

ふぉあ・すまいる No.32



四日市港ポートビル

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2014年11月7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/>

2014年5月31日～6月1日に行われた第36回全国大会（四日市大会）の報告を掲載した「ふぉあ・すまいる」32号ができましたので、お届けいたします。

四日市大会の1日目は、吉岡幹事長による基調報告後、2011年3月11日の津波被害に関わる4つの裁判の報告がありました。被害者の方々にとっては、まだまだ苦難が続いており、全国ネットとしても支援していきたいと思いました。

大会のメインテーマの一つ目は、「がけ」と擁壁の法的ルールとその原理について、東京の木村孝弁護士よりご講演いただきました。がけと擁壁をテーマにしたのは初めてでしたが、写真や図などでのわかりやすい説明で、大変勉強になりました。このテーマは、8月末の広島市の土砂災害の問題も含めて、今後われわれが取り組んでいく重要な問題であると考えています。

メインテーマの二つ目は、「建築訴訟の到達点と課題」について、松本克美教授にご講演いただきました。

この10余年の最高裁判決の評価と今後の問題点について明快にお話しいただき、私達の今後の取り組むべき目標を示していただきました。

アピールは、現在進行中の民法改正作業について、時効等の問題点について、繰り返しになりますが、重要なので、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「弁護士にも分かる建築講座」として「建物の外装・外壁」の基礎知識、よくある瑕疵、訴訟上の留意点などについて、お話しいただきました。

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11月22日～23日、山口県下関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。

今号の目次

	ページ
◆広島土砂災害の被災地視察について 島村美樹（弁護士・大阪）	2
◆欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）四日市大会 基調報告 吉岡和弘（弁護士・仙台）	4
◆仙台からの報告～津波判決報告～ 吉岡和弘（弁護士・仙台）	6
◆「がけ」と擁壁—法的ルールとその原理— 木村 孝（弁護士・東京）	7
◆建築瑕疵訴訟の到達点と課題 —住宅の安全の確保と被害回復の観点から— 松本克美（立命館大学大学院法務研究科教授）	13
◆大会アピール 欠陥住宅被害救済のための民法改正を求めるアピール	19
◆建物の外装・外壁（基礎知識・よくある瑕疵・訴訟上の留意点） 木津田秀雄（建築士・関西ネット、神戸NET）	20
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] K裁判官不当判決事件 上田 敦（弁護士・京都）	26
[2] 安全性瑕疵を否定した地裁判決からの逆転勝訴的和解事件 上田 敦（弁護士・京都）	29
[3] 基礎欠陥による建替請求控訴事件 神崎 哲（弁護士・京都）	32
[4] 続・柱の太さ事件～木造の意匠問題として～ 神崎 哲（弁護士・京都）	36
[5] BHリフォーム 辻岡信也（弁護士・大阪）	38
[6] コンビニ大型駐車場陥没事件 村田雄介（弁護士・三重）	41
[7] みがき砂跡地陥没事件 村田正人（弁護士・三重）	43
[8] 欠陥分譲マンション和解事件 宮腰英洋（弁護士・仙台）	45
◆日弁連・消費者問題対策委員会・土地住宅部会 活動報告 平泉憲一（弁護士・大阪）	49
◆地域ネット報告 50	
◆下関大会のご案内 48	
◆事務局だより 25	

広島土砂災害の被災地視察について

弁護士（大阪） 島 村 美 樹



本年8月20日午前3時ころ、広島市北部に豪雨による土砂災害が発生し、甚大な被害がもたらされました。被害状況は、死者74人、負傷者44人、最大16万人余りに対して避難指示や避難勧告が出され、16か所の避難所への避難者は最大2354人、住宅被害については、全壊133件、半壊122件、一部損壊174件、床上浸水1300件、床下浸水2811件となりました（本年9月19日毎日新聞特集記事より）。

11月22日・23日と山口県下関市において欠陥住宅全国ネットの大会が行われるので、その準備会が9月6日に山口市で行われたところ、翌日、上記広島土砂災害の現地視察を行うことになりました。広島の板根富規弁護士と森友隆成弁護士にご案内頂き、仙台の吉岡和弘弁護士、大阪の平泉憲一弁護士、三浦直樹弁護士、及び私の総勢6名で、視察に行って参りました。

当日は、広島駅から約30分のJR可部線の梅林駅で降車し、そこからは、板根弁護士にご準備頂いた長靴を履いて、徒歩で山側の被災地に向いました。西側の緑井地区から東側の八木地区まで、約2時間、見学しました。

現地は、土砂とともに流されてきた牛くらいの大さの巨大な岩石や、多数の倒木が散乱し、基礎だけになっている家屋や、1階部分が土砂に埋

もれてめっちゃめっちゃになっている家屋が沢山ありました。中には、竣工間なしの集合住宅で賃借人を募集していた建物や、新築途中の基礎に土砂が流れ込んでいる現場もあり胸が痛みました。被災地の破壊され尽くした惨状に、皆、言葉を失いました。

被害にあった地区は、広島駅から普通電車で約30分の場所にあり、関西でも箕面や高槻など郊外によくあるような場所でした。裏山があり、その近くまで住居やマンション等が建てられ、今回の土砂災害が起るまでは、駅にも近く、自然もあり、便利で快適な住宅地であったと思います。

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」（土砂災害防止法）では、都道府県は、土砂災害のおそれがある区域（土砂災害警戒区域）及び建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある



る区域（土砂災害特別警戒区域）を指定し、市町村はそれらの地域を住民に伝達するためハザードマップを作成・配布することなどが定められています。特別警戒区域については、特定開発行為に対する許可制、建築物の構造規制、建築物の移転等の勧告などの規制が定められています。

大阪府のHPによると、現在、府内では、急傾斜地の崩壊については、警戒区域が3036箇所、特別警戒区域が1894箇所、また、土石流については、警戒区域が723箇所、特別警戒区域が489箇所あります。広島土砂災害は決して他人事ではありません。なお、死者の多かった緑区及び八木地区は、今回の土砂災害時、警戒区域に指定されておらず、行政の問題も指摘されているところです。

9月20日（土）に行われた関西ネットの勉強会の際に今回の視察報告を行い、京都から出席され



た神崎哲弁護士からも京都の福知山や嵐山の水害についてご報告があり、議論がなされました。

被災者の方々の生活再建はまさにこれからであり、欠陥住宅関西ネットのメンバーとして、被災者の方々のために何ができるのか、また、同様の被害を防ぐために何ができるのか、議論していきたいと思います。



欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット) 四日市大会

基 調 報 告

幹事長 吉 岡 和 弘 (仙台)

1 建築基準法改正案が閣議決定

本年3月7日、政府は「建築基準法の一部を改正する法律案」について閣議決定をしました。改正の背景として、国交省は、より合理的かつ実効性の高い建築基準制度を構築すると説明している。そして、改正案では、木造建築関連基準の見直し、構造計算適合判定制度の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化等を上げています。末尾に国交省が示した概要のポンチ図を添付致しますので、参照ください。

このうち、私たちが特に注視すべき点として、「木造建築関連基準の見直し」があります。3階建て木造の建物に一定の防火措置を講じれば準耐火構造でもよいとするものです。また、2000年に廃止された旧38条認定制度の事実上の復活ともいえる「国交大臣の認定制度の創設」が予定されています。この改正を機会に、かつての38条認定の問題点を改善するための提言をしていく必要があると思います。更に「構造計算適合判定制度の見直し」です。現行の確認申請があれば建築主事又は指定確認検査機関が都道府県知事又は指定適合判定機関に判定を依頼し判定結果を待つという従来の手法から、改正案では適合判定を建築確認と切り離し、建築主が直接指定適合判定機関などに適合判定申請をするという方法に切り替え、今後、告示「確認審査等に関する指針」を見直すとのことです。

2 大型マンションの施工ミスが多発している

① 本年3月31日、三井不動産らが2012年8月に

着工した47階建てマンション（670戸。

設計監理者・松田平田設計、施工者・清水建設）の4階柱と梁の接合部に充填剤（高強度無収縮モルタル）を注入せずに5ないし7階の施工を進めたため、4階柱に許容を越えた荷重がかかり、4階の柱と梁にひび割れや剥離が生じた件で、不具合部分の解体・撤去、再施工をすると発表しています。



② 本年1月25日、三菱地所レジデンスは、同社の分譲マンション（南青山高樹町。7階建て、86戸。設計監理・三菱地所設計、施工者・鹿島建設、配管設備・関電工。価格は1億4000万円から3億5000万円）の躯体に配管を通すスリーブ6000箇所中、約600箇所位置を間違えたか、又はそもそも存在しない瑕疵があり、約200箇所不適切なコア抜きがあり鉄筋が切断されている瑕疵があるとして、契約者に手付金の返還、及び、手付金の2倍にあたる違約金の支払いを条件に合意解約を要請しています。昨年12月関係者と名乗る人物からネット上に書き込みがあり発覚した。

③ 上記①ではひび割れが発生しないまま工事が続行された場合、重大な事故発生も予想される事案であった。上記②も2013年8月時点で関電工から鹿島に15箇所のスリーブに不備があると報告していたのに、鹿島は三菱に報告を怠っており、ネットへの投稿がなければ闇に葬られる恐れもあった。余りに単純な基本的ミスが現時

点でもまかり通る現状はゆゆしきものがある。

3 ML、HPの改訂

関西ネットの橋本頼幸建築士のご尽力により、懸案だった全国ネットのHP、ML（事務局ML、幹事会ML、全国ML）が整備された。大変な作業に取り組んでいただいた橋本さんには心よりお礼申し上げる。全国MLには、現在、1092名中、約700名もの参加があり、単に連絡用MLに留まらず、弁護士、建築士らの情報交換、質疑、議論の場として他のMLには見られない貴重な「情報の宝庫」として活発に利用されている。ぜひ活発・有効に利用されるよう期待する。

4 充実した議論を期待する

平成8年12月に立ち上げ、第36回目となる本大会で、18年目となる。いずれ20周年の到達点をまとめなければならない時期に来ている中、本日は、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」と題するご講演を頂ける機会に恵まれた。また、これまで未踏の分野であった「崖と擁壁（法的ルールとその原理）」について木村孝弁護士（東京）にご講演を頂ける機会に恵まれた。明日の正午まで活発な議論を期待したい。

●建築基準法の一部を改正する法律案

より合理的かつ実効性の高い建築基準制度を構築するため、木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化等の所要の措置を講ずる。

法改正の必要性

建築物において木材利用や新技術導入を促進するための規制緩和、建築関連手続きの合理化、事故・災害対策の徹底など多様な社会経済的要請に的確に対応し、国民の安全・安心の確保と経済活性化を支える環境整備を推進することが急務。

法案の概要

■木造建築関連基準の見直し

○木材の利用を促進するため、耐火構造としなければならない3階建ての学校等について、実大火災実験等により得られた新たな知見に基づき、一定の防火措置を講じた場合には準耐火構造等にできることとする。

【実大火災実験により新たに得られた知見】
防火壁による延焼防止性能の検証

■合理的な建築基準制度の構築

1. 構造計算適合性判定制度の見直し

①比較的簡易な構造計算について、十分な能力を有する者が審査する場合には、構造計算適合性判定の対象外とする。
②建築主が、審査者や申請時期を選択できるよう、指定構造計算適合性判定機関等へ直接申請できることとする。

改正案
建築主
①確認申請
③判定結果通知書
④確認済証
①判定申請
②判定結果通知書
建築主等による建築確認
※建築主等は、最終的に指定構造計算適合性判定機関等による構造計算適合性判定

2. 仮使用承認制度における民間活用

○特定行政庁等のみが承認することができる工事中の建築物の仮使用について、一定の安全上の要件を満たす場合には、指定確認検査機関が認めたときは仮使用できることとする。

3. 新技術の円滑な導入に向けた仕組み

○現行の建築基準では対応できない新建築材料や新技術について、国土交通大臣の認定制度を創設し、それらの円滑な導入を促進する。

4. 容積率制限の合理化

○住宅の容積率の算定に当たり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例を、老人ホーム等についても適用する。

■実効性の高い建築基準制度の構築

1. 定期調査・検査報告制度の強化

○定期調査・検査の対象の見直し、防火設備等に関する検査の徹底や、定期調査・検査の資格者に対する監督の強化等を図ることとする。

防火戸

2. 建築物の事故等に対する調査体制の強化

○建築物においてエレベーター事故や災害等が発生した場合に、国が自ら、必要な調査を行えることとする。
○国及び特定行政庁において、建築設備等の製造者等に対する調査を実施できるよう調査権限を充実する。

エレベーターのワイヤロープ破断事故

仙台からの報告～津波判決報告～

幹事長 吉 岡 和 弘（仙台）

ひより 日和幼稚園事件

仙台地判平成25年 9 月17日（判時2204号57頁）

私立日和幼稚園の送迎バスが津波で被災し園児5名と添乗員が死亡した事案につき、「幼稚園には園児の安全に係る自然災害等の情報を収集し、自然災害発生の危険性を具体的に予見し、その予見に基づいて被害の発生を未然に防止し、危険を回避する最善の措置を執り、在園中又は送迎中の園児を保護すべき注意義務を負う」とした上で、「約3分間にわたり最大震度6弱を園長ら職員は体感した…のだからバスを海沿いの低地帯に向けて発車させたら途中で津波により被災する危険性があることを考慮し、ラジオで情報を積極的に収集し、防災行政無線にも耳を傾け、…ラジオで津波の高さが6mと報道されていたのだから津波被害を回避するために高台に位置する幼稚園にとどまる契機となる程度の津波の危険性を予見することが出来た」などと判示し、幼稚園と園長に死亡した園児一人当たり約4500万円の損害賠償を認めた。現在、幼稚園側は控訴中。

七十七銀行女川支店訴訟判決

仙台地裁平成26年 2 月25日判決（判時2217号74頁）

従業員13人が支店長の指示で屋上に避難したが支店長を含む12人が死亡した。

遺族は「支店長は、屋上ではなく260m離れた堀切山に避難するよう指示すべきだった」と主張、銀行側は「屋上に津波が来る予測は困難」と主張。判決では、「余震が続く中、屋上へ緊急に避難した行動には合理性があった。銀行は日頃から避難訓練もしていた」と判示。遺族側は控訴。

山元町立東保育所事件

仙台地裁平成26年 3 月24日判決（判時2223号60頁）

宮城県山元町の町立東保育所（園児13人、保育士ら14人）で園児3人が死亡、園児2人の遺族が「誤った待機指示を出すなど安全配慮を怠った」として町に計約8800万円の損害賠償を求めた。遺族側は「海岸から1.5キロの平地にある保育所に津波襲来は予想できたのに、町の総務課長は待機を指示した」と主張し、町側は「待機を指示したとしても保育所まで津波が来ることは予測不可能だった」と反論した。判決は、総務課長による待機指示はあったと認めた上で、保育所に津波が到達する危険性を予測することはできなかったとして請求棄却。遺族は控訴。

石巻市立大川小学校事件

平成26年 3 月10日 23人の児童の遺族が提訴

被告石巻市らは「過去の津波は大川小に到達せず、ハザードマップも予定せず、むしろ、大川小が避難場所に指定されていた。釜谷地区の住民も予見できず、83%が死亡した。それ故、教職員が地震発生後1時間内で限られた気象情報で判断せよとするのは余りに酷なことだった。子供たちを落ち着かせようとしていた1時間は決して長い時間ではなかった」と主張した。しかし、遺族らは14:47分に地震が発生後14:52分に防災行政無線が避難を呼びかけ、校庭の児童らは同放送を聴き「山に逃げよう」と言うのに教職員は校庭に児童を拘束した。走ればわずか30秒足らずの校庭・裏山に避難せず、74人の児童と10人の教諭が波に飲まれ、死亡した。川に子供がおぼれた場合の一般通行人と保護義務を負う教職員とは作為義務が質的に異なる。学校でなければ児童は死ななかったと主張し、現在審理中。

「がけ」と擁壁―法的ルールとその原理―

弁護士（第二東京弁護士会） 木 村 孝

1 「がけ」についての「ポータル条項」

建築基準法

第19条（敷地の衛生及び安全）

- ④ 建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。

「がけ崩れ『等』」とあるので、文言上「敷地」の、「建築物」に人の「生命、健康及び財産」にかかわる「被害」を生じさせる「おそれ」のある変状（「がけ崩れ」は典型例で、他の「地盤災害」たとえば「地すべり」、「液状化」、「地盤沈下」なども含む）すべてに適用されると解すべき。

2 そもそも「がけ」とは？

2. 1 「がけ」の定義

建基法令にはなく、解釈の問題であるが、その基本は「物理の法則」に求められる。

→宅地造成等規制法施行令1条2項

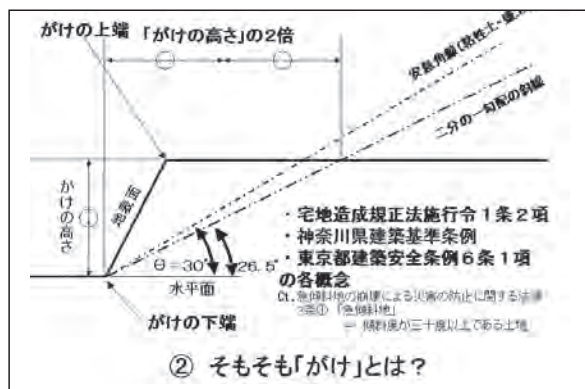
「地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地」

→条例によるルールもほぼ同趣旨

Ex.神奈川県建築基準条例2条の3

東京都建築安全条例6条1項（「がけ高」の定義）

2. 2 「がけ」の定義の根拠



いわゆる「安息角」つまり、外力が加わらなければ崩れない状態の最大の角度は粘性土⇒約30度砂質土⇒約45度であり、岩盤では90度以上でも安全な場合はありうるが、安全側に割り切ると「30度」となる



3 「がけ」と建築物

3. 1 「『物理の法則』どおりのルール」の典型例
神奈川県建築基準条例3条（抜粋）

〈<http://www.pref.kanagawa.jp/uploaded/attachment/168956.pdf>〉

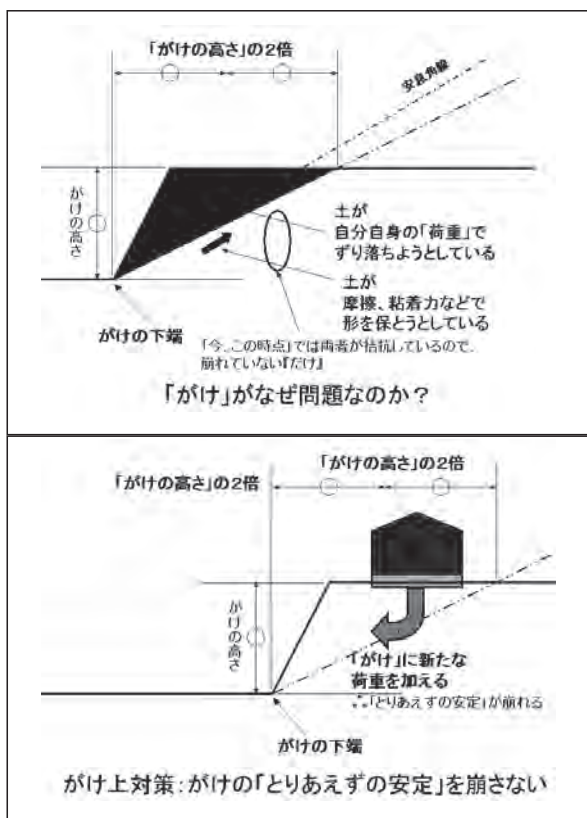
（がけ附近の建築物）

第3条 高さ3メートルを超えるがけの下端（がけの下にあっては、がけの上端）からの水平距離が、がけの高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合（…）には、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。

- (1) がけの形状又は土質により安全上支障がない部分
(2) …

2 前項の規定は、がけの上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき、又はがけの下に建築物を建築する場合において、当該建築物の主要構造部（…）を鉄筋コンクリート造とし、又はがけと当該建築物との間に適当な土流止めを設けたときは、適用しない。

3 …



3. 2 「擁壁」を設けなくて済むかどうかの判断 の手順

Step 1 : 「『がけ』の形状又は土質により安全
上支障がない」ことを確認する（1
項但し書き1号）

たとえば、砂質土、岩盤などであることを確か
める

土質に応じた安息角の目安

→宅地造成規正法施行令6条別表第1 ただし
切土に限る

土質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	六十度	八十度
風化の著しい岩	四十度	五十度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	三十五度	四十五度

参考

	75μm	1/4mm	1mm	2mm	5mm	20mm	7.5mm	30mm	
	0.005	0.075	0.25	0.85	2	4.75	19	300	
粘土	シルト	細砂	中砂	粗砂	細礫	中礫	粗礫	粗石	巨石
		砂			礫			石	
細粒分		粗粒分					石分		

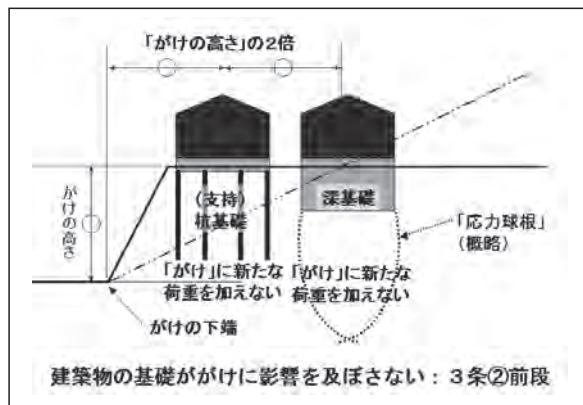
切土の安息角←宅地造成等規制法施行令6条別表第一

Step 2 : 「『がけ』の形状又は土質により安全
上支障がある」ときは

(1) がけ上の建築物について

建物による荷重が「がけ」に届かないように
する（2項前段）

「建築物の基礎ががけに影響を及ぼさない」
ようにする



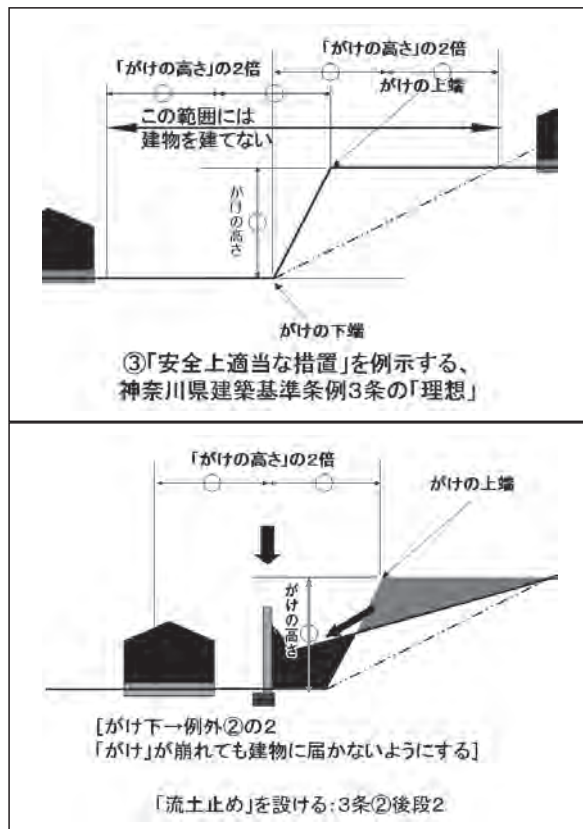
(2) がけ下の建築物について

「がけ」が崩れることを前提として対処する
（2項後段）

= 崩れても建物が壊れないようにする

「建築物の主要構造部（…）を鉄筋コンクリ
ート造と」する

「がけと当該建築物との間に適当な流土止め
を設け」る



3. 3 もっとも…

宅地とくに住宅密集地での土地の有効利用や使い勝手からは、原則どおり、「安全な擁壁」を設ける（3条1項本文）が最も現実的な対処といえる。

4 「安全な擁壁」とは

4. 1 「擁壁」の法的ルールとしては（概略は【別表】擁壁に関する法的ルールの概要）参照）

(1) 建築基準法

法88条1項→令138条5号→令142条→建設省告示第1449号（平成12年5月31日）

煙突、鉄筋コンクリート造の柱等、広告塔又は高架水槽等及び擁壁並びに乗用エレベーター又はエスカレーターの構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準を定める件
第3 令第138条第1項第五号に掲げる擁壁の構造計算の基準は、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第7条に定めるとおりとする。【註：後述】ただし、次の各号のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。

一 宅地造成等規制法施行令第6条第1項各号の一に該当するがけ面に設ける擁壁

二 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられたがけ面に設ける擁壁

三 宅地造成等規制法施行令第8条（註：仕様規定）に定める練積み造の擁壁の構造方法に適合する擁壁

四 宅地造成等規制法施行令第15条の規定に基づき、同令第6条から第10条までの規定による擁壁と同等以上の効力があると建設大臣が認める擁壁

に目が行きがちである。

ここから「高低差2メートル以下なので擁壁は不要」といった「誤解」が生まれることになる。

しかし、これらの規定は、文言上からも、
・高さが2メートル（註：上下の地盤の高さ

の差をいう）を超える擁壁について、一定の構造計算ないし仕様の遵守と確認手続きを義務付ける規定であり

・「どのような場合に擁壁を設けなければならないか」を規定するものではない。

c f. 宅地造成等規制法

高低差 盛土：1mその他：2m

都市計画法（開発行為）

高低差 盛土：1mその他：2m

4. 2 結局、いわば「擁壁築造義務」について建築基準法令上の「ポータル条項」も…

やはり、建築基準法19条4項、つまり「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適切な措置を講じなければならない。」とのルールであって、擁壁は、「がけ崩れ…による被害」をうけるおそれがあり、他に、擁壁を設けるほかに、これを解消できる適切な方法がない場合は、高さにかかわらず「安全上適当」なものを設ける必要がある

ということになる。

∴高さにかわからない。ただし、2mを超えない擁壁については、構造計算と確認手続きが義務付けられていないにすぎない

と解すべきことになる。

4. 3 「安全上適当な擁壁」とは

(1) 壊れない＝擁壁の「強度」

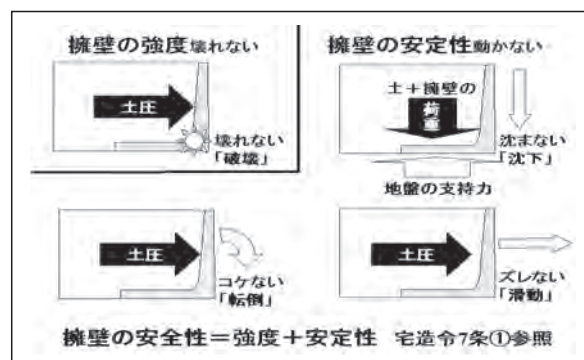
(2) コケない＝擁壁の「安定性①」

(3) ズレない＝擁壁の「安定性②」

(4) 沈まない＝擁壁の「安定性③」

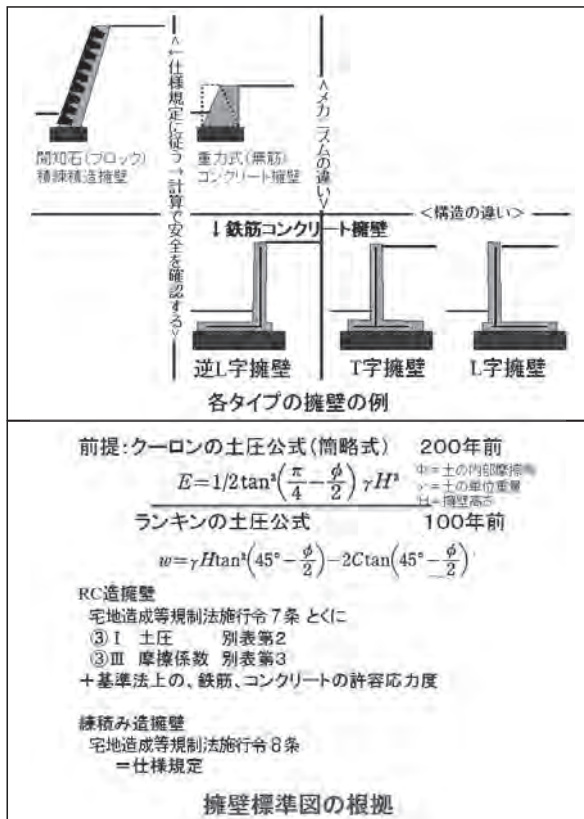
宅地造成等規制法施行令7条参照

（建築基準法冷上建設省告示第1449号で準用（前述）、都市計画法施行規則27①Iも同旨）

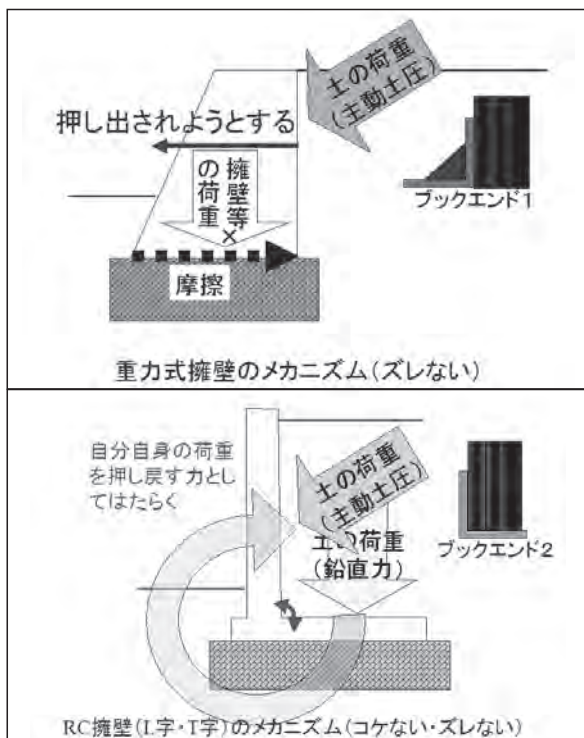


4. 4 擁壁のタイプと必要な性能

どのタイプにしても、上記の「強度」と「安定性」を満たしつつ、下記の「土圧」を支え切る必要がある。

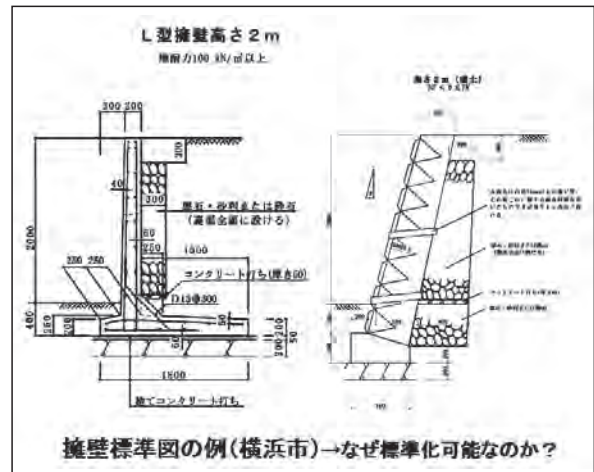


ただ、擁壁の場合は、建築物と比べると、「支えなければならない土圧等の荷重が単純」(上記公式) + 「原理が明確」(下図。とくにRC擁



壁の場合)なので、「土質」と「高さ」が確定すると、構造+必要な地盤の支持力が決まることになる。

そのため、各自治体などで、「擁壁標準図」が作られ、インターネットなどでも公開されている。



5 「危ない」擁壁とは

5. 1 原理的には「危ない」擁壁 = 上記「原理」から外れた擁壁ということになるが、いわゆる「アタリの付け方」として…

上記の「標準擁壁図からサイズや鉄筋の量など強度の面で大きく外れた擁壁」かどうかで見当を付けることができる。

5. 2 その他、問題の生じることが多い擁壁の実例としては

- ・底版の(足り)ない擁壁→原理的に、「倒れる」か「ズレる」

擁壁の「滑動」を防いでいるのは、主として底版と地盤との摩擦なので底版の面積が足りないと、「ズレる」ことになる。

また、L字型、T字型のRC擁壁では「転倒」を防ぐ力も底版上の土の荷重から得ているので、底版の面積が足りないと「コケ」やすくなる。

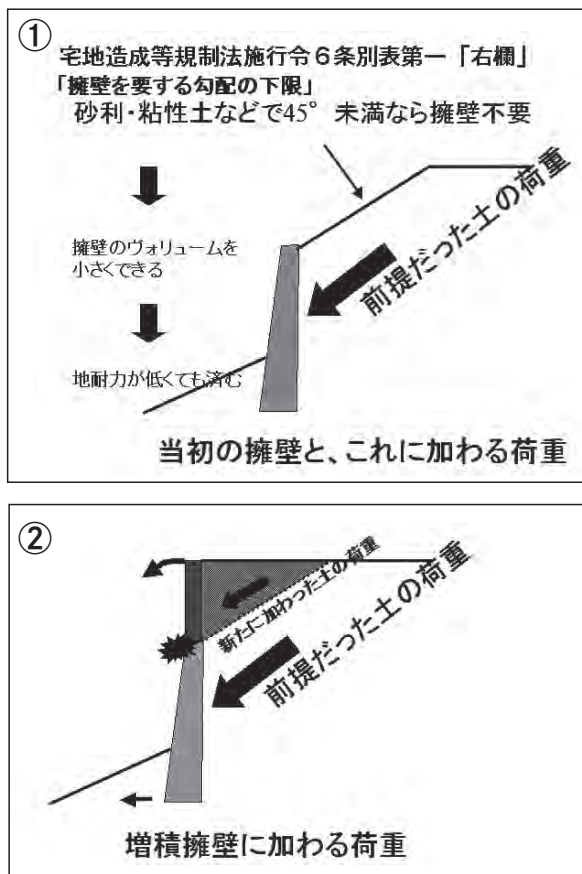
- ・強度不足の擁壁→原理的に、「壊れる」

コンクリートブロック積みなど、もともと強度が不足している場合だけでなく、擁壁の形や構造は標準擁壁図に適合していても、水抜き穴がない場合は、本来支えるべき土圧に

加えて豪雨時等に土の中の水の圧力が加わると結果的に強度不足となって、壊れたり変形したりしやすくなる。

- ・増し積み擁壁→原理的に、「何が起こってもおかしくない」

下の①のような擁壁の上に、②の図のように別の擁壁を載せたもので、もとあった擁壁は、その時点での内側の土の荷重に対応するよう設計されているのが通常で、そこに新たな土の荷重が加わると、安定性が失われる可能性が高くなる。また、新旧の擁壁の接合部を一体のものとするのはまず不可能なので、強度の面でも不足することになる。



論文「兵庫県南部地震による宅地擁壁被害の特徴と原因」(沖村孝・外 1999年)

(<https://www.jsce.or.jp/library/eq10/proc/00037/637-0029.pdf>) 参照

6 おわりに

擁壁の多くは、隣地境界線のところにあり、その場合、調査するにしても、補修を行うにしても、隣地への立ち入りや使用が不可欠になるし、擁壁自体が隣地所有者の所有物であることもあり、このことが、擁壁をめぐるトラブル解決の法的、物理的な最大のネックとなることが多い。

【参考文献】

- 1 『2007年版 建築物の構造関係技術基準解説書』(国土交通省住宅局建築指導課ほか・監修2008年) pp.41・42、pp.210・211
 - 2 『建築基礎構造設計指針』(日本建築学会 2001年) pp.353~372
 - 3 『小規模建築物基礎設計指針』(日本建築学会 2008年) pp.198~203、pp.227~
 - 4 『新版 土と建築基礎の問答』(鈴木三郎 2001年) pp.196~228
- なお、国民生活センター・ホームページ>研修・資料・相談員資格>国民生活>住宅に関する相談事例を考える バックナンバー <<http://www.kokusen.go.jp/wko/data/bn-sjutaku.html>> 中、「『がけ』と擁壁(前編)」http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201304_09.pdf
「『がけ』と擁壁(後編)」http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201305_12.pdf

【別表】擁壁に関する法的ルールの概要

	都市計画法	宅地造成等規制法	建築基準法
制度目的	都市の健全な発展と秩序ある整備(法1) 良好な都市環境の形成(法3②)	宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止(法1)	国民の生命、健康及び財産の保護(法1)
空間的適用範囲	都市計画区域:全域(法29①) その他:一定規模以上の開発行為(法29)	宅地造成規制区域	日本全土
内容的適用範囲	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区分画性質の変更(法4XII)	宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行なう土地の形質の変更(法2II)	建築物十一定の工作物の新築等
「がけ」の定義		30度(令1②)←法9①)	
擁壁築造義務	盛土1m超/その他2m超(規23①)←令28VI←法33②)	盛土1m超/その他2m超(令6①I←令3←法9①)	敷地の安全(法19④)
擁壁の構造規定	構造計算、実験等による安全確認(規27①)←令28VI←法33②) 内 2m超は、基準令142準用(規27②)←令28VI←法33②)⇒宅造令準用 その他は空積造可(規27①II但参照←令28VI←法33②)	築造義務のある擁壁: RC造・C造:構造計算による安全確認(令7←法9①) 練積造:一定の仕様の充足(令8←法9①) 十水抜き穴(令9←法9①) 十建基法の構造規定一部準用(令10←法9①) *空積不可(令6①II←法9①)	建築[基準]安全[条例](←法40) 2m超の擁壁の築造(令138①V←法88①): 構造計算等は宅造令7・8・15準用(建平12告1449←令142←令138①V←法88①) ※空積不可(142①II←令138①V←法88①)
手続	【開発行為全般について】 都道府県知事・指定都市の長の許可(法29)	【宅造行為全般について】 都道府県知事の許可(法8①)	【個々の擁壁の築造について】 都市計画区域等内の場合 特定行政庁の確認(法6①IV←法88①)
規制の優劣関係	開発許可を受けた場合は、宅地造成等規制法の許可不要(宅造法8本但) 開発許可を受けた場合は、2m超の擁壁も、工作物の確認不要(建基法88④)	>	-
		-	>
		宅造許可を受けた場合は、2m超の擁壁も、工作物の確認不要(建基法88④)	>

建築瑕疵訴訟の到達点と課題

—住宅の安全の確保と被害回復の観点から—

立命館大学大学院法務研究科教授 松 本 克 美

一 はじめに

本年5月に実施された司法試験論述式試験の民法分野の問題では、建物の安全性に強い関心を持つ者が、耐震性の高い建物であるとされている甲建物を借りたところ、「甲建物は法令上の耐震基準は満たしているものの、免震構造を備えておらず、予定していたとおりの免震構造にするためには、甲建物を取り壊して建て直すしかないことが明らかになった」という事例問題が出されていた。建物の安全に対する社会的関心の高まりは、このように司法試験問題にも反映されているのである。

司法統計年報によれば、毎年第1審で新たに受理される建築瑕疵損害賠償請求事件は、この10年ほどの間は、例年500件前後程度で推移している。さらに毎年2000件前後の請負代金請求事件が受理されているが、この類型の事件には、注文者が瑕疵についての損害賠償請求権の行使を請負代金未払いの抗弁として争っている事件が相当数あると推測される。従って、少なくとも年間1000件以上の建築瑕疵損害賠償請求事件が提訴されていると考えられ、同じく専門訴訟といわれる医療過誤訴訟の提訴が年間700-800件であるのと比べても件数の多い専門訴訟であることがわかる。

欠陥住宅がなぜ生み出され続けるのかという構造的要因については、欠陥住宅全国ネット前事務局長の河合敏男弁護士の『「欠陥」住宅は、なぜ作られるのか 安全なマンション・住まいを求めて』（岩波ブックレット672号、2006年）等に譲るが、いずれにしても住宅の瑕疵（欠陥）について厳しい民事責任が課されて妥当な損害賠償が認め

られることが、生じた被害の回復・救済ばかりでなく、建築瑕疵被害の防止にもつながると言えよう。



二 住宅の安全性確保に向けての判例法理の展開と残された課題

住宅の安全性確保に向けての、この10年くらいの間の判例の進展は目覚ましいものがある。以下にその判例法理の展開と残された課題について、判決の下された年代順に検討してみたい。

1 建替費用相当額の損害賠償請求の可否（①最判平成14・9・24判時1801号77頁）

従来、注文住宅に重大な瑕疵があり、その修補については建て替えざるを得ないような場合にも、その建替費用相当額の賠償請求を否定する考え方があった。その法的根拠としては、完成した建物に重大な瑕疵があっても請負契約の解除ができないとする民法635条但書きがあげられ、建替費用相当額の損害賠償請求は、解除以上の負担（建物取壊し、再築費用、その間の引越費用、代替建物賃料等の負担）を請負人に課することになるから認められないというのである。

しかし、最判①は、「建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額を損害としてその賠償を請求することができる」とする画期的判断を示した（下線引用者—以下同様）。

周知のように、品確法は同法が定義する「新築住宅」の主要な構造部分等の瑕疵については、売主は請負人が負う瑕疵担保責任を負うと規定されているので（同法94条）、売主も建替費用相当額の損害賠償責任を負うことになりうる。

さて、この判決の意義と残された課題としては、次の点を指摘できる。請負契約や売買契約で問題となる目的物の「瑕疵」は、〈客観的瑕疵〉（当該目的物が通常有すべき品質を欠く場合）と〈主観的瑕疵〉（契約で特に定められた品質を欠く場合）に分類できる（後者については後掲最判②も参照）。最判①の事案で問題となった建物は「建物全体の強度や安全性に著しく欠け、地震や台風などの振動や衝撃を契機として倒壊しかねない危険性を有するもの」、すなわち客観的瑕疵のあった場合であった。このような著しく重大な客観的瑕疵がある場合に建替費用相当額の損害賠償請求が認められることは当然である。残された問題は、建物としての通常の品質に欠けるが「倒壊しかねない危険性」まではない場合や、通常の安全性は有するが、契約で特に定めた品質を欠き、それを修補するためには建替えが必要な場合にも、建替費用相当額の損害賠償請求は認められるかという点である。

このこととの関連で重要なのは、建替費用相当額の損害賠償請求を認める上で最判①が2つの視点を打ち出している点である。ひとつは、そのように重大な瑕疵ある建物を取り壊しても社会的経済的損失にはならないという〈社会経済的損失論〉、いまひとつは、そのような重大な瑕疵ある建物について建替費用相当額の損害賠償請求を認めることは契約の履行責任を請負人に尽くさせるだけであって、なんら過大な負担を課すものではないという〈契約の履行責任論〉である。

〈社会経済的損失論〉からすれば、建替費用相当額の損害賠償請求が認められるのは、取り壊しても社会的経済的損失がないような、安全性に欠け、建っている方が危険で経済的価値もないような建物が典型例と言えよう。しかし、〈契約の履行責任論〉の視点からすれば、たとえ建物としての安全性に欠けることはなくても、契約内容に重

大に違反するような建物が建築された場合には、仕事完成義務を負う請負人に対して、建替えないし建替費用相当額の損害賠償請求を認めることは何ら過大な負担を課すものではないとも言える。この点での今後の判例法理のさらなる展開が注目される。

2 主観的瑕疵の認定（②最判平成15・10・10判時1840号18頁一柱の太さ事件）

本判決は注文住宅のいわゆる〈主観的瑕疵〉が問題となった事例である。注文者は阪神淡路大震災を経験したので、学生用の賃貸マンションの建築を請負人に依頼するにあたり、特にその建物の安全性を高めたいと考えていた。最判②は次のように瑕疵を認定した。「本件請負契約においては、上告人（*注文者）及び被上告人（*請負人）間で、本件建物の耐震性を高め、耐震性の面でより安全性の高い建物にするため、南棟の主柱につき断面の寸法300mm×300mmの鉄骨を使用することが、特に約定され、これが契約の重要な内容になっていたものというべきである。そうすると、この約定に違反して、同250mm×250mmの鉄骨を使用して施工された南棟の主柱の工事には、瑕疵があるものというべきである」（*は引用者の補注一以下同様）。

この事案で請負人は250mm×250mmの鉄骨を使用して施工しても建物としての安全性は確保されているので瑕疵がないと主張し、その主張を原審も認めた。しかしこの主張は当該建物に〈客観的瑕疵〉がないことを主張したにすぎず、当該建物について、より耐震性を高めるために注文者が指定した太さの柱を使用しなかったのであるから、〈主観的瑕疵〉が認定できるはずであり、まさにこの点を指摘して最判②は原審を破棄したのである。

本件では、最判②が上記で指摘しているように、なぜそのような施工を注文したのかについての4つの要素、すなわち、a目的の明確性（耐震性をより高める）、b内容の具体性（南棟の主柱につき断面の寸法300mm×300mmの鉄骨を使用すること）、c当事者の意思の明確性（そのような施工が特に約定されていた）、d契約内容にとっての重要性（契約の重要な内容になっていた）が存在し

た。残された課題としては、このような4つの要素がそろわないと（主観的）瑕疵を認定できないのか、また、主観的瑕疵があり、しかもその瑕疵を除去するためには建替えが必要である場合に、建替費用相当額の損害賠償請求が認められるのかといった前述した問題を挙げることができる。

3 名義貸し建築士の不法行為責任（③最判平成15・11・14民集57巻10号1761頁

本判決は最高裁裁判官が編集する公式判例集である最高裁民事判例集（＝民集）に登載されており、それだけ重要でかつ新たな判断を下した判決であると最高裁自身が位置づけていることがわかる。民集には判決要旨として次のように要約されている。「建築確認申請書に自己が工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をした一級建築士が建築主に工事監理者の変更の届出をさせる等の適切な措置を執らずに放置した行為が、当該建築主から瑕疵のある建物を購入した者に対する不法行為になるとされた事例」。

最判③で注目されるのは、名義貸し建築士にそのような厳しい責任を課す根拠として、建築士法の次のような趣旨を重視している点である。すなわち、建築士法は、「建築基準関係規定に適合し、安全性等が確保された建築物を提供することを主要な目的の一つ」としており、建築士については、「専門的技術」を持った者として、「法令等の定める建築物の基準に適合した設計をし、その設計図書のとおりにより工事が実施されるように工事監理を行うべき旨の法的責務」を負っている。従って、「自己が工事監理を行わないことが明確になった段階で、建築基準関係規定に違反した建築工事が行われないようにするため、本件建物の建築工事が着手されるまでに、B株式会社に工事監理者の変更の届出をさせる等の適切な措置を執るべき法的義務」があり、これを怠り、監理者として名義を貸すだけで、実際に監理がなされなかったことにより建物に瑕疵が生じ、「その行為により損害を被った建築物の購入者に対し、不法行為に基づく賠償責任を負う」というわけである。工事監理者としての建築士の専門家責任を厳格に把握した判決と言えよう。

最判③に残された課題として特に指摘しておきたいのは、名義貸し建築士と実際に瑕疵ある建物を建築施工した施工業者等の不法行為責任の関係である。私見としては、両者の故意・過失ある行為があいまって瑕疵ある建物を造り出したのであるから、両者には共同不法行為責任（民法719条1項前段）が生じ、対被害者との関係での〈対外的責任〉については各自が全部責任を負い、〈対内的責任〉としては瑕疵ある建築物を施工した施工業者に原則として責任があると解すべきと考ええる。前者の対外的責任については、名義を貸しただけの建築士に、施工業者とともに連帯して7200万円近い損害賠償額の支払いをするよう命じた判決も出されている（札幌地判平成17・10・28LEX/DB28102323）。

4 建築施工者等の安全性確保義務違反の不法行為責任（④最判平成19・7・6民集61巻5号1769頁、⑥最判平成23・7・21判時2129号36頁一別府マンション事件）

賃貸経営をするために2棟続きの建物を購入したところ、多数の瑕疵があったために、建物の購入者が建築施工者等の不法行為責任に基づき瑕疵修補費用相当額等の損害賠償を求めて平成8年に提訴した事案で、1審・大分地判平成15・2・24は多数の瑕疵を認定し、約7400万円の損害賠償請求を認容したのに対して、2審・福岡高判平成16・12・16は、建築施工者と直接契約関係のない建物購入者に対して前者が不法行為責任を負うのは違法性が著しい場合に限られると判決した別府マンション事件で、上告審の最判④は次のように判示する画期的な判決を下し、原審に破棄差戻しをした。

「建物は、そこに居住する者、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ず、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等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないよう配慮すべき注意義務（以下、〈安全性確保義務〉という―引用者注）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（以下、〈安全性瑕疵〉と呼ぶ―引用者注）があり、それにより居住者等の生命、身体又は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というべきである。」

ところが、差戻控訴審の福岡高判平成21・2・6は、本件建物の瑕疵に起因して「現実に事故も起きていないのであるから、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性が生じていたものとは認められない」として、再び原告の請求を棄却した。これに対する再上告審である⑥最判は、「現実的な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ば居住者等の生命、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」にも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〉と略す）は認められるとして、再び原審を破棄差戻しをし、第2次差戻控訴審・福岡高判平成24・1・10は、原告主張の瑕疵の一部に安全性瑕疵を認めて請求を一部認容した（最初の1審判決と比べると瑕疵の認定は一部にとどまり認容額も半額以下の3820万円であったが、訴訟の長期化により遅延損害金が約3400万円にふくらみ、総額としては1審判決の認容額に近い）。これに対して双方が不服として上告、上告受理申立てをしたが、結局、最高裁は上告棄却・上告不受理の決定を下し（最決平成25・1・29）、ここに提訴以来17年にわたり争われてきた別府マンション事件

も収束を迎えるに至った。

以上のように〈安全性瑕疵〉概念を中心に据えて建築施工者等に〈安全性確保義務〉があることを認めた最判④、〈安全性瑕疵〉の認定基準は〈現実的危険性〉ではなく〈潜在的危険性〉で足りるとした最判⑥の大きな意義については、すでに全国ネットの講演で筆者が繰り返し語ってきたことであるのでここでは省略する。建物の安全性の確保の重要性の観点から最高裁が〈安全性瑕疵〉概念を提唱した点には大きな意義を認めることができる反面、ただちに安全性に直結するとは言えないが建物の通常の品質を欠く〈客観的瑕疵〉がある場合の建築施工業者の不法行為責任をかえって狭めることにならないか、また、〈主観的瑕疵〉については直接契約関係にない建築施工業者には不法行為責任が成立しないと言えるのかという点が残された課題である。今後、〈安全性瑕疵〉〈客観的瑕疵〉〈主観的瑕疵〉の3次元を統一的に把握する法理論の深化が求められる。

5 居住利益控除否定論（⑤最判平成22・6・17民集64巻4号1197頁）

建替費用相当額の損害賠償請求が認められる場合に、建築施工業者側から出される抗弁として、建替によって注文者ないし買主は真新しい建物を取得できるのだから、取壊し前の建物にこれまで居住してきた利益（居住利益）を賠償額から控除すべきであるとか、建物の耐用年数が伸張するのだから、その分を賠償額から控除すべきであるという、いわゆる居住利益控除論が主張されることがある。

最判⑤は次のように判示して当該事案における建設施工業者（売主）の居住利益控除論を否定した。民集の判決要旨は次のように述べている。「売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する不

法行為に基づく建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない」。

筆者はかねがね欠陥住宅に居住することは「不利益」であって「利益」ではなく、賠償額から控除すべきでないことはもとより、むしろ〈慰謝料の増額要素〉ととらえるべきことを主張してきた。その意味で⑤最判の結論には賛成である。問題は、最判⑤が居住利益の控除を否定した「当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるとき」以外の場合にも居住利益控除は否定されるべきか、また、〈主観的瑕疵〉を理由に建替費用相当額の損害賠償請求が認められる場合の居住利益控除は認められるのかといった点であり、今後の展開がまたれるところである。筆者は、〈客観的瑕疵〉の場合であれ〈主観的瑕疵〉の場合であれ、当該建物の注文者ないし買主がその建物に居住することは自己の所有物である建物の利用として当然の権利であり、何ら〈不当利得〉にあたらないこと、そもそもそのような瑕疵を作り出しておきながら賠償額の減額を得るために居住利益控除論を主張すること自体が信義則に反することから、いずれにせよ居住利益控除は否定すべきだと考えている。

三 判例法理未形成分野の課題

いまだ判例法理が十分に形成されていない分野として、ここでは以下の3分野を挙げておく。

ひとつは、東日本大震災を契機に注目されている宅地造成の瑕疵や液状化など、いわゆる〈地盤の瑕疵〉の問題である。いまひとつは、その問題にも関わる建築・地盤の瑕疵をめぐる〈不法行為責任の時間的限界〉の問題、具体的には民法724条後段の「不法行為の時から20年間」の「不法行為の時」とはいつかという起算点解釈の問題である（これら二つの問題については、昨年の全国ネット第34回福岡大会で詳論したのでそちらを参照されたい―「ふぉあ・すまいる」30号）。またシックハウスや化学物質過敏症、アスベスト疾患被

害など、建物の瑕疵による健康被害をめぐる法的責任の問題にも今後の判例法理の展開が注目される分野である。

四 立法上の課題

ここでは、立法に関わる課題として、現在法制審議会民法（債権関係）部会で審議中の民法改正にかかわって次の2点を指摘しておきたい（なお本年7月には要綱仮案、来年2月には要綱案のとりまとめが予定されている一法務省の同部会HP参照）。

1 「瑕疵」概念の廃棄

昨年12月10日に公表された「要綱案のたたき台(6)」(同部会のHPに掲載)は、請負人の瑕疵担保責任を定めた現行民法第634条第1項の「瑕疵」概念を廃棄して、「仕事の目的物が契約の趣旨に適合しないものであるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その修補の請求をすることができる」とすることを提案している。しかしこのような提案が実現すると、従来の瑕疵概念、とくに〈客観的瑕疵〉概念の果たしてきた品質の最低基準の確保の観点から、〈契約の趣旨〉解釈の前に後退しかねないことが懸念される。また、最判④⑥の切り開いてきた不法行為責任分野での〈安全性瑕疵〉との切断ももたらされかねない。明治民法典制定120年近く定着してきた〈瑕疵〉概念を廃棄することが、これまでの判例や理論の到達点との切断を招くような結果になることは阻止されなければならない。

2 瑕疵修補請求権の限界

さらに「たたき台(6)」は、民法634条1項にかかわる上記の文言に続けて、「ただし、契約の趣旨に照らしてその修補の履行が不能であるときは、この限りでない」という規定を置くことを提案している。提案理由によれば、「履行が不能」とは、「修補に過大な費用がかかるとき」を含む。このような改正提案は、現行民法同条但書きが「ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過大な費用を要するときは、この限りではない」と規定していることの反対解釈として、「瑕疵が重要な場合には、その修補に過大な費用を要するとき」

でも瑕疵修補請求及び瑕疵修補に代わる損害賠償を請求できるとする解釈（明治民法典の起草者穂積陳重もこのことを認めている）が展開されてきたことを否定する意図を持つものである。

その理由を提案理由は、「現行法の規律は請負人に過大な義務を負わせるものであって妥当ではな」とするパブリック・コメントがあったからと説明する。また、このような瑕疵修補権の限界規定を設けても、「瑕疵が重大であれば修補による注文者の利益も大きく、必ずしも多額の修補費用が『過分』と評価されるとは限らないし、瑕疵が重大で過分の費用を要する場合に請負人が修補義務を免れるとしても、契約の解除や損害賠償によって注文者の適切な救済を図ることは可能であるから、必ずしも不均衡であるとは言えない」と説明している。

しかし、第一に、「瑕疵が重大であれば修補による注文者の利益も大きく、必ずしも多額の修補費用が『過分』と評価されるとは限らない」のであれば、そもそも「瑕疵が重要でない場合において、その修補に過大な費用を要するとき」に限って瑕疵修補請求を制限する現行規定を変える必要がどこにあるのか。

第二に、解除が認められるとしても（たたき台は現行民法635条但書きの目的物が建物である場合の解除制限規定を撤廃するという、それ自体は積極的に評価できる提案をしている）、建替費用相当額の損害賠償請求の範囲に含まれる瑕疵のない建物の再築費用や建物取壊・再築期間の代替建物賃料、引越代等は回収できないし、また、通常、瑕疵のない目的物の売買などで売買契約を解除した場合に認められている使用利益の返還の問題などの居住利益控除論が場を変えて再燃しかねない危険性もある（筆者は瑕疵のある目的物の場合の契約解除による使用利益返還は否定すべきと考える）。

第三に、瑕疵修補は認められなくても損害賠償が認められるから問題ないといっても、瑕疵が重大でなく瑕疵修補に過大な費用がかかる場合には、瑕疵修補だけでなく、瑕疵修補に代わる損害賠償も認めないとしていることとの関係で、たたき台の説明がいうように瑕疵修補は認めないが損害賠

償は認めることになるのかという懸念もある。

第四に、そもそもパブリック・コメントの中で、重大な瑕疵ある建物を建築施工しながら、建替費用相当額の損害賠償請求を認められると「過大な負担」になるというような建設業界の言い分をそのまま民法「改正」に反映させるべきなのかが、その基本姿勢が根本的に問われよう。

なお、今回の債権関係の民法改正では審議の対象となっていないが、建物の安全性を確保する観点からは、動産については製造業者等に製造物責任法で過失を要件としない製造物の「欠陥」責任が拡大損害について課されているように、建物の瑕疵に起因する少なくとも生命、身体、財産（建物の修補費用自体は除く）に拡大損害については、建築施工業者等が無過失責任を負う特別規定を設けることも検討すべき時期にきているのではないだろうか（中華人民共和国の侵害責任法（不法行為責任法）第86条は既にこのような無過失責任規定をおいている）。

五 おわりに

以上、本講演では、この10年間の判例法理の到達点と課題、判例法理が未形成分野の課題、民法改正にかかわる立法課題について概観してきた。このような判例法理の進展にあたって、欠陥住宅全国ネットが、建築瑕疵訴訟をめぐる情報交流とその共有化、異分野の専門家である弁護士と建築士、市民と学者の連携・協働のネットワークの拡大などを通じて、現実の法理論・法実務の深化に果たしてきた役割は、実に大きなものがあったと言える。上述したように、従来の到達点をふまえてなお課題も山積する中で、全国ネット及び各地域ネットの担うべき役割は、ますます大きなものとなっている。このことを確認して、本講演の結びとしたい。

* 本講演のもととなった松本克美「建物の安全と民事責任—建築瑕疵の民事責任をめぐる判例動向と立法課題—」立命館法学350号（2013年12月）1753-1793頁は、同誌のオンラインページより閲覧・ダウンロード可能です。併せてご参照いただければ幸いです（<http://www.ritsumei.ac.jp/acd/cg/law/lex/13-4/matsumoto.pdf>）。

欠陥住宅被害救済のための民法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が、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、当協議会としては、以下のとおり4度目のアピールを発する。

1 消滅時効について

(1) 一般債権の時効期間

「権利を行使できるときから10年」（客観的長期時効）または「権利を行使できること及び債務者を知った時から5年」（主観的短期時効）という二重基準に改正する案には反対である。新たな短期時効を導入して、被害救済を困難にすべき立法事実は存在しない以上、現行法のままとすべきである。

(2) 不法行為債権の時効期間

現行法724条前段の「損害及び加害者を知った時から3年間」（主観的短期時効）を「10年間」に伸長すべきである。

また、同条後段の「不法行為の時から20年を経過したとき」につき、その法的性質が除斥期間ではなく消滅時効であることを明記すべきは当然として、その起算点につき、地盤の瑕疵のような潜在的被害もありうることから「損害が顕在化したとき」に改めるとともに、シックハウスや化学物質過敏症、アスベスト疾患等のような生命又は身体に関する損害については「損害が顕在化したときから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

瑕疵担保責任につき、「瑕疵」概念を廃棄し、「契約の趣旨に適合しないもの」に置き換える改正案には反対である。かかる改正は、法令違

反合意があった場合や代金低額であった場合等の客観的瑕疵を否定しかねず、ひいては「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」につき住宅供給業者の不法行為責任を認める別府マンション事件判決（H19.7.6最判小2）、および、それは現実的な危険をもたらしている場合に限らないとする同再上告審判決（H23.7.21最判小1）を蔑ろにするものであるから、現行法のままとすべきである。

(2) 修補請求限界事由について

現行法634条1項但書の「瑕疵が重要でない場合において、その修補に過大な費用を要するとき」を「契約の趣旨に照らしてその修補の履行が不能であるとき」に改正する案には反対である。かかる改正がなされれば、瑕疵が重要な場合には費用の多寡を問わず修補請求が可能であるとの反対解釈を封じることとなりかねず、瑕疵ある建物を建築した施工業者を不当に利する一方で、被害者が必要な補修をすることができないなど被害救済に重大な支障を来すこととなり、到底容認できない。したがって、現行法のままとすべきである。

3 建築瑕疵に関する無過失責任規定の創設

建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に起因する拡大損害が発生した場合の被害者救済のため、設計・施工・監理・販売した住宅供給業者に無過失責任を課す、いわば建物における製造物責任法に相当する規定を創設すべきである。

2014年5月31日

欠陥住宅被害全国連絡協議会

第36回四日市大会 参加者一同

建物の外装・外壁(基礎知識・よくある瑕疵・訴訟上の留意点)

建築士 木津田 秀雄 (関西ネット、神戸NET)

四日市大会では、建物の外装・外壁について、基礎知識から生じやすい瑕疵、また訴訟上の留意点について講義を行いました。当日のレジュメを中心に、その内容について述べます。

住宅には、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造がありますが、それぞれの構造によって、外壁の種類や防水方法が異なります。

基本知識

1. 木造の外壁種類

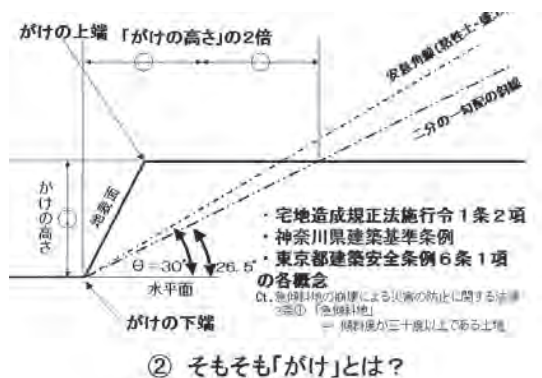
木造の外壁の種類としては、一定の耐火性能があるモルタル壁、サイディング仕上げ、鋼板仕上げ、板張り仕上げ、ALC仕上げなどがあります。そのそれぞれに通気層を確保しているものと、確保されていないものに分類されます(板張り仕上げの場合には、板張り自体に通気性があるため、通気層を確保することは少ない)。

通気層の役割や防水方法については、後に説明します。

(ア) モルタル壁

① 通気層無し

躯体・断熱材～木摺り(きずり)～アスファルト防水紙～メタルラス～モルタル～仕上げ(吹き付けなど)



② そもそも「がけ」とは？

フラット35仕様書より

② 通気工法

躯体・断熱材～(合板など)～透湿防水紙～通気層・通気胴縁～木摺り(きずり)～アスファルト防水紙～メタルラス～モルタル～仕上げ(吹き付けなど)



③ メタルラス以外に、ラスシート(金属製)やラスカット((株)ノダ)、通気ラス(メタルラスと紙をセットにしたもの)などモルタルの付着を考慮した下地材も存在する。

④ 仕上げ

リシン吹き付け、モルタル掻き落とし、吹き付けタイル

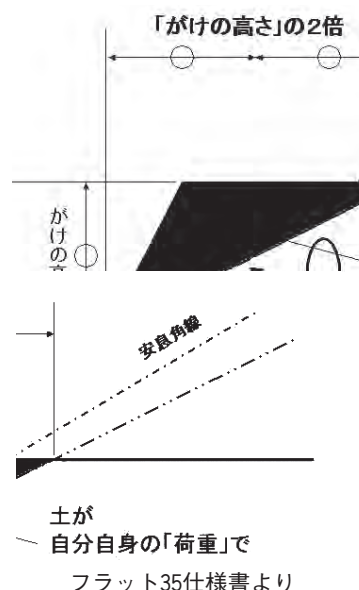
(イ) サイディング仕上げ

① 通気層無し

躯体・断熱材～(合板など)～透湿防水紙～サイディング

② 通気工法

躯体・断熱材～(合板など)～透湿防水紙～通気層・通気胴縁～サイディング



(ウ) 鋼板仕上げ

① 通気層なし

躯体・断熱材～（合板など）～透湿防水紙
～鋼板～（仕上げ）

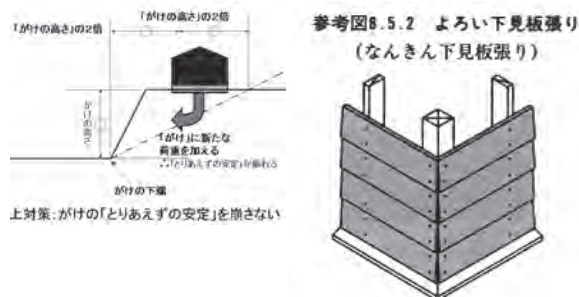
② 通気工法

躯体・断熱材～（合板など）～透湿防水紙
～通気層・胴縁～鋼板～（仕上げ）

(エ) 板張り仕上げ

① 通気層なし

躯体・断熱材～（合板など）～（透湿防水紙）
～板張り



フラット35仕様書より

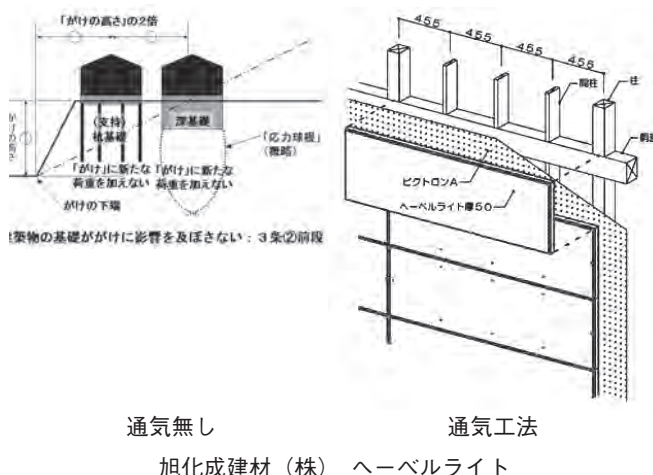
(オ) ALC仕上げ（厚み35mm）

① 通気層なし

躯体・断熱材～（合板など）～透湿防水紙
～ALCパネル～仕上げ（吹き付けなど）

② 通気工法

躯体・断熱材～（合板など）～透湿防水紙
～通気層・胴縁～ALCパネル～仕上げ（吹き付けなど）



通気無し

通気工法

旭化成建材（株）ヘーベルライト

2. 鉄骨造の外壁種類

鉄骨造の外壁仕上げの種類としては、ALC仕

上げ、押出成形セメント板仕上げ、サイディング仕上げなどがあります。

ALC及び押出成形セメント板は、一定の止水性能があること、厚みが5cm程度以上あることから板の継ぎ目部分にシーリングを行うことで一定の止水性能が確保できることから、防水紙を施工することはありません。

サイディングの場合には、サイディング自体の厚さが薄いために、シーリングが切れる恐れがあるため、シーリングだけの止水ではなく、防水紙を施工します。また通気層を確保することが望ましいものの、鉄骨造で通気層を確保した建物を見かけることはありません。

(ア) ALC仕上げ

- ① 厚み100～150mm、軽量気泡コンクリート、一定の断熱性あり
- ② いずれの構法でも通気層、防水紙を施工しない（シールのみの止水）
- ③ 縦壁ロッキング構法（壁面の変形に追従できる）
- ④ 横壁アンカー構法（壁面の変形に追従できる）
- ⑤ その他の取り付け方法 完全に固定するなどして壁面の変形に通重できない場合が多い（築15年以上前の建物に多い）

(イ) 押出成形セメント板仕上げ

- ① 厚み50～100mm、中空形状、コンクリート板、耐久性が高い
- ② いずれの構法でも通気層、防水紙を施工しない（シールのみの止水）
- ③ LS工法など（壁面の変形に追従できる）

(ウ) サイディング仕上げ

- ① 基本的には木造と同じだが、通気層を設置することは少ない

3. 鉄筋コンクリート造の外壁種類

鉄筋コンクリート自体に一定の止水性能があるため、屋上など以外には防水は行いません。

(ア) コンクリート壁の仕上げ

- ① コンクリート打ち放し
- ② 吹き付けタイル、リシン吹き付けなど

③ タイル張り

イ 外断熱工法

① コンクリート躯体～断熱材～保護材～（仕上げ）

4. 防水紙

木造や鉄骨造（サイディング仕上げ）で 사용되는防水方法の一つです。透湿防水紙は、壁内結露を防止するために通気層へ室内の水蒸気を通しながら、外部からの雨水等については防水するという「水は通さないが水蒸気は通す」特殊な紙です。アスファルト防水紙は、水蒸気も通さない防水紙です。

(ア) 透湿防水紙

- ① 水蒸気は通すが、水は通さないシート
- ② 透湿防水紙 JIS A 6111

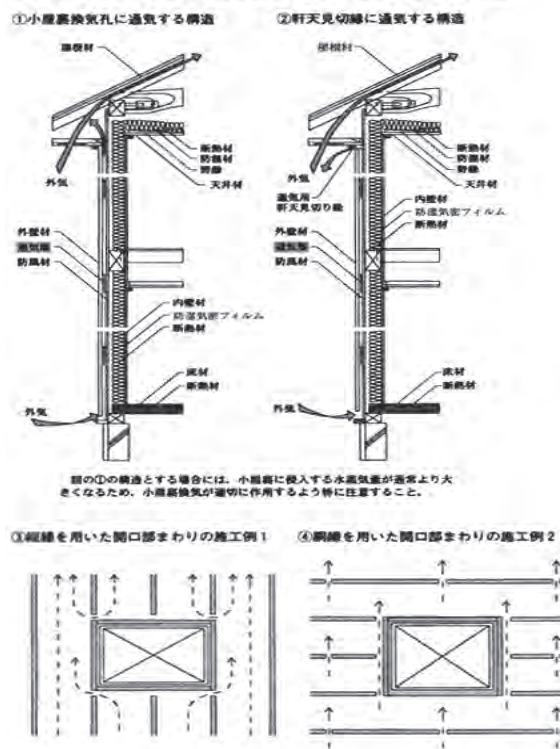
(イ) アスファルト防水紙

- ① 水蒸気も水も通さないシート
- ② アスファルトフェルト430 JIS A 6005

5. 通気層の役割

(ア) 通気層とは

参考図8.4-1 外壁に通気層を設け壁体内通気を可能とする構造



フラット35仕様書より

① 構造材の外側に設ける隙間（15mm以上）

空気の入り口と出口が必要である。

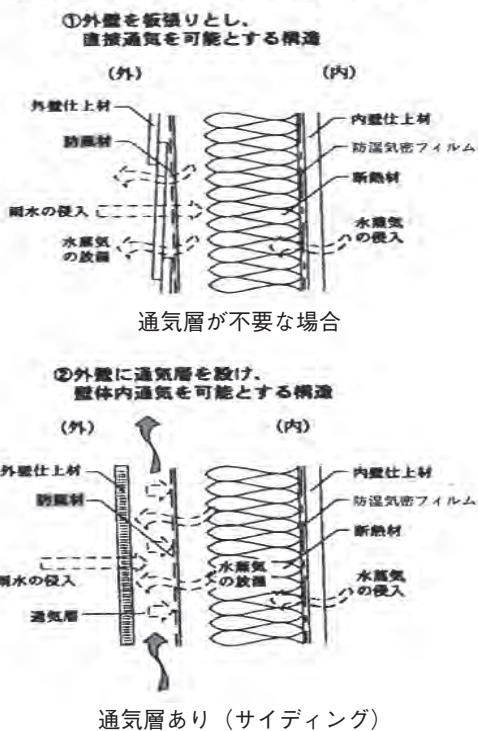
(イ) 漏水対策

内側の防水紙と外壁仕上げ材との間に通気層（隙間）があることから、外側のシーリング部材等に損傷があっても、水は通気層を落ちて水切り部分から排出されるため、室内への漏水が生じない。因に、室内への漏水が生じておらず、通気層間へのみの浸水は、品確法の雨水の浸入に当たらないため瑕疵担保履行法の保険の適用がない。

(ウ) 室内側の結露対策

室内側から壁内に浸入した水蒸気を、壁内結露が生じないように、有効に屋外に排出させるために通気層を設ける。一般的に外壁仕上げ材には透湿性能の低い（水蒸気を通さない）ものが多いため、通気層がなければ、水蒸気が壁内に滞留することになり、冬季において、外部の冷えた建材（9℃）に室内の水蒸気（20℃、50%）が触れると壁内に結露が生じる（実際には各建材の透湿抵抗があるため、冷えた建材付近の水蒸気量は減る）。

参考図8.4-2 外壁内通気措置



フラット35仕様書より

窓やサッシに生じる結露と違い、壁内結露は発見が困難であり、構造体を腐朽させることから、高断熱化にともない、結露対策が重要視されるようになってきた。外壁仕上げ材自体が板張りや特殊な左官材料等で、通気可能である場合には通気層は不要である。

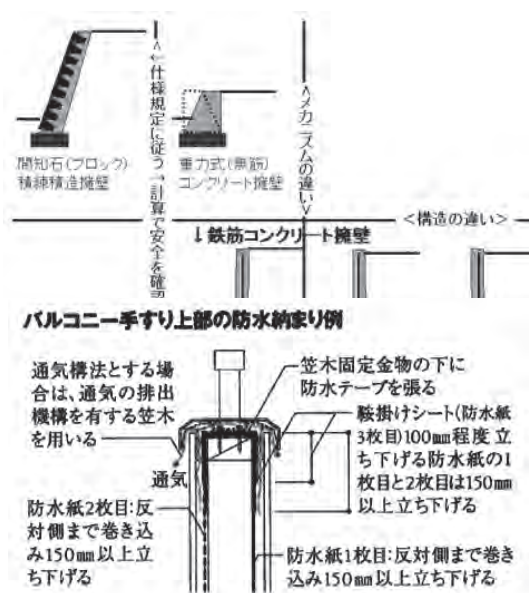
本来は断熱材の室内側に完全な防湿気密施工が行われていれば、通気層は不要なはずである。しかしながら、実際には水蒸気を完全に止める施工は難しく、高断熱化により内外温度差が大きくなり、断熱材にも吸放湿性のないグラスウールなどが多用されていることから、上記漏水対策も兼ねて採用されている。

フラット35では外壁側に設ける防水紙を気密確保の視点から「防風材」と呼んでいる。

6. 防水処理

(ア) 面としての防水処理

外壁についても、屋根と同様に何もない外壁の真ん中で漏水が生じることは少ない。例外的に、モルタル下地の場合にアスファルト防水紙を使用せず、透湿防水紙を使用してタッカー部分（ホッチキスの針を大きくしたような金物）から漏水を生じていることがある（アスファルト防水紙20kg/m²であると、タッカー部分の止水性能が期待できるが、透湿防水紙は薄い為にタッカー部分から漏水しやすい）。



「雨漏り・結露の解決集」日経アーキテクチャ編

(イ) 端部の防水処理

バルコニーの手すりなど防水紙端部の処理が不十分で漏水が生じることがある。

(ウ) 開口部（窓、配管等）廻りの防水処理

サッシ廻りについて、サッシと防水紙を留める防水テープの重ね順番も決まっている。

POINT 図6 防水紙の納まり

原則1——壁貫通孔の周囲は防水テープで防水紙と密着する

原則2——上下左右方向に90mm以上重ね合わせる

CHECK——ガルバリウム鋼板などを用いる場合は通気構法とする

CHECK——先張り防水シートは両面防水テープで留めなくてよい

前提:クーロンの土圧公式(簡略式) 200年前

$$E = 1/2 \tan^2 \left(45^\circ - \frac{\phi}{2} \right) \gamma H^2$$
φ=土の内部摩擦角
γ=土の単位重量
H=擁壁高さ

ランキンの土圧公式 100年前

$$w = \gamma H \tan^2 \left(45^\circ - \frac{\phi}{2} \right) - 2C \tan \left(45^\circ - \frac{\phi}{2} \right)$$

RC造擁壁
 宅地造成等規制法施行令7条 とくに
 ③Ⅰ 土圧 別表第2
 ③Ⅲ 摩擦係数 別表第3
 +基準法上の、鉄筋、コンクリートの許容応力度

練積み造擁壁
 宅地造成等規制法施行令8条
 =仕様規定

擁壁標準図の根拠

「雨漏り・結露の解決集」日経アーキテクチャ編

7. 目地処理

(ア) サイディング等の目地処理

シーリングが適切にできていない。プライマー（下地処理）の不適合や未施工などにより、新築後早期にシーリング材が剥離することがある。

サイディングのシーリング材の厚みは、ハッ



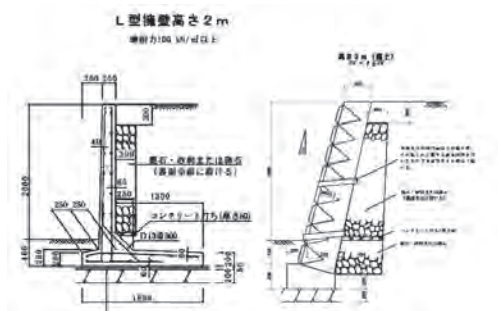
ハットジョイナーメーカー キョーセー (株)

トジョイナーという部材があり確保しやすい。

(イ) ALC等のシーリング工事

ALC等のシーリング材の厚み確保（10mm）は、バックアップ材によるため、現場で位置を調整することになる。その為十分な厚み確保ができていない事がある。

サイディングと同様にプライマーの種類を誤ったり、未施工であったためにシーリング材が切れて漏水していることも多い。



旭化成建材（株）

よくある瑕疵・訴訟上の留意点

1. 漏水

(ア) 開口部（窓、配管等）廻り

開口部廻りについて、防水紙の納まり等の不具合から漏水が生じる。

(イ) ラスモル仕上げの防水紙

ラスモル仕上げの防水紙を透湿防水紙としたために、タッカーで生じた穴から漏水が生じる。アスファルトフェルトでも、薄いものだと施工時に裂けたり、タッカーの穴が引っ張られて大きくなるなどして漏水につながる。

(ウ) 通気層の排水処理

通気層が確保されているが、窓上部や水切り部分が塞がれており、排水が確保できていないことから漏水が生じる。

(エ) 通気層がない

通気層がない場合には、防水紙に不具合があればシーリング材の切れなどにより、漏水につながる。サイディングメーカーも通気層を必ず設置するようには規定しておらず、通気層が存在しないこと自体だけをもって瑕疵とはいえない。

い。

(オ) サッシ下端からの漏水

バルコニーへの出入り口のサッシの下端の高さが低く（現保険基準では120mm以上）防水立ち上がりの端部処理が不完全な場合に漏水が生じる。

(カ) コンクリートの場合

漏水は躯体のじゃんか、サッシとコンクリートの間のトロ詰めが不完全である事が多い。

2. 外壁材自体の損傷

(ア) 凍結

サイディングの表面が劣化する、シーリング材の劣化によりサイディングの背面に雨水が廻るなどして、冬季に外壁材自体に雨水が染み込み、夜になって凍結することにより、サイディング自体が破損する。

サイディングは、背面からの雨水の浸入には弱く、通気工法を前提とした材料と考えた方がよいと考える。

(イ) ALCのひび割れ

ALCをロッキング構法など、壁面の変形に追従する構法としなかった場合に、地震などによりALCのコーナー部分にひび割れが生じる。

3. タイルの浮き・剥離

(ア) タイル仕上げ

コンクリートと下地モルタルの接着不足、下地モルタルとタイルの接着不足、両方の問題である場合がある。

コンクリート表面の目荒らし（下地モルタルとの付着性を良くするため）がJASS19に規定されたのは2005年からであり、それ以前には規定がない。劣化との区別が困難である。

4. 美観上の問題

(ア) ALCの目地消し仕上げ

外壁の意匠性を求めてALCの目地（継ぎ目）をモルタル等で埋めてしまい塗装をすると、目地部分にひび割れが生じることが多い。目地消し仕上げを行う特殊な工法も存在する。

目地をまたいでタイルを張った場合に、タイル自体が割れることもある。

目地消しを行ったことで表面にひび割れが生じて、漏水までにはならないことから、もっぱら意匠上の問題となるが、そもそも意匠を優先させるために目地無し仕上げとしているのに、その意匠がひび割れにより活かされないことから、瑕疵であると考えたい。

(イ) 特殊な左官仕上げ

鉄骨造などで、壁面の変形について十分な配

慮を行わないまま、左官仕上げなどを行った結果、外壁にひび割れが生じることがある（通常の左官材料ではなく、ひび割れにくいとされる左官材料を使った場合でも）。

左官材料メーカーの施工要領書通りの施工ができているかの確認が必要、仮に施工要領書通りの施工ができている場合にひび割れが生じているのであれば、建物自体の変形抑止性能が不足していることになるが、立証は難しい。

事務局だより

平成26年5月31日・6月1日に開催した四日市大会では110名余り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東海ネットの皆様、殊に、現地事務局をお引き受けいただいた三重弁護士会の馬場啓丞先生をはじめ石坂俊雄先生、村田正人先生、村田雄介先生には、大会開催に多大な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11月22日・23日に山口県下関市の「海峡メッセ国際会議場」（山口県下関市豊前田町3丁目3-1）にて開催いたします。

本大会では、広島土砂災害、京都府福知山市の水害、仙台の地滑り被害、千葉県浦安の液状化被害などの宅地被害について、被害報告、地盤工学的見地からの検討、法的観点からの検討を加え、宅地被害の予防救済について議論いたします。

また、各地域ネットでの欠陥住宅事件の「初動調査・予備調査」の方法、手続について、比較しながら検討し、よりよい予備調査のありかたを考えます。

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。

皆さまに下関市でお会いできることを楽しみにしております。

勝訴判決・和解の報告

[1] K裁判官不当判決事件

大津地方裁判所 平成23年 8 月25日判決



弁護士 上 田 敦 (京都)

整理番号 2007-42

報告日：平成23年11月27日 仙台大会

報告者：㊦ 神崎 哲 & ㊦ 上田 敦

I 事件の表示 (通称事件名：K裁判官不当判決事件)

和 解 日	大津地方裁判所 平成23年 8 月25日判決		
事 件 番 号	平成20年 (ワ) 第731号 損害賠償等請求事件		
裁 判 官	K		
代 理 人	神崎 哲、上田 敦	担当建築士	井上高志

II 事案の概要

建物概要	所 在	滋賀県草津市		
	構 造	木造（在来軸組工法） 2 階建	規 模	敷地108.17㎡、延面積100.04㎡
	備 考	但し、小屋裏収納の高さが1.4m以上で固定階段設置のため、法的には木三		
入手経緯	契 約	平成 9 年 7 月10日 新築請負契約	引 渡	平成 9 年12月 1 日
	代 金	建物1764万円（税込）		
	備 考	施工業者は、ふぉあすまいるNo.19 p.30の事案における仲介業者と同じ。		
相談（不具合現象）	① 浴室換気扇のダクト未施工により小屋裏に水蒸気が滞留し、天井等にシミ発生。 ② 建具の施工不良、断熱材の未施工等の施工不良箇所多数。			

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建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵の有無→× ②施工業者の営業譲渡による債務承継の有無→△ ③損害額 (補修費用) →△ ④過失相殺 (施主の指示により窓の新設・小屋裏の柱の切断がなされた) →△
欠 陥	1) 構造欠陥：①壁量不足、②筋かい金物欠如、③HD金物欠如、④その他緊結金物欠如等、⑤1階柱断面欠損、⑥ベタ基礎の鉄筋量不足 (基準法・公庫仕様違反) →○

		2) 居住性の低下に関する欠陥：①断熱材施工不良・未施工、②浴室換気ダクト未施工、③給湯配管保温材未施工、④建具取付不良 →○
損害 (万円)	合 計	0 / 1542 (認容額 / 請求額)
	①代 金	/
	②修 補 費 用	0 / 901 (施工費859+設計監理42)
	③転 居 費 用	0 / 96
	④仮 住 賃 料	0 / 47
	⑤慰 謝 料	0 / 300
	⑥調査鑑定費	0 / 58
	⑦弁護士費用	0 / 140
	⑧そ の 他	/
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	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	

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

つき不法行為責任を追及した事案で、請求棄却

- (1) 新築請負契約の施主(所有者)が、瑕疵担保除斥期間経過後に、施工業者と名義貸し監理放棄建築士に対し、建築基準法違反の構造欠陥等に

した不当判決。

- (2) 判決中、「第3 争点に対する判断」の争点1で以下のような判断を示している。

- (1) 「建物は、そこに居住する者、…(中略)…不法行為による賠償責任を負うというべきである。」(最高裁判所平成19年7月6日判決・民集61巻5号1769頁参照)そして、『『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な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には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である。』(最高裁判所平成23年7月21日参照)
- (2) とところで、証拠…及び弁論の全趣旨によれば、本件建物に以下の瑕疵があることが認められる。
- ① 構造に関する瑕疵 …(中略)…
- ② 居住性に関する瑕疵 …(中略)…
- (3) そして、…調査報告書(甲9。以下「本件調査報告書」という。)には、以下のとおり、本件建物の瑕疵について、総合所見が記載されている。…(中略)…
- (4) そこで、上記(2)①及び②認定の本件建物の構造及び居住性に関する瑕疵が基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するか検討する。
- ① まず、上記(2)①認定の本件建物の構造に関する瑕疵は、本件調査報告書の調査結果の記載に照らし、上記(2)①オの瑕疵を除き、建築基準法令や住宅金融公庫仕様書の基準に違反していることが認められる。しかし、上記構造に関する瑕疵が建築基準法令や住宅金融公庫仕様書の基準に違反しているからといって、直ちに居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすものであると即断することはできず、これらの瑕疵が建築基準法令や住宅金融公庫仕様書の基準に違反しているということのみでは、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するということとはできない。
- ② そして、上記(2)①認定の本件建物の構造に関する瑕疵については、本件調査報告書の総合所見は、本件建物について、上記構造に関する瑕疵によりその耐久性、耐震性が大きく低下し、また、上部荷重が大きくなっていることから、地震時の揺れは増幅され、大地震に耐え得るだけの耐力はなく、倒壊の危険性が危惧される旨記載されている

建物の耐久性の低下の具体的内容や本件建物の倒壊の危険性が危惧される大地震の程度も明らかではなく、これらの瑕疵を放置した場合に本件建物の全部又は一部が倒壊するに至る危険性までを認めることはできない。

③ また、原告本人は、本件建物の建築当初から本件建物の2階浴室の脱衣場の洗濯機を回したり、本件建物前の道路を大型車両が通ったりすると、本件建物が毎日朝から晩まで何度も異常に振動する旨を供述し、これと同趣旨の同人の…陳述書(甲25)がある。しかし、原告らが、本件訴訟において、原告本人の供述及び陳述書の提出より前に本件建物の揺れや振動の発生に言及したことがないこと、本件建物の揺れや振動の発生を窺わせる客観的な証拠は提出されていないことに照らせば、本件建物の揺れや振動に関する原告本人の供述及び陳述書をにわか

に採用することはできず、これらの証拠から本件建物に揺れや振動が発生していることを認めることはできない。

④ 以上に照らせば、上記(2)①認定の本件建物の構造に関する瑕疵は、これにより本件建物の倒壊のおそれがあるなど、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしており、又は、これらの瑕疵の性質に鑑み、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と認めることはできず、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するということとはできない。

(5) また、上記(2)②認定の本件建物居住性に関する瑕疵については、原告本人は、浴室換気ダクトが接続されていないため、本件建物内が湿気だらけとなり、カビ臭くなっている旨供述し、これと同趣旨の…陳述書(甲25)があるものの、それ以上に、上記居住性に関する瑕疵により居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような現象が発生したことを認めるに足る証拠はなく、これらの瑕疵が居住性を低下させている旨の本件調査報告書の総合所見の記載に止まることも併せ考慮すれば、これらの瑕疵は、居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵であるというべきであり、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすものであると認めることはできず、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するということとはできない。

(3) この事件では、口頭弁論終結(H23.6.23)後に、別府マンション事件の最判H23.7.21判決が出され、その1か月後に本件の判決言い渡しとなったが、結果的に最判の意義に対する検討・考察が真摯に為されたとは到底考えられない判決内容である。

とりわけ、そのことが象徴的な箇所は、「本件建物の構造に関する瑕疵は、①これにより本件建物の倒壊のおそれがあるなど、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしており、又は、②これらの瑕疵の性質に鑑み、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と認めることはできず、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するということとはできない。」という判示部分である。

前半①部分では、平成23年最判が否定した差戻審判決の「現実的危険性論」による当てはめを行い、後半②部分では、平成23年最判の示した「潜在的危険性論」による当てはめを行う、という1文の中で矛盾した判断を示しているのである。

恐らく、判決言渡しまでに平成23年最判言渡しがなければ、上記判決の理由は第1のみで終わっていたのではないかと推測される。(松本

克美先生のご示唆)

2 原審での審理と主張・立証

(1) とにかく、裁判官が「何も考えていなかった」「記録もろくに読んでいなかった」と言うに尽きる。

第1回期日に、被告不出頭で答弁書は請求原因の認否もされていない状況であったのに、いきなり、「専門委員会を入れてはどうか」との発言があり、第2回～第5回期日において、当方主導で瑕疵一覧表を作成して主張整理も行っていったが、毎度、被告らと裁判官から専門委員選任の要請があった。

そこで、構造専門の建築士による付調停ならば応じると認めたところ、完全に調停手続に切り替えられて裁判官の同席がなくなり、そこから1年に亘り計9回調停期日が行われた(内1回は現地調停)。

その結果、調停委員会から、原告主張の瑕疵と補修費用は概ね認めたとうえで慰謝料と弁護士費用をカットした810万円の調停案が示されたが、金額面で被告らが譲歩せず、調停不成立に終わった。

(2) 弁論に戻った後は、調停委員会作成の詳細な調停案も証拠提出したため、瑕疵論・損害論と

いうよりは、①名義貸し建築士の不法行為責任、②最判平成19年と差戻審判決を踏まえた不法行為責任論、③施工業者の営業譲渡の問題等、専ら責任論をめぐって攻防がなされた感が強い。

被告側からは、別府マンション事件の差戻審判決に基づく反論も為されていたので、当方からも、同事件書面での議論を踏まえた準備書面も提出し、その中で、当初訴状で「居住性に関する瑕疵」と整理した断熱材や換気扇ダクトの瑕疵も耐久性に引きつけて主張を展開し、証人尋問も含めて必要な主張・立証を行ったつもりでいた。（この準備書面の骨子は、第29回北九州大会の「勝つための準備書面づくり」でご紹介した準備書面案に反映されている。大会資料p89、ふぉあすまいるNo25 p21に詳しいのでご参照されたい。但し、これで勝てると限らないことが証明されてしまったわけだが）

その間、裁判所からは何らの求釈明や疑問、反対意見等も一切示されることはなかったので、当然、当方の主張を裁判所には理解して貰えているものと考えていた。

3 所感・控訴審での主張方針

(1) 失当極まりない判決であり、判決文中も引用だらけで裁判官の言葉がほとんど見当たらない杜撰な判決というほかない。

当然に控訴しており、松本克美先生にもご参加頂いて弁護士勉強会を開催し、判決の分析や控訴審での主張・立証について意見交換も行っている。

(2) この判決の判断枠組に則って、建築基準法が想定している地震力の大きさ等を説明することは可能であるが、それは「裸の安全性論」に逆行することを意味するのではないかと思われる。

例えば、「耐久性の低下の具体的内容は？」「倒壊の危険性の程度や確率は？」「放置すると危険が現実化する将来とはいつか」等々、およそ不毛な論争に入ってゆくことになる。

したがって、控訴理由書では、「当該判決の判断枠組は間違っている。最判は『居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵』と言っているわけだから、抽象的・潜在的な危険性で不法行為の成立要件を充足する」との批判を展開している。

[2] 安全性瑕疵を否定した地裁判決からの逆転勝訴的和解事件

大阪高等裁判所 平成25年12月20日和解

弁護士 上 田 敦（京都）

整理番号 2007-42

報告日：平成26年5月31日 四日市大会

報告者：㊦ 神崎 哲 & ㊦ 上田 敦

I 事件の表示（通称事件名：安全性瑕疵を否定した地裁判決からの逆転勝訴的和解事件）

和 解 日	大阪高等裁判所 平成25年12月20日和解（調停成立）		
事 件 番 号	平成23年（ネ）第2860号／平成24年（ノ）第3号 損害賠償等請求事件		
裁 判 官	大澤 晃（調停委員：新保勝浩、藤田雅巳）		
代 理 人	神崎 哲、上田 敦	担当建築士	井上高志

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	滋賀県草津市		
	構 造	木造（在来軸組工法）2階建	規 模	敷地108.17㎡、延面積100.04㎡
	備 考	但し、小屋裏収納の高さが1.4m以上で固定階段設置のため、法的には木三		
入手経緯	契 約	平成9年7月10日 新築請負契約	引 渡	平成9年12月1日
	代 金	建物1764万円（税込）		
	備 考	施工業者は、ふおあすまいるNo.19 p.30の事案における仲介業者と同じ。		
相談（不具合現象）		① 浴室換気扇のダクト未施工により小屋裏に水蒸気が滞留し、天井等にシミ発生。 ② 建具の施工不良、断熱材の未施工等の施工不良箇所多数。		

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）		ア 建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵の有無→○ イ 施工業者の営業譲渡による債務承継の有無→△ ウ 損害額（補修費用）→○ エ 過失相殺（施主の指示により窓の新設・小屋裏の柱の切断がなされた）→△
欠 陥		1）構造欠陥：①壁量不足、②筋かい金物欠如、③HD金物欠如、④その他緊結金物欠如等、⑤1階柱断面欠損、⑥ベタ基礎の鉄筋量不足（基準法・公庫仕様違反）→○ 2）居住性の低下に関する欠陥：①断熱材施工不良・未施工、②浴室換気ダクト未施工、③給湯配管保温材未施工、④建具取付不良 →○
損害 （万円）	合 計	1100 / 1654 （認容額 / 請求額）
	①代 金	/
	②修 補 費 用	* / 983 （施工費941＋設計監理42）
	③転 居 費 用	* / 96
	④仮 住 賃 料	* / 47
	⑤慰 謝 料	* / 300
	⑥調査鑑定費	* / 88
	⑦弁護士費用	* / 140
	⑧そ の 他	/
責任 主体と 法律 構成	①売 主	
	②施 工 業 者	不法行為責任（1100のうち900）
	③建 築 士	不法行為責任（1100のうち200）
	④そ の 他	

Ⅳ コメント

1 和解分析（意義・射程・問題点等）

（1）新築請負契約の施主（所有者）が、瑕疵担保

責任の除斥期間経過後に、施工業者と名義貸し監理放棄建築士に対し、建築基準法違反の構造欠陥等につき不法行為責任を追及した事案であり、請求棄却した大津地裁平成23年8月25日判決に対する控訴審における和解である。

2 控訴審での審理と主張・立証

- (1) 原審判決は、①客観的に施主側の主張どおりの施工状況が存在すること、及び、②それらが施主側主張の一定の技術基準等に反して「瑕疵」に該当すること自体は認めたうえで、平成19年最判、平成23年最判を引用して「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の該当性判断において、平成23年最判が否定した「現実的危険性論」と、同最判が示した「潜在的危険性論」が併存するかのような、明らかに論理矛盾したあてはめを行い、施主側の請求を全部棄却した。

- (2) 原審判決が下されたのは平成23年8月25日で、平成23年最判が下された直後であった。

平成19年最判が示した「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」については、その後の下級審において、不法行為責任成立に新たな要件を加重するかのような理解を示す裁判官が散見され、我々としてもこれを問題視していた。しかし、本件は、建築基準法令、及び一般的な技術基準等に反する典型的な構造欠陥案件であったため、よもや「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」自体が否定されることはないだろうと考えていたが、予想は見事に裏切られ、原審判決は全部棄却とした。

- (3) そこで、我々は、控訴審においては、今一度最高裁判例の位置づけ、解釈を明確にしようと考え、欠陥住宅紛争に関する近年の最高裁判例の動向を整理し、その中での平成19年最判、平成23年最判の位置づけを明らかにし、上記二つの最判については、不法行為責任を制限する方向に理解するのは明らかに誤りであり、むしろ建築専門家の責任を重く見て、消費者の権利実現・被害者保護の方向で理解すべきことを徹底して論証した。

- (4) 控訴審では、第1回口頭弁論に先立ち事前協議の場が持たれ、その席で高裁裁判官は、原審判決は形式的であり問題がある旨明言され、被告らに対して本件内容に則した実質的な反論を検討するよう指示された。そして、第1回口頭弁論で本件を弁論準備に付す決定がなされた。その後、途中、調停手続きを平行しながら、約2年にわたり合計16回の弁論準備手続きが開催された。

- (5) 控訴審では、客観的な施工状態については施主側主張を前提にしたうえで、それが「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当するか、すなわち上記2つの最判の射程範囲と規範の理解、及び補修方法に関する攻防が繰り広げられた。

- (6) 第6回目の弁論準備より付調停に回付され、弁論準備手続きと平行して調停手続きが行われた。調停委員には、大阪地裁第10民の推薦で、構造一級建築士と一級建築士が選任された。調停では、主に客観的に存在する「瑕疵」のうち「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の該当性と、その補修方法が議論された。

- (7) 平成25年5月22日、裁判官、調停委員2名の連名による「調停委員会の所見」が示された。ここでは、施主側が主張する構造欠陥部分については、すべて「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」該当性を認め、その他瑕疵部分の補修を含めた補修費用は約675万円との所見を示した。

これに対しては当事者双方から意見が出されたが、施主側が主張する構造欠陥部分については、すべて「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」該当性を認める内容であったこともあり、これを契機に双方和解解決への機運が見られるようになった。

- (8) 施主側は、所見が示した金額をベースにしながらも、長期間（提訴が平成20年8月）にわたっての裁判であることに鑑み、遅延損害金の上乗せを要求した。被控訴人側は、遅延損害金の100%上乗せは拒絶しつつも、多少譲歩する姿勢を見せ、最終的には1100万円での和解にこぎ

着けた。

3 所感

- (1) 控訴審では異例と思われる約2年間にわたる議論の末、結果として、原審判決を覆し請求額の約66%に相当する1100万円での勝訴的和解をすることができた。
- (2) 原審判決では一蹴された構造欠陥部分の「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」該当性については、「調停委員会の所見」という形で裁判所の心証が開示されたことが和解に向かう大きな要因になった。

それとともに、本件では、被控訴人である施工会社の組織変更に関する論点（新旧会社間での営業譲渡を使った債務整理によって本件損害賠償債務が債務免除の対象になるか否か）についても相当の議論が展開された。この点に関する施工会社の態度は強行ではあったが、判決となった場合にこの点の判断は不可避であること、判断として施工会社の債務免除の主張が通らなかったときの他への影響を嫌ったのも、大幅譲歩を内容とする和解成立の大きな要因であ

ったと思う。

- (3) 本件を通じて、平成19年最判、平成23年最判の「功罪」を身をもって感じる事ができた。
- また、これら二つの最判について下級審では正しく理解されていないと思われること、そしてそのハードルはまだまだ高いことを実感した。
- (4) 本件では、浴室換気ダクトの配管が外に繋がっておらず、長年にわたって浴室の湯気が浴室天井裏にこもっていたという問題もあった。

これについて「調停委員会の所見」は、「換気が不十分なことにより、洗剤等の使用方法によっては塩素中毒等の健康被害が生じることもあり得ることからすると、疑問は残るが、一応、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵と考える。」と評価している。

「所見」のこの評価は、ダクト未施工についても不法行為責任が成立しうる可能性が示されたことは一定評価できるが、一方で、その判断枠組みは、あくまで「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」か否かの範疇でなされていることに、今後の課題を実感した次第である。

[3] 基礎欠陥による建替請求控訴事件

大阪高等裁判所 平成26年1月17日判決



弁護士 神崎 哲（京都）

整理番号 2004-78

報告日：平成26年6月1日 四日市大会

報告者：㊦ 神崎 哲

I 事件の表示（通称事件名：基礎欠陥による建替請求控訴事件）

和解日	大阪高等裁判所 平成26年1月17日判決		
事件番号	平成24年（ネ）第2545号 損害賠償請求事件		
裁判官	田中澄夫、辻本利雄、金地香枝（大阪高裁第14民事部）		
代理人	神崎 哲	担当建築士	福原幸治、藤津易生、池田忠安基

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	京都府向日市		
	構 造	木造 3 階建	規 模	敷地73.81㎡、延面積 128.67㎡
	備 考	1 階車庫（車体の 1 / 3 程度が入る）		
入手経緯	契 約	平成10年 5 月設計契約 同年 6 月請負契約	引 渡	平成10年11月末
	代 金	設計・監理費50万円、請負代金2520万円		
	備 考			
相談（不具合現象）		雨漏れ、外壁サイディングのはらみ、居室内の傾斜等		

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）	ア 本件地盤及び建物の瑕疵→○ イ 補修方法（解体・再築の必要性）→○ ウ 被告らの法的責任 →○ ・瑕疵担保責任の除斥期間(引渡から 1 年) →×(重過失のとき 5 年以内が適用) エ 損害額 →ほぼ○（下記のとおり） オ 居住利益の控除→× カ 過失相殺→×			
	欠 陥 1 地盤の安全性の欠如（更なる不同沈下の虞）（×） 2 基礎の欠陥 ① 被り厚さ不足（○） ② ガレージ部のベタ基礎未施工の構造欠陥（○） ③ 基礎開口補強不足（○） ④ 地中梁の配筋不足（○）			
損害 (万円)	合 計	3911 (3761) / 4187 (認容額/請求額) ←当初1733		
	①代 金	/		
	②修 補 費 用	3040 (3040) / 3093 (設計監理料含む) ←当初1046		
	③転 居 費 用	38 (38) / 38		
	④仮 住 賃 料	68 (68) / 77 ←当初 38		
	⑤慰 謝 料	200 (100) / 400 ←当初 300		
	⑥調査鑑定費	216 (216) / 235 ←当初 150		
	⑦弁護士費用	350 (300) / 380 ←当初 150		
	⑧そ の 他	/		
責任 主体と 法律 構成	①売 主			
	②施 工 業 者	瑕疵担保（○） or 不法行為責任		
	③建 築 士	債務不履行（○） or 不法行為責任		
	④そ の 他	施工業者の代表者の責任（会社法429 I）（○）		

Ⅳ コメント

1 はじめに

本件の原審判決は、第33回和歌山大会で勝訴判決報告をした京都地裁平成24年7月20日判決である（和歌山大会資料集P134～、ふおあすまいるNo29 P38～。なお、日経アーキテクチャー2013-5-10号P71～にも同判決の解説記事が掲載）。

相手方らが控訴したため、当方も附帯控訴をした結果、控訴審判決では、慰謝料100万円、弁護士費用50万円が更に増額認容され、ほぼ完全勝利と言っても良い勝訴を得ることができた。

2 判決分析（意義・射程・問題点等）

(1) 相手方からは、除斥期間の主張や、損害論において基礎欠陥の補修として、①あと施工アンカーによる補修、②鉄筋溶接による補修（基礎をコア抜きして鉄筋を露出させて溶接で鉄筋配筋をしたうえ増打ちをするというもの）の主張が出されたが、判決はこれらを排除し、解体・建替判決を維持した。

(2) 除斥期間について

本件契約書上、瑕疵担保責任は「引渡から1年以内に書面により求めなければならない。瑕疵が故意又は重過失によるときは5年間。請負人が瑕疵の存在を知っていたときは書面による通知は不要」と規定されている。これらについて、裁判所は次のように認定し、除斥期間の主張を排斥した。

① 「本件建物の瑕疵の内容及びその程度に鑑みると、本件建物の瑕疵は、請負人の重大な過失によって生じたものであることは明らかである」。

② 引渡の翌年から雨漏り等の現象が見られるようになり、「原告は雨漏りが生じる都度、修補の依頼をし、被告は、その都度、部分的な修補を繰り返していたものの、雨漏りの原因や漏水箇所を特定することすらできず、むしろ雨漏りをする箇所が増加する状態が続き、結局、雨漏りが止むことはなかった」「以上のような経過に照らすと、…被告は、本件

建物に原因を特定できず、容易に修補することができないような瑕疵があることを知っていたといえることができる」。「瑕疵担保責任を追求する発端となった…雨漏りについては、現在に至るまでその発生原因が特定され…ていないものの、…本件建物の基礎には種々の瑕疵が存在し、これによって本件建物には傾斜等が生じていることなどに鑑みると、本件建物の基礎に存在する種々の瑕疵と上記雨漏りとが全く無関係であるということとはできず、上記雨漏りは、前記1で認定・説示した本件建物についての重大な瑕疵の一つの徴表であったとみるのが相当である」

③ 「本件建物の瑕疵は被告の重大な過失によって生じたものであって、原告は…引渡を受けてから5年以内に本件建物の瑕疵について、その修補等を求める請求を行っていたのであるから、…瑕疵担保責任を追求することについては、その期間の制限を含め、特段の支障はない」

(3) あと施工アンカー工法による基礎補強について

相手方から、①平成18年告示314号により平成13年告示1024号が改正され、既存建築物の補強・改修目的であと施工アンカーを使用できる、②平成18年5月8日付国住指501号「あと施工アンカー・連続繊維補強設計・施工指針」は、木造住宅に不適用ゆえ、長期耐力補強に用いてもよい等主張された。

裁判所は、「本件建物の基礎には、…重大な瑕疵が複数存在している上、…これらの瑕疵は、本件建物の基礎が、長期荷重に対する耐力を備えていないことを示すものであると言える。そうすると、耐震補強という地震力等の短期荷重に対する耐力不足を補う目的で行われ、長期荷重に対する補強を想定したものではないあと施工アンカー工法による補強工事は、本件建物の基礎の修補方法としては適切なものであるということとはできない」と判断した。

3 主張・立証上の工夫

- (1) 審理期間11か月（弁論期日6回）の間に、施工業者の主張書面が5通、設計者の主張書面が3通に対し、当方の主張書面が8通と、「出されたら、出し返す」、分量的にも「倍返し」の主張を心がけた。
- (2) 例えば、あと施工アンカー工法に対する反論としては、①あくまで耐震補強で、新築工事に適用できないこと、②国住指第501号の趣旨は木造住宅の基礎コンクリートでも妥当することを詳細に主張したうえ、裏付けとして、国交省に電話で直接問い合わせ、その録取書を作成して証拠提出した。
- (3) 施工業者は、あと施工アンカー以外にも、①基礎立上りにスラブから2～12cmの高さで深さ約7cmにわたり100φのコア抜きをして鉄筋直前でドリルを止め、手作業で鉄筋をはつり出す。②新設鉄筋を両面フレア溶接で長さ6cm溶接して定着させる。③これらを300mm間隔で合計188カ所行う、という補修案を主張したが、これについても徹底的に反論した。

①本件建物の基礎配筋は位置・深さにバラツキがある以上、鉄筋手前でコア抜きを寸止めなど無理。②そもそもスラブから2～12cmの高さでは、コア抜き作業が無理、③現場溶接作業も、寝転がった姿勢で、コア抜き穴の中で溶接角度を直角に保って作業をするのは無理、④それを188カ所もするのは机上論にすぎず、無理、といったように、一から十まで徹底した反論を試みた。これらについては、コア抜き作業や溶接作業の実際について、文献を調べたり建築士さんに質問を繰り返し、証拠資料ももらったうえで、主張・立証した。

4 所 感

- (1) 相手方控訴の事件で、相手方からの攻撃に対し、当方は徹底防御しなければならない立場であり、いつ結審されるか判らないため、やれることは全てやるという姿勢で臨んだ。
- (2) 原判決は、施工業者・設計監理者ともに、契約責任と並んで不法行為責任の成立も認めてい

たが、控訴審判決では、不法行為責任について判断しなかった。今から思うと、これは遅延損害金について別訴提起の可能性を考えたからではないかと推測される。

本件控訴審は、伏見マンション事件控訴審と同じ裁判部に係属していたが、本判決の3か月前に言い渡された同事件判決（大阪高判平成25年10月10日。横浜大会資料集P81～、ふぉあすまいるNo.31 P43～）では、施工業者の不法行為責任を認めたうえ、①遅延損害金の起算点たる不法行為の日には所有者が所有権を取得した日と判断したうえ、②最高裁平成25年6月6日判決を引用して、当初の訴状で遅延損害金の請求をしていなかったとしても、「裁判上の催告」としての時効中断効を認め、訴訟終了後6か月以内に提訴等すれば確定的な時効中断効が生じるとして、控訴審での10年間分の遅延損害金の拡張を認めた（同最高裁判決については、松本克美教授の立命館法学353号「一部請求と時効の中断－裁判上の催告の時効中断効について－」をご参照）。

この考え方からすれば、本判決で不法行為責任が認められていた場合、判決から6か月以内に提訴すれば、約9年分の遅延損害金がさらに認められることになるため、結果的に1.5倍の損害額を認定したことに等しくなる。本件控訴審判決は、損害調整の観点から、その事態を回避しようとしたのではあるまいかと思われる。

[4] 続・柱の太さ事件～木造の意匠問題として～

大津地方裁判所 平成26年 1 月10日和解

弁護士 神 崎 哲（京都）

整理番号 -

報告日：平成26年 6 月 1 日 四日市大会

報告者：㊦ 神崎哲

I 事件の表示（通称事件名：続・柱の太さ事件～木造の意匠問題として～）

和 解 日	大津地方裁判所 平成26年 1 月10日和解		
事 件 番 号	平成21年（ワ） 第504号請負残代金請求事件、第842号損害賠償請求事件		
裁 判 官	長谷部幸弥、田中浩司		
代 理 人	湯川二郎、神崎 哲	担当建築士	川端 眞

II 事案の概要

建物概要	所 在	滋賀県甲賀市信楽町		
	構 造	木造平家建（数寄屋棟＋民家棟）	規 模	敷地1200㎡、延面積 340㎡
	備 考	「石場建て伝統工法」で、設計段階で限界耐力計算。		
入手経緯	契 約	平成19年 8 月 請負契約	引 渡	平成20年12月
	代 金	請負代金 1 億1645万円		
	備 考			
相談（不具合現象）		柱・梁のひび割れ、床板の反り・隙間、未完成部分		

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	追加変更工事代金の発生の有無		
	イ	民家棟における欠陥の有無		
	ウ	（ひび割れ・変形等が瑕疵でないならば）説明義務違反の有無		
欠 陥	ア	建築確認・検査手続の未履践		
	イ	大黒柱（尺柱：約300mm角）の断面寸法違反（300mm×270mm）		
	ウ	未乾燥材の使用：① 柱・梁など構造材の多数のひび割れ		
		② ケヤキの床板の反り・隙間・割れ		
		③ 小屋束と梁の隙間・屋根の変形		
損害 （万円）	合 計	-900 / 6354 - 2793（和解額 / 当方請求額 - 相手方請求額）		
	④代 金	/ 5454（設計監理科含む）		

	⑧修補費用	／ 100
	⑨転居費用	／
	⑩仮住賃料	／ 200
	⑪慰謝料	／ 100
	⑫調査鑑定費	／ 500
	⑬弁護士費用	／
	⑭その他	／ -2793（本体：追加変更工事残代金）
責任主体と法律構成	①売主	
	②施工業者	瑕疵担保 or 不法行為責任
	③建築士	不法行為責任
	④その他	施工業者の代表者の責任（会社法429 I）

IV コメント

1 事案の概要、和解分析（意義・射程・問題点等）

- (1) 事案としては、施主が「意匠を凝らした数寄屋棟（客間等）」と「広く快適な民家棟（LDK等）」からなる住宅新築について高額の請負契約を締結したところ、主に民家棟で柱・梁のひび割れ等が発生し、通常期待される仕上がりになっていないという不満に端を発する。調査の過程で、「尺角」（300mm×300mm）と約定されていた大黒柱の太さが、実際には300mm×270mmしかないことが判明した。

訴訟の請求内容は、①施工業者からの追加変更工事代金2800万円の請求訴訟に対し、②施工側が、大黒柱の太さの約定違反等を理由に民家棟の建替請求訴訟を提起したというもの。

施工業者は、民家棟につき「石場建て伝統構法」で古民家の良さを再現したものゆえ、ひび割れ等は当然であり、柱寸法も含め、構造耐力上の問題はないと反論していた。

- (2) 裁判所の和解あっせん案は「施主から業者に2000万円支払う」というもので、言い換えれば、瑕疵による損害は800万円足らずとの評価であったが、当事者双方の瑕疵に関する評価はもっと重大で、結局、1900万円を差し引いた900万円で和解成立。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 依頼者の意向もあり、柱の太さが契約と異なることを理由に建替を請求したが、構造上の欠陥でなく、あくまでも意匠上の問題であった点で、瑕疵の重大性の主張・立証が難しかった。
- (2) ひび割れ等について、業者側は、「無垢材の特性」「古民家の味わい・良さ」と主張したが、施主が求めている「通常の新築住宅の品質」を欠き、業者側が自らの趣味を押しつけた格好になっていた。

この点の立証では、一方で、見た目のひび割れの酷さを客観的に示すために、写真だけではわかりにくいので、調査会社の池田忠安建築士に依頼して、RC造クラック図のような形で、各断面図上の柱・梁等にひび割れの長さ・幅等を詳細に落とし込んで図面化してもらった。

他方で、建築における常識を示すため、セカンドオピニオンの、①古民家再生の草分け的存在であるベテラン建築士（JIA所属）、②古民家再生も手がける気鋭の中堅の野村正樹建築士、③寺社建築の設計・施工を手がけるベテランの建築士・施工管理技師の3名に、意見書を作成してもらった。

- (3) 業者側が裁判所鑑定を申請したため、鑑定事項や鑑定人選任方法につき激しい応酬がなされた結果、鑑定人は、JIA等所属の構造設計一級建築士、鑑定事項は、①小屋束と梁の隙間と

屋根の変形の点、②ひび割れが通常の範囲を超えているか、超えている場合の原因は何かという2点に絞られた。

鑑定結果は、①については概ね当方主張どおりであった。他方、②のひび割れについては、「通常とは言い難いが通常の程度を超えていると判断は出来ない」という玉虫色の結論だったが、原因については「十分な乾燥がなされていない事」と「材料の選別が適切に行われたか問題」との指摘がなされ、結びで、「本件建物の梁を意匠上の観点から見ると目立つ部分にひび割れがある…。本件建物を建築する際にひび割れが発生するであろう事を明確にした上でインフォームドコンセントが十分に為されていたかが問題であるとしか言えない」との指摘がなされていた。

3 所感

(1) 最高裁平成15年10月10日判決（いわゆる柱の太さ事件）は、主観的瑕疵を正面から認めた最高裁判例であるが、損害論において瑕疵修補方法をどう考えるかについては課題が残されていた。

本件は、外形的には類似の欠陥（柱の太さの契約違反）について補修方法を問うた事件ではあったが、瑕疵の内実・理由が専ら意匠上の問題であり、上記最判とは事案を異にするため、先例的価値は乏しい。

(2) 裁判所の和解あっせん案を見たとき、裁判所の認識不足・理解不足を強く感じるが、他方で、（請求内容はさておき）言うべき事を主張し、立証を重ねれば、当事者間において和解の機運が生まれることも実感できた。

事案の実態と審理経過に照らした場合、勝訴的和解と呼んでもよいのではないか。

[5] B H リ フォーム

大阪地方裁判所 平成26年 2 月25日和解



弁護士 辻 岡 信 也（大阪）

整理番号 -

報告日：平成26年 5 月31日 四日市大会
報告者：㊦ 辻岡信也 & ㊧ 石井修二

I 事件の表示（通称事件名：B H リ フォーム）

和 解 日	大阪地方裁判所 平成26年 2 月25日和解		
事 件 番 号	平成24年（ワ）第3766号（請負代金請求事件） 平成25年（ワ）第3466号（損害賠償請求事件）		
裁 判 官	齋藤 毅（大阪地裁第10民事部）		
代 理 人	三浦 直樹、辻岡 信也	担当建築士	石井 修二

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	大阪市中心区		
	構 造	鉄骨 4 階建て	規 模	敷地54.32㎡、延床面積190.21㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	H22.9.26 土地建物購入、 H22.12.6 リフォーム工事請負	引 渡	H23年10月 5 日
	代 金	1200万円（外構工事含む）		
	備 考	事務所ビルを購入後、住居用建物としてリフォーム工事を行った。		
相談（不具合現象）		工事遅延・未完成にも係わらず、契約金額を大幅に上回る代金請求があった。		

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）契約論（当初契約内容の特定、追加工事契約の成否、工事遅延の帰責性の所在） 2）欠陥論（多数の基準法違反、太陽光パネル設置不備）
欠 陥		1）耐火性能のない外壁・開口部・床の施工、外壁や床の断熱材欠落等 2）ロフト部床支持力不足 3）太陽光パネル設置不備 4）太陽光パネル設置の土台として設置された（施主が望まない）木造屋根の雨漏り
損害 （万円）	合 計	-500／2680(但し、相手方からの請負代金請求額1430万円、うち本工事代金の依頼人未払金額800万円)(和解額 / 請求額)
	④代 金	1200（契約上の金額。追加工事を含めた相手方請求額は1830万円。）
	⑤修 補 費 用	1460
	⑥転 居 費 用	155
	⑦仮 住 賃 料	276
	⑧慰 謝 料	300
	⑨調査鑑定費	106
	⑩弁護士費用	235
	⑪そ の 他	100（住宅エコポイント等）
責任 主体 と 法律 構成	①施 工 業 者 B H 社	瑕疵担保、債務不履行（履行遅滞）、名板貸、不法行為
	②施 工 業 者 B H S 社	瑕疵担保、債務不履行（履行遅滞）、名板貸、不法行為
	③フランチャイザー	名板貸、不法行為
	④そ の 他	施工業者の代表者（O氏）及び取締役（K氏）（会社法429条）

Ⅳ コメント

1 事案概略

本件は杜撰なリフォーム工事に関する紛争である。依頼人はリフォーム工事前提で、自ら居住するために鉄骨4階建ての事務所ビルを訴外不動産会社から購入した。その後、従前依頼人が所有し

ていたマンションの売却を行った業者（上記表中の施工業者①「BH社」）が依頼人に対しリフォーム工事を請け負いたい旨申し出た。依頼人はBH社の営業部員を信用していたため、リフォーム工事をBH社に発注した。但し、契約は極めて杜

撰で、契約書は存在するものの、見積書や仕様書、図面等は存在しない。工事仕様は全てが工事担当者（K氏）と依頼人間の口頭での合意によるものである。そのため、訴訟においては本工事内容の特定が大きな争点となった。なお、工事は形式的にはB H社と実質的同一の会社（上記表中の施工業者②「B H S社」）が受注している。

B H社の設計者かつ工事担当者（無資格者）は杜撰な工事を繰り返し、依頼人は結局3ヶ月の予定工期を7ヶ月経過した時点で工事未完成のまま建物の引渡しを受けた。その後、残工事や代金支払について両者は対立し、平成24年3月にB H S社が依頼人に対し、多くの追加工事代金を含んだ請負代金請求を行った。依頼人はこれに应诉すると共に、リフォーム工事の欠陥について瑕疵修補に代わる損害賠償請求を行った。

B H社は当初契約金額の倍近い多額の追加工事代金を請求し、追加工事の合意有無や、追加工事該当性の主張が多く展開された。また、瑕疵も多岐に及び、被告（反訴原告）は①外壁・外壁開口部が耐火構造では無い、②屋根から雨漏り、③不要な屋根の設置による高さ制限違反、④階数に算入する必要があるロフトを構造計算無しに施工した等を主張した。

2 和解結果分析

請負代金及び瑕疵修補損賠の全てを精算するものとして、依頼人よりB H S社に対し、500万円を支払うことで和解した。依頼人はB H S社に対して本工事代金の一部800万円が未払だったため、実質的には依頼人が300万円の支払を受けたことと同じである。

本件は訴訟係属後、調停手続に付され、和解直前には裁判所による比較的詳細な調停案が示された。調停委員は本工事内容についてB H社らの主張に沿う認定をしつつ、瑕疵の認定及び修補費用金額については依頼人に有利な判断を示した上で、依頼人からB H S社に対し700万円を支払う旨の調停案を示した。揺るがないと思われた調停案から200万円の減額を勝ち得たことは、依頼人の納得にも結びついた。

3 主張・立証上・和解交渉上の工夫

(1) 十分な事前準備

本件では事前に調査担当建築士による十分な調査と、詳細な調査報告書が作成され、これが立証の幹となった。上記記載のとおり、調停案においては瑕疵修補費用について相場よりも高額と思われる依頼人側の主張がほぼ認められているが、その認定には綿密に作られた調査報告書が大いに貢献したと思われる。

(2) 訴状の形式

本件では多数の当事者があり、事情が当事者間で交差していたため、当事者ごとに要件事実を簡潔に整理することが難しかった。そこで、まずは工事担当者K氏による杜撰な行為を時系列で詳細に説明し、その後これを引用する形でK氏の行為による依頼者の損害がどの責任主体にどのような法律構成で帰責されるのかを説明した。その結果、重複記載の少ない整理された訴状を示すことが出来た。

(3) 多数の状況証拠の提出

本件では、工事の遅延が始まった頃から依頼人が工事写真の撮影や打合せの録音等を残していたため、丁寧に整理し、これを証拠として提出することにより、K氏の杜撰な行為を裁判官や調停委員に対し印象づけることが出来た。

(4) フランチャイジーの訴訟への関与

B H社は有名フランチャイザーC社のフランチャイジーであり、依頼人を信頼させるため、しきりにC社の名前を利用したこと、B H社がC社とのフランチャイズ契約に違反する行為を多数行っていることが疑われたことから、C社も本件訴訟に巻き込むことにした。

B H社はC社のフランチャイジーとして大阪で有数の営業成績を上げており、C社の看板に依存するところが大きい。B H社としてはC社を紛争に巻き込むことによりC社との関係を悪化させることを避けたいと考えていたはずであり、事実、C社とのフランチャイズ契約が関係するこちらからの主張について

BH社の反論はほとんど無かった。依頼人の代理人としては、C社を相被告として訴訟に参加させたことにより、争点を減らすことが出来たと考えている。

(5) 和解交渉

依頼人からBHS社への700万円の支払という調停案の提示後、依頼人側からは調停案の基本方針に従いつつ、調停案への反対意見を展開し、300万円の支払いを行う旨の和解

提案を行った。これに対し、当初、BH社らは調停案からの譲歩を一切拒否した。そこで、裁判官に強力な和解勧誘を求めるため、依頼人の心情を依頼人自身の口から語る機会をもらい、その場で依頼人は涙ながらに心情を吐露した。その結果、裁判官は依頼人に理解を示し、BH社らに500万円で合意するよう強力な和解勧誘を行った。結局BH社らはこれを受け入れ、勝訴的和解が成立した。

[6] コンビニ大型駐車場陥没事件

津地方裁判所 平成26年3月6日判決

名古屋高等裁判所 平成26年8月28日和解



弁護士 村田雄介（三重）

整理番号 -

報告日：平成26年6月1日 四日市大会

報告者：㊦ 村田 雄介

I 事件の表示（通称事件名：コンビニ大型駐車場陥没事件）

和解日	津地方裁判所 平成26年3月6日判決 名古屋高等裁判所 平成26年8月28日和解		
事件番号	平成23年（ワ）第154号 損害賠償請求事件 平成26年（ネ）第345号 損害賠償請求控訴事件		
裁判官	田中伸一（原審） 秋武郁代（控訴審）		
代理人	村田正人、木村夏美、村田雄介	担当建築士	

II 事案の概要

建物概要	所在	三重県伊賀市		
	構造	アスファルト50mm、碎石150mm、 地盤改良500mmの大型車両駐車場	規模	敷地727㎡
	備考	コンビニ、大型車駐車場		
入手経緯	契約	平成19年7月19日 契約	引渡	平成19年11月20日 ころ
	代金	1150万円（契約時100万円、引き渡し時1050万円）		
	備考			

相談（不具合現象）	アスファルトのひび割れと陥没
-----------	----------------

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駐車場のひび割れと陥没が施工業者の不法行為責任（×）や瑕疵担保責任（○）を構成するか。②監理者責任欄に記名押印している設計業者の債務不履行責任（○）
欠陥	・陥没によるアスファルトのひび割れが2か所+4か所で発生。 ・アスファルトは舗装厚が4cm～10cmの範囲にあり不均一 ・改良土の中に固結シルトの塊や粘性土が未固化部として残存し、改良深度や範囲が不均一
損害 （万円）	合計 572万8250円／803万8250円（認容額／請求額） 250万0000円／803万8250円（和解額／請求額）
①代金	／
②修補費用	84万2500円／84万2500円（既修分） 619万5000円／409万5000円（未修分）
③転居費用	／
④仮住賃料	／
⑤慰謝料	／
⑥調査鑑定費	27万0000円／27万0000円
⑦弁護士費用	52万0750円／73万0750円
⑧その他	／
責任主体と法律構成	①施工業者 不法行為、瑕疵担保責任（請負契約） ②施工業者 ③建築士 ④その他 施工業者の代表者（O氏）及び取締役（K氏）（会社法429条）

Ⅳ 鑑定等について

- 1 裁判所鑑定人等の人選（又は相手方の私的鑑定人の資質）について
依頼者が私的鑑定を依頼した。
- 2 不利な専門家意見（鑑定書等）を建築技術論的に乗り越えた方法（立証上の工夫等）について
本件では、被告の施工業者から専門家意見は出ていない。
裁判所の鑑定は行われていない。
- 3 不利な専門家意見（鑑定書等）を訴訟技術的に乗り越えた方法（主張や訴訟行為上の工夫等）についてなし。

Ⅴ コメント

- 1 判決分析（意義・射程・問題点等）
判決は、施工業者には、設計図書のとおり

みを確保することがなされておらず、要地盤改良の前提作業がなされていない瑕疵があると判示して、施工業者の瑕疵担保責任を認めた（不法行為責任は否定）。また、請負契約の監理者責任欄に記名捺印した以上、特段の事情のない限り、監理契約は存在すると判示して、監理業者の債務不履行責任を認めた。

損害は、設計図書のとおり

のやり直し工事の520万7500円と弁護士費用52万0750円の範囲で認めるとして、施工業者と監理業者の連帯債務を認めた。
瑕疵担保責任の時効については、平成20年8月に瑕疵の修補請求をしたことで瑕疵担保責任は保全されているとし、瑕疵修補請求権と損害賠償請求権は別物であり、損害賠償請求権はひび割れの2か所を修補により消滅したとする被告の主張は、本件工事の瑕疵は土地全体にわたるものであ

る、ひび割れ2か所の修補によって消滅するものではないとして、被告の主張を排斥した。

2 主張・立証上の工夫

専門家の私的鑑定を実施し、意見書として提出し、証人尋問を実施できたこと。

3 所 感

平成19年判決を引用し、アスファルトの陥没が大きく、これによって、駐車場を利用する幅広い利用者等の生命、身体、財産等を危険にさらすおそれがあるとして、施工業者の不法行為責任を追及したが、本件駐車場が、同判例の建物の建築に

関する瑕疵のように、幅広い利用者等の生命、身体、財産等を危険にさらすおそれがある具体的危険を生じたものとは言えないとして、不法行為責任が否定されたことは残念である。

しかしながら、駐車場であっても施工ミスが瑕疵として認められた点、監理者責任欄に記名押印した以上は、特段の事情がない限り、監理契約が存することが推認されるとして、従来判例通り、監理者責任を認めた点は意義がある。

相手方が控訴したことによって、名古屋高等裁判所に係属したが、高等裁判所の担当裁判官から除斥期間についての原審判断について疑義が呈されたため、250万円で和解となった。

[7] みがき砂跡地陥没事件

津地方裁判所 平成26年3月6日判決



弁護士 村 田 正 人 (三重)

整理番号 -

報告日：平成26年6月1日 四日市大会

報告者：㊦ 村田 正人

1 はじめに

本件は、報告者が手がけた案件ではなく、津市に対する情報公開請求により入手した判決である。本判決は、平成26年3月6日、「磨き砂の採掘跡の陥没で津市に賠償命令」として、マスコミ報道された事案である。平成18年7月から10月にかけて、積水ハウスが津市半田地区で建設した住宅や付近の道路で陥没が相次いで発生し、住民が転居を余儀なくされたことで、積水ハウスが、開発許可をした津市と開発業者に対し損害賠償請求をしたものである。地盤沈下に関する行政の開発許可の責任を認めた珍しい判決であるので報告する。

2 事件の表示(仮称「みがき砂跡地陥没事件」)

判 決 日 津地方裁判所平成26年3月6日判決

事件番号 津地裁平成21年(ワ)第712号損害賠償請求事件(施主a、原告積水ハウス(株)、被告津市)

裁 判 官 坪井宣幸、浅川 啓、秋山沙織

3 事案の概要

施主aは、所有地の地面が陥没する事故で建物に居住できなくなった。土地陥没は、区域の開発許可に係る被告津市の過失であり、土地陥没を誘引した付近の道路の陥没に関して津市は道路の設置又は管理の瑕疵があるとして、施主aから損害賠償請求権を譲り受けた積水ハウスが原告となり、津市に対して国家賠償法第1条第1項又は同法第2条第1項に基づく損害賠償請求をしたものである。

4 判決要旨

(1) 本件建物の建築と債権譲渡

施主 a は、積水ハウスとの間で、平成18年1月29日、建築請負契約を締結し、請負代金として3127万7892円を積水ハウスに支払った。積水ハウスは、平成21年6月18日、施主 a から津市に対する損害賠償請求権（金額3127万7892円）を譲り受けた。

(2) 陥没事故

ア 道路陥没事故

平成18年7月9日、津市半田字長峯2464番地13の土地の西側部分を中心に、東西約25m、南北約20mにわたり、最大深さ約3mの陥没が発生し、津市半田字長峯2464番地13、同2477番地6の土地上に所在する建物に傾きが生じたほか、水道管が破損した。また、同年9月3日、同一箇所でも再度、東西約2.5m、南北約4.5mにわたって最大深さ約1mの陥没が発生した。さらに、同月14日及び同年10月6日に直径数十cmの陥没が発生した。

イ 土地陥没事故

平成18年10月8日から同月13日にかけて、道路陥没地点の南西に約30m離れた地点において新たな亀裂が発生し、土地が沈下した。

ウ 施主 a は、土地陥没事故により本件建物に居住することができなくなり、転居を余儀なくされた。

(3) 陥没事故の原因

津市は、空洞の直上に堅固な地盤が存在することから、本件土地陥没事故は空洞を原因として発生したものではなく、空洞とは無関係に軟弱な盛土に十分な地盤改良を施していなかったことによって引き起こされたものであると主張。これに対し、判決は、本件土地陥没事故は、地下に磨き砂層の坑道跡である空洞が存在することにより、空洞付近における地盤の沈下が地表部の陥没をもたらすことによって引き起こされたものであると認めた。

(4) 予見可能性

津市長等は、(株)大国との間の32条協議、本件

開発許可、工事完了検査の際において、本件土地において廃坑を原因とする陥没事故が起きる可能性を予見することができた。

① 昭和52年調査の時点で、津市半田地区において、磨き砂の採掘跡が広く分布していること、陥没地が数多く存在しており、陥没の要因としては廃坑（空洞）の存在が考えられること、廃坑は地形・地質的条件によって崩潰し、地表部の陥没に発展する可能性があることなどが指摘されていた。

② 津市は、昭和52年調査を参考にして、昭和52年の線引き見直しに当たって、神戸橋南地区について「磨き砂の採掘により住宅立地が危険である」との理由を挙げて市街化調整区域に区分されるべきであるとの意見を述べていた。

③ 本件開発許可を行うに際し、津市の都市計画課の担当者が、(株)大国に対し、32条協議の中で、大国開発区域周辺に磨き砂層が見受けられるため、同区域付近の空洞調査の実施が必要である旨を指摘していた。

(5) 注意義務違反

津市長等には、(株)大国に対して開発許可をするに当たり、都市計画法33条1項7号に定める「安全上必要な措置」が講ぜられるように設計が定められているか否かを審査すべき職務上の注意義務があり、また、工事完了検査においても、実際に実施された空洞調査及び安全対策が十分なものであることを確認すべき職務上の注意義務があったのに、これらを怠った点で過失があり、国家賠償法1条1項の責任がある。

(6) 権利濫用又は過失相殺について

津市は、建築基準法19条4項は、建築物がけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならないことを定めているから、本件建物の建築を請け負った業者である積水ハウスが施主 a に対し、本件建物の敷地について安全上適当な措置を講ずべき義務を負っていたもので、本件請求は、自らの注意義務の懈怠の結果を津市に負担させるもので権利の濫用

に当たり許されないか、大幅に過失相殺されるべきであると主張。

この点につき、判決は、都市計画法の開発許可及び検査済証の交付がなされている土地上に建物を建築しようとする者としては、開発業者による開発行為において、地盤の陥没や沈下等の事故が生じないように安全上必要な措置が講ぜられているものと信頼するのが通常であり、かかる信頼に基づいて行動したことを責めることはできないし、積水ハウスは、建物の建築に当たり、土地の地盤について安全上必要な措置が講じられ、適切な造成が行われていることを前提として、本件建物の建築に必要な範囲の地盤調査を行い、これに基づいて安全上適切な措置を講じれば足りるとし、積水ハウスは、本件建物の建築に先立って、スウェーデン式サウンディング調査及びボーリング調査を行い、その結果を踏まえて検討した結果、柱状改良工法によって本件建物の不同沈下を防止することが

できると判断し、長さ8mの改良柱体35本を用いて、柱状改良工法により本件建物を建築したものであるから、建築業者として通常要求される注意義務を十分に果たしたものと評価することができるとして、津市の主張を排斥した。

(7) 損害3127万7892円／3127万7892円（認容額／請求額）（控訴）

5 備考

(1) 同種判決として、津地裁平成21年（ワ）第893号、平成25年（ワ）第174号損害賠償請求承継参加申出事件（原告買主b、原告訴訟承継参加人積水ハウス（株）、被告津市、被告（株）ランド・二十一）（一部認容・控訴）がある。

いずれの判決も、ウエストロー・ジャパンが掲載。

(2) 両判決とも名古屋高裁で審理中のため、確定していない。

[8] 欠陥分譲マンション和解事件

仙台地方裁判所 平成26年3月25日和解



弁護士 宮 腰 英 洋（仙台）

整理番号 -

報告日：平成26年6月1日 四日市大会

報告者：㊦ 宮腰 英洋

I 事件の表示（通称事件名：欠陥分譲マンション和解事件）

和解日	仙台地方裁判所 平成26年3月25日		
事件番号	平成25年（ノ）第8号		
裁判官	小川里佳		
代理人	吉岡和弘、及川雄介、千葉晃平、宮腰英洋	担当建築士	川端 眞

II 事案の概要

建物概要	所在	仙台市宮城野区
------	----	---------

	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造ラーメン構造	規 模	敷地 1768.09㎡ 延床面積 4032.64㎡
	備 考	住戸数65戸の分譲マンション		
入手経緯	契 約	平成16年 9 月 1 日 請負契約	引 渡	平成17年11月頃
	代 金	請負代金 8 億7675万円 分譲価格総額 14億3772万2000円		
	備 考			
相談（不具合現象）				

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 本件建物に瑕疵が存在するか ② 損害額（補修方法）
欠 陥	ア	構造スリットの未施工（令107、設計図書） → ○
	イ	地下ピットの人通口の未施工（品確法 3 I、竣工図） → ○
	ウ	基礎部分の捨てコンクリートの未施工（設計図書） → ○
	エ	鉄筋のかぶり厚さ不足（令79、設計図書） → ○
	オ	鉄筋の配筋間隔の不良（J A S S 5、設計図書） → ○
損害 （万円）	合 計	ア 弁済額ベース 1042万円／ 2210万 830円（和解額／請求額）
		イ 再生債権額ベース 6 億5900万円／14億3772万2000円（和解額／請求額）
	①代 金	
	②修 補 費 用	6 億5900万円／ 9 億5669万1568円
	③転 居 費 用	／ 4277万9310円
	④仮 住 賃 料	／ 1 億4307万 129円
	⑤慰 謝 料	／ 6400万円
	⑥調査鑑定費	／ 600万円
	⑦弁護士費用	／ 8801万3500円
	⑧そ の 他	
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	瑕疵担保責任、不法行為責任
	②施 工 業 者	別訴訟（仙台地方裁判所平成24年（ワ）第1236号事件。係属中）において、不法行為に基づく損害賠償責任を追及。
	③建 築 士	別訴訟（仙台地方裁判所平成24年（ワ）第1236号事件。係属中）において、不法行為に基づく損害賠償責任を追及。
	④そ の 他	上記のとおり、施工業者、建築士に対して、別訴訟（仙台地方裁判所平成24年（ワ）第1236号事件）が係属中。

Ⅳ コメント

1 本件事案の概要

対象の建物は、鉄骨鉄筋コンクリート造、住戸数65戸の分譲マンションです。平成16年 9 月 1 日に建築請負契約がなされ、17年11月頃引き渡されました。主張（瑕疵）と和解の結果については後記記

載のとおりですが、民事再生手続という特殊性があるため、まずは同手続について説明致します。

2 民事再生手続について

本件マンションにはスリット未施工等の重大な

瑕疵があり、マンション管理組合が販売会社等に対する損害賠償請求を検討しておりましたところ、販売会社が民事再生を申し立てました。

販売会社による民事再生手続申立てに対する認可がなされたため、管理組合は、民事再生法に基づき、マンションの瑕疵に基づく損害賠償請求権を請求債権として届け出ました。販売会社はこの債権の存在を認めなかったことから、裁判所に対して債権の存在を認めてもらうために査定の裁判を申し立てました。しかし、査定裁判所は、十分な審理をしないまま、瑕疵の存在と当該瑕疵がマンションに損傷を及ぼしたことを認定しながらも、損害額を認定できないことを理由に再生債権を0円と査定する判断を行いました。そのため、同判断に異議を申し立て、本件訴えを提起しました。これが本件で報告の対象となる裁判となります。なお、その後、管理組合は、建設会社及び建築士に対しても損害賠償請求訴訟を提起し、査定に対する異議の訴えと並行して審理が進められました。

民事再生手続の一環であるというのが本件の特徴の1つで、具体的には、損害賠償請求権を有していても額面通り弁済を受けることはできず、特定の「弁済率」（今回は100万円を超える範囲は1.5%）に減縮されてしまう、というものでありました。そのような手続の特殊性も考慮の上、主張・立証を行いました。

3 瑕疵の内容

第1に、構造スリットの未施工です。スリットとは、主要躯体と二時壁の間に切り込みを入れ、衝撃が伝わらないようにするための部材です（令107条も参照。）。本件マンションにも、設計図書にはスリット施工の記載がありましたが、実際には未施工や施工不良等が見られました。結果として、これらの箇所については東日本大震災による損傷が大きい傾向が特に顕著でした。

第2に、地下ピットの人通口の未施工です。本件マンションでは、竣工図上は地下ピットに人通口が施工され人が自由に出入りして配管等のメンテナンスを実施することができるとされていましたが、実際は人通口が施工されておらず、地下ピ

ットにも残土の埋め戻しがなされ、人が全く出入りできない状態となっていました。結果、配管が破断した際にも十分な補修が出来ない状況でした（品確法3条1項も参照。）。

この他にも、鉄筋のかぶり厚さ不足（令79条、設計図書）、基礎部分の捨てコンクリートの未施工（設計図書）、鉄筋の配筋間隔の不良（JASS5、設計図書）等の瑕疵が見られました。

4 主張・立証上の工夫

以上の瑕疵について、主張・立証上の工夫としては、マンションの構造設計の専門家である建築士に全面的にご協力いただいたことが今回の結果に繋がったと考えています。

第1に、構造スリットの未施工、人通口の未施工等については、民事再生手続の特色上、額面通りの弁済を受けられないことから、調査・鑑定費用と実際の成果との間の費用対効果を考慮する必要があります。そのため、立証上の工夫として、一部の箇所の調査を行い、その一部についての未施工・施工不良が確認された以上、他の箇所についても同様に未施工・施工不良が推定される等の経験則の主張を行いました。

第2に、鉄筋のかぶり厚さ不足等については、施工写真と瑕疵の箇所についての説明（図示）を1枚のA3用紙等に対比して指摘することで、裁判官に当方の主張を分かりやすくする工夫を行いました。

和解において当方が主張する瑕疵が概ね認められたことから、これらの立証上の工夫は概ね奏功したのではないかと考えています。

5 和解の経過

以上の主張・立証とも並行して和解協議が進められ、和解協議の中では（これも再生手続の特色と思われます。）、再生監督委員及び再生裁判所を説得するに足る主張・立証という視点も考慮されました。結果、本訴訟は調停に付され、調停勧告書が作成されました。同勧告書ではこちらが主張する瑕疵が一通り認められ、同勧告書に従う形で和解が成立しました。

6 所感・本和解の意義等

所感として、本研究会でご報告させていただく意義として、1つには、分譲マンションにおける瑕疵の主張・立証についての参考となるのではないかと思います。

また、本件は、民事再生手続と損害賠償手続が同時進行した事例であり、民事再生手続の特殊性も踏まえる必要がありました。具体的には、債権額が一定割合に減縮されてしまい、多額の鑑定費用等を支出しても回収が困難となること、和解を

するにあたっては再生監督委員の同意が必要となるため、そのことも踏まえた立証活動・和解交渉をする必要があること、等が挙げられると思います。

以上、本件は、立証上の工夫が奏功したこと、調停勧告書の作成により再生監督委員の存在を考慮した和解交渉を行ったこと等の点で、類似事案において参考になると思われたため、紹介させていただく次第です。

下関大会のご案内

11月22日、23日は全国大会を本州の西端下関で開催します。合わせて、山口県支部の設立総会も実施しますので、宜しくお願い致します。

下関は、何と言っても全国的には「ふぐ」で有名ですが、個人的には焼肉の美味さも全国級ではないかと思っています。

下関は、歴史的には、源平合戦の終結の地であつたり（壇ノ浦の戦 1185年）、宮本武蔵と佐々木小次郎の決闘があつたり（巖流島の戦 1612年）、長州藩が4ヶ国（英、仏、蘭、米）の艦船に砲撃したり（下関戦争 1865年）、日清講和条約の締結の地であつたり（日清戦争 1895年）、とにかく「戦い」とは因縁深い土地柄です。

今回、欠陥住宅との「戦い」に挑み続ける全国ネットの全国大会が挙行され、下関の歴史に新たな1ページを刻むことになりますので（?）、多くの皆様のお越しをお待ちしております。



なお、大会会場の下関海峡メッセ、懇親会会場のシーモールパレスは共に下関駅から徒歩5分です。遠方からお越しの皆様は、空路では、山口宇部空港もありますが、北九州空港の方が便利かもしれません。新幹線は、新下関駅もありますが、小倉駅で下車して、在来線で下関駅までお越しいただいた方が早い場合もあります。お気をつけていらっしゃって下さい!!

弁護士 鶴 義 勝

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36回四日市大会（H26.05.31～06.01）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。本年内には発刊したいと考えております。

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 宅地の安全確保に向けて、地盤情報等の収集・確保・評価・公表などについて、各専門家が果たすべき役割について、検討しています。

来年2月にシンポジウムを開催すべく、諸団体等とのヒアリングなど準備を進めています。

4 現在進んでいる民法改正作業における問題点などについて意見表明等の検討をしています。



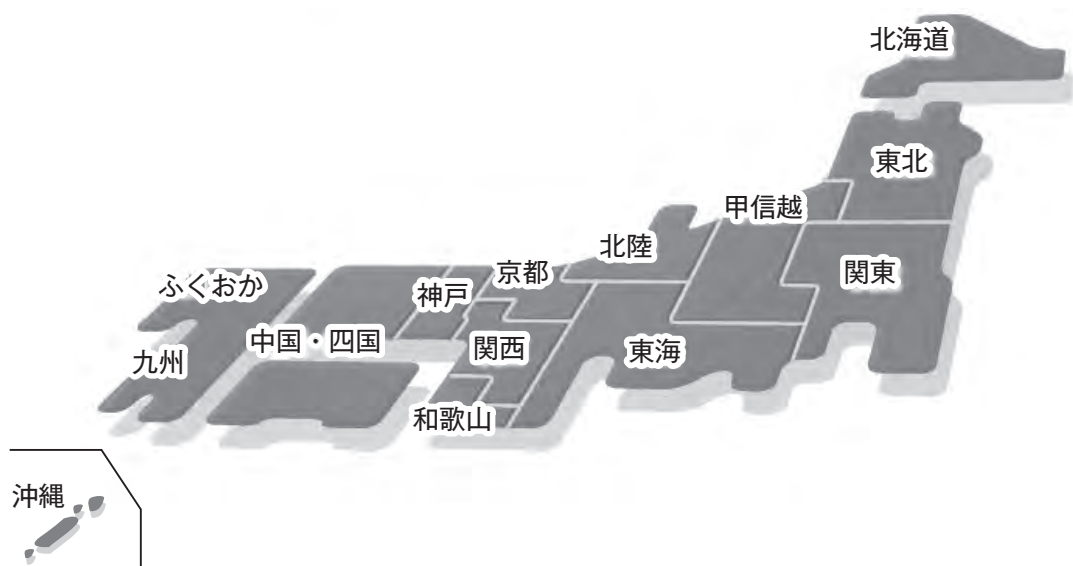
メーリングリストへの参加を！

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。

地域ネット報告



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

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）	予 定
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）

東北

1 東日本大震災関連の事案

前回四日市大会報告後の動き

- ・南吉成の集団宅地被害に取り組んでいる
- ・被災者向け住宅取得講座が予定されている
(H26・11・15。自治体への協力)

2 構成等

(1) 会員数 59名 (弁26、建17、一16)

(2) 役員改選 現

代表幹事 平山建治 (建築士 宮城)
 幹事 (副代表) 鈴木 覚 (弁護士 宮城)
 幹事 赤津重光 (弁護士 青森)
 幹事 小笠原基也 (弁護士 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 H P 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) H26・8・24の総会で、代表幹事が齋藤拓生弁護士から平山建治建築士へ交替となった。また、同総会に引き続き、吉岡和弘先生に「欠陥マンション被害の相談・対応方法」と題しご講演頂き、下記新聞記事等を見た多数の市民やマンション管理士らの参加もあり、50名を超える参加を得て充実した講演会となった。

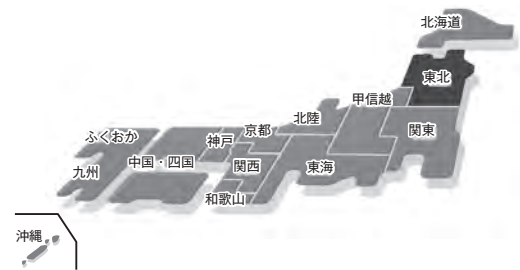
【河北新報記事2014年8月23日記事】

欠陥住宅被害、弁護士が解説／24日、仙台でシンポジウム

欠陥住宅東北ネット (代表・齋藤拓生弁護士) は24日、仙台市青葉区の仙台弁護士会館で、シンポジウム「欠陥マンション被害の相談・対応方法」を開く。

欠陥住宅全国ネット幹事長の吉岡和弘弁護士が欠陥マンション被害に遭った際の対応方法や、東日本大震災によるマンション被害の実態について講演。参加者の質問に応じる。

午後1時半開会で資料代500円。連絡先は東北ネット事務局の千葉晃平法律事務所022 (713) 7791。



関東

1 2001年11月24日設立

現会員数103名 (建43、設2、技1、管1、弁41、学1、一般14)

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14年9月まで）

459件（110番からの相談含む。月平均2.9件）

13年10月～14年9月（25日現在）までの1年間 12件 月平均1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～14年9月）（毎月第2土曜日開催）

新規474件（月平均4.4件）、継続471件（月平均4.4件）

（14年6月～14年9月まで 新規30件 月平均7.5件
継続15件 月平均3.8件）

4 活動状況（13年11月横浜大会以降）

(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) 2014年総会及び講演会 6月14日（土）

講演会テーマ「地盤リスクと地震に負けない地盤の話」

講師 (株)環境地質 稲垣秀輝 様

(3) 2014年全国ネット110番 7月5日（土） 相談件数65件

(4) 2014年度研修会「基礎から学ぶ建築紛争解決」2014年9月13日

第1回 建築紛争の手続き

(5) 定例相談会 毎月第2土曜開催

(6) 相談事例検討会（定例相談会終了後、2、3例程度検討）

(7) 運営・研修・広報委員会 月1回開催（定例相談会終了後）

(8) 広報等 HPによる活動紹介・相談受付（アドレス：kjkne.org）

関東ネット通信25号（平成26年5月8日発行）

5 今後の活動予定と課題

(1) 2014年度研修会 2014年11月、2015年2月に開催予定

テーマ「基礎から学ぶ建築紛争解決」

第2回 建築士の私的鑑定書の書き方（仮題）

第3回 建築訴訟の事例分析（仮題）

(2) 予備調査費用の改定

(3) 定例相談会・相談事例検討会

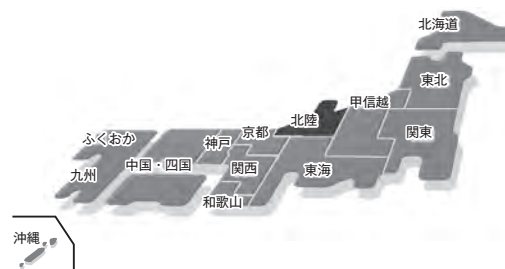
(4) 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応、定例相談会場の確保等

(5) 関東ネット通信26号（平成26年10月発行予定）

北 陸

「欠陥住宅北陸ネット」は福井・石川・富山の3県で、10数年前に発足しましたが、休眠状態に陥り機能せずに時間が経過しました。

そこで、平成26年8月23日（土）に金沢にて「欠陥住宅北陸ネット」の解散総会を開催し、そして新しく「欠陥住宅対策北陸ネット」の設立総会を開催し再出発することになりました。甚だ小舟での船出ですが何卒よろしくお願い致します。



以上です。今後共よろしくご支援の程お願い致します。

は30分間無料です。2013年度は、弁護士との面談相談申込が21件ありました。

5 今後の活動

偶数月の例会とともに、NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会との共催でのセミナー等を行う予定です。

京 都

第1 京都ネットの活動

1 相談活動

(1) 日常相談 (2014年9月25日まで)

ア 日常相談申込受理件数の推移(110番相談件数を除く)

98年	34件	07年	64件
99年	100件	08年	51件
00年	104件	09年	40件
01年	92件	10年	62件
02年	83件	11年	38件
03年	105件	12年	36件
04年	121件	13年	26件
05年	110件	14年	27件
06年	81件		
		累 計	1174件

イ 地域別件数 (2013年12月末までの統計)

京都市	13年11件 (12年15件、11年14件、10年23件)
京都府下	13年 9件 (12年 9件、11年12件、10年22件)
滋賀県	13年 5件 (12年 7件、11年12件、10年16件)
その他	13年 1件 (12年 1件、11年 0件、10年 1件)

(2) 「欠陥住宅110番」(毎年7月初旬に実施)

全国ネットで、計10か所で同時開催。

2014年実施の京都の相談件数 計11件 (13年 9件、12年14件、11年 9件)

2 研究会、その他行事 (2013年度)

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

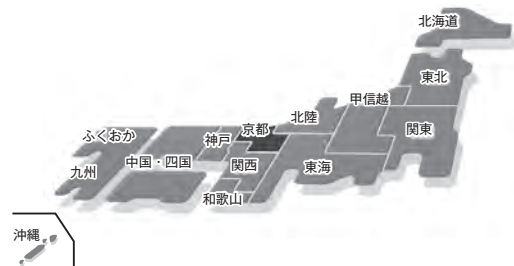
7/29 「建築訴訟」輪読会

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 広報活動

- (1) ネットニュース（年2回発行）
- (2) ホームページ（イベント情報、会員ページの整備）

第2 組織の現状と課題

- 1 会員数（2014年4月末現在）
合計 149名（弁護士118名／建築士 25名／その他 6名）
- 2 組織体制（2014年5月末現在）
 - (1) 各部会体制
 - ① 相談部会：相談数減少の傾向
 - ② 広報部会：ニュース発行及びホームページの管理
 - ③ 総務部会
 - ④ 地域活性化部会 滋賀県草津市での市民セミナーを予定。

第3 今年度の課題

- 1 相談の掘り起こし
- 2 会員、特に建築士の増強
- 3 組織体制の強化、分業化
- 4 「住宅の安心・安全」の実現する活動

関 西

第1 組織状況（平成26年5月9日現在）

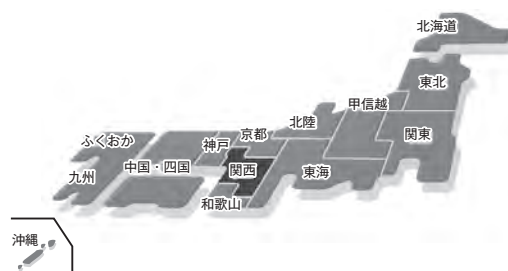
- 1 総会員数：159名（ ）内は昨年3月時点との異動

（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：101名（ ）内は昨年3月時点との異動
 協力弁護士：82名…新人12名を含む（+7名）
 協力建築士：19名…新人0名を含む（±0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（±0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

- 4月6日(土) 13:30～ 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 6月1日(土) 13:30～ 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 6月12日(水) 18:00～ 「鑑定書の書き方」勉強会①（弁護士会館）
- 7月1日(月) 18:00～ 110番事前研修会（弁護士会館）
- 7月6日(土) 10:00～ 欠陥住宅110番（弁護士会館）
- 7月13日(土) 13:30～ 110番後個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 8月3日(土) 13:30～ 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 8月9日(金) 18:00～ 「鑑定書の書き方」勉強会②（弁護士会館）
- 10月1日(火) 18:00～ 「判タ 齋藤判事論文」勉強会①（弁護士会館）
- 10月5日(土) 13:30～ 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 11月19日(火) 18:00～ 「判タ 齋藤判事論文」勉強会②（弁護士会館）
- 12月7日(土) 13:30～ 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）

平成26年

- 1月15日(水) 18:00～ 「判タ 齋藤判事論文」勉強会③（弁護士会館）
- 2月1日(土) 13:30～ 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 3月6日(木) 18:00～ 新人歓迎会（弁護士会館）
- 4月5日(土) 11:00～ 関西ネット第17回総会（住まい情報センター）

2 被害救済活動

ア 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）。

イ 欠陥住宅110番

ウ 個別事件の対応

3 研究・予防等活動

平成26年4月5日(土) 関西ネット第17回総会の内容紹介

◆「建築基準法をビジュアルにつかむ」

一級建築士 安松孝洋

◆「建築基準法の条文を読むコツ」

弁護士 脇田達也

◆「建築基準法の歴史 －規制強化を中心に－」

弁護士 藤田沙穂里、弁護士・一級建築士 辻岡信也

弁護士 八木稔郎、弁護士 中尾太郎

◆「フィールドワーク 街に見る建築基準法」

一級建築士 石川卓志、弁護士 鳥川慎吾

弁護士 長瀬信明、弁護士 難波泰明

◆「確認・検査制度の概要と実務」

弁護士 向山知、弁護士 越智信哉

◆ 金子正史 前同志社大学法科大学院教授（行政法） ご講演

— 建築基準法違反の私法的評価、訴えの利益、敷地の二重使用 —

司会 弁護士 三浦直樹

事例紹介 弁護士 平泉憲一、弁護士 島村美樹

4 広報活動

ア 欠陥住宅関西ネット通信（関西ネットニュース）

イ 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。Q & Aを充実させた。

ウ 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 今後の課題

ア 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。

イ 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

1 会員数

会員数は弁護士21名、建築士13名の合計34名です。

2 新役員の選任

平成26年4月30日和歌山ネット総会により、新役員の選出がなされ、

代表幹事 谷口拓弁護士

代表幹事 栗本敦司弁護士

会 計 栗山哲也建築士

事務局長 小泉真一

が新たに選任されました。

3 活動報告

(1) 平成25年7月6日(土) 欠陥住宅リフォーム110番（電話相談）を実施、担当者弁護士3名、建築士3名 相談件数は2件でした。

(2) 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

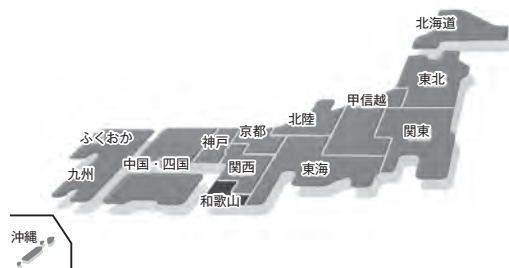
個別事件報告

③ 平成25年12月12日(木) 開催

「第35回横浜大会」の研修報告

④ 平成26年2月18日(火) 開催

「建築確認を行う行政機関に損害賠償責任が認められた事例」についての報告



神戸

1 神戸NETの正会員数（2014年9月22日現在）

⇒ 24名（建築士10名、弁護士14名）前回報告以降、変動なし。

2 神戸NETの活動報告（2014年5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、今年3月に行った市民向けリフォームトラブル予防講座の続編作成のため、会員からヒヤリハット事例を集めている。

(2) 地域ネット交流会

5月10日（土曜）、広島市で開催された中四国ネット主催の第3回地域ネット交流会に参加。予備調査のあり方や調査時の事故対策など、各ネットにおいて通常行われている業務に関する意見交換を行った。次回は12月6日（土曜）に神戸NET主催で開催予定。これまで同様、通常の業務に関するテーマで意見交換を予定している。

(3) 欠陥住宅110番の実施

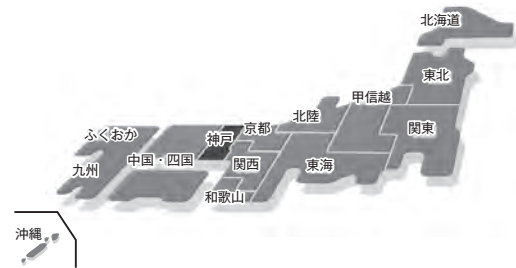
7月5日（土曜）に実施された欠陥住宅110番は、例年どおり2回線に対応。相談件数は12件と昨年よりやや微増。毎年課題となる広報面では、ホームページへの掲載、司法記者クラブへの記者レクを行った結果、毎日新聞（7/4）朝刊地域面に掲載された。

(4) 市民向けリフォームトラブル講座

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。現在は、続編作成中。

(5) 神戸NETのホームページを随時更新

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



中国・四国

1 会員数

弁護士・学者：89名 建築士等：24名

一般：14名 / 合計 127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：
15名 一般：13名

岡山 …… 弁護士：32名 建築士：5名 一般：1名

鳥取 …… 弁護士：3名

愛媛 …… 弁護士：2名

香川 …… 弁護士：2名 建築士：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

- ・2014年3月16日（日）、山口市において欠陥住宅被害予防セミナー「家を建てる前に知っておきたいこと」を開催し、参加された20名の消費者の方に対し、欠陥住宅被害の予防という観点から講演を行った。

また、山口県にはこれまで支部がなく充分な被害の予防・救済活動が行えていない状況であったため、セミナー開催に先立って、山口県内の弁護士・建築士を対象とした建築紛争事件入門講座を開催し、弁護士19名、建築士2名の参加を得た。

今後、入門講座に参加された弁護士・建築士を中心として年内を目標に山口支部の創設を目指している。

- ・2014年5月10日（土）、広島市において第3回3ネット（東海ネット・神戸NET・中四国ネット）交流会を開催し、主に「初動調査のあり方」をテーマとして扱った。初動調査は、最初に相談を受ける機会であるとともに、被害救済の可否を方向付ける重要な分岐点であるが、調査体制一つをとっても、各ネットごとに違いがあるため、第一部では、中四国ネット広島支部（広島欠陥住宅研究会）が行っている予備（初動）調査の工夫点などを寸劇を交えながら紹介するとともに、第二部では、初動調査のあり方について3ネットで意見交換を行った。第二部の意見交換では、各ネットの工夫点や共通する問題点などについて活発な意見交換が行われるとともに、調査の配転方法や調査費用、調査時の事故対応など運営実務的な事項についても議論が行われた。

今後も、継続的に3ネット交流会を開催することが確認された（次回神戸市開催予定）。

3 今後の計画

- ・2014年11月に、山口支部の設立を計画
- ・2015年2月ころ、広島欠陥住宅研究会15周年行事を計画

ふくおか

1 会員数

48名

（建築士8名、一般1名、弁護士39名）

（福岡、佐賀、鹿児島）

2 活動報告

(1) 定例会議・勉強会

平成26年

- ① 2月27日 盛土工事の瑕疵が欠陥になるか争われた事例
- ② 4月15日 建築検査、瑕疵検査の実例から学ぶ施工不良～第1回
- ③ 6月23日 四日市大会の復習
- ④ 9月17日 建築検査、瑕疵検査の実例から学ぶ施工不良～第2回

(2) 110番

7月5日（土）

相談件数 17件



継続 4 件

受任 1 件

※ 毎回20名近くの参加を得ております。

沖 縄

1 現在の活動

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）

(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、不定期ながら勉強会・報告会を開催し、沖縄においても110番が実施できるよう調整・体制づくりを行っていく予定。

4 その他

特になし

