	④そ の 他	売主(施工業者)の代表者の責任(会社法429 I) →原審で×。当方、控訴せず。

Ⅳ コメント

1 はじめに

- (1) 本件は、品確法適用前に売買された新築分譲マンションのクラック等の欠陥に関する訴訟であり、ふおあすまいるNo27で報告した事件(京都地判H23.10.20)の控訴審判決である。
- (2) 原判決同様、瑕疵担保責任を否定したうえ不法行為責任のみ認め、かつ、その認定の中で「損害調整」を行ったものと思われる。
- (3) 原判決は、口頭弁論終結(H23.7.14)の直後の別府マンション事件最判H23.7.21が良い方向で影響したように思われるが、今回の控訴審判決は、同事件第2次差戻審判決(福岡高判H24.1.10)の判断枠組を意識し、悪影響が出たように思われる。

2 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 問題点 ～クラックに関する不法行為の判断の不当性

コンクリート・クラックについて、原判決と同様に、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」(以下「安全性瑕疵」という)の認定がなされたが、被告らの過失が否定され、賠償責任が否定された。

すなわち、原判決が誘発目地の不設置について過失を認めたのに対し、控訴審判決は、「法

令上の規定はないから、誘発目地を設けることなく…建築することが建築基準法等の法令に違反するとはいえない」とし、「本件マンションが建築された平成8年ないし平成9年当時、上記文献(甲22(注・『鉄筋コンクリート増のひび割れ対策(設計・施工)指針・同解説』平成2年1月20日発行))に記載のとおり誘発目地の設置が一般的に行われていたことを認めるに足りる証拠はない」と、これを否定した。

原告は、クラックの原因として、①コンクリート打設不良、②被り厚さ不足、③配筋ピッチ不適切等もありうることを、クラック対策は設計・施工で総合的に対策を講ずべきと主張したが、判決は立証がないとして否定した。

「安全性瑕疵」に該る有害なクラックの発生や誘発目地の対策が採られていないという事実を認定しながら、他方で、誘発目地の設置義務を否定した上、クラック発生原因の特定と過失の立証を要求する判断枠組は失当極まりない。

設計・施工者には「安全性瑕疵」について防止義務があり(安全性確保義務。なお、建物が有すべき品質は安全性に限らないため、上位概念としての品質確保義務も負うはずである)、「安全性瑕疵」の存在が認められる場合には、立証責任は転換され、設計・施工者が無過失を

主張・立証できなければ不法行為責任を免れないという判断枠組こそが当然のはずである。安全性瑕疵という、発生してはならない不具合＝安全性欠如が生じているのに、原因特定や具体的過失の主張立証が要求されるのは明らかに不当ではないか。

喩えて言えば、建物に現に雨漏りが発生しており、且つ、雨漏り防止措置として有効視される方法（例えば防水紙の施工等）が講じられていないことが認定された場合に、その防止措置は法的に義務づけられていない、雨水浸入の発生機序の立証及びそれに関する設計・施工の具体的不備の特定がないということを理由に、今後の雨漏り防止のための補修工事に関する損害賠償義務を否定しているに等しい。専門家責任の観点が完全に欠落しているうえに、ひとたび完成した建物に関して、現に安全性瑕疵に該当するような不具合現象が発生しているにもかかわらず、その原因究明を設計・施工過程に関わっていないエンドユーザー側に要求するのは、無理難題というものである。

因みに、当方の控訴理由書の最終頁（25頁）の末尾は、以下のような主張で締めていた。

結語 一原判決の誤り一

前記のとおり、原判決は、「建物内部のコンクリートクラック」「西側擁壁のズレ」「屋上防水施工（勾配不良）」について、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」でないとした。

しかし、平成23年最判は、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の概念について、「現実的危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合」と広く解すべきことを明確に示したのであるから、本件においても、一審原告が原審で主張・立証した法令違反等の品質確保義務違反の問題点を指摘することで足り、「構造計算」や「欠陥現象の進行」までは一切必要ないのである。

結局のところ、原判決は、「危険の現実性」を問題にしているのと大差がない。原判決の判断は、前述の下級審裁判例によって集積され形成されてきた《建物は、建築基準法令等に定める技術基準に適合する等、安全性をはじめとする社会通念上要求される品質・性能を具備しなければならない》という「公序」に反するものであることはもちろんのこと、最高裁判例の基本的な考え方を十分に理解していないと言わざるを得ない。

(2) 遅延損害金 ～起算日と消滅時効について

ア 訴え提起時には、瑕疵担保構成を主位的主張として強調していたこともあって、「訴状送達の日翌日」を起算日とした遅延損害金を請求していたが、原判決が瑕疵担保を否定して不法行為のみを認定したため、附帯控訴後に、竣工時（不動産登記上の新築時期であるH9.4.9）を起算日にする旨、請求を拡張した。

これに対しては、当然のように、被告側から時効消滅の主張がなされた。

イ この点、判決は、以下のような判断を示した。

まず、「不法行為の日は、各原始区分所有者が各区分所有権を取得した日と解される」としたうえ、当該損害賠償請求権が「各区分所有者の共有持分割合に応じて分割して帰属する」ところ、「共有持分割合についての具体的な主張立証がない本件においては、遅延損害金の起算日は、各原始区分所有者が各区分所有権を取得した日のうち最後の日である平成9年10月2日と認めるのが相当」とした。

そして、時効消滅の点については、

- ① 明示的一部請求の訴え提起の場合、残部について「裁判上の請求」に準ずる時効中断効は生じないが（最判S34.2.20）、
- ② 残部の権利行使の意思が継続的に表示されているとはいえない特段の事情のない限り、当該訴えの提起は、残部に「裁判上の催告」としての時効中断効を生じ、訴訟中ないし訴訟終了後6か月以内に民法153条所定の措置を講ずることにより、残部について消滅時効を確定的に中断することができる（最判H25.6.6）。

ウ その結果、10年分の遅延損害金が増加する結果になった。これは別府マンション事件第2次差戻審判決に対しても指摘されていたところだが、一種の「損害調整」が働いたようにも思われる。

- ① 原判決（京都地判H23.10.20）

3953万0331円 + 内3731万1067円に対するH

19.4.20から、内金221万9264円に対する
H23.6.3から、年5%の遅延損害金

② 高裁判決（大阪高判H25.10.10）

1899万7011円 + 内1825万0376円に対するH
9.10.2から、内74万6635円に対するH23.6.3
から、年5%の遅延損害金

→遅延損害金を合算すると、

H25.10.10現在1471万0658円

合計3370万7669円

3 所 感

- (1) 別府マンション事件平成23年最判及び平成24
年福岡高判により、不法行為構成の事件に対
し、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕
疵」のあてはめで裁判所の判断が混乱している
ように思われる。

福岡高判H24.1.10が、「本件における一審原

告の請求は、瑕疵担保ではなく不法行為を理由
とする請求であるから、瑕疵のほか、これを生
じるに至った一審被告らの故意過失についても
立証が必要であり、過失については、損害の原
因である瑕疵を回避するための具体的注意義務
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」としてクラックの責任を否定した
悪影響は、念頭に置いた方がよい。

- (2) 瑕疵担保責任等の契約責任が期間制限にかか
る可能性があるため、不法行為構成を予備的に
主張していた場合、予備的主張が認容されれ
ば、遅延損害金によって却って最終額が増大す
る可能性がある。

その際、遅延損害金の消滅時効は上記最判で
救済されるので、訴訟の途中からでも、建物引
渡時からの遅延損害金を請求してゆくべきだろ
う。

[3] 雨漏りが不法行為と認められた事件

札幌地方裁判所 平成25年6月28日判決

弁護士 石 川 和 弘（北海道）

整理番号 -

報告日：平成25年12月1日 横浜大会

報告者：㊦ 石 川 和 弘

I 事件の表示（通称事件名：雨漏りが不法行為と認められた事件）

和 解 日	札幌地方裁判所 平成25年6月28日判決		
事 件 番 号	平成23年（ワ）第3639号損害賠償請求控訴事件		
裁 判 官	長谷川泰弘		
代 理 人	石川和弘、小谷大介	担当建築士	長江彰一

II 事案の概要

建物概要	所 在	北海道石狩郡当別町		
	構 造	木・鉄筋コンクリート造 2階建	規 模	延床面積 279.93平方メートル
	備 考	居宅・店舗		

相談（不具合現象）	外壁クラック、雨漏れ、外溝土間の沈下等
-----------	---------------------

Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争点 （相手方の反論も）		不法行為の成否（「建物としての基本的安全性」） 損害額
欠	陥	屋根及び2階外部サッシ廻りからの雨漏り ○
損害 （万円）	合 計	108万5000円／645万6650円（認容額/請求額）
	①売 買 代 金	
	②修 補 費 用	98万5000円／ 528万4650円
	③転 居 費 用	
	④仮 住 賃 料	
	⑤慰 謝 料	
	⑥調査鑑定費 ⑦弁護士費用	10万円／調査費用59万2000円＋弁護士費用58万円
	⑧そ の 他	
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	②施 工 業 者	受任時、既に、破産手続きが終了しており、被告とせず
	③建 築 士	民法709条（監理者としての責任）
	④そ の 他	

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) 屋根の瑕疵

本件建物の屋根は、当初設計においてスノーダクト方式であったところ、原告の要請により、フラットルーフ方式に設計変更されて施工された。この工法の場合、トタン（鉄金）のハゼ部分（接続部分）に構造上、必然的にストロー上の隙間ができ、もし、屋根に逆勾配部分が存在すると、この隙間に水が浸入する。但し、通常は、ハゼ部分に施される防水テープにより止水され、トタン裏面に浸水することはない。

ところが、本件建物の屋根には逆勾配部分があり、且つ、ハゼ部分の一部にトタンの切欠きと防水テープの欠損があり、そのために、トタン裏面に浸水し、その結果釘穴などから小屋裏に漏水し、雨水が断熱材に滞留した後、食堂の天井に漏水したものである。

屋根の雨漏りは、建物の基本的安全性を損

なう瑕疵であり、スノーダクトからフラットルーフへの変更が原告の要請に基づくものとしても、屋根の逆勾配によって漏水が生じないように施工すべきことは、当然の基本的要請である。

このような重要且つ基本的な事項は、監理者が行うべき監理の範囲に当然含まれるものであって、被告には、この点を見逃し、施工会社に適切な施工を行わせなかった過失がある。

(2) 2階外部サッシ廻りの瑕疵

本件建物の2階外部サッシ廻り部材接合部には、防水機能のあるシーリング、防水テープ等を施工すべきであるのに、施工されなかった。そのために、2階土台下部、2階床面、1階作業場天井及び1階店舗事務室天井に降雨時に漏水が生じた。

2階外部サッシ廻りからの雨漏りは、建物の基本的安全性を損なう瑕疵であり、外部サッシ廻り部材接合部に、防水機能のあるシー

リング、防水テープ等を施工することは、当然の基本的要請である。

このような重要且つ基本的な事項は、監理者が行うべき監理の範囲に当然含まれるものであって、被告には、この点を見逃し、施工会社に適切な施工を行わせなかった過失がある。

2 主張・立証上の工夫

原告の意向で、訴訟提起前に補修工事を行い、ネット所属建築士が、この補修工事に立ち会い、調査報告書を作成した。

3 所感

- (1) 監理者のみに対する責任追及事案であり、且つ、原告の意向で設計変更をした事案とい

う特殊性があるので、責任の成否について若干の不安はあった。

- (2) 補修額については、調停委員の意見をそのまま採用した判決であり、この点を不服として控訴をした。
- (3) 弁護士費用と建築士調査費用を合算して補修費の約1割とした判決であるが、安すぎるのと同時に、弁護士費用と建築士調査費用を個別ではなく合算して認定するという判断にも疑問がある。
- (4) 少なくとも、雨漏れ事案については、主位的請求として不法行為でよいのではないかと感じた。

[4] 多段擁壁事件

大阪高等裁判所 平成25年8月6日判決



弁護士 三浦直樹（大阪）

整理番号 -

報告日：平成25年12月1日 横浜大会

報告者：㊦ 三浦直樹 & ㊧ 木津田秀雄

I 事件の表示（通称事件名：多段擁壁事件）

和解日	大阪高等裁判所 平成25年8月6日判決		
事件番号	大阪地方裁判所 平成23年（ワ）第15717号		
裁判官	溝口優（大阪地裁第10民事部）		
代理人	三浦直樹	担当建築士	木津田秀雄

II 事案の概要

建物概要	所在	兵庫県宝塚市		
	構造	木造2階建て	規模	敷地200.32㎡、延面積129.79㎡
	備考			

入手経緯	契 約	H18.8.12土地売買、H18.9.3建物建築請負	引 渡	H19.3.15
	代 金	6490万円（外構工事含む）		
	備 考			
相談（不具合現象）		雨漏、シックハウス、建材不良		

Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論も）		1）欠陥論（擁壁の瑕疵・不同沈下） 2）損害論（補修の可否）
欠	陥	1）5メートル擁壁の上に多段擁壁が設置され、建物の基礎擁壁の天端と一体化 2）不同沈下 3）雨漏 4）シックハウス
損害 (万円)	合 計	6000万円／7290万円（和解額/請求額）
	①代 金	6490万円
	②修 補 費 用	
	③転 居 費 用	
	④仮 住 賃 料	
	⑤慰 謝 料	500万円（250万円×2名）
	⑥調査鑑定費	
	⑦弁護士費用	
	⑧そ の 他	300万円（諸費用・ローン金利・固定資産税等）
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	瑕疵担保
	②施 工 業 者	不法行為
	③建 築 士	不法行為
	④そ の 他	施工業者の代表者（会社法429法） 建築士事務所の社長（民法715法）

Ⅳ コメント

1 和解結果分析

合意解除の形を取りつつ、「被告らは、原告らに対し、本件土地の南側5メートル擁壁の上に多段擁壁が設置され建物の基礎が擁壁の天端と一体化されるなどの欠陥によって原告らに有形無形の損害を与えたことを認め、衷心より謝罪し、連帯して解決金6000万円の支払義務があることを認める。」という文面により、責任を認めさせることができた。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

(1) 争点の絞り込み

当初、依頼者は、1）何度補修させても雨漏りが再発すること、2）吐き気をもよおすほどの異臭の原因調査として室内空気を測定したところ厚労省指針値を超えるホルムアルデヒドとアセトンが検出されたこと、3）外壁下地材が仕様書では構造用合板とされているのに実際には耐水性の低い構造用パネル（OSB）が使用されていること等、建物の欠陥のみをクレームとしていた。

しかし、当職が受任し、木津田建築士に現地

調査してもらったところ、より重大な擁壁欠陥とそれに伴う不同沈下が判明した。

そのため、私的鑑定書による立証のポイントを擁壁欠陥と不同沈下に絞り込み、上記１）～３）については単なる主張にとどめ、争点化しないこととした。

この点、被告側は、雨漏りが止まらないのは補修工事を中断させられたためであるとか、室内空気測定は温度・湿度との関係での補正が必要である等の反論を提出してきたが、当方は、あえて再反論することはせず、擁壁欠陥の主張・立証に集中した。

(2) 専門委員の関与

担当裁判官も、争点絞り込みの意図を理解し、提訴後６か月という早い段階で、「擁壁の状況と不同沈下の実測確認のためだけ」という留保付での現地進行協議期日を採用し、自ら現地を確認した。その上、その次回期日には、専門委員の関与を打診してきたため、以下の内容の上申書を提出した

「そもそも専門委員制度とは、「専門的な知見に基づく説明を聴くために専門委員を手続に関与させる」制度であり（民事訴訟法92条の２）、「鑑定を求める事項」（民事訴訟規則129条１項）につき学識経験者の「意見」（同132条）を求める鑑定制度とは異なる制度であるから、専門委員に求めるべきは、争点に関する「意見」ではなく、争点整理の前提として必要な一般的知見に関する「説明」（同34条の２）でなければならない。

したがって、まずもって、御庁から提示された「専門委員求意見事項」は、その標題を「専門委員求説明事項」とすべきである。説明を求める事項の選定および説明の求め方に関する表現については、概ね異議はない。しかし、専門委員に回答を求めるにあたっては、すべからく根拠および裏付となる資料ないし文献を明示するよう、求められたい。なお、「専門委員がした説明」に対する当事者の「意見を述べる機会」（民事訴訟規則34条の５）を実質的に保証するため、専門委員による説明は、原則形態である

「口頭」（同34条の２第１項）ではなく、「説明を記載した書面を提出」する方式（同34条の３第１項）でなされるべきであるとともに、その写しを当事者に送付し、当該期日の期日調書に添付することを徹底されたい。」

その結果、専門委員は、多段擁壁の構造計算の妥当性のみについての「説明書」を提出し、その役目を終えた。

(3) 和解交渉

専門委員の「説明」によって心証を形成した担当裁判官によって、勝訴的和解が成立した。

[5] 小屋裏から外部の光が見える事件

大阪高等裁判所 平成25年 6 月17日判決

弁護士 三 浦 直 樹 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成25年12月 1 日 横浜大会

報告者：㊟ 三浦直樹 & ㊤ 木津田秀雄

I 事件の表示 (通称事件名：小屋裏から外部の光が見える事件)

和 解 日	大阪高等裁判所 平成25年 6 月17日判決		
事 件 番 号	大阪地方裁判所 平成24年 (ワ) 第1760号		
裁 判 官	徳岡由美子 (大阪地裁第10民事部)		
代 理 人	三浦直樹	担当建築士	木津田秀雄

II 事案の概要

建物概要	所 在	兵庫県神戸市		
	構 造	木造 3 階建て	規 模	敷地280.41㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	H20.9.3 建物建築請負	引 渡	H21.3.26
	代 金	6060万円 (外構工事含む)		
	備 考			
相談 (不具合現象)		漏水、外壁のひび割れ・剥落、クロスの亀裂		

III 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争 点 (相手方の反論も)	1) 欠陥論 (擁壁の瑕疵・不同沈下)	
	2) 追加工事代金請求	
欠 陥	1) 外壁および外壁と玄関屋根の取り付け部分での水切金物や防水紙の処理不良 2) 外壁の横目地のALCパネルのひび割れ、剥落 3) 内装下地石こうボードの固定不足によるクロスの亀裂	
損害 (万円)	合 計	378万円／499万円 (和解額/請求額)
	㊠代 金	
	㊡修 補 費 用	378万円／398万円
	㊢転 居 費 用	
	㊣仮 住 賃 料	
	㊤慰 謝 料	0万円／30万円
	㊦調査鑑定費	0万円／25万円

責任主体と法律構成	◎弁護士費用	0万円／46万円
	㊸その他	
	①売主	
	②施工業者	不法行為／瑕疵担保
	③建築士	不法行為
	④その他	施工業者の代表者（会社法429法）

Ⅳ コメント

1 和解結果分析

元々、業者側からの追加工事代金請求に対する反訴という形であったが、主任裁判官名義の「調停案提示文書」中の「提案の理由」において、個々の争点について詳細な事実認定が示され、瑕疵に関する主張は殆ど全て認められた（落とされたのは、破壊調査として設置した点検口につき、一部はむしろ残置した方がよい、との判断の下、その復旧工事費用分だけであった）。

他方、業者側から請求されていた追加工事代金1255万円のうち約600万円を追加代金と認定されたため、差引額－ a に相当する200万円を支払うことで和解が成立した。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

(1) 追加工事代金本訴請求について

追加工事代金を請求する側は、①「本工事の内容」を特定し、これとの対比において、②「追加・変更工事の内容」を特定し、かつ、③「追加・変更工事に関する合意の成立」、④「追加・変更工事に関する有償合意の成立」、さらには、⑤「変更後の施工が現実になされたこと」を主張立証する必要がある、という主張立証責任の原則論をふまえて主張を展開した。本件では、契約書、設計図書、見積書、打合せ記録等の資料が比較的きちんと作成されていたため、まず、打合せ記録等の社内資料を全て開示させた上で、これに基づいて大部分が追加工事ではないことを立証した。

(2) 建築瑕疵の反訴請求について

依頼者は、当初、1階南側部分の漏水しか気づいていなかったが、点検口による破壊調査により漏水原因を特定した木津田建築士は、同様の構造になっている北側外壁にも散水試験を実施して、同じ現象が起きることを確認するなど、簡にして要を得た調査報告書を作成した。これによって、漏水、外壁のひび割れ・剥落、クロスの亀裂といった瑕疵の存在とその抜本的補修に要する費用を立証した。

特に、2階押入の内側に点検口を作って覗き込んでみたところ、玄関屋根の入隅部分での壁との取り付け部分である小屋裏から外部の光が差し込んでいることが確認され、現地調停に臨んだ調停委員達も驚くほどであった。

(3) 訴訟の経過について

平成22年3月に本訴を提起された直後に当職が受任して応訴しつつ、木津田建築士に欠陥調査を依頼し、調査報告書の完成直後の平成24年2月に反訴を提起した。平成25年2月には、現地調停が実施され、その結果をふまえた調停案が提示された。

その提案の理由中で、追加工事の一部が認定されていたことには不満もあったが、関係当事者に対する人証調を経ない段階での心証としてはやむを得ないところでもあり、早期解決を希望する依頼者の意向もふまえて、調停成立に至った。

[6] ビルリフォーム事件

大阪高裁平成25年（ネ）第782号損害賠償請求控訴事件

（1 審 大阪地裁平成23年（ワ）第2757号）

大阪高等裁判所 平成25年10月28日判決



弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

整理番号 ー

報告日：平成25年12月 1 日 横浜大会

報告者：㊦ 平泉憲一

第1 事案の概要

1 本件は、ビル（RC造4階建、延床面積396.57㎡、昭和48年築、以下「本件建物」という）を所有するA氏（契約時79歳）が、同ビルの下記リフォーム工事を、合計2005万円にて、大手リフォーム工事業者に発注した。

本件ビルは、もともと1階が店舗、2階以上が居宅であったところ、A氏は、老朽化したビルをテナントビルとして再生しようと考えていたが、完全に再生するだけの資力がなかったことより、せめて建物としての基本的な性能だけでも充実整備しようと考えた。その結果、漏電等があり不安であった電気配線及び老朽化したガス配管の各既存部分の撤去・新設、不要になったセントラルヒーティング設備の完全撤去、雨漏り対策など建物の基本部分を新設整備して、将来テナントビル等に使用できるようにするため（いわば、ビルのインフラ整備のため）、リフォーム工事を発注した。

ところが、下記のとおり契約内容と施工内容の齟齬を巡って紛争化した。

2 契約内容（A氏主張）

◆契約1：代金1700万円

- ① 1階部分の一部分を躯体（構造体）のみのスケルトンにすること
- ② 1階の上記一部分以外のリフォーム工事（玄関、通路、トイレ）
- ③ 既設の電気配線・ガス配管を完全に撤去、

及び新設

- ④ 既設のセントラルヒーティング設備を完全に撤去
- ⑤ 建物全体の雨漏り対応工事（屋上・バルコニーの防水補修工事、外壁塗装）

◆契約2：代金205万円

契約1①工事によりスケルトン化した1階部分の一部分のみの耐震補強

◆契約3：代金100万円

手摺り等の追加工事

3 実際の施工内容

◆契約1：①② 既施工 ⑤既施工だが瑕疵 ③④未施工

◆契約2：既施工 ただ、耐震補強の必要性の有無、施工法が認定工法といえるのかについて紛争化

◆契約3：既施工（未払い）→反訴される

4 主な争点

- ① 契約1の内容に③④が含まれるか
- ② 契約1の⑤の工事の瑕疵の有無
- ③ 契約2の耐震工事（炭素繊維等での補強）の必要性、及び当該工法が大阪府の認定工法といえるのか（認定工法である旨の保証書が交付されるとの説明であったにもかかわらず、交付されなかったことの評価）
- ④ （2審から）外壁塗装の瑕疵

5 法的主張

契約1について、主位的：錯誤無効・詐欺取消、予備的：瑕疵担保損害賠償

契約2について、錯誤無効・詐欺取消

第2 和解内容

450万円（相手方は反訴請求分100万円は放棄）

（一審判決：329万3014円）

第3 コメント

- 1 本件は、リフォーム工事請負契約の「内容」が問題となった事案であるが、これを特定できる資料が乏しいというリフォーム事件一般に共通する被害事案である。殊に、本件は、RC造4階建て建物の2000万円以上かけたリフォームであり、リフォーム業者は大手のリフォーム専門会社であるにもかかわらず、契約時に存在したのは、わかりにくい見積書のみで、図面やリフォーム項目等を明示した文書が全くなかった。注文者は高齢で建築の専門的知識も全くなく、相手方のブランドのみを信じて委ねてしまっていた。
- 2 実際の施工は、契約1については、1階部分のリフォーム（一部解体と玄関部分等）と不十分な屋上防水・外壁塗装であり、契約2については、耐震補強も必要性・工法の有用性に疑義が生じるような施工であった。建物を見分すると、到底2000万円の工事内容とはいえないことは一目瞭然であるが、他方で、見積書は、既設

部分のみの見積もりとして整合する内容であり、このギャップをどう主張立証するのかが困難な事案であった。また、各契約ごとに工事完成確認書の署名したり、代金を支払っていたりしていたという事情もあった。

訴訟においては、A氏のリフォームを決意するに至った動機（上記のとおり）、実際になされた工事内容の出来高評価（900万円程度）、A氏主張の工事内容を今後実現するとした場合に要する工事代金（900万円程度）などから、A氏の主張する内容が契約内容であると主張した。

- 3 1審では、和解案を含めて証拠上固い部分しか提示されなかったが、2審にて再度現地見分が行われ（裁判長と担当裁判官の2名が見分）、その後、上記の和解に至った。
- 4 本件のように契約内容が問題となる事案においては、専門家である施工者は、消費者にわかる形で契約内容を説明・提示したことについて主張立証責任を負うと解しないと、契約資料等が乏しいリフォーム被害の救済が大変困難であると思われる。裁判所も、実際に本件建物を見分すると、ひどいとは思ってくれたようだが、判決となると証拠との関係で厳しい事案であった。高裁で現地見分が行われたのは異例のことであったが、和解の機運を高めたと思う。

日弁連・消費者問題対策委員会・土地住宅部会 活 動 報 告

土地住宅部会 部会長、弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

第34回福岡大会（H25.05.25～26）以降現在までの当部会での活動は、以下のとおりです。

1 「リフォームのトラブル相談Q & A（仮称）」の執筆

実際のリフォーム被害を踏まえた予防・救済を内容とするもので、リフォーム被害の類型・原因・問題点等を日弁連意見書に即して述べた総論部分、これを踏まえて個々の問題点をQ & A形式で解説する部分等から構成されています。今秋の発行を目指しています。

2 住宅安全基本法（仮称）の立法提言に向けての検討

「住宅の安全」に特化・一本化した法律の制定を目指して検討しています。

3 各種団体や行政との協議

当部会では、この間、建築諸団体（公益社団法人日本建築家協会：J I A、公益社団法人日本建築士連合会、一般社団法人日本建築士事務所協会連合会）と、「建築物の設計・工事管理の業の適正化及び建築主等への情報開示の充実に関する共同提案法律案」について協議を行いました。

また、一般社団法人日本建築構造技術者協会

（J S C A）と構造にかかわる諸問題を協議し、今後も継続していく予定です。

さらに、国土交通省の担当者と、マンションの建替えの円滑化等

に関する法律の一部を改正する法律案について説明を受け、その内容等について協議をしました。

同省とは、住宅確保要配慮者に対する住宅政策や家賃債務保証業者等への対応についても協議をしました。

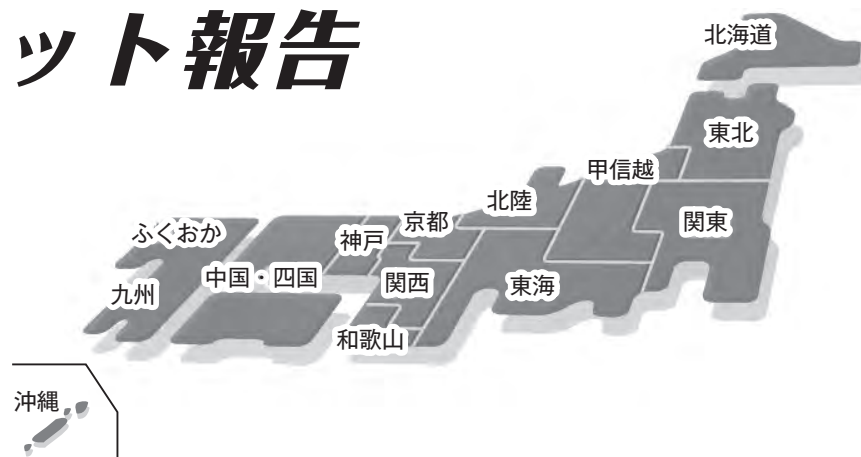
4 現在進んでいる民法改正作業における消滅時効期間や住宅関連条項についての検討しています。

5 今後について

住宅の安全は、建築（意匠）だけの問題ではなく、地盤、構造、さらには売買時の説明などを含めた広い範囲での専門家の関与によって実現を図るものですので、これらの専門家をどのように関与してもらうべきなのか等については、諸団体等とのヒアリングを重ねながら深めていきたいと考えています。



地域ネット報告



目次

北海道	石川和弘 (弁護士・札幌)	p.56へ	和歌山	岡正人 (弁護士・和歌山)	p.63へ
東北	千葉晃平 (弁護士・仙台)	p.57へ	神戸	中西大樹 (弁護士・神戸)	p.64へ
関東	谷合周三 (弁護士・東京)	p.58へ	中国	風呂橋誠 (弁護士・広島)	p.65へ
甲信越			四国		
北陸	東畑慎治	p.59へ	ふくおか	朝雲秀 (弁護士・福岡)	p.66へ
東海	水谷大太郎 (弁護士・愛知)	p.60へ	九州	畑中潤 (弁護士・福岡)	p.66へ
京都	上田敦 (弁護士・京都)	p.61へ	沖縄	中西良一 (弁護士・沖縄)	p.68へ
関西	脇田達也 (弁護士・大阪)	p.62へ			

北海道

第1 勉強会の開催状況

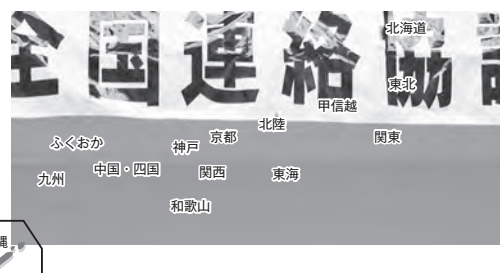
2006年6月から、2か月に一度の頻度で、消費生活センター、消費者協会の相談員や一般消費者を主たる対象として、毎回、建築士1名、弁護士1名が講師となって、2時間の勉強会を開催している。

前回の全国大会以降に開催された勉強会は、次のとおり。

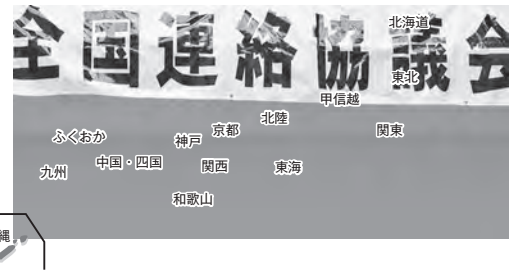
- 6月19日 住宅リフォームに関するトラブル事例 (中山建築士)
新築戸建請負契約に関する書面 (前篇) (山田弁護士)
- 8月21日 空き家の調査 (宮下建築士)
新築戸建請負契約に関する書面 (後篇) (山田弁護士)
- 10月16日 雨漏り・漏水のトラブル (RC編) (中村建築士)
設計報酬のトラブル (石川弁護士)

第2 その他

メンバー、相談体制、広報の状況は、従前どおり



日付	担当者	内容	予定
2013.10.16	中村建築士 石川弁護士	『雨漏り・漏水のトラブルについて (RC 造編)』 (中村) 『設計報酬のトラブル』 (石川)	
44	2013.8.21	宮下建築士山田弁護士	『空家住宅調査』 (宮下) 『戸建の住宅を建てる場合に使う書面 (後編)』 (山田)
43	2013.6.19	中山建築士山田弁護士	『住宅リフォームに関するトラブル事例及び対処方法』 (中山) 『戸建の住宅を建てる場合に使う書面 (前編)』 (山田)



1 東日本大震災関連の事案

前回横浜大会報告後の動き

- ・南吉成の集団宅地被害に取り組んでいる
- ・被害予防の学習会を開催した（H25.12.15）

2 構成等

- (1) 会員数 59名（弁26、建17、一16）
- (2) 役員改選 代表幹事：齋藤拓生（弁護士 宮城）
 幹事（副代表）：平山建治（建築士 宮城）
 幹事：鈴木 覚（弁護士 宮城） 幹事：赤津重光（弁護士 青森）
 幹事：富岡 朗（建築士 岩手） 事務局長：千葉晃平（弁護士 宮城）
 事務局次長：篠塚功照（弁護士 宮城） 事務局次長：伊藤祐紀（弁護士 宮城）

3 活動報告等

- (1) 被害救済のために
 - ① 無料相談会 事務局・配点制
 - ② HPの立ち上げ「欠陥住宅とうほくネット」kekkan-jutaku.net
 - ③ 定期研究会・幹事会
- (2) 「スウェーデン式サウンディング試験講演」 H26.3.12

東北ネット例会のご案内

「スウェーデン式サウンディング試験講演～東日本大震災後の安全な住宅確保のために～」

我が国では、住宅を建てる前の敷地の地盤調査方法として、「スウェーデン式サウンディング（SWS）試験」が普及しています。SWS試験は「聴診器」を用いた診察に相当すると言われますが、「聴診器」での確な「診断」、「治療」が可能なのでしょうか？ 東日本大震災後の安全な住宅確保のためには、SWS試験の理解とその限界を正しく把握することが必要不可欠です。

そこで、次回東北ネット例会では、地盤の専門家でありSWS試験の権威である中村裕昭先生をお招きし、SWS試験についての講演を行います。

講師の紹介

講師 中村裕昭 先生

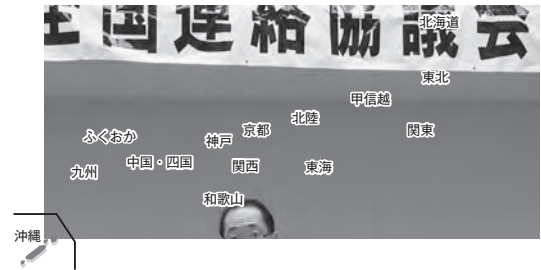
所属 一般社団法人地盤安心住宅整備支援機構技術顧問

略歴 公益社団法人地盤工学会に所属され、同学会において、理事を始め、土の分類、サウンディング、地下水調査などの各種規格・基準に関する委員会の委員・幹事・リーダーなどを歴任。
 （地盤ネット株式会社HP（<http://地盤安心住宅jp/talk/>）より抜粋）

関東ネット事務局長

東京 弁護士 谷合 周三

事務局次長 東京 弁護士 高木 秀治



- 1 2001年11月24日設立
現会員数95名（建43、設2、技1、管1、弁37、学1、一般13）
- 2 運営体制 運営委員会、研修委員会、広報委員会
- 3 相談受付状況
 - (1) 通常相談（設立から13年10月まで）
447件（110番からの相談含む。月平均2.8件）
（13年5月～13年10月まで1件 月平均0.2件）
（定例相談を推奨しているため、通常相談は減少傾向にある）
 - (2) 定例相談（05年10月～13年11月）（毎月第2土曜日開催）
新規425件（月平均4.3件）、継続427件（月平均4.4件）
（13年5月～13年11月まで 新規27件 月平均3.9件 継続32件 月平均4.6件）
- 4 活動状況（13年5月福岡大会以降）
 - (1) 2013年総会及び講演会 6月8日
講演会テーマ 「契約と紛争－木造住宅と社会問題」
講師 山中誠一郎建築士・調停委員
 - (2) 2013年全国ネット110番 7月6日 相談件数91件
 - (3) 関東ネットBBQ大会 8月4日
 - (4) 2013年度研修会「マンション問題について」 9月14日
第1回 区分所有法を巡るマンション問題、講師 高木弁護士
 - (5) 2013年度研修会「マンション問題について」 11月9日
第2回 マンションの紛争事例（騒音・目的外使用等の判例） マンション建て替え（基本編）
講師 村頭弁護士、安田弁護士
 - (6) 定例相談会 毎月第2土曜開催
 - (7) 相談事例検討会（定例相談会終了後、2、3例程度検討）
 - (8) 運営・研修・広報委員会 月1回開催（定例相談会終了後）
 - (9) 広報等 HPによる活動紹介・相談受付（アドレス：kjknet.org）
関東ネット通信24号（25年10月発行）
- 5 今後の活動予定と課題
 - (1) 2013年度研修会「マンション問題について」 2014年2月8日
第3回 マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく建替手続き
講師 鈴木弁護士
 - (2) 定例相談会・相談事例検討会
 - (3) 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応、定例相談会場の確保等
○横浜大会以降の予定など

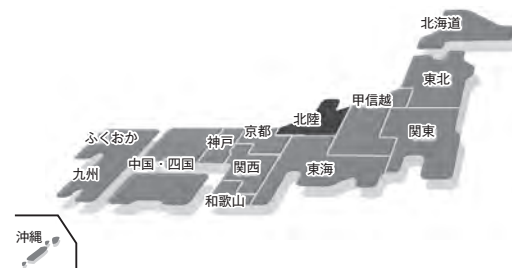
2014年度の関東ネット総会及び講演会の予定

日程 6月14日(土) 17時～

講演テーマ(仮題) 戸建住宅の建築において注意すべき地盤情報及び地盤調査の方法

北 陸

現在事務局を福井におき専用電話(0776-58-2668)で建築相談の対応をしております。相談したい人は、すぐにでもということに体制は出来ています。ただ福井、石川、富山が連携して北陸ネットを構成しもっと依頼者の多様なニーズに応えられるとよいのですが、現在は細々と相談業務をしております。



北陸ネットは、2004年頃に発足しましたが、現在休眠状態で機能しておりません。これを発展的に解消して役員を一新し、どのように継続するかを旧役員が集まって9月に検討しましたが、まだ結論が出ていません。場合によっては、一度解散することになるかもしれません。結論がでましたら報告を致します。ただ建築相談業務は必要と考えておりますので、どういう形になりましても続けていくつもりでおります。

建築相談は、最初建築の専門家が話を聞いても、重篤な問題には法律と建築の専門家が一緒にならないと解決の糸口が見いだせません。しかし、なぜ現在北陸で低調なのかを考えてみました。

建築士が建築相談にどうして消極的なのか?は、2つ考えられます。まず1つは、報酬が確保しにくいということです。2つめは、普段の新しいものをつくったり、改修したりする業務とは異なり、後ろ向きのイメージと共に、お役に立っているという実感が薄いからではないかと思っています。

建築相談を浸透させるために、事例報告会をしているのですが、なかなか理解されません。また相談業務は、日常的に建築の実務に携わっていないとできないと確信しておりますが、設計監理業務から一線を離れたような人がやることと思っている建築士が少なからずいることも事実です。

法律と建築の専門家が一緒になって相談に応じることの必要性を認識しながら、今ひとつ連携が希薄なことは、私たちの北陸だけではないかもしれません。そのことを全国大会にも参加し協議できればと思っています。(残念ながら11月は出席できませんが)

建築士の立場から申し上げますが、法律家の先生が建築士をもっと利用していただきたいと思っています。

もう一つ、感じていることがあります。建築相談の中でも、トラブルは設計施工のケースが多いことです。そこで重要事項の説明不足によるトラブルが発生しています。重要事項の説明の必要性については、建築士法にもH19に付け加えられました。確認申請提出時に、重要事項の説明をして印鑑を得ることが絶好の機会のはずですが、いまだに建築主不在のまま委任状も市販の印鑑が押され、提出されることも多いものです。これは確認申請の受付そのものに問題があると思っています。特定行政庁に訴えまして、一部では、委任状を自筆でと改まりましたが、4号確認は民間でもできますし改まっておりません。これは全国的な問題として、欠陥住宅全国ネットで運動ができればと願っております。

以上現状報告と今後の課題につきまして書かせていただきました。よろしく御査収の程お願い申し上げます。



第1 組織の現状

- 1 会員数（2013年11月18日現在）
140名（弁護士102名、建築士26名、全相
協・その他一般12名）。増減なし。
- 2 ホームページ
アドレス：<http://www.tokainet.com/>

第2 活動報告

- 1 総会 <第14回総会> 2012/04/20 於ウインクあいち
記念講演「木構造の課題と研究」

岐阜県立森林文化アカデミー准教授小原勝彦先生をお招きして、木造建築物の基本的な構造や問題点、同アカデミーでご研究の最新の工法・材料等の性能や特性などにつきご講演いただいた。

2 例会

- (1) 第68回例会 2012/06/24 於ウインクあいち
 - ・全国ネット福岡大会報告
西森由紀子会員（弁護士） 浅井洋樹会員（建築士）
菊田直樹会員（弁護士） 柘植直也会員（弁護士）
 - ・中国・四国ネット、神戸ネットとの合同勉強会について
柴田将人会員（弁護士）
- (2) 第69回例会 2013/08/06 於ウインクあいち
 - ・建築物と耐火性能について
瀬瀬誠会員（建築士）
 - ・平成24年度の重要判例について
石川真司会員（弁護士）
 - ・欠陥住宅判例集勉強会（第6集）
森登会員（建築士） 中村圭佑会員（弁護士）
- (3) 第70回例会 2012/10/26 於名古屋プライムセントラルタワー
 - ・地域ネット間交流会として中国四国ネット、神戸NETとの合同例会。
 - ・以下の各テーマにつき発表を行った後、意見交換を行った。
 - ・NPO法人 欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会の活動について
同会理事長 片山繁行会員（建築士）
 - ・紛争解決センター利用による紛争解決について
柴田将人会員（弁護士） 柘植直也会員（弁護士） 石川真司会員（弁護士）
 - ・名古屋地方裁判所「建築関係訴訟審理モデル」について
伊藤陽児会員（弁護士）

3 相談

2013年4月から2013年11月18日までで、弁護士との面談相談申込が14件。

4 広報

(1) パンフレット

各地消費者センター、建築指導課、愛知県弁護士会相談センター、法テラス等に配布している。

(2) ホームページ

内容の充実を図るべく、幹事会で議論中。

(3) 会報

作成を検討中

京 都

第1 第15回総会（2013年4月27日）以降の活動報告

1 欠陥住宅京都ネット 第16回総会&大会 2013年4月27日（土）開催

玉水新吾一級建築士による「雨漏れ調査方法、瑕疵担保保険における被害調査の実際」の講演他、「雨漏れ」をテーマに。

2 主な研究会、その他行事

7/6 全国一斉欠陥住宅110番(相談件数9件)

7/19 弁護士建築士情報交換会、暑気払い

7/24 第1回定例研究会 福岡全国大会報告、雨漏れ事案判例分析報告

7/29 「建築訴訟」輪読会

10/29 「建築訴訟」輪読会

11/29 第2回定例研究会 「木材のおはなし～木材のこと、もっと知ろう」

講師：岩井木材株式会社代表取締役・二級建築士 岩井清氏

忘年会

1/6 「建築訴訟」輪読会

2/7 第3回定例研究会（新人弁護士研修会）

2/21 京都建築士会青年部との懇談会

講師：建築士・木津田秀雄氏（予定）

3 相談活動

(1) 日常相談 2012年36件、2013年26件、2014年(2014年3月15日現在)5件

(2) 「京都市すまいよろず相談」

京都市と相談業務委託契約を締結、毎週日曜日実施。1日4コマ、1コマ45分。

4 広報活動

(1) ネットニュースを年2回発刊

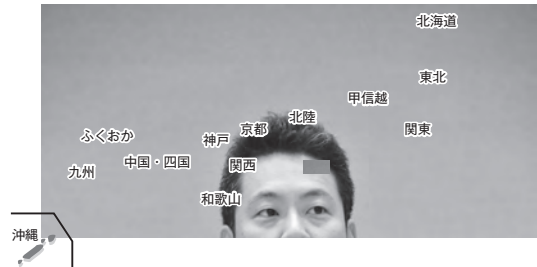
(2) ホームページ（イベント情報を頻繁に更新、会員ページの充実・整備）

第2 組織の現状と課題

1 会員数（2014年3月15日現在）

151名（弁護士119名 建築士26名 学者・一般6名）

第3 今後の課題

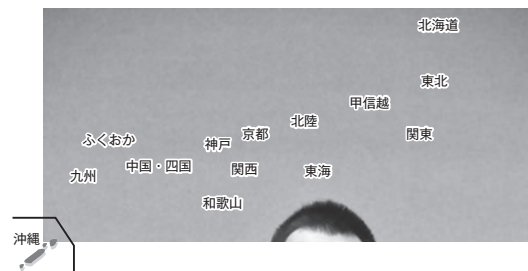


- 1 活動方針の根本的見直し
京都北部、滋賀における被害救済体制の構築
- 2 研修企画の充実
若手会員の養成。情報共有。
- 3 相談活動の改革
相談体制の抜本的改革、京都市内以外の地域活性化

関 西

第1 組織状況（2014.03.20現在）

- 1 総会員数：159名（ ）内は昨年3月時点との異動
（内 訳）：弁護士：121名（+4名）
建築士：33名（±0名）
その他：5名（±0名）
- 2 協力会員：102名（ ）内は昨年3月時点との異動
協力弁護士：82名…新人7名を含む（+7名）
協力建築士：20名…新人1名を含む（+1名）
- 3 幹事・事務局体制（ ）内は昨年3月時点との異動
幹 事：6名…会計監査1名を含まず（±0名）
事務局：18名（+2名）
- 4 現状の問題点 新人の建築士の勧誘や研修機会を増やしていきたい。



第2 活動状況（前回総会以降分）

- 1 概況
（平成25年）
6月12日（水）18:00～ 「伝えるための鑑定書の書き方」勉強会①
7月01日（月）18:00～ 110番事前研修会
7月06日（土）10:00～ 欠陥住宅110番
7月13日（土）13:30～ 110番後の個別相談会
8月09日（金）18:00～ 「伝えるための鑑定書の書き方」勉強会②
10月01日（火）18:00～ 「判例タイムズ齋藤判事論文」勉強会①
11月19日（火）18:00～ 「判例タイムズ齋藤判事論文」勉強会②
（平成26年）
1月15日（水）18:00～ 「判例タイムズ齋藤判事論文」勉強会③
3月06日（木）18:00～ 新人歓迎会
4月05日（土）11:00～ 欠陥住宅関西ネット総会
「ゼロから学ぶ建築基準法」
- 2 被害救済活動

(1) 定例個別相談会

2 か月に1度（偶数月の第1土曜日）に、北浜周辺の貸会議室にて、弁護士、建築士による個別相談会を実施している（相談料は2000円）。

(2) 個別事件の対応

(3) 欠陥住宅110番事前研修会

「欠陥住宅・追加変更契約110番」というテーマに即して、一般的な欠陥住宅のみならず契約後の追加変更問題についても研修を行った。

3 研究・予防等活動

(1) 「伝えるための鑑定書の書き方」

建築士同士であれば説明するまでもないほど明らかな建物の問題点（あるいは問題がないということ）を、建築の分かっていない裁判官や弁護士に理解してもらうためには、特に、そのための文章を作成する上では、一定のコツや注意すべき点があります。

そこで、今まで多数の鑑定書、意見書、調査報告書を書いてこられた木津田秀雄一級建築士により、鑑定書の書き方の注意点、コツ、構成、工夫をお話いただきました。

(2) 「判例タイムズ齋藤判事論文勉強会」

齋藤毅判事の論文（判例タイムズ1389号37頁～57頁「建築関係訴訟における設計上及び施工上の瑕疵についての各論的検討」）は、大阪地裁10民（建築専門部）の現役の判事が、判例タイムズに発表したものです。欠陥住宅関西ネットとしては、是非検討する必要があります。

そこで、「基礎・地盤に関する瑕疵」「構造に関する瑕疵」「防火に関する瑕疵」の3回に分けて、上記論文を検討しました。

4 広報活動

(1) 欠陥住宅関西ネット通信（関西ネットニュース）

(2) ホームページ（<http://www.kekkan.net/kansai/>）

関西ネットの案内などを表示している。また、Q & Aを充実させた。

(3) メーリングリスト

登録者によるメーリングリストを、行事の連絡などを中心に活用している。

(4) 大阪市立住まい情報センターのタイアップ事業

応募したが、2回落選した。再度応募する予定。

(5) その他

5 今後の課題

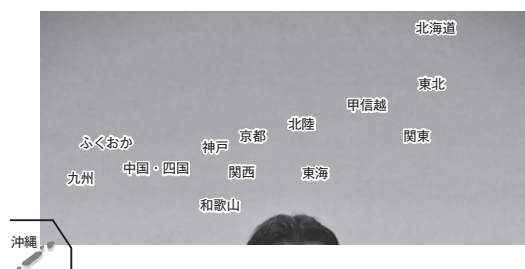
- ・相談件数が低迷しているので、広報活動等を充実させていきたい。
- ・特定行政庁、他の諸団体等の協議会の開催も行っていきたい。

和歌山

第1 会員数

35名（弁護士21名 建築士14名）

第2 活動内容



1 平成25年4月23日（火）総会

役員選任

代表幹事 石津剛彦（弁護士）、栗山哲也（建築士）

会 計 栗本敦司（建築士）

事務局長 岡 正人（弁護士）

2 欠陥住宅リフォーム110番（電話相談）

平成25年7月6日（土）開催

相談担当者 弁護士4人 建築士3人

相談件数 1件

3 定例会議・勉強会

(1) 平成25年6月13日（木）開催

「第34回福岡大会」の研修報告

(2) 平成25年9月11日（水）開催

個別事件報告

神戸

活動報告（2013. 6月～2014. 3月）

1 神戸NETの正会員数

（2014年3月18日現在）

⇒24名（建築士10名、弁護士14名）

2014年1月に弁護士1名加入。

2 神戸NETの活動報告（2013年6月以降）

(1) 定例会

毎月1回の割合で、定例会を開催。主な内容は、事件の配点及び進行状況の報告。また、後記(4)に挙げた市民向けリフォームトラブル講座の準備として、別途打ち合わせを行いました。

(2) 地域ネット交流会

10月26日（土曜）に、東海ネット主催の地域ネット交流会に参加。予備調査のあり方など、各ネットにおいて通常行われている業務について意見交換を行いました。

(3) 欠陥住宅110番の実施

7月6日（土曜）に、全国ネットと連動して欠陥住宅110番を実施。神戸NETでの相談件数は10件と、昨年よりやや増加。

(4) 市民向けリフォームトラブル講座

来年3月8日（土曜）に、神戸市の「すまいるネット」と連携して、市民向けリフォームトラブル講座を開催。実施後アンケート結果から、次回以降も継続して実施する方向となりました。

(5) 神戸NETのホームページを随時更新

<http://www.kekkan-kobe.net/>



1 会員数

弁護士・学者：87名 建築士等：26名 一般：15名／

合計128名

※支部ごとの会員数は以下の通りです。

広島……弁護士・学者：44名 建築士等：17名 一般：14名

岡山……弁護士：31名 建築士：5名 一般：1名

鳥取……弁護士：2名

香川……弁護士：2名 建築士：2名

愛媛……弁護士：2名

徳島……弁護士：1名

高知……弁護士：5名 建築士：2名

2 活動状況

- ・2013年7月6日（土）、広島市消費生活センター研修室において、広島支部主催の欠陥住宅予防セミナー～家を建てる前に知っておきたいこと～を開催（消費税増税の駆け込み契約の予防を呼びかける趣旨）

- ・同日、広島市消費生活センター（広島）・岡山弁護士会（岡山）、島田設計事務所（高知）において、欠陥住宅被害110番を実施

- ・2013年7月20日（土）、おもてまち法律事務所において、岡山支部主催の勉強会を開催

- ・2013年10月26日（土）、名古屋において、神戸ネット・東海ネット・中国四国ネット共同企画の三ネット交流会に参加。初動調査の方法、他団体との連携、弁護士会の紛争仲裁センターを利用した解決の枠組みなどについて協議。

3 今後の計画

- ・2014年3月16日（日）、山口市において、入門講座と予防セミナーを開催

- ・2014年5月10日（土）、広島市において、第3回「3ネット交流会」を開催

- ・広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事を企画



欠陥住宅被害全国連絡協議会 中国四国ネット
山口弁護士会 生命と身体に関する権利擁護委員会

欠陥住宅予防セミナー

参加無料
予約不要

家を建てる前に
知っておきたい
こと

これからマイホームを新築しようとお考えのあなた！
被害の予防と救済に努めている弁護士・建築士が
家を建てる前にぜひ知っておいていただきたいことを
わかりやすく、ていねいにお話しします。

2014年 3月16日（日）
午後2時30分～4時30分

セミナー終了後、個別の相談に応じます
※業者の紹介はいたしません

場所／山口県弁護士会館

山口市黄金町2-15 電話083-922-0087
(JR山口線・山口駅から徒歩5分)

土地は大丈夫？

木造の建物とは

建築業者を知ろう

設計の進めかた

監理ってなに？

家づくりの法律を知ろう

契約・保険について

相談は誰に？

欠陥住宅被害中国四国ネットは、阪神淡路大震災を契機に弁護士・建築士を中心に設立された「欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）」が全国に地域ネットを組織しているなか、中国・四国地方全域を視野に入れた広域的な被害の救済・予防を目的として、2002年に発足しました。主旨に賛同する弁護士・建築士・研究者・一般の人たちが、それぞれ個人の資格で参加し、現在、山口県支部の設立をめざしています。

お問い合わせは、山口県弁護士会（山口市黄金町2-15）TEL.083-922-0087まで
セミナーの内容に関するお問い合わせは、広島欠陥住宅研究会（中国四国ネット広島県支部）事務局へどうぞ
広島市中区上八丁堀7-10 HSCビル2階（併）数寄屋法律事務所内 TEL.082-224-2345 net-hiroshima@soleil.ocn.ne.jp

ふくおか

1 会員数

49名（建築士 8 名、一般 1 名、弁護士 40 名）（福岡、佐賀 2 名、鹿児島 1 名）

2 活動報告

(1) 欠陥住宅110番

平成25年 7 月 6 日（土）開催

相談件数 18件

一 般 14件、マンション 1 件、リフォーム 3 件

継続相談 6 件

受 任 1 件

(2) 定例会議・勉強会

平成25年

① 7 月 1 日

② 8 月 30 日

③ 10 月 22 日

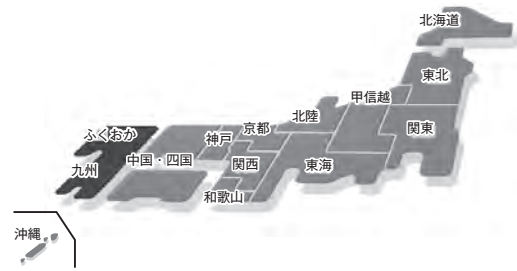
④ 12 月 11 日

平成26年

① 2 月 27 日

② 4 月 15 日

毎回、20人程度の参加で、行っています。



九 州

第 1．結成日時

平成12年11月25日

北九州にて欠陥住宅被害全国連絡協議会第
10回大会が開催されたことを機に結成。

第 2．人員構成

平成25年11月現在55名（弁護士28名、建築士16名、一般11名）

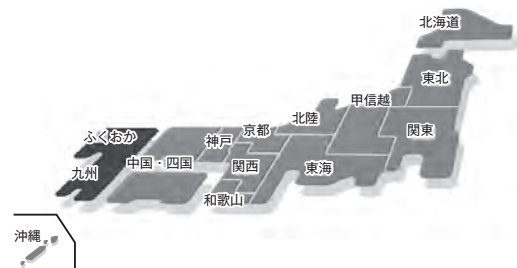
第 3．現在までの活動状況

1．研究会等

平成13年 3 月 17 日 第 1 回総会・研究会 開催（福岡）

- ・九州ネットの活動方針、役員の選任、相談体制等の決定
- ・幸田弁護士、簗原一級建築士による鑑定書の作成方法についての報告
- ・山上弁護士、畑中弁護士による事例報告

平成13年 9 月 15 日 第 2 回研究会 開催（宮崎）



- ・池本一級建築士による「4号建物に関する問題点概説」の講義
- ・河野弁護士による事例報告
- ・織戸弁護士による事例報告
- ・裁判所の鑑定制度につき討論

平成14年3月16日 第3回研究会 開催（福岡）

- ・九州住宅保証株式会社 技術部長 相良敏行氏による「住宅性能評価業務の実際」の講義
- ・幸田弁護士による事例報告

平成14年3月22日（金）、23日（土） 欠陥住宅110番

- ・福岡、宮崎、大分、佐賀で実施。計37件の相談があった（福岡13件、宮崎15件、大分7件、佐賀2件）

平成14年8月3日（土） 欠陥住宅全国ネット幹事会 開催（鹿児島）

平成14年9月28日 第4回研究会 開催（大分）

- ・鋼管杭圧入工法の是非についての討論会
- ・事例報告
- ・九州ネットの今後の活動と南九州ネット構想について

平成15年3月15日（土） 第5回研究会 開催（福岡）

- ・立石威積建築士による違法な擁壁工事事例報告
- ・簗原信樹建築士による外断熱工法についての学習会
- ・片井克己建築士による高層マンション建築反対運動についての報告
- ・その他事例報告
- ・九州ネットの会員資格に一定の制限を設けることの可否・要否等についての討論

平成15年3月29日（土） 欠陥住宅110番

- ・九州各県を対象にして福岡市で開催 計18件の相談があった

平成15年9月20日（土） 第6回研究会 開催（北九州）

- ・幸田弁護士、畑中弁護士による欠陥マンションの事例報告
- ・補修費の算定及びその他損害論についての検討会
- ・その他事例報告

平成16年3月27日（土） 第7回研究会 開催（福岡）

- ・シックハウス（マンション）の報告
- ・建築協定隣接地のマンション建設反対運動の報告
- ・その他欠陥建築事例報告

平成16年7月3日（土） 欠陥住宅110番実施

- ・九州各県を対象にして福岡市で開催 計4件の相談があった

平成16年9月18日（土） 第8回研究会 開催（佐賀）

- ・軟弱地盤と欠陥住宅について
- ・その他事例報告

平成17年4月27日（水） 地震被害110番実施

- ・建築環境問題研究会主催で福岡西方沖地震被害者を対象に福岡市で開催

平成17年9月3日（土） 第9回研究会 開催（福岡）

- ・福岡県西方沖地震とコンクリート建物被害の実態・復旧対策
- ・欠陥建築事例報告

平成17年12月10日（土） 構造計算偽装・ずさん検査告発110番実施

- ・福岡市及び北九州市でそれぞれ実施し、福岡市については面接相談41件、電話相談46件が、北九州市については面接相談・電話相談の合計7件が寄せられた。

平成18年7月21日（土） 欠陥住宅110番を実施

- ・福岡県全域を対象に福岡市で実施し、37件の電話相談が寄せられた。

平成18年9月10日（日） 第10回研究会及び全国ネット幹事会開催（福岡）

- ・河野弁護士による勝訴事例報告
- ・耐震偽装問題についての報告等

平成18年11月25日（土）～26日（日）

- ・欠陥住宅被害全国連絡協議会第21回大会を開催
- ・欠陥住宅全国ネットの会員などによる和解・勝訴報告等が行われた。

平成19年6月29日（金） 欠陥住宅110番実施

- ・欠陥住宅110番を北九州で開催。5件の相談があった。

平成20年7月5日（土） 欠陥住宅110番実施

- ・欠陥住宅110番を福岡で開催。23件の相談があった。

平成21年7月4日（日）

- ・福岡市で欠陥住宅110番を実施。
- ・欠陥住宅（戸建）12件、欠陥マンション6件、リフォームトラブル2件の合計20件の相談があった。

平成22年9月12日（日） 欠陥住宅全国ネット幹事会開催（北九州）

平成22年12月4日（土）～5日（日）

- ・欠陥住宅被害全国連絡協議会第22回大会を北九州市で開催
- ・欠陥住宅全国ネットの会員などによる和解・勝訴報告等が行われた。

平成25年3月19日（火） 欠陥住宅ふくおかネット設立

2. 相談活動

平成13年3月の総会以降、電話による相談受付を行い、会員に配転して相談を実施するというシステムにしている。事務局への相談申込はこれまでに約46件が寄せられている。

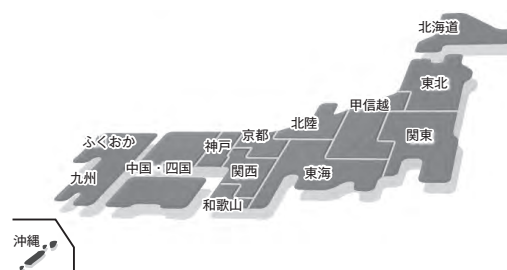
沖縄

1 現在の活動

現在、2ヶ月に1回程度の開催を目標に、会員による不定期の勉強会・報告会を開催している状況にある。

2 構成等

- (1) 会員数 8名（弁8、建0）



近日に、建築士1名について加入予定である。

(2) 役員 代表幹事 三宅俊司（弁護士）

幹事 平良卓也（弁護士）

同 中西良一（弁護士）事務局長兼務

3 今後の活動等

当面は、現行通り、2ヶ月に1回程度の勉強会・報告会を開催していく。

また、建築士にも参加を呼びかけていく。

沖縄においても110番が実施できるよう調整・体制づくりを行う。

4 その他

特になし



私たち欠陥住宅全国ネット会員の獲得判例を集めた「消費者のための欠陥住宅判例第1集～第6集」の発行社である株式会社民事法研究会の担当者として長年お世話になった軸丸和宏氏が、平成25年11月末日をもって退社されました。軸丸氏のこれまでのご尽力に感謝すると共に今後のさらなるご活躍を祈念いたします。

私を鍛えてくれた『欠陥住宅判例』

軸 丸 和 宏

私が『消費者のための欠陥住宅判例』の発行元である民事法研究会に入社したのは、関東ネットが横浜大会において、「心ゆくまで懇親会をご堪能ください」と産声をあげたのと同じ2001年秋のことです。私は、その後、関東ネットにおいて広報のお手伝いをさせていただいておりますが、何か、ご縁のようなものを感じております。

その半年後、『欠陥住宅判例』の第2集が発刊されましたが、私は、この第2集から『欠陥住宅判例』の編集作業を担当させていただくことになりました。民事法研究会に入社後、第1集の担当でもあった編集部の先輩からは、「書籍の発刊は、早くても原稿をいただいてから4カ月後」と教えられていたのですが、5月末に開催される岡山大会に間に合わせるといって原稿をいただいたのが、3月のことでした。そのため、第2集の主担当でいらっしゃった京都のK弁護士とともに、ゴールデンウィークを潰して編集作業を進めることになりましたが、この時点では、このスケジュール感が「欠陥住宅慣例」になるとは、知る由もありませんでした。

第2集が何とか間に合い、岡山大会においてK弁護士と抱き合えばかりに発刊を喜んでしていると、当時、「事務総長」でいらっしゃったNさんに「気持ち悪い」と言われたことが思い出されます。その後、第6集に至るまで、主担当の先生方と大会時に発刊を共に喜ばせていただいておりますが、こちらは、大変うれしい慣例でした。完成した書籍を先生方が笑顔で手にとってくださるの

を想像しながら、編集作業を進めたものでした（やっぱり気持ち悪い）。

仙台のY弁護士をはじめとした先生方の「奇跡の民事法研究会」との



おだてに乗って、「入稿後2カ月弱で発刊」（第4集）といったハードルなどをこなしていくことにより、私の編集者としての編集作業の能力は鍛えられました。また、消費者の方とともに弁護士・建築士の先生方が勝ち取られた最高裁判例・下級審裁判例に触れさせていただくことで、欠陥住宅問題の現状、消費者の置かれている立場、欠陥住宅訴訟における理論の進化と深化などを感じさせていただき、編集者として必要な視点などが養われていったと思います。そして、大阪のM弁護士、H弁護士と夜中の4時に、大阪にあるスタンダーでお話をさせていただいた際に、先生方から「編集者も、消費者問題で闘う戦友と思っている」とのお言葉をいただきましたが、「編集者も闘わなければいけない」という意識が、私が担当していた雑誌や書籍の企画・編集において悩みができた際の拠り所となりました。もっとも、後日、先生方に「あのお言葉はうれしかったのです」と言ったところ、「???」という様子でしたが……。

このように、『欠陥住宅判例』の編集作業などを中心に、欠陥住宅全国ネットのおかげで編集者

として成長させていただきましたが、私は、家庭の事情などもあって、昨年（2013年）11月、奇しくも関東ネットが主幹の横浜大会の直前に民事法研究会を退社いたしました。が、その後、日本弁護士連合会消費者問題対策委員会土地住宅部会の先生方において進行中の新たな書籍企画の件で、仙台のS弁護士から「民事法研究会なら、原稿を渡したらすぐに発刊できるはず」との高いハードルが設定されて、担当者がびっくりしてしまったこともあり、また、編集部内部で異動などがあって人手が足りなくなったこともござい

まして、現在、パートタイムで編集作業の「お手伝い」をしております。

全国ネットの皆様には、フルタイム時代に変にお世話になりましたことをあらためて深く感謝申し上げますとともに、パートタイマーおよび欠陥住宅問題に関心のある一個人として欠陥住宅問題に継続してかかわってまいりたいと考えておりますので、引き続きご指導賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

事務局だより

平成25年11月30日・12月1日に開催した横浜大会では101名のご参加をいただきました。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。

また、現地事務局をお引き受けいただいた関東ネットの皆様には、大会開催にご尽力いただき本当にありがとうございました。改めて感謝申し上げます。

さらには、大会でご講演・ご報告いただいた皆さまには、当日のみならず大会後もこの「ふぉあ・すまいる」の原稿をお寄せいただき本当にありがとうございました。大会もふぉあ・すまいるも皆さまのご協力の賜物です。今後ともよろしくお願い致します。

さて、次回大会は、平成26年5月31日・6月1日に三重県四日市市「じばさん三重ホール」（四日市市安島1丁目3番18号）にて開催いたします。

- 大会1日目は、立命館大学法科大学院の松本克美教授に、「建築紛争裁判の到達点と問題点」と題するご講演をいただきます。この10年あまりの間に出了れた最高裁判決を踏まえての建築紛争裁判実務の現状についてのお話は必聴です。
- また、木村孝弁護士（東京）に、「崖・擁壁の法的規制の現状と問題点（特に「既存擁壁」の問題点）」についてご講演をいただきます。崖地についてのまとまった講演はネットでも初めてで、またとない機会です。
- 2日目は、弁護士でもわかる建築講座として、木津田秀雄一級建築士（関西ネット・神戸ネット）に、「建物の外装・外壁についての問題点」について講演いただきます。ふだん建築士さんに頼り切りの外装・外壁について基本からご教示いただく予定です。
- その他判決和解事例報告も満載です。ぜひ、ご参加ください。

皆さまに四日市でお会いできることを楽しみにしております。