

欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)

2015年 4 月27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

下関タワー

http://www.kekkan.net/

「ふぉあ・すまいる」33号ができあがりましたので、お届けいたします。

本号の中心は、2014年11月22日~23日に行われた第37回全国大会(下関大会)の報告です。

下関大会のメインテーマは、「宅地の安全を考える」でした。平成23年の東日本大震災の際の仙台市の地滑り被害、千 葉市浦安市の液状化被害や、平成25年の京都府福知山市の浸水被害、平成26年の広島市の土砂災害など顕在化している宅 地被害について、被害報告及び地盤の専門家である稲垣氏のご講演を踏まえて、松本克美先生に法的救済についてのご講 演をいただきました。

なお、本号では、下関大会後の平成27年2月4日に開催された日弁連消費者問題対策委員会主催のシンポジウム「宅地 の安全性と消費者の知る権利」の報告も掲載しております。このシンポジウムは、下関大会で取り上げた「宅地の安全」 を消費者の知る権利の観点から検討したものですので、ぜひご一読ください。

下関大会では、私達の救済活動の第一歩である「初動調査(予備調査)のあり方」について、ネット横断的にそれぞれ のやり方や問題点についても議論しました。これまで比較検討をしてこなかった分野だけに大変今日意味深い内容でした。 その他、恒例の勝訴判決・和解報告も多数なされ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、2015年5月30日~31日、岩手県盛岡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。

◆宅地の安全性と消費者の知る権利 日本弁護士連合会・消費者問題対策委員会主催シンボジウム報告 平泉憲一(弁護士・大阪) 2 ◆欠陥住宅被害全国連絡協議会 (全国ネット)下関大会 基調報告 吉岡和弘(弁護士・仙台) 7 ◆宅地被書報告	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)下関大会 基調報告 吉岡和弘(弁護士・仙台) 7 ◆宅地被害報告 9 仙台市の地滑り被害報告 千葉晃平(弁護士・東北ネット) 9 広島安佐南区・安佐北区の土砂災害 森友隆成(弁護士・中国四国ネット) 11 ◆特別講演 宅地被害について 稲垣秀輝(株式会社環境地質代表取締役・京都大学防災研究所非常勤講師) 13 ◆宅地被害の法的責任一自然力競合事例における不法行為責任 松本克美(立命館大学大学院法務研究科教授) 17 ◆【宅地の安全を考える】総括 吉岡和弘(弁護士・仙台) 22 ◆宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール 23 ◆「予備調査」に関する問題点と工夫について 風呂橋誠(弁護士・中国四国ネット) 24 ◆勝訴判決・和解の報告 28 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚(弁護士・大阪) 28 [2] 不同沈下事件 村田正人(弁護士・三重) 31 [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘(弁護士・仙台) 34 [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘(弁護士・仙台) 35 [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘(弁護士・北海道) 37 [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘(弁護士・北海道) 38 [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平(弁護士・仙台) 39 [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也(弁護士・大阪) 43 [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞(弁護士・三重) 52 ◆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) 56 ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57 	◆宅地の安全性と消費者の知る権利	
◆宅地被書報告 仙台市の地滑り被書報告 千葉晃平 (弁護士・東北ネット) 広島安佐南区・安佐北区の土砂災害 森友隆成 (弁護士・中国四国ネット) 村別講演 宅地被書について 稲垣秀輝 (株式会社環境地質代表取締役・京都大学防災研究所非常勤講師) はつまり ではます。 は	一日本弁護士連合会・消費者問題対策委員会主催シンポジウム報告 平泉憲一(弁護士・大阪)	2
価台市の地滑り被書報告 千葉晃平 (弁護士・東北ネット) 広島安佐南区・安佐北区の土砂災害 森友隆成 (弁護士・中国四国ネット) ◆特別講演 宅地被害について 稲垣秀輝 (株式会社環境地質代表取締役・京都大学防災研究所非常勤講師) ◆宅地被害の法的責任一自然力競合事例における不法行為責任 松本克美 (立命館大学大学院法務研究科教授) 17 【宅地の安全を考える】総括 吉岡和弘 (弁護士・仙台) ②22 ◆宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール ②33 「予備調査」に関する問題点と工夫について 風呂橋誠 (弁護士・中国四国ネット) ②4 →勝訴判決・和解の報告 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚 (弁護士・大阪) [2] 不同沈下事件 村田正人 (弁護士・三重) [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台) [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・北海道) [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局	◆欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)下関大会 基調報告 吉岡和弘(弁護士・仙台)	7
広島安佐南区・安佐北区の土砂災害 森友隆成 (弁護士・中国四国ネット) ◆特別講演 宅地被害について 稲垣秀輝 (株式会社環境地質代表取締役・京都大学防災研究所非常勤講師) ◆宅地被害の法的責任―自然力競合事例における不法行為責任 松本克美 (立命館大学大学院法務研究科教授) 17 【宅地の安全を考える】総括 吉岡和弘 (弁護士・仙台) ②22 ◆宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール ②3 「予備調査」に関する問題点と工夫について 風呂橋誠 (弁護士・中国四国ネット) ②4 →勝訴判決・和解の報告 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚 (弁護士・大阪) [2] 不同沈下事件 村田正人 (弁護士・三重) [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台) [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・仙台) [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局	◆宅地被害報告	9
 ◆特別講演 宅地被害について 稲垣秀輝 (株式会社環境地質代表取締役・京都大学防災研究所非常勤講師) ◆宅地被害の法的責任―自然力競合事例における不法行為責任 松本克美(立命館大学大学院法務研究科教授) 17 ◆【宅地の安全を考える】総括 吉岡和弘 (弁護士・仙台) ◆宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール ◆所訴判決・和解の報告 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚 (弁護士・大阪) [2] 不同沈下事件 村田正人 (弁護士・三重) [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台) [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・北海道) [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉見平 (弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) 52 ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 	仙台市の地滑り被害報告 千葉晃平 (弁護士・東北ネット)	9
 ◆宅地被害の法的責任─自然力競合事例における不法行為責任 松本克美(立命館大学大学院法務研究科教授) ◆【宅地の安全を考える】総括 吉岡和弘(弁護士・仙台) ◆宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール ◆「予備調査」に関する問題点と工夫について 風呂橋誠(弁護士・中国四国ネット) ◆勝訴判決・和解の報告 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚(弁護士・大阪) [2] 不同沈下事件 村田正人(弁護士・三重) [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘(弁護士・仙台) [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘(弁護士・仙台) [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘(弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘(弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平(弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也(弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞(弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 	広島安佐南区・安佐北区の土砂災害 森友隆成 (弁護士・中国四国ネット)	11
 【宅地の安全を考える】総括 吉岡和弘 (弁護士・仙台) ◆宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール (月子備調査」に関する問題点と工夫について 風呂橋誠 (弁護士・中国四国ネット) (ク 所訴判決・和解の報告 (1) 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚 (弁護士・大阪) (2) 不同沈下事件 村田正人 (弁護士・三重) (3) 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台) (4) 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・仙台) (5) 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) (6) 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) (7) 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) (8) 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) (9) 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57 	◆特別講演 宅地被害について 稲垣秀輝(株式会社環境地質代表取締役·京都大学防災研究所非常勤講師)	13
 ◆宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール ◆「予備調査」に関する問題点と工夫について 風呂橋誠(弁護士・中国四国ネット) ◆勝訴判決・和解の報告 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚(弁護士・大阪) [2] 不同沈下事件 村田正人(弁護士・三重) [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘(弁護士・仙台) [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘(弁護士・仙台) [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘(弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘(弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平(弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也(弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞(弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57 	◆宅地被害の法的責任―自然力競合事例における不法行為責任 松本克美(立命館大学大学院法務研究科教授)	17
◆ 「予備調査」に関する問題点と工夫について 風呂橋誠(弁護士・中国四国ネット) 24 ◆勝訴判決・和解の報告 28 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚(弁護士・大阪) 28 [2] 不同沈下事件 村田正人(弁護士・三重) 31 [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘(弁護士・仙台) 34 [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘(弁護士・仙台) 35 [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘(弁護士・北海道) 37 [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘(弁護士・北海道) 38 [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平(弁護士・仙台) 39 [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也(弁護士・大阪) 43 [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞(弁護士・三重) 52 ◆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) 56 ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57	◆【宅地の安全を考える】総括 吉岡和弘 (弁護士・仙台)	22
◆勝訴判決・和解の報告 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚 (弁護士・大阪) [2] 不同沈下事件 村田正人 (弁護士・三重) [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台) [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・仙台) [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・北海道) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局	◆宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール	23
 [1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚 (弁護士・大阪) [2] 不同沈下事件 村田正人 (弁護士・三重) [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台) [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・仙台) [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 	◆ 「予備調査」に関する問題点と工夫について 風呂橋誠(弁護士・中国四国ネット)	24
[2] 不同沈下事件 村田正人 (弁護士・三重) 31 [3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台) 34 [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・仙台) 35 [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) 37 [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) 38 [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) 39 [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) 43 [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) ◆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) 56 ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局	◆勝訴判決・和解の報告	28
[3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台) 34 [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・仙台) 35 [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) 37 [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) 38 [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) 39 [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) 43 [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) 52 ◆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) 56 ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57	[1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件 田中 厚(弁護士·大阪)	28
 [4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘(弁護士・仙台) [5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘(弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘(弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平(弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也(弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞(弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 	[2] 不同沈下事件 村田正人(弁護士·三重)	31
[5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57	[3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案 吉岡和弘 (弁護士・仙台)	34
[6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘 (弁護士・北海道) 38 [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) 39 [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) 43 [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) 52 ◆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) 56 ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57	[4] 建物収去及び土地明渡等請求事件 吉岡和弘 (弁護士・仙台)	35
 [7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平 (弁護士・仙台) [8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) ◆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) ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57 	[5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件 石川和弘(弁護士・北海道)	37
[8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也 (弁護士・大阪) 43 [9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) 52 ◆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) 56 ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57	[6] 増築による耐震性不足事件 石川和弘(弁護士・北海道)	
[9] 佐田山団地事件 馬場啓丞 (弁護士・三重) 52 ◆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) 56 ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57	[7] 軟弱地盤売買解約事件 千葉晃平(弁護士・仙台)	
◆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) 56 ◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57	[8] 契約書差し替え一本化事件 脇田達也(弁護士・大阪)	43
◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局 57	[9] 佐田山団地事件 馬場啓丞(弁護士・三重)	52
	◆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)	56
◆地域ネット報告 60 ◆盛岡大会のご案内 72 ◆事務局だより 55 ◆コラム 6	◆広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事開催のご報告 広島欠陥住宅研究会事務局	57
	◆地域ネット報告 60 ◆盛岡大会のご案内 72 ◆事務局だより 55 ◆コラム	6

宅地の安全性と消費者の知る権利

日本弁護士連合会・消費者問題対策委員会主催シンポジウム報告

上記委員会副委員長(土地住宅部会部会長) 平 泉 憲 一

第1 シンポジウム開催の趣旨

日本弁護士連合会・消費者問題対策委員会では、平成27年2月4日、「宅地の安全性と消費者の知る権利」と題するシンポジウムを開催しました。これは、次のような趣旨によるものです。

2011年東日本大震災の際の仙台市内の地滑り被害、千葉県浦安市や茨城県潮来市日の出地区での液状化被害、2013年の京都府福知山市の浸水被害、2014年の広島市安佐南区の土砂崩れ被害など、宅地(地盤)が原因で住民の生命・住宅の安全性が大きく損なわれる被害が続出しています。

住宅の安全性は、建物自体の安全性のみを図っても実現できず、その敷地である宅地の安全性を確保しなければ実現することはできません。

そして、宅地の安全性を確保するためには、まず何よりも当該宅地がどのような地盤なのかを知ることが大前提となります。上記被害にあっても、被害宅地の住民が当該宅地の安全性についての情報を事前に知ってさえいれば、そもそも購入しなかったり、住み続けなかったり、より早く逃げることができたりするなど、避けることが可能であったのではないでしょうか。

この点、わが国の住民や宅地購入を検討する消費者は、宅地の地盤情報を十分知ることができるのでしょうか。もし、できていないのであれば、私達は、今後どのような仕組みをとるべきなのでしょうか。

このような問題意識から、宅地の安全性を「消費者の知る権利」という観点から検討しようと考え、本シンポジウムを開催しました。

第2 宅地被害の状況と問題点

仙台市内の地滑り被害については千葉晃平委員

(仙台弁護士会) に、茨城県潮来市日の出地区の 液状化被害については中本義信会員(茨城県弁護 士会)に、広島市安佐南区の土砂崩れ被害につい ては森友隆成委員(広島弁護士会)、京都府福知 山市の浸水被害については上田敦委員(京都弁護 士会)に、それぞれ報告がありました。このうち、 仙台及び広島の各被害報告は、本書でも掲載して おりますので、ご一読ください。

各被害に共通することは、それぞれの地盤について知ることができれば避けられたし、知ることは可能だったのではないかということです。

第3 地盤情報の特質

ただ、「地盤を知る」ということは、簡単なことではありません。

それは「地盤情報が多様であること」「評価が 専門的であり、相対的であること」によります。 この点については、平泉から報告させていただき ました。

1 地盤情報の多様性

(1) 場所的観点

地盤は建物と異なり連続した土地ですから、特定地点の地盤を評価するためには、直下の地盤情報(ボーリングデータなど)だけでは不十分で、周辺の地盤情報も必要となります。

(2) 時間的観点

地盤を評価するためには、現在の地盤情報 だけでは不十分で、過去にどのような変遷を 辿ってきたのかなど地盤の地歴・来歴を知る ことが重要です。

また、地盤情報は、時間的に固定的な情報 ではなく、地層や地下水脈などは時の経過に より変動することもありえます。

(3) 調查方法的観点

地盤情報を得るには調査が必要ですが、調査方法には、現地踏査、貫入試験(標準貫入 試験、コーン貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験など)、土質試験など多様で、調査方法によって得られる情報は異なってきます。

(4) 情報の部分性

いずれの調査方法によっても、地盤全ての 情報を把握することは不可能で、限られた調 査地点の情報をもとにした推測的情報にすぎ ません。

(5) 情報源の多様性

調査によって得られた地盤情報は、様々な 主体が、各自の目的のために、それぞれの方 法で調査したものですので(公共工事等の際 の調査、建築確認時の資料、宅地造成時の資 料、その他民間保有資料など)、情報源は多 様です。

2 評価の専門性、使途との相対性

(1) 専門性

地盤評価は、上記のとおり多様な地盤情報 をもとに、土地の使途・災害の種類等を踏ま えた専門的知見に基づく評価です。

(2) 使涂との相対性

地盤情報は、当該土地の使途や災害の種類 との関係で評価される相対的な評価です。た とえば、同じ地盤であっても、木造平屋建物 の築造は問題がなくても、大規模建物の築造 には適さないことはありえます。

第4 宅地の安全性と消費者の 知る権利

このような地盤情報の特質(多様性、専門性、相対性)を考えた場合、消費者が地盤情報を知るためには、①より多くの基礎データを集約し、②これを踏まえて専門家が適切に判断すること、が不可欠と思われます。

本シンポジウムでは、この点について、地盤情報データベースの現状を踏

まえて、消費者の知る権利の観点から、集約が難 しい民間保有情報等の集約の可否、専門家による 判断のシステム、実際の宅地取引の際への盛り込 み方などをパネルディスカッション方式で協議し ました。

パネリストには、以下の方々にご出席いただき ました。

- ・小嶋茂人氏 (株式会社ファーストフロア代表取 締役)
- ·中村裕昭氏(公益社団法人地盤工学会理事、地盤品質判定士協議会事務局長)
- · 須藤哲夫氏(国土交通省都市局都市安全課都市 防災対策企画室長)
- ·三浦直樹(当委員会委員:大阪弁護士会)
- ・石津剛彦(当委員会委員:和歌山弁護士会) 以下では、紙面の都合上、協議の詳細は割愛させていただき、協議を通じての私たち土地住宅部会の考えをご報告いたします。
- 1 国交省の地盤についてのデータベースは充実 しつつありますが、その情報源は、主として公 共工事の際の調査データで、民間保有情報は個 人のプライバシーの問題等があり集約がなされ ていないのが現状であることより、このような 民間保有情報も消費者の知る権利を根拠に集約 できないかが問題となりました。

私たち委員会では、安全な住宅・宅地に居住する権利は憲法上の人権であると考えています。この点、地盤情報は同権利を実現するために前提となる不可欠の権利であり、国民は、国





家に対し、地盤情報を整備充実するための施策をとる憲法上の責務を負うと考えるべきです。

また、宅地の安全性は、宅地の所有者のみならず利用者・通行人など宅地に関わる多くの人々の生命・安全に関わることより、安全性評価の前提となる地盤情報は、一所有者の利益を超える公の財産といえましょう。

さらに、地盤情報が国土そのものの情報であることを考えると、国民の生命身体を守るために地盤情報を集約することは、国の重要な責務ともいえます。

このような地盤情報の重要性・公共性を考えると、国は、民間が保有している地盤情報も集積して基礎データを構築するべきです。

この点、ある統計によると、公共機関や民間による地盤情報(例えば、ボーリングは年間約10万本といわれる)のほとんどは、建築確認申請や設計・施工に利用された後、廃棄、散逸、死蔵され活かされていないとも言われており、誠に残念な状況と言わなければなりません。

- 2 この場合、情報を拠出する土地所有者の利益 については次のように考えるべきではないでし ょうか。
 - (1) 建築確認申請、宅地造成開発許可申請の際 に提出する地盤情報は、提出者は国の基礎デ ータとして無償で供出することを甘受するべ きです。これらの情報は、行政が、当該建築、 造成の安全性確保の観点より法適合性を判断 するために必要となる情報であるから、これ

らの情報については、行政の判断の事 後的検証や将来の知見向上の際の安全 性確認のためにも、公のデータとして 供出すべきであると考えられるからで す。

以上の理が、既存の建築確認等申請者にも及ぶかは議論がありえますが、各申請に対する行政の判断の基礎になったことからすると、区別して取り扱う理由は見い出し難いように思われます。

- (2) 民間が保有している(1)以外の地盤情報について
 - i まず、地盤情報を供出し他の地盤情報と相まって専門的知見に基づいて評価した場合に当該土地の財産的価値が低下するかもしれないというおそれ(不利益)は、情報の供出を求める場合に考慮する利益にはあたらないと考えるべきでしょう。平成26年の広島市の土砂災害からも明らかなように、地盤情報は、一土地所有者に限らない多くの者の生命身体の安全にかかわる情報であることに鑑みると、地盤情報は公の財産として、供出を拒めないと考えるべきだからです。

ただし、供出された情報を、どのように 公開すべきかは、別途配慮するべきです。

- ii また、当該地盤情報の取得に要した調査 費用等については、「正当な補償」(憲法29 条3項)の問題として、相当の補償を求め ることができると考えるべきです。
- 3 データベースを公開する場合の問題点

行政・民間保有の各情報を集積して構築された地盤情報データベースは、個々の地盤評価のために公開して活用すべきです。

ただ、公開する場合には、次の諸点に留意す るべきです。

まず、地盤情報データベースの管理者が評価 した情報のみを公開することは、その評価の際 に既存土地所有者の利害を配慮するなどの弊害 が生じるため、管理者による評価は避けるべき でしょう。

また、地盤の専門家でない一般の 消費者がボーリングデータ柱状図の ような生のデータを公開されても評価することはできないし、他方で、 地盤の専門家が評価する場合は正確 な生のデータこそが必要とされるな ど、情報の受け手との関係も問題と なります。

これらのことを踏まえて、申請者 を専門家等に限定して生の調査結果 を公表するのか、限定せずにメタデ

ータを公表するのかなど、今後の議論すべき事 項であると思われます。

- 4 消費者の宅地取引における地盤情報の活用
 - (1) 消費者が宅地を購入する場合などに、当該 宅地の地盤情報を得ることができる場合は、 現行法では極めて少ないのが実情です。たと えば、取引対象地が、土砂災害防止法(資料 8)に基づき「土砂災害警戒区域」に指定さ れているなどの法律上の特別な指定を受けて いる地域に入っていなければ、契約時に、宅 建業者から重要事項として説明されることは 少ないからです。
 - (2) また、宅建業者としても、地盤情報の専門性からして、評価することは困難でもあります。
 - (3) そこで、地盤品質判定士による地盤評価、



地盤性能表示制度の導入など地盤評価を土地 取引において活用できるような制度を導入す る必要があるといえます。

さらに、地盤評価書等の評価書がなければ、取引自体がそもそも進まないという社会的コンセンサスを構築されれば、危険・不当な地盤を取得するという被害や、そのような地盤で生命身体財産を失うという被害を防ぐことが可能となると思われます。

5 私たちが生活する宅地の安全性は、生活の前 提となる大変重要なものですが、現在の制度で は、まだまだ消費者は、宅地の安全性を的確に 知る得ることはできないと言わざるを得ませ ん。私たちの部会では、今後、上記の問題点を 踏まえて、具体的な立法提言ができるように検 討していきたいと考えています。



コラム

京都から、とりとめもないお便り

弁護士 神 崎

哲 (欠陥住宅京都ネット)

今年は、欠陥住宅ネット立ち上げのきっかけとなった阪神淡路大震災から20年目に当たる。私たち欠陥住宅ネットの活動も20年近くになるかと思うと、感慨深いものがある。とりわけ、平成6年に弁護士登録した私は、その1年目に阪神淡路大震災が起こったということもあって、欠陥住宅ネットに育ててもらった感が強い。

ここだけの話だが、欠陥住宅ネットの活動を始めた当初、私が建築知識にあまりに乏しいため、見かねた建築士さんから「建築学校にでも行ってみれば」と勧められ、平成11年から2年間、建築専門学校に通っていた。しかし、他の多くの法律家と同様、私も数学や物理等に非常に苦手意識を持っており、理数系科目が苦手なので文系に進んだというクチである。結局、構造力学や環境工学等は相変わらず理解が深まらなかった。むしろ、建築紛争事件とは全く関係のない科目の方が面白く、いまだに印象に残っている。

例えば、建築史の授業で聞いた話。イギリス等の教会の尖塔は、霧深く薄暗い風土で物の見え方が曖昧 模糊としていたゲルマン世界において、神秘的・超越的存在に対する憧憬が、キリスト教の一神教の本質 と合致した結果、天に向かう垂直性・上昇性として表現されたものだとか。これは、ギリシャ・ローマと いった乾いた明るい風土で物の見え方が明快な世界において、水平性が強調された建物が多いことと対照 的である。また、古代エジプトにおいては、ナイル川により生活領域が南北方向に限定され、太陽が運行 する東西方向が加わり、直交座標で空間を捉える結果、ピラミッド建築が生まれたとか。

他方で、欧米型の「切り分ける」父性社会と異なり、「つなぐ」母性社会であるわが国では、内と外の間に縁側という曖昧な空間があったりもする。

建築とは、世界観や文化に根ざし、且つ、それらに規定されているのだなあと感心した次第である。

そのような目で改めて京都の地を見てみると、非常に興味深い歴史的な建物が、それこそ山のようにある。施工不良の問題に出くわすと、現場施工が中心の建物に、工場で緻密に製造される工業製品のごとき精度を要求することは酷ではないかという疑問もないわけではない。けれども、何百年も前の寺社建築が寸分狂わぬ精密さで組み上げられ、現代にその姿を残している。そして、55mもの高さを誇る東寺の五重の塔が阪神淡路大震災で倒壊しなかった理由について、免震構造説などもとなえられているが、いまだによく判っていない等といった話を聞くと、工場生産品ですら免震偽装を行っている現代は本当に技術が進歩



したのだろうかと不安になってくる。

建築技術はまだまだ発展途上なのだろう。 そして、欠陥住宅被害に対する取り組みも、 まだまだ続くのだろう。

他方で、せっかく建築に関係する仕事に携わり、多くの建築士さん達とも知り合いになれたのだから、欠陥住宅ばかりでなく、いろんな建築物に関心を持ちたいものだと思っている。

皆さんも、京都にお越しの際には、是非と も、歴史的建築物に接して頂ければと思いま す。

久照住宅被害全国理絡協議会(全国邻罗的) 下西大会

基調報告

幹事長 吉 岡 和 弘(仙台)

1 改正建築士法

平成26年6月20日、「建築士法の一部を改正する法律」案が参議院本会議で可決、成立した(公布日平成26年6月27日)。同法律案は、日本建築士事務所協会連合会、日本建築士会連合会、日本建築家協会が設計業務の適正化等を目指し共同して議員に働きかけ改正を実現したといわれている。

三会が求めた本法改正の主眼は、建築士資格がない者や、建築士がいない無登録の者らが報酬を得て業として受託後、同業務を建築士事務所に丸投げ(一括再委託)する実態にメスを入れたいと言うものだった。しかし、

- ① 改正建築士法22条の3の2は、「設計又は 工事監理の委託を受けることを内容とする契 約(「設計受託契約」又は「工事監理受託契 約」)の当事者は、各々の対等な立場におけ る合意に基づいて公正な契約を締結し、信義 に従って誠実にこれを履行しなければならな い」と規定するが、同規定は無資格者や無登 録者らには適用されない。
- ② また、改正建築士法22条の3の3は、「述べ面積が300㎡を超える建築物の新築に係る設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者は、前条の趣旨に従って、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名捺印をして相互に交付しなければならない」と規定するが、設計・監理の受託内容を書面化し、互いに持ち合うことは当然のことである。逆に、同規定では、「述べ面積が300㎡を超える建築物の新築に係る……」と規定されたことにより、前述した事案のように述

べ面積が300㎡を 超えない建築物に は同規定が適用されず、反対解釈と して「述べ面積が 300㎡を超えない 建築物の新築に係 る設計・監理につ



いては互いに契約書を交付し合わなくてもいい」と解される余地が生じよう。

- ③ 改正建築士法22条の3の4は、「設計受託 契約又は工事監理受託契約を締結しようとす る者は、第25条に規定する報酬の基準に準拠 した委託代金で設計受託契約又は工事監理受 託契約を締結するよう努めなければならな い」と規定する。しかし、実際上、建築士は、 同報酬基準の6ないし7掛とも言われる報酬 額で受託せざるを得ない現実や、施工業者や 元請け設計事務所間、又は、元請け設計事務 所と構造、設備らの建築士間の契約には適用 されないから、これらの関係では相変わらず 報酬基準を下回る報酬額で受託契約が取り交 わされる現実が続くことになる。
- ④ その他、損害賠償保険の契約締結の努力 (同改正法24条の9)、建築士事務所の開設者 に対する監理建築士の意見尊重義務化(同改 正法24条)等々、新たに新設された。三会共 同提案による改正という意味はあるものの更 に実効性あるものにしていかなければならな い。
- 2 平成26年11月8日、日本消費者法学会は「制定20周年を迎える製造物責任法の現状と課題」

と題するシンポを開催した。同シンポでは、今後、同法が改正されるとした場合、同法に不動産を加えるべきか否かが議論の一つとして取り上げられた。

- ① 平成7年に施行された製造物責任法2条は「この法律において『製造物』とは製造又は加工された動産をいう」と規定し不動産を除外した。立法当時、日弁連案等は「加工されていれば不動産も同法の対象にすべし」との意見があったが、立法者は、不動産については「契約責任で処理すればいい」、「土地工作物責任がある」、「耐用年数が長い」、「ECでも除外された」などを理由に同法では動産に限定された経緯があった。
- ② コメンティーターの松本克美立命館大教授は、「最高裁も被害者救済の重要判決をだし 欠陥住宅判例法理は前進している。シックハウス事件や拡大損害を求める事案について不 動産をPL法の対象にすることは意味がある 一方、不動産被害は20年以上が経過して損害が発生することに鑑みたとき現行法の期間制限10年は短かすぎ、むしろ損害発生時を起算点にする方向で検討すべき」などとコメントした。
- ③ 現時点でPL法を改正するための具体的方 策が示されたわけではないが、当ネットとし ても、同法の改正についての基本的姿勢を検 討し、何らかの提言をしていく必要があるの ではなかろうか。
- 3 当ネットのMLでは、4号建物と構造計算、 壁量計算の関係、4号建物の特例について議論 が交わされている。建築士は4号建物の場合で あっても構造計算や壁量計算をすべき義務があ るものの、確認申請書に構造計算書等を添付す る必要はないのか、それとも、建築士は4号建 物の特例により、構造計算や壁量計算をなすべ

き義務はなく、従って、確認申請書に構造計算 書等を添付する必要はないのか、更には、建築 士は4号建物の特例により、構造計算をなすべ き義務はないが、壁量計算をする必要がある。 従って、確認申請書には壁量計算は添付する必 要があるのか。また、被害者からは「4号特例 は消費者にとって不利な法律だ。家を建てるま で設計図書の入手は出来ず、比較検討できない。 まるで『施工者を信じなさい。失敗したらその 時は消費者の責任だ』と言われているようなも の」との指摘もある。この問題についても、集 中した議論が必要である。

- 4 地盤を知る権利(知らされる権利)の確立、 充実が求められている。
- ① 雲仙普賢岳、九州北部豪雨災害、伊豆大島、 広島の土石流災害、御嶽山噴火被害、栗平・ 天然ダム崩壊など、消費者が安全に居住する ための前提たる地盤災害が続発している。消 費者に地盤を知る権利(知らされる権利)が 付与され、消費者が自律的に災害から身を守 るための諸制度の確立が喫緊の課題となって いる。
- ② また、併せて、現行建築基準関係法令、とりわけ、地盤に係る告示1113号第2の「地盤の許容応力度を定める方法」(1)(2)(3)は消費者が安全な地盤を確保するために約経っているのか、告示1347号第1の「建築物の基礎の構造方法…」を定める規準は正しいか、消費者サイドから分析検討をしなければならない。
- ③ 本大会では、「地盤の安全」をメインテーマに取り上げた。議論の成果が期待される。
- 5 本ネットが立ちあがって来年は20年の記念すべき年となる。私たちの研究と運動の成果を凝縮し、消費者が安全な住宅に居住し得る権利の確立に向けて邁進しよう。

宅地被害報告

仙台市の地滑り被害報告

東北ネット・弁護士 千 葉 晃 平

仙台市の地滑り被害について、大会当日は、ここ3年6カ月の推移等を定点撮影的な写真(スライド)で報告させていただきました。本稿では紙数等の観点から一部割愛させていただかざるを得ませんが、是非、「現場」の状況を感じていただければと思います。

また、地滑り被害の全体状況、仙台市の状況、 課題や被害救済のための参考裁判例について、以 下のとおり報告させていただきました。

1 東日本大震災

- (1) 狭義では2011年3月11日14時46分発生の、震源および規模(推定)を三陸沖(北緯38.1度、東経142.9度、牡鹿半島の東南東130km付近)の深さ24km、幅約200km、モーメントマグニチュードMw9.0とする地震をいい、一般にはこれに伴う原発事故はじめ各種被害やその後の余震等を含むものと理解されている。
- (2) 人的被害は死者 1 万5884名、行方不明2640 名、負傷者6150名、震災関連死2916名とされて いる(復興庁・2014年 1 月10日現在)。
- (3) 建築物被害は、全壊12万6631戸、半壊27万 2653戸、一部損壊74万3492戸とされ、把握され ているだけでも我が国の総住宅の約2%が何ら かの被害を受けている。
- (4) 宅地被害は、東日本大震災前の法制度の問題 等から建物のような統計すら存しない状況であ るが、各所で宅地の崩落・すべり・沈下・液状 化等の被害が相次いだことは周知の事実であ り、2011年9月27日時点での国土交通省の把

握でも、13県において宅地被害(液状化被害を除く)は5467件、液状化被害は2万6914件に上るといわれている。



2 仙台市の状況

- (1) 概要
 - ① 海から仙台駅までは約10km
 - ② 人口·107万3242人、世帯·49万1423(平成26年10月1日)
- (2) 宅地被害 被災宅地数は5728宅地(平成25年7月31日現 在。仙台市公表数字)
- (3) 救済制度の概要
 - ① 宅地復旧事業(国の補助金による公共事業)と仙台市による助成金制度の2本立
 - ② 自己負担
 - i 宅地復旧事業…個人擁壁等復旧分の10%
 - ii 助成金制度…100万円 + (100万円超える 部分の10%)
 - ※ 仙台HPに詳しい http://www.city.sendai.jp/jutaku/takuchihisai. html
- (4) 復旧状況
 - ※ 「折立5丁目」「西花苑1丁目」(本稿は 前者のみ)

平成23年 4 月13日



平成24年11月13日



平成26年11月6日



3 課題等

- (1) 応急危険度判定を前提にしており、被害実態を十分に把握できているか?
- (2) 宅地造成そのものに瑕疵ある場合の救済が不十分
 - ※ 南吉成宅地被害訴訟宅地造成に係る注意義務違反の立証、時効・除斥期間等
- (3) 被災後の造成宅地の安全性
- (4) 自己負担と悪質業者(杜撰施工)への対応
- (5) 地域間格差
- (6) 宅地の不可分連続性・永久喪失性
- (7) その他

4 参考

仙台高裁平成22年10月29日判決(高裁)

昭和61年頃の宅地造成につき、「宅地上に建築 される住宅等の建物は、その建物の利用者等の生 命、身体又は財産を危険にさらすことがないよう 建物としての基本的な安全性を備えていなければ ならないところ、その敷地の地盤の性状がその上 に建築される建物の基本的な安全性に大きな影響 を与えることは明らかであるから、宅地の地盤は 建物の建築に適した強度や安定性を有していなけ ればならず、このような強度や安定性は、宅地と しての基本的な安全性というべきである。そうす ると、宅地の造成販売を行う者は、宅地の造成販 売に当たり、直接の契約関係にない建物建築主等 に対する関係でも、当該宅地に宅地としての基本 的安全性が欠けることがないように配慮するなど 第三者が不測の損害を被ることがないように注意 すべき義務を負うと解するのが相当である。」と し、宅地販売者(町)に建物沈下修正工事費用等 (合計3000万円超)の賠償を命じた。

広島安佐南区・安佐北区の土砂災害

中国四国ネット・弁護士 森 友 隆 成

1 被害の概要

平成26年8月20日未明、広島市において大規模な土砂災害(土石流・がけ崩れ)が発生し、74名の尊い命が失われました(重傷8名軽傷36名)。

家屋被害も、全壊133戸、半壊122戸、一部損壊 174戸にのぼり、床下・床上浸水を含めると被害 家屋は4559戸と甚大なものでした。

被災地は、広島市安佐南区八木地区・緑井地区、同市安佐北区可部東地区で、広島市中心部から約10Km圏内の場所で、1970年代から山を削った団地造成が進んだ地域です。

また、バス路線の多い国道沿いにあることや、新交通システムの整備から、近年、若い世代を中心に人気を集め、人口が増加している地域でもあり、2歳の幼児や新婚の妊婦の方なども犠牲になっており、被害家屋には近年建てられた家屋も多くあります。

2 大規模な土砂災害が起きた要因

土砂災害発生の要因は、集中豪雨と一帯の地層 にあります。

当日、瀬戸内海から暖かく湿った空気が流入 し、その空気が同地区の山々にぶつかって上昇気 流が発生し、次々と積乱雲が発生するバックビル ディング現象が起きたと考えられています。

バックビルディング現象により、次々と発生した積乱雲が、同地区に、3時間雨量150mm以上の豪雨をもたらしました。特に午前3時から4時までの1時間雨量は100mmを超えました。

そして、同地区一帯の地層は、花崗岩で出来た 硬い地質でしたが、その表層は、花崗岩が風化し た非常にもろくて崩れ易い真砂土で覆われていま した。

山頂部分に、豪雨が降り注ぎ、大量の水が地層

に浸透し、その結果、 硬い花崗岩石層と真砂 土の表層部分との間に 水の層が生じて摩擦力 が減り、その結果、大 量の水を含んで重くなった表層部分が崩壊 し、比較的硬い地盤面



も崩し、土石流となって町を飲み込みました。

発生した土石流は107件にのぼり、その時速は 最大時速144kmと推測されます。流出した土砂は 50万㎡を超えました。また、土石流が発生した時 刻が未明であったことから、避難も遅れ、甚大な 被害が発生しました。

私も、昨年9月に現地を訪れましたが、基礎だけ残して喪失している家屋や、麓にまで流された巨大な岩石を目の当たりにして、その威力の凄まじさにただ呆然としました。





3 危険性の認識について

では、被災者を含めた同地区の方々は、このような大規模な土砂災害が起きる危険性を十分に認識していたのでしょうか。

この点、地元の新聞社が行った調査では、回答者の約6割強が「危険性を認識していなかった」と回答しています。また、一昨年6月に新築した家が全壊した方は「むしろ、災害は起きないと聞いていた」「知っていれば買わなかった」とコメントされており、印象に残りました。

しかし、この地区の地域史には、過去大規模な 土石流が発生したとされる記載が数多く存在し、 また、旧地名は「八木蛇落地悪谷(やぎじゃらく じあしだに)」と呼ばれていたという伝承もあっ て、知る人ぞ知る危険な地域でした。

行政も、当然、土砂災害の危険について把握しており、土砂災害防止法に基づく警戒区域に指定するための基礎調査を行っていました。

では、何故多くの方々が、危険性を十分に認識 できていなかったのでしょうか。

その一因としては、警戒区域に指定されていなかったことが挙げられます。平成13年に施行された土砂災害防止法(これは、皮肉にも平成11年6月に発生した広島市の土砂災害を教訓にして制定された法律です)により、行政は、土砂災害の危険がある地域を警戒区域に指定することが可能であり、この指定がされていることは宅建業法35条が列挙する重要事項説明事由に該当します。しかし、この地域は、警戒区域に指定されていなかったため、その危険性について取引時に十分な説明がされていなかったと考えられます。

この警戒区域の指定が、基礎調査の手違いや平成11年時の土砂災害ではこの地域に被害がなかったことなどから遅れていたと言われています。

また、警戒区域の指定が徒に遅れていたのであれば、それ自体問題ですが、それだけに問題は集約できないと思います。先に述べたとおり、過去の歴史や行政による基礎調査が進められていたこ

とから、土砂災害の危険性について「知る人は知っていた」からです。土地を購入しようとしている人、借りようと思っている人も、これらの情報を取得しようと思えば取得できるという体制がなければ、「知っていれば買わなかった」という声はなくならないと思います。

4 災害後の動き

災害後、土砂災害防止法が改正され、基礎調査 の結果を警戒区域指定前に公表することが義務化 されるとともに、基礎調査が遅れている自治体に は国が是正要求を行うことができるようになりま した。

また、省令改正により、宅建業法の重要事項説 明の列挙事由に基礎調査の結果も追加することが 検討されていると報道されています。

広島県においては、県が宅建業界と連携して、 住宅の購入や賃貸を検討している人に対し、対象 物件が各種災害の危険個所にあるかどうかなどを 説明する取り組みを始めました。

これらの動きは、「知っていれば買わなかった」 という被害をなくすための大きな前進だと評価で きます。

しかし、平成11年の広島市の土砂災害を教訓に、土砂災害防止法が制定されていながら、警戒区域の指定が遅れてしまっていたように、法制度があっても、それが実効的に運用されなければ意味がありません。また、本来、災害が起こる前に検討されるべきだったことなのは間違いありません。

父親が、3歳の息子を「この子だけでも助けてくれ」と言って消防士に抱き渡し、その父親の前で、その消防士がその子を抱き抱えたまま土石流に飲み込まれたというような居た堪れない被害状況の報道に接する都度、私達も、「知っていればこのような被害に遭わなかった」という事例を少しでもなくすために出来ることがないか、今後も、検討を続けていかなければならないと思いました。

特別講演

宅地被害について

株式会社環境地質代表取締役・京都大学防災研究所非常勤講師 稲 垣 秀 輝

1 はじめに

本文は、2014年11月12日下関で行われた第37回 欠陥住宅被害全国連絡協議会での特別講演「宅地 被害について」をまとめたものである。まず、宅 地の安全を考えてみる時、いろいろな宅地被害の 事例をまとめるとわかりやすい。近年、地震や津 波・豪雨・火山噴火などに起因する土砂災害が急 増しており、我が国が地殻変動の活動期に入った ことは明らかである。その上、日本の地形は急峻 で、地質はもともと複雑で脆弱であるため、雨や

表1 字地に関する最近の自然災害の調査事例

	(株)環	境地質(since1991)の自然災害	調査
種別	年代	災害名	論文発表等
	1998.8	白河土砂災害	0
	1998.9	七宗土砂災害	0
	2004.10	水俣土砂災害	0
	2009.7	山口土砂災害	0
	2010.7	中濃土砂災害	0
	2010.7	庄原土砂災害	0
	2010.7	島根土砂災害	
豪雨	2010.9	足柄・小山土砂災害	0
家的	2011.9	紀伊半島土砂災害	0
	2012.8	九州北部土砂災害	0
	2013.8	岩手・秋田土砂災害	
	2013.9	京都・滋賀・福井土砂災害	0
	2013.1	伊豆大島土砂災害	0
	2014.7	南木曽土砂災害	
	2014.8	広島土砂災害	
	2014.10	横浜土砂災害	
融雪	2010.7	七五三掛地すべり災害	
MAH	2012.3	国川地すべり災害	0
	1995.1	阪神、淡路大震災	0
	2000.7	伊豆諸島地震災害	0
	2000.10	鳥取県西部地震	
	2004.10	新潟県中越地震	0
	2005.3	福島県西方沖地震	
地震	2007.3	能登半島沖地震	0
地展	2007.7	中越沖地震	0
	2008.6	岩手、宮城内陸地震	0
	2011.3	東日本大地震	0
	2011.3	長野北部地震	0
	2011.4	いわき地震	0
	2014.11	長野県北部(白馬村)地震	
	1991.6	雲仙普賢岳	0
火山	2000.3	有珠山	0
	2000.8	三宅島	0
噴火	2011.1	新燃岳	0
	2014.9	御嶽山	

地震・火山噴火による 自然災害に弱いことで 知られている。このよ うな脆弱な国土にある 宅地は、地盤の成り立 ちや性質を知らないと 危ないのである。



1991年に会社を創業

し、表1に示したように災害があるたびに現場に 出かけるようにした。コンセプトは、地盤工学の 技術は現場にあるという強い意志である。このよ うな自然条件の中で減災の効果を考えながら、い かに安全な宅地を経済的にも環境的にも適正に作 っていくかが問われている。

日本の建築技術の信頼性は高いが、もともと建 物は地盤が安定していることを前提として建てら れる。もし、安定していると思っていた地盤が動

図1 宅地にどんな被害が考えられますか

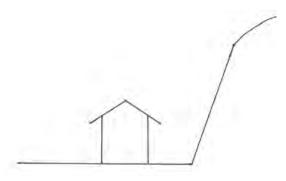


図2 考えられる地盤被害

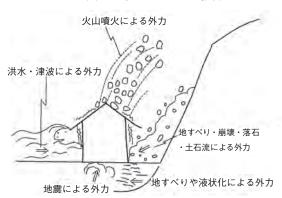






写真3 南木曽の土石流被災家屋跡

いたらどうなるだろう。2011年3月11日、M9.0 の東日本大震災が発生した。この地震は、私たち現代人の想定をはるかに越える規模であった。多くの被害がでたが、住宅に関しては地盤の不安定化が注目をあびた。つまり、液状化現象と谷埋め盛土の地すべりである。液状化の被害は首都圏の湾岸地域に甚大な被害を与えた。谷埋め盛土の地すべりは、仙台市や福島市の新興造成地で大きな被害がでた。最近では、2014年8月の豪雨で広島市街地の宅地が土石流に飲み込まれた。建物はこうした予想を超える外力を想定していないのである。いずれも地域全体が被災し、建物の耐震性だけでは決して解決できない地盤現象である。今まで知らずにいた危険な宅地の地盤を消費者である住民自らが見直す時期にきている1)。

たとえば、図1に示した宅地に関してどれだけの地盤災害が想像できるでしょうか? 単なる崖崩れだけでなく、図2に示した様々な地盤災害を予測して、その対応を考えねばならない。広島の土砂災害の例で言えば、沖積錐が広がった沢の出口に宅地が広がっている(写真1)。この沖積錐



写真 2 沖積錐で発生した土石流



写真 4 南木曽での蛇抜け(土石流)の石碑

という地形用語は中学校で習うのであるが、土石流が流路を変えながら作り出した地形であり、土石流の危険が常にあるということを示している(写真2)。それを知らないで住んではいけない。広島の被災地には土石流を暗示する蛇王池という伝説と石碑が残っている。また、土石流の多い南木曽地域(写真3)でも蛇抜け(土石流)伝説があり、その言い伝えを忘れないように土石流の巨礫を石碑として残している(写真4)。

2 危ない地盤と47都道府県の危険度マップ

そもそも、地盤をみたら宅地の危険度がわかるのか、いろいろな情報が世の中には出回っているので、それらを集めて勉強して欲しい。また、わからないところは、図表1にわが社の例を示したが、地盤の専門家に聞くのも手である。最近の相談内容は様々であるが、地盤に係わる防災の問い合わせや地盤環境の相談が多い。この中で1991-2014年間に地盤の訴訟問題については、約50件の相談にのった。このうち地盤防災に関する訴訟は多く、環境に関する訴訟は少なかった。特に、

2010年以降の依頼が多い。2013年に入ってからも、訴訟案件は急増し、2年足らずですでに20件以上に及んでいる。訴訟の問題となる項目は、崖・よう壁、地盤沈下、盛土、水辺の順になっている。一般には図3に示したように地盤の種類によって宅地の危険性が指摘できる。また、図4に示したように地形の種類によって危険な宅地と安全な宅地がわかるので参考にしていただきたい。

3 おわりに

これまで宅地については地盤工学の分野では大

図表1 市民からの相談の推移 (2012年途中まで集計でその後も急増している)

	A	诊断	Bâ	⑤計	
年	①防災	2)環境	③防災	4)環境	3/81
1991	0	0	0	0	0
1992	0	0	0	0	0
1993	1	0	0	0	1
1994	0	1	0	0	1
1995	1	0	1	0	2
1996	2	0	0	0	2
1997	2	0	0	0	2
1998	1	1	0	0	2
1999	2	0	0	0	2 2 2 2 2 2
2000	4	0	0	0	
2001	2	1	0	0	3
2002	6	1	0	0	7
2003	6	2	1	0	9
2004	10	1	0	0	11
2005	7	1	0	0	8
2006	3	2 2	1	0	6
2007	3		0	0	5
2008	5	2	2	0	9
2009	5	2	0	0	7
2010	9	1	3	0	13
2011	11	2	3	0	16
2012	6	1	4	1	12
計	86	20	15	- 1	122

きく取り扱われてこなかった。これは、地盤分野の事業が公共事業を中心に行われてきたからである。公共事業では地盤工事の品質を官民合わせて確保する仕組みが出来上がっているし、不備が出た場合の責任のあり方もほぼ確立している。また、業務の中で保険や保障の制度も用意されている。しかし、民間の宅地では、誰かがその責任を取らねばならない。我が国の脆弱で複雑な地盤を評価するのは難しいのに宅地地盤を評価する技術者は少なく、このため、宅地に関する多くの不具合が発生するのである。そして、保険や保障の制度も建築物の付帯的な取り扱いに終始してきた。この場合、宅地の所有者や購入予定者は誰に宅地の安全性を確保してもらえばよいのかが課題となる。

近年、宅地に関する訴訟が増えているのは、これらの事情によるのではないかと考えられる。これまでの宅地の不具合を見てくると、自然災害への対応の不備と人的瑕疵がある。自然災害を見ると、山地の宅地は崖くずれや土石流の被害多い。都市の宅地は不同沈下や盛土のすべり・液状化の被害が多い。また、地盤工事の不備や周辺の地盤工事によって宅地が影響を受けることもたびたびおこっている。もともと宅地地盤は安全であるという認識の上で建物が作られているのであるが、予想外の外力や地盤内部の崩壊に弱いのである。

この論文が、地盤災害の危険性を理解し、住宅 の安全を守るための一助になればと願っている。

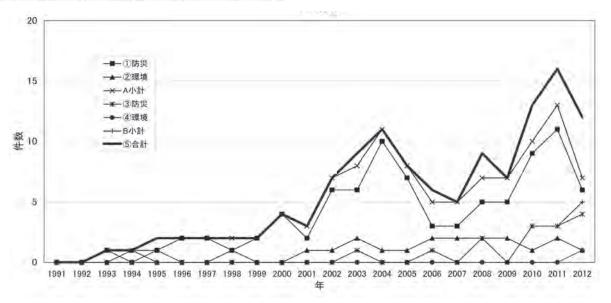


図3 危険性のある地盤2)

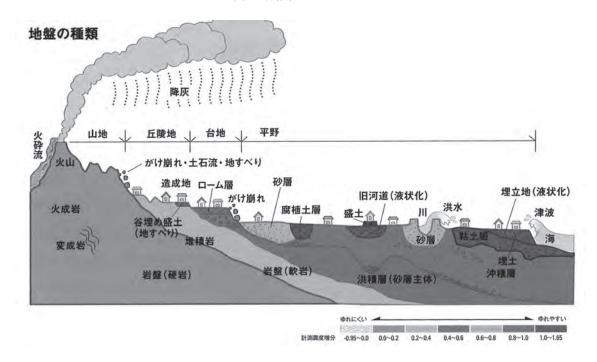


図4 危険な地形と安全な地形2)

危険度別・地形の種類と特徴

安全 地盤が安定していて 揺れにくい。液状化 の心配はほぼない				続くは	らかな起伏や	変地 や、小山 (丘 でできた、よ	台地 準層でできた、よく締まった地盤。 水はけがよく、比較的平坦かつ地 盤特性が良好で洪水の心配もない			
比較的安全 地盤は良好で比較的 揺れにくい。液状化 の危険も少ない	扇状地 山間部を流れる記 が運ぶ礫層ででき 好な地盤	砂層でった地		よく締まより年代	領 河床から いため水 まった砂	たが大き 比較		自然堤防 対的締まった砂礫層か できている。こちらも よけがよい		
比較的危険 地盤が軟弱で比較的 揺れやすい。液状化 の懸念がある	れる砂層でできた軟		砂丘 海岸や大河の沿岸 どに形成。砂層で きた軟弱な地盤		崖下に形	建 成される円 情地。ゆる を持つ	微低地 泥窟でできた、 な地盤。一般面 やや低い位置に		111	三角州 河口付近に砂泥が堆積。細砂・粘土など が主体の軟弱地盤
危険 地盤が軟弱で揺れや すく、液状化の危険 が大きい	旧河道 過去の河川跡。 浸水しやすく軟 弱な砂層が堆積	長期間洗	滞水して地。排水	浚藻 残土で	立地 土や建設 つくった 地盤で軟弱	おぼれ海に沈んだの谷。軟弱腐植土が多	だ陸地 砂泥、	沖積 形成年代 軟弱な砂 積してい	が若く	地すべり 傾斜地で一部地 盤がずれている 場所

参考文献

- 1) 地盤工学会編(2013): 役立つ地盤リスクの知識、丸善、192p
- 2) 稲垣秀輝 (2012): もし大地震が来たら?最新47都道府県危険度マップ、エクスナレッジムック、175p
- 3) 稲垣秀輝他 (2012): 地震に負けない地盤がわかる本、エクスナレッジムック、126p

宅地被害の法的責任

自然力競合事例における不法行為責任

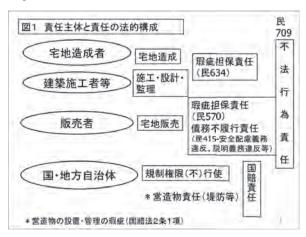
立命館大学大学院法務研究科教授 松 本 克 美

1 問題の所在

宅地被害という場合に、自然力が競合して被害が発生する場合(自然力競合類型)と、とくに自然力が競合することなく、地盤に瑕疵があったために建物が傾く等の被害が発生する場合(自然力非競合類型)に区分することができる。

今回の下関大会では、前者の自然力競合類型による被害として、地震を契機に発生した地滑り被害(東日本大震災時の仙台市の例)や液状化被害(浦安市の例)、台風・大雨を契機に発生した洪水被害(福知山市)、土砂災害(広島市)が取り上げられている。

宅地被害が発生した場合の法的な責任主体と責任の法的構成としては、下記の図1を参照されたい。



宅地被害のうち自然力競合類型では、不法行為 責任の成否が、過失=注意義務違反判断の前提と して要求される被害発生の予見可能性の有無にか かわることが多い。ここでとくに注意を喚起して おきたいのは、この場合の予見可能性の有無の問 題は、単なる事実認定の問題ではなくして、すぐ れて規範的判断にかかわる問題であるという点で ある。

わかりやすい例として、四大公害訴訟の一つである熊本・水俣病事件で、被告チッソに被害発生の予見可能性があったか否かが争点となった例を挙げてお



こう。被告チッソは、自社の工場の廃水から水俣 病といわれる健康被害が発生するなどということ はおよそ予見ができず、従って、過失もなかった と主張した。これに対して、熊本地裁昭和48・ 3・20判時696号15頁は、本件のように化学工場 から化学物質を含む廃水を海に排出するにあたっ ては、化学物質により健康被害が発生しうる抽象 的危険性が認められる以上、廃水により健康被害 発生についての具体的な危険性があるのかないの かを調査する義務が発生し、それを怠って漫然と 化学物質を排出し、それによって健康被害が生じ たならば、具体的危険性を調査しなかったこと自 体が過失にあたるとした。このように、過失の前 提として被害発生の予見可能性が必要だとして も、この場合の予見可能性は被告が行為時に漫然 と予見ができたかどうかの事実を問題にしている のではなくして、行為時に被害発生の有無につい ての調査を尽くしたかどうか、調査を尽くしてい れば被害発生を予見できたか否かを問題にしてい るのであるから、重要なのは、過失判断の前提と して要求される予見義務の内容と程度がどれだけ のものかということなのである。すなわち、ここ で要求される予見義務が高度なものであれば予見 可能性の範囲が広がり、逆に低い水準のものであ れば予見不能とされる範囲が広がるのである。

2 自然力非競合事案における建築施工者 等の過失判断

まず、欠陥住宅全国ネットでも良く扱われてきた自然力非競合事案における宅地被害の場合の不法行為上の過失判断を検討してみよう。

- ① 京都地判平成12・10・16欠陥住宅判例 2 集 198頁、判時1775号118頁 山腹の宅地造成で分 譲された31戸中の1区画の連続する4戸の盛土 部分が不同沈下して宅地被害が発生した事案で ある。被害を受けた同宅地の買主は土地の売主 兼不動産業者等に不法行為責任、瑕疵担保責任 (売買、請負)を追及した。これに対して被告 は、本件宅地造成にあたっては京都市の開発許 可を受け、また、宅地造成後も検査を受けて合 格していたので、不同沈下が起こることは予見 できなかったから過失はないと主張した。これ に対して判決は、その敷地が盛土地盤であるこ とを知りながら、何らの地盤調査も行わなかっ た点 (予見義務違反) 及び支持力の異なる異種 構造基盤(一部は支持力の強い切り土地盤、一 部は支持力の弱い盛土地盤)に跨がって建築さ れている点 (結果会費義務違反) に過失を認め ている。
- ② 最判平成19・7・16民集61巻5号1769頁 こ の別府マンション事件最高裁判決は欠陥住宅全 国ネット大会でも再三にわたり取り上げた重要 判決である。本判決は建築施工者等は、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に配慮すべき 注意義務」(安全性配慮義務)を負うとし、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」(安全性瑕疵)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 た場合には不法行為責任に基づく損害賠償責任 を負うことを最高裁として初めて判示した。な おこの場合の財産損害には、当該建物自体の修 繕費を含むことをこの最高裁判決の差戻し後の 再上告審判決(最判平成23・7・21判時2129号 36頁)が明言している。

私見は、最判平成19は瑕疵を理由に施工者等 に不法行為責任に基づく損害賠償請求をする原 告の側で安全性瑕疵の存在を証明できれば、被 告の安全性配慮義務違反の過失が推定されると 考えている。

③ 山口地判下関支判平成22・2・15欠陥住宅 判例6集484頁 原告X1会社が原告X2(医師) の診療所兼居宅のために注文し、元田圃であっ た敷地の上に被告が建てた建物が不同沈下し修 補が必要となったとして、X1からの修補費用 相当額、X2からの休業賠償 などについて請負 契約上の瑕疵担保責任、不法行為責任を追求し た事案である。

判決は、前掲の別府マンション事件の最高裁平成19・7・6を引用した上で次のように判示した。「本件工事については、……造成工事の瑕疵、杭・基礎工事の瑕疵、レントゲン吊り架構工事の瑕疵が認められ、それらは特段の事情のない限り、設計者であるDや工事監理者であるEの過失によるものと推認するのが相当であるところ、前記特段の事情を認めるに足りる証拠はない。そして、それらの瑕疵は建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵であり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害される場合といえるから、被告は、民法709条、715条に基づき、それらの瑕疵によって原告X2に生じた損害を賠償すべき義務がある。」

この判決は安全性瑕疵の存在から安全性配慮 義務違反の過失を推定する私見と共通する理解 を示しており注目される。

④ 小括 従来、欠陥住宅全国ネットで取り組んできた自然力非競合=平時常時損害顕在化事案における不法行為上の過失の問題は次のようにまとめることができよう。

建築施工者には地盤の特性に併せた設計・建築施工・監理義務が課されている。「建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造体力上安全なものとしなければならない」とする建築基準法施行例38条1項はこのような注意義務の確認規定と捉えることができる。従って、建築

施工者としては建物を建築する地盤の特性がどの ようなものであるのかを調査する義務(地盤調査 義務)を負っていると言えよう。

①判決の事案のように、不同沈下の原因が地盤の特性に即した施工がなされなかったことによる場合には、不同沈下について予見可能性がなかったという施工者の主張は抗弁として認められない。なぜなら地盤を調査すれば支持力の弱い盛土地盤であることがわかり、そのような地盤の特性に即した建築施工をしなければ不同沈下が生じうる危険性があることは一般的に予見可能であるからである。これを最判平成19年が示した枠組みをもとに捉え直すと、建物の地盤に不同沈下を生じさせる安全性瑕疵があれば、そのような瑕疵がないように配慮すべき安全性配慮義務違反の過失が推定されるということである。

3 自然力競合事案における建築施工者等 の過失判断

本大会で検討の対象となっている自然力競合事 案は、平時に損害が顕在化したのではなく、自然 力が競合した異常時に損害が顕在化した場合であ る。そこで2で検討した平時の場合と異なり、こ の場合は損害の発生の原因が自然力にあり施工者 等にはそのような自然力の発現につき予見可能性 がなく、従って過失もないという主張が施工者側 からなされることが考えられる。

本大会でも取り上げられた東日本大震災を契機とした液状化による宅地被害に対して、施工・販売をした三井不動産に対する不法行為責任に基づく損害賠償請求をした浦安事件において、東京地判平成26・10・8判時2247号44頁は、被告において施工当時に東日本大震災のような揺れの長い地震を予見できなかったことをもって、そのような長い揺れの地震に対応する建築施工をしなかったとしても過失はないと判断した。

しかし、そもそも将来においてどのような規模 のどのような揺れをもたらす地震が発生するか否 かは不明なのだから(揺れの長い地震が将来発生 しないという断定もできなかったはずである)、 当時可能であった液状化措置を尽くすべきであ り、それを尽くさなかったならば安全性配慮義務 違反の過失が推定されるべきなのではなかろう か。実際に、近隣の住宅公団の建物やディズニー ランドでは、地盤改良工事がなされた結果、東日 本大震災によっても大きな被害は発生しなかった のである。

そのような地盤改良工事をしなかった理由として被告は「建物の重量が違うから」ことを挙げているが、実際に、施工された工法では液状化被害が発生しているのだから、重量の違いはそのような施工をしなかったことの過失を否定する理由にはならない。また被告は「コストがかかる」という理由もあげているが、それならば、将来の液状化の危険性について売買契約時に説明義務を尽くし、買主となる者に「とりあえず地震に堪えられる液状化対策を施しているが、将来どのような地震が起こるかは不明なので、場合によっては大地震により液状化が生じ、建物に損害を与えるかもしれない」ことを示して、買主となる者にそれでもこの建物を購入するかの選択の機会を与えるべきだったのではないか。

4 国・地方自治体の不法行為責任(国家 賠償責任)

土砂災害や洪水による宅地建物被害に関する従 来の自然力競合事案では、土砂災害防止設備の不 備や堤防の瑕疵など、国家賠償法2条が定める営 造物責任が問われることが多かった。ところが、 本大会で別途検討対象とされている広島市の土砂 災害事案や福知山市の大雨・台風による洪水被害 事案では、そのような被害発生が予見しうる地域 について安易な開発許可を下し(公権力の行使の 違法性)、或は安全確認や避難勧告等を怠った点 (公権力行使の不作為の違法性)などを理由とし た公権力の行使・不行使をめぐる国家賠償法1条 の責任の成立が問題となる。これは従来、余り深 められてこなかった理論的・実践的問題である。 この問題に欠陥住宅ネット(全国、地域)が正面 から取り組むためには、今後、行政法研究者など も巻き込んだ新たな理論・実務の開発が必要な分 野である。

5 製造物責任と不動産

ところで昨年は日本で製造物責任法が制定されて20年目の年であった(本号発刊の2015年は施行20年にあたる)。筆者は製造物責任法制定20周年を記念して開催された第7回日本消費者法学会大会「製造物責任法の現状と課題」において、欠陥住宅問題との関係でコメントをする機会を与えられた。そこでのコメントの詳細は当学会の機関誌「消費者法7号」(本年8月発刊予定)に譲るが、本稿との関連で次の点に言及しておきたい。

現行製造物責任法はその適用対象を「動産」に限定している(同法2条1項)。しかし製造物責任法の立法に至るまでの間、日本において提案された様々な案の中では必ずしも動産に限定せず、不動産も製造物責任法の対象にすべしとの提案もなされていた。例えば、日弁連・製造物責任法要綱(1991年)第2条1項は、「『製造物』とは、流通におかれたすべての物をいう。但し、なんらの加工もせずに販売される不動産を含まない。」という定義規定を提案していた。しかしながら、結局、不動産が製造物責任法の適用対象外とされたのは、要約すれば、動産と同一の基準で製造物責任として規律することの妥当性に疑問の余地をはさむ諸理由があげられたからと言える。

すなわち、①不動産購入者が被った被害については、瑕疵担保責任の追及による契約責任による 処理になじむし、②動産よりも耐用年数が長いのでその間の劣化や維持・修補という動産とは異な

る特質がある、③また、建築物の 欠陥により第三者が被った損害に ついては民法が無過失責任である 土地工作物責任(民717条)を定 めているからそれで対処できる、 ④EC諸国でも不動産を除外して いるなどの理由である。

確かに、建築物の瑕疵によって 当該建物(の一部)が倒壊するな どして建物所有者以外の者が損害 を被った場合には、民法上はその 建物の所有者の設置・保存の瑕疵 について無過失責任が課されることになる。しかし、そもそもそのような瑕疵のある建物を建築施工したのは施工者等(設計、監理者を含む)なのであるから、最終的には施工者等が賠償責任を負担すべきであろう(民法717条3項の求償権の行使)。だが、施工者等が負う不法行為責任は現行法上は民法709条の過失責任である。建物の所有者は自ら作り出したわけでもない建物の瑕疵を原因とする第三者損害につき無過失責任を負わされるのに、最終責任を負うべき建築施工者等は過失責任しか負わないというのは不公平ではないのか。

そこで、私見は、製造物責任法のいくつかの立 法提案がかつて提案していたように、製造物責任 法の「製造物」に宅地開発のために造成された地 盤も含めて不動産を含める方向で改正を図るべき ではないかと考えている。仮にこのような立法が 実現されれば、自然力競合事案においても現在の ような予見可能性が問題となることはなくなる。 何しろ製造物責任は過失責任でなく、「欠陥」を成 立要件とする無過失責任であり(同法1条、2条 2項)、被害発生の予見可能性がなかったことは免 責の抗弁とならない。唯一免責されうるのは、「当 該製造物をその製造業者等が引き渡した時におけ る科学又は技術に関する知見によっては、当該製 造物にその欠陥があることを認識することができ なかったこと | といういわゆる「開発危険の抗弁 | といわれる抗弁である(同法4条1号)。この場 合の「科学又は技術に関する知見」は判例・通説



上、「世界最高水準の知見」を意味すると解されており、これまでの裁判例で開発危険の抗弁による免責が認められた例はない。この基準に照らせば、先にあげた浦安液状化被害についても、施工者たる被告の側で、当時の世界最高水準の知見によっても同被告がなした施工によって液状化被害が発生することを認識できなかったことを証明することが要求される。また将来どの程度の揺れの長さがある地震が発生するかわからないわけであるから、この程度の施工をしていても将来の発生が予見困難な地震により液状化被害が発生しうるということを買主に説明しておかなければ、指示・警告上の欠陥が認められることになろう。

6 不法行為責任と除斥期間

最後に民法改正とかかわって一言言及しておきたい。周知のように、不法行為責任に基づく損害賠償請求権は損害及び加害者を知ってから3年の短期消滅時効にかかるとともに、「不法行為の時から20年」の権利行使期間がある(民法724条)。この20年期間を立法者は明確に消滅時効として規定したにもかかわらず、最高裁は平成元年12・21

判決民集43巻12号2209頁で、時効のように中断や 停止もなく当事者の援用も不要で、従ってその援 用が信義則違反や権利の濫用として制限されるこ ともない除斥期間であるという全く硬直的な判断 を示した (除斥期間説)。学説は私見を始め時効 説が再通説化している。このたび本年3月31日に 閣議決定を経て国会に提出された民法の一部改正 法案では、この20年期間を消滅時効として改めて 明示する提案が行われている。地盤の瑕疵に対す る不法行為責任は引渡し時から20年以上たって損 害が顕在化することも多く、この20年期間の完成 が争点となる事案も増えている。時効であれば、 起算点をもっと柔軟に解すべきでないか、あるい は20年を過ぎていても信義則違反や権利の濫用に より被告の援用を制限すべきとする主張が認めら れうる事案も出てくることになる。注目される点 である。なお、改正案が成立した場合の経過規定 のあり方については、松本克美「民法七二四条後 段の二〇年期間の法的性質と民法改正の経過規定 について」法と民主主義2015年1月号41頁以下を 参照されたい。

【宅地の安全を考える】

総括

弁護士 吉 岡 和 弘(仙台)

- 1 東日本大震災における仙台市の宅地被害報告、浦安市の液状化敗訴判決、福知山の浸水被害、広島市の土砂災害についての報告がなされた。いずれの事案も宅地地盤に関する消費者の「知る権利」が十分ではなかったことに起因する被害だった。今後、地盤の性状等を消費者が認識するための制度構築が急がれる。
- 2 稲垣環境地質代表からは、これまで地盤問題 は主として公共事業を中心に議論され、民間宅 地については余り議論がされてこなかったこと を踏まえ、今後は、宅地の「液状化」や「谷埋 め盛土の地滑り」等の問題につき注視する必要 があり、そのためには常日頃から住宅地盤の危 険性に関心を持って生活をすべきこと、他方で は、宅地地盤を評価する技術者の充実が必要に なるとの指摘がなされた。
- 3 松本立命館教授からは、自然力が競合して宅地被害が発生する場合(自然力競合型)、業者側からは「予想を超える自然力だった」、「被害は予見できなかった」など被害発生の予見可能性がないとの主張に出くわすことになるが、その際の考え方としては、具体的な危険の発生についての調査義務を尽くしたか否かによって判断すべきとの指摘がなされた。「調査を尽くさなかった」者は予見可能性がなかったと主張できないことになろう。また、製造物責任法に



「造成地を含めた不動産」を含めることにより無過失責任を問える改正が必要との指摘や、民法改正により20年の除斥期間が消滅時効とすることにより20年が過ぎても信義則や権利濫用により被害者救済の幅が広がるのではないかとの指摘がなされた。

4 東日本大震災を契機にして、当ネットは、第 31回仙台大会で「宅地地盤被害の根絶を目指し て〜現状と課題〜」、第33回和歌山大会では「地 盤と都市防災」、第36回四日市大会では「がけ と擁壁」など地盤に係る問題に焦点を当てて被 害の予防と救済に向けた取組みをしてきた。こ れら従前の研究と本下関大会での議論を踏ま え、今後は、欠陥住宅被害のみならず、宅地地 盤被害についての取組みを強化していく必要が あり、その意味でも今回の議論は貴重な研鑽の 場になったものと思われる。

宅地情報への適切なアクセスを求めるアピール

私たちは、本日、山口県下関市において、第37回欠陥住宅被害全国連絡協議会に参加し、我が国の宅地被害の現状、宅地被害のもたらす甚大な被害等の報告を受け、その予防策を検討しました。

2011年3月11日に発生した東日本大震災による宅地被害件数は同年月9月時点において3万2381件(うち液状化被害は2万6914件。マンション等の被害は1件として把握)と把握され、宅地の崩落・液状化は、一瞬にして生存権の基盤である住宅を喪失させ、長期間回復困難な状況に至らしめる事実が広く認識されるに至りました。当会は、同年5月29日神戸の地において「復興の中で欠陥住宅被害にあわないために~東日本大震災の被災者の方に向けての緊急アドバイス~」の緊急アピールを発し、同年11月26日には仙台の地において「被災宅地救済及び予防のための施策を求めるアピール」を発するなか、国によるハザードマップの整備や造成宅地活動崩落緊急対策事業の弾力的運用に向けた動きがみられ、また、民間レベルにおいても市民への地盤情報提供のため地盤品質判定士制度等が創設されるなど、「宅地被害の救済及び予防」への種々の動きがみられるところです。

しかしながら、東日本大震災により造成宅地の地滑り被害を受けた仙台の住民はいまなお 造成の瑕疵等を訴訟で争い、液状化被害を受けた浦安や茨城の住民は不当判決を受けるなど、 その被害救済は、訴訟構造(主張・立証責任)や時効・除斥期間の壁など困難を極め、また、 1999年6月の広島土砂災害を教訓に制定された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が存しながら、本年8月20日発生の広島土砂災害において74名の死者をは じめ宅地崩壊等の甚大な被害が生じるなど、「宅地被害の救済及び予防」は全くもって不十分な 状況にあると言わざるを得ない状態であり、京都府福知山市の溢水・冠水被害や伊豆大島の豪 雨による大規模な表層崩壊が発生するなど、地震、豪雨による地盤災害が続出しています。

この点、私たちは、本日の協議をふまえ、引き続き、「宅地被害の救済及び予防」のため、改めて上記仙台大会アピール記載の施策の実現を求め続けていることを確認するとともに、さらなる宅地被害を生じさせないため、宅地情報(地盤の許容応力度・土質等の性状、過去の土地形状・利用状況等の土地の性状に関わる来歴情報、及びハザードマップ掲載情報を始めとする各種災害を想定した情報)につき、生存権・人格権・財産権(憲法25条・13条・29条)に基づき、

- 1 国や地方公共団体に対し、行政の保有する宅地情報について市民の開示請求を可能とする制度を確立すること
- 2 国に対し、宅地情報は宅地建物取引業法35条の重要事項とすること
- 3 宅地建物取引業者は、売主及び宅地建物取引業者に宅地情報提供義務が存するものとして 業務遂行にあたるべきこと

を求めます。

2014年11月22日

欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)第37回下関大会参加者一同

「予備調査」に関する問題点と工夫について

中国四国ネット・弁護士 風呂橋 誠

第1 はじめに

「わが家は欠陥住宅かも?」、「一度専門家に家 を見てもらいたい」

このような相談があった場合、広島では、「予備調査」という形で対応しています。この「予備調査」は、欠陥住宅全国ネットでは、「初動調査」とか「簡易調査」などと呼ばれることがありますが、被害救済の第一歩と位置付けられているものです。

しかし、その運用状況は、全国各地のネットごとに様々で、「予備調査」の担当者、費用、報告の方法などにおいて、独自のルールややり方があることがわかりました。

そこで、各ネットの制度を比較し、それぞれが 抱える問題点や工夫について、情報交換を行うこ とを通じ、全国ネットとして、「予備調査」はど うあるべきか、について改めて検討することにし ました。

第2 「予備調査」とは?

- 1 「予備調査」とは、その後の本格調査の必要性などを判断したり、事件のおおまかな方向性を検討したりするための簡易な調査のことで、広島の場合は、概ね2時間程度、現地で相談を受け、欠陥と思われる箇所について、目視で可能な範囲の調査を行うことにしています。
- 2 各ネットの調査体制、費用、結果報告の方式、 弁護士の関与体制などは、「予備調査(初動調 査)比較表」のとおり、かなり違いがあるよう です。しかし、各ネットともに、「予備調査」 が、欠陥住宅被害救済のためのスタートとして 重要な意義を持っていることについては一致し ていました。

第3 相談者にとって、「予備調査」は依頼しやすいか?

1 各ネットともに、 相談件数の減少に対 して、広報の重要



性を認識し、それぞれ工夫をしているようです。しかし、広報の段階で、予備調査の位置づけや費用などが十分に伝わらず、実際の調査の際に、トラブルになってしまうケースもあります。

このため、各ネットでは、申込段階で、事務 局が時間をかけて説明をしている様子が報告されました。同時に、広報段階でも、「予備調査」 の説明をさらにわかりやすくするよう、他のネットを参考に、検討してみる必要がありそうです。

2 相談を受けた場合に、いきなり「予備調査」 にするか、一旦、弁護士が相談を受け、「予備 調査」の必要性を判断してからにするか、とい う点は、各ネットで違いがありました。

この点は、「予備調査」の位置付けについて の考え方の違いですが、各ネットの建築士の人 数や地理的問題などの事情によって、色々な試 行錯誤があったようです。

3 受付から「予備調査」までの期間については、 各ネットとも、できるだけ迅速に対応するよう な工夫をしているようです。

ただし、この点も、弁護士や建築士の日程調整をどのように円滑に行うか、などは工夫の余地がありそうです。

4 費用面の問題点と工夫 各ネットごとに費用の決め方や金額が違いま すが、概ね、2万5000円から5万円程度が多い ようでした。

時間給制にしているところは、実際の費用が 予測しにくいため、上限を設けるなどと工夫を しているところもありますが、相談者にとっ て、利用しやすい費用という観点で、定額制に しているところもありました。

第4 「予備調査」において何ができるか?

1 「予備調査」に弁護士が必ず同行するという ネットと、「必ず」ではないネットがありまし た。これも、「予備調査」の位置付けの違いや、 費用、時間との関係で、各ネットが独自のやり 方を工夫しているようです。

ただ、欠陥住宅被害の救済には、弁護士と建築士の協力関係が不可欠で、スタートの「予備調査」の段階から、両者がそろって現地に出向くことによって、相談者が安心することは確かです。

2 「予備調査」終了後も、相談者が、担当建築 士に対して、相談や相手方との交渉立ち会いな どを求めるケースがあるようです。

このような問題が生じないように、相談者に対して、「予備調査」の位置づけを明確に説明し、連絡窓口を担当弁護士に一本化するなどの工夫をしているネットもありました。

第5 「予備調査」は、役に立っているか?

- 1 「予備調査」の結果については、必ず書面で 報告することにしているネットと、口頭報告も
 - あり得るとしているネット がありました。
- 2 報告書については、弁護 士が同行するかにも関わり ますが、建築士が、技術的 な見解を記載するだけのも のと、弁護士が、法的見解 を記載しているものがあり ます。

また、報告書の記載を担 当者に任せきりで、ネット が関知していないところと、記載内容について、事前又は事後にネットとしてフォローしているところがありました。

3 各ネットとも、「予備調査」の結果を踏まえて、本格調査の実施や事件受任への流れをスムーズにするように工夫しているようでした。

第6 その他

- 1 「予備調査」のやり方、ノウハウを共有し、 注意すべき点を周知徹底するために、マニュア ルを作成しているネットもありました。
- 2 また、新入会した弁護士や建築士に対する研修として、当初はベテランの「予備調査」に同行して勉強するシステムをとっているネットもありました。
- 3 今回、「予備調査」について、各ネットの比較をしたところ、ずいぶん違いがあることがわかりました。各ネットは、設立時から同じやり方でやっており、他のネットが異なるやり方をしていることすら知りませんでした。また、「予備調査」について、問題点を抱えながら、どう対応して良いのかわからないまま悩んでいるネットもありました。

今回、全国ネットとして、「予備調査」のあり方を比較検討したことにより、改めて、相談者の救済の第一歩として「予備調査」を考え直すきっかけになったと思います。

全国ネット設立から20年になります。我々も、もう一度、初心に戻り、欠陥住宅被害の救済に取り組んでいくことにしましょう!



予備調査(初動調査)比較表

福岡/九州					
中四国(広島)	HP掲載、消費生活センターから紹介	広島欠陥住宅研究 会事務局(弁護士 が対応)	原則、弁護士と建築 士が1名ずつのペ ア。場合によって (新人の勉強等)複 数人体制	3万円(広島市内交 通費無料。市外の 場合、交通費別途) ※弁護士と建築士 で折半	予備調査報告書 (法的考察+建築 的考察)の提出
[] 世	HP掲載、すまいる ネットや法テラスなど 関係各機関からの紹 介。	神戸NET事務局(調 査希望者には、HP からDLC たもった 相談カードに必要事 項記載の上、事務局 に提出してもらう。	調査希望者から提出 を受けた相談カード 内容について、事務 局が電話等で補充 雇款した上で、建築 土に配塡。予備調査 は原則建築士単独 で行う。	1時間につき10,000 円(税別)の時間制 (現地への往復時間 を含む)	建築士による口頭及 び予備調査報告書 (専う建築士による 本調査の要否に関 する。紛争解決の証 拠等として利用不 四。)、※配布資料参
超	HP掲載、パンフレット配布	女脳住宅関西ネット 事務局(事務員が対 応)への、電話・メー ル。	相談者の希望により、弁護士との相談、建築士の調査・ その両方を行う。 弁護士はベテランと 新人の2名で行う。 種業士の予備調査 も2名で行う。	建築士・弁護士への 面談による相談は、 1時間につき1万円 (現別)。 建築士の予備調査 は、1時間につき1万円 万円とし、5万円を限 度とします(税別)。	結果報告書の提出。 ただし、事件放置を ただし、事件放置を であり、内容についって であり、内容につい ては報告を求めていまません。
京都	HP掲載、消費生活セ HP掲載、パンフレッンターから紹介 ト配布	欠陥住宅京都ネット事務局 (HPの相談申込フオームに必要事項記載のう え、FAX)	原則、建築士による 簡易調査を優先させる。 配献の社 と、配点係の建築士 に転送、事案内容を 見て調査担当建築士 見て調査担当建築工 規不調査担当建築工 開入調整の に、清満局を2名 補の建築士から第1 構の建築土から第1 第2。調査担当は建築	1回あたり25,000円 (税込) 調査が2時間を超える 場合は20分毎に5,000 円(税込)が加算。住 復1時間以上かかる 場合には、交通費日 当として、別途1万円 (税込)。	所所の離れた「簡恕 報調査報告書」を作成。 調査報告書」を作成。 適宜、図紙・助真派付 の人。報告轉は、超談、 地と事務局に各一通を 協出。
和歌曲	HP掲載、パンフレット配布 (JIA、建築士協会、消費生活センター、各弁護士等)	和歌山ネット事務局 が対応(電話を受け、弁護士が配点表 に基づき配点)	HPからダウンロード した相談票に、相談 者が記入(事務局で が理)。この記載に 基づき、弁護士と建 禁士の2名体制で初 回面接相談。	初回相談料は、并護 士・建築士各1時間 1万円。相談結果に 基づき、現地調査等 の必要性を検討。現 地調査費用は、各自 相談の上、決定。	調査内容を事務局に口頭で報告。
東海	HP掲載 パンフレット配布(消 費生活センター等 宛)。 今後は、会報も配布 予定。	ケ脳住宅被害東海 ネット事務局(弁護士 が対応)	原則として弁護士2名 で相談に応じる(30 分無料) 健業士1名が初動調 を発生に事実上 立ち会うことも多い	4,000円(遠隔地 0場合は、交通費別 0場合は、交通費別 6)一種築士へ 種業大が調査に立ち きう場合の費用は基 きなし(個々の弁護士 より異なる)	建築士による調査報告書(日報を中心としたを開催度の調査 た2時間程度の調査 に基づ(報告書)
関東	HP掲載、消費生活センターから紹介	久路住宅関東ネット 定例相談会事務局 (HPの相談会申込 フォームの入力また (オHPから相談カード をDLLでFAX)	原則,事件を担当 する建築士が1名 (相当建築士の判 断により,複数人 体勢とすることができる)	1人1時間1万円 (税別)の時間制 (現地への往復時 間を含む) 交通者の立き が選出の立き は上記基準に準す る。	建築士による口頭 の報告 物告書の作成は、特間制の費用がか かる。
甲信越					
北陸	HPは今のところ ありません パンプレット配布 事例検討会の開 催	久稲住宅対策北 陸ネット事務局 (建築士が対応)	内容把握は建築 土が行っている 土が行っている (建築的な相談も あるため)	時間 こつき 8,000円(税別)(現 地への社復時間 老舎む)	調査報告書用紙 に記入(主として 建築士が行って いる)
東北	HP掲載、消費生活センター。 発表士から 弁護士から	東北ネット事務局 が対応(電話を受 けて、配転表に 基づき配転)	弁護士1名・初回 無料	初回相談無料 その他の取り決 めなし	
州東州	₩.	北海道ネット 事務局長(弁 護士)が電話 で対応	初回相談は 沖護士1名、 対応 対応	弁護士、建築 士の初回相 計談は無料 予 備調査費用 はたの部度 になるが、 たますが、 とアちのの内 (税別)程度 の場合が多	報告書の提出(予備調査 豊用には、報 豊用には、報 告書作成費 用が含まれ ている)
	主な広報 カ法	要付器口	調査体制	製	結果報告 の方式

福岡/九州				
中四国(広島) 福	調査体制記載のと おり、調査主体とし て関与	弁護士マニュアル・ 建築士マニュアルを 作成		
但舞	調査体制の項目に 記載でおり。予備 調査では、弁護士は 原則関与しない。			
開至	建業士のみで行う場合は、弁護士の関与 は、弁護士の関与 はない。	\$t.°		当初段階から大きな 艦定費用を発生させ てしまった案件 建 禁士の制制力からそも それ方針がイオルでい た案件など、各種の 問題があったため。 一般調査建築士と名 制を設けた。 しかし、ペテンンの建 祭士からは、やりこ いたしう声が上 がっている。また、理 数十の頭数の面か することがある。
京都	第三十年立ち会かない。事実によりけり。 「多の場合をある。」の、事業によりけり。 「多の場合をあれば弁護士 でも相談部をで弁護士 でも相談部をで弁護士 でも相談部をで弁護士 でも相談部をで弁護 でも相談部をで弁護 での場合が必要と判 がにその旨連絡し、 作器士相談を受ける。 との信息をした。 をしたの言語をして、 をしたの言語をして、 をしたの言語をして、 を	無 L	前相談案件を相談部 会で検討する。処理 建帯のチェックの外 に、弁護士相談の要 否についても調査担 当確察士や相談者の 意向とは別に権認す る体制をおいている。	●弁護士相談まで行為 なないケースでは建 相手になってしまう イースがある。費用を 取ってくれていればま たいいが、建業士の 中にはボランティアの にはできためるかり、 でいいが、建業土の 中にはボランティア的 では、過剰な負担が気 では、過剰な負担が気 やすっている。 一部を受けるがある。 では、過剰な負担が気 を担当する建築士が少 をはい。 の事をがあるがある。 では、過剰な負担が気 を担当する建築士が少 をいい。 ををいうシンスをと かるか。 したなが、といい。 ををかったい。 ををかったい。 ををかったい。 をなったが、 をなったい。 をなったい。 をなったい。 をなったが、 をなるが、 をなるが、 をなるが、 をなるが、 をなるが、 をなるが、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが、 の
和歌山	現地調査にいく場合 は、原即弁護士・建 禁士双方が出向く。 「義実によっては、 鍵土のみの場合も ある。)	なし		
東海	弁護士は調査主体ではない。 はない。 はに、統一的基準はないものの、調査報告 ないものの、調査報告 音書の内容は建築士 と事前に打ち合せることが多い。			
盟東	弁護士は調査主体ではないが、事前 ではないが、事前 に打ち合わせることは多い。弁護士 の立会費用は簿求 しないことが多い。	無し		問題提起 ・時間制の場合・ ・時間制の場合・ ・体すでトラルに なるおそれがある (とくに報疵の不る (とくに報疵の不る を 一面に制の場合・ 事業)・ ・国末・の信息 ・一部に対し ・一部に対し ・一部に対し ・一部に対し ・一部に対し ・一部に対す ・一部に対し ・一部に ・一部に ・一部に ・一部に ・一部に ・一部に ・一部に ・一部に
甲信越				
光	予備調査では建築士が生に対応	まだ正式には作 成していません	法律と建築の専門家が一緒になって解決の道筋を組み立てることをしますと強調調を表しませた強調	建築士の会員加入が少ないこと。 建築士が個いこと。 もつ方法を御教 うったださい。 法的中限になっ の報酬が見える。
東北	事案による	は コ	配転事業は例会 で報告、検討、ま た、随時ML上で 相談等を行って いる。	
北海道	予備調査に は、原則、弁 護士に立ち 会わない	なし	即日祖談司	
	弁護士の 関与体制	マニュアルの有無	毎にエ米 しないめ 前(アピー ドボイン	そん点」、組集ので、点と、自然を含む。 高い とき はい とき 間点 様状 (物で 本き は 起り うかき おり たき は ない ない ない はい ない はい

勝訴判決・和解の報告

[1] 外壁塗装工事化学物質過敏症事件

大津地方裁判所 平成26年10月6日判決



弁護士 田 中 厚(大阪)

整理番号 -

報告日:平成26年11月23日 下関大会

報告者: 第田中厚

I **事件の表示**(通称事件名:外壁塗装工事化学物質過敏症事件)

和	解	田	大阪地方裁判所 平成26年10月6日判決					
事	件 番	号	平成24年(ワ)第9828号 損害賠償等請求事件					
裁	判	官	佐藤哲治、諸岡慎介、中井裕美					
代	理	人	田中 厚 担当建築士					

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	京都府八幡市						
	構	造	鉄筋コンクリート造4階建	規	模	敷地	m²,	延面積	m²
	備	考							
入手経緯	契	約	平成10年頃賃貸借契約	引	渡	平成10年	年頃		
	代	金							
	備	考	賃借物件(店舗)である						
相談(不具	合現	象)	原告は、上記建物の1階部分の一部を賃借	して	飲	食店を経営	営して	こいた。	平成22年10
			月頃から始まったビル全体の外壁塗装工事の途中から、頭痛、体の硬直、しびれ等						
			を感じるようになり、工事は同年12月に終わったが、症状は治まらず病院を転々と						
			した後北里研究所病院で平成24年1月にシックハウス症候群から化学物質過敏症に						
			なってきているとの診断を受けた。原告は平成23年8月に店を廃業し本件建物を退						
			去した後、平成23年9月から平成24年8月まで調理師として勤務したが、職場の空						
			気環境に耐えきれずに辞職した。その後同年10月から再度細々と別の場所で飲食店						
			を自営しているが、仕事は以前の半分程度しかできず、味覚障害で味付けができな						
			い、包丁が上手く持てない、寿司が握れな	۲,	フラ	ライパンカ	が振れ	しないな	どの支障を
			来しており、赤字続きで収入もない。原告は外壁塗装工事会社に対して健康被害に						
			関する損害等について不法行為による損害賠償請求をしたが、50万円の提示を受け						
			ただけであった。						

Ⅲ 主張と判決の結果(○:認定 ×:否定 △:判断せず)

① 外壁塗装工事と化学物質過敏症の因果関係(○) 争 (相手方の反論) ② 外壁塗装工事会社の過失の有無(○) ③ 損害の内容及び額(○但し後遺障害7級主張14級認定) ④ 寄与度減額(○3割減額) 欠 **塗装工事当時、室内の化学物質濃度の空気測定をしておらず、その後、店を廃** 業し退去してしまっているので客観的な欠陥による損害賠償請求との構成を取ら ず、直截に不法行為の要件すなわち、工事と原告の健康被害の因果関係、被告の 過失を主張立証した。 因果関係は、化学物質等安全シートにより外壁塗料に人体に有害化学物質が含 まれていること、原告は外壁塗装工事直後に発症していること、外壁塗装工事に よる化学物質は原告店舗の換気扇と空気取り入れ口から室内に流入したことを主 張立証することで、立証した。原告が化学物質過敏症に罹患していることは北里 研究所病院のカルテと診断書で立証した。 過失については、このような有害化学物質を扱う被告は、原告が被告従業員に 心身の異常を訴えた際には、シックハウス症候群か化学物質過敏症を疑い、①原 因を究明し、原告を専門医に受診させ、以後の健康状態を追跡し、②原告を本件 ビルから退避させるか、③塗装終了後3週間は本件店舗に立ち入らないように指 導するか、④本件工事を停止する措置をとるべき注意義務があった。被告はこれ らの措置をとらなかったという注意義務違反がある、と主張した。 判決は、「本件工事では本件店舗内を塗装しておらず、かつ使用した塗料は一 般に市販されているものではあるが、原告は平成22年10月25日に被告の従業員に 対して体調不良を訴えたことに加え、本件工事は大量の揮発性塗料が使用され、 工事期間中は本件建物をシートで覆った状態だったこと、本件店舗の裏口には排 気口と空気取り入れ口があることからすれば、シート内にこもった揮発性塗料に 含まれる化学物質が外気とともに空気取り入れ口から本件店舗内に流入すること により、原告が揮発性途料に含まれる化学物質に暴露することは想定可能である ことからして、被告は原告の体調不良が塗装工事に起因する可能性があることを 予見することができたものと認めることができる。」として、予見可能性を肯定 し、結果回避義務については、「原告が被告の従業員に対し体調不良を訴えた時 点で同人自身も原告の体調不良を認識した以上、被告としては、原告に対し、工 事内容を考慮し、塗装により本件店舗に化学物質が流入する危険を考えて、本件 ビルから退避するなり、営業を停止するよう申し入れるべき義務があったと認め ることが相当である。」と判示している。 損害 223万5472円/3298万5071円 (認容額 / 請求額) 合 計 (万円) A选 失 利 益 156万0643円(但し寄与度減額3割・以下同じ)/1743万7896円 B慰謝料 110万円/1030万円 ©店舗閉店に 0円/200万円 伴う損害 ^①通院治療費 24万7175円/24万7175円 E 弁護士費用 20万円/300万円

青任	①売		主	
責任 主体	②施:	工業	者	不法行為責任
法律	3建	築	±	
構成 	④そ	の	他	貸主に対しては請求せず。

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

そもそも化学物質過敏症自体、医学的に確定された診断名ではない、と主張する被告に対して、 化学物質過敏症に対する国や業界の対策を認定し、「建築資材に含まれる化学物質によって建築物の使用者に健康被害が生じたり、大気中の化学物質濃度によって人が健康被害を被ったりする場合があることは、一般的に認識されていると認めることができる。」と認定し、揮発性化学物質を含む塗料を一定量使用する建築物の外壁塗装工事業者に、施工方法によっては塗装部位に近接する居住者等が化学物質過敏症を発症することを予見することは可能であるとして、不法行為上の注意義務を認めた点に意義がある。

また、被告の、原告の糖尿病、肝機能障害等の 既往症による症状であるとの主張に対して、「原 告の症状は、シンナー等の塗料以外の消臭剤、漂 白剤、洗剤、床ワックスなどに含まれる化学物質 でも反応してしまうなど各種の微量な化学物質に 鋭敏に反応する特徴があるところ、この特徴は糖 尿病や肝機能障害では説明できない。」と正しく 認定している。

空気測定の資料がなく、外部からの化学物質の 流入によるという場合においても、化学物質安全 シートと、被告が明らかにした塗料の使用量、建 物がシートで覆われて原告店舗に空気取り入れ口 があったという現場の状況等から、原告の化学物 質の暴露とそれによる化学物質過敏症の発症の因 果関係を認めたのは意義がある。

問題点としては、せっかく被告の不法行為責任を認めながら、化学物質から離れれば症状は治まるので症状が軽いときは調理師として勤務することは可能としてわずか14級の後遺障害しか認定せず、223万円の賠償しか認めなかった点が極めて被害者救済としては不十分である。化学物質過敏

症の被害の重大性を十分理解しない判決というべきである。

2 主張・立証上の工夫

空気測定の結果がないという状況、しかも外部 からの流入という点は、因果関係や過失を立証す る上で困難があった。

過失については、指針値を超える化学物質を放散した工事が過失との構成がとれないため、原告が体調不良を訴えた際に被告が適切な対応をとらなかったことを問題とすることにした。これは判決にも採用されたので主張立証方針としては妥当であったと思う。

また、因果関係については、化学物質等安全シートにより使用された塗料の含有化学物質の名称、毒性等について細かく主張し、被告にも使用量を明らかにさせ、原告を診断した北里研究所病院の宮田医師(照会当時は「そよ風クリニック」に移転)に建物の構造も含めて伝えた上で、原告が化学物質過敏症になった因果関係を照会し、「TVOCはシックハウス症候群にはなりうる量であったと考えられます。特に工事直後の濃度は相当高濃度であったと思われます。」との回答を得ることができ、これが裁判所の心証を動かしたと思う。

被告からは、化学物質過敏症は医学的に確定された診断名ではないので疾病とは認められないとの主張、原告の症状は既往症によるものであるとの主張、被告側の主張に沿った医学的意見書の提出などがあったが、宮田医師の協力を得て照会に回答をもらって、これを証拠化することによって、一つ一つ相手方の反論をつぶす主張・立証ができたのが、効果があったと考えられる。

3 所感

責任論では難しい事案の完勝ではあったものの、損害論では実質的救済には程遠い判決内容であったので、早々に控訴し、控訴理由書を作成中である。課題としては、化学物質過敏症の被害の重大性、原告の仕事・日常生活に対する支障、を再度アピールして、後遺障害の等級認定を上げることと、後遺障害固定までの通院慰謝料、転地療養費用等の損害項目を加えて、できるだけ多くの

損害賠償金を確保したいと考えている。化学物質 過敏症の後遺障害の等級については、私が調べたところ判例では14級(東京高判平18・8・31)、12級(大阪地判平18・12・25)、11級(東京地判平21・10・1)、労災では眼球運動の障害として11級(厚木労基署平成21年10月)が認められている程度で、意外と等級が低い。これらよりも高い等級が認められた例をご存じの方はご教示願いたい。

[2] 不同沈下事件

名古屋高等裁判所 平成26年10月30日判決



弁護士 村 田 正 人(三重)

整理番号 -

報告日:平成26年11月23日 下関大会

報告者: 第 村田正人

事件の表示(通称事件名:不同沈下事件)

和	解	日	名古屋高等裁判所民事第3部平成26年10月30日判决
事	件 番	号	平成20年(ネ)第900号 損害賠償請求控訴事件
裁	判	官	揖斐 潔、眞鍋美穂子、片山博仁
代	理	人	村田正人、石坂俊雄、福井正明、伊藤誠基、森一恵

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	三重県志摩市阿児町鵜方字赤松ケ谷2824番	三重県志摩市阿児町鵜方字赤松ケ谷2824番地219				
	構	造	木造(工法)平家建	造(工法)平家建 規 模 敷地248㎡、床面積67.07 n				
	備	考						
入手経緯	契	約	平成10年2月25日 売買契約	引	渡	平成10年4月頃から5月頃		
	代	金	建物・土地で代金1500万円					
	備	考						
相談(不具合現象)		象)	地盤の不同沈下					

Ⅲ 主張と判決の結果(○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

	① 瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除×	② 不法行為に基づく侵害賠償請求○
(相手方の反論)	③ 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求△	

欠		陥	盛土後の土地の地盤強度を計測して改良措置等を講ぜず、地盤強度にふさわしい
			建物基礎を選択しなかった結果、地盤沈下による傾斜を生じやすい状態となって
			おり、建物や敷地である土地の地盤に基本的な安全性を損なう瑕疵があるものと
			認められる。
損害	合	計	1312万0860円 /主位的1915万円、 予備的2226万円 (認容額/請求額)
	A代	金	
	₿修補費	費用	1001万円/1818万円
	©転居費	費用	
	◎仮住貨	賃 料	
	E 慰 謝	料	150万円/200万円
	F調査鑑	定費	22万4800円、18万0600円/22万4800円、35万0600円
	G弁護士:	費用	120万円/150万円
	⊕そ の	他	
責任	①売	主	
主体と	②施工美	業者	
法律	3建 築	±	
構成	④そ の	他	

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

名古屋高裁が控訴人の鑑定申出を採用した。 鑑定人の人選は名古屋高裁が決めた。

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

業者の一級建築士のごまかしの意見書に対して、名古屋高裁段階から纐纈一級建築士に依頼

して、再三、意見書を書いてもらい主張立証した。原審では、三重弁護士会推薦の一級建築士であり、技術論的にも十分な反論ができていなかった。

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

同上。

V コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 瑕疵担保責任の解除 (2) 瑕疵担保責任の損害賠償 (3) 不法行為の損害賠償請求の3個の請求を立てたが、長年住んでいることを理由に解除は認められなかった。不法行為の損害賠償を認め、瑕疵担保責任の損害賠償は、範囲が同じだとして判断しなかった。
- (2) 不法行為責任の成否については、「建物は、 その居住者をはじめとする利用者の生命、身体又 は財産を危険にさらすことがないような建物とし

ての基本的な安全性を備えていなければならず、また、建物の敷地の地盤の性状が、その上に建築される建物の基本的な安全性に重大な影響を与えることは明らかであるから、敷地の地盤も宅地に適した強度や安全性を有していなければならないのであって、建物を販売する者は、当該建物はもとより、その敷地についても基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当であり、当該建物を販売する者が上記のような義務を怠ったために、建物やその

敷地の地盤に基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それによって居住者をはじめとする利用者の生命、身体又は財産が侵害された場合には、特段の事情のない限り、これによって生じた損害について不法行為による損害賠償責任を負うというべきである。」と判示した。

- (3) 過失割合の主張(地盤沈下の原因の1つが、 控訴人が浄化槽の上に自動車を駐車したことによ る重量や振動により配管等が損傷し、漏水したこ とにある)は、
- ① 控訴人が本件建物に居住するようになったのは平成17年4月27日以降であり(浄化槽の設置された部分を日常的に駐車場として使用するようになったのも同日以降),本件建物が地盤沈下を理由に傾斜していることが発覚したのが同月6月頃であって、わずか2か月程度で、自動車の重みや振動によって浄化槽の配管等が損傷したとは考え難い。
- ② 「配置図」のとおりの本件土地上の本件建物 の位置からすれば、被控訴人においても、浄化 槽の設置された部分付近を駐車場として使用す ることを想定していたことが推認されるから、 同部分を駐車場として使用したことをもって、 控訴人の落ち度と評価することはできない。 として排斥した。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 原因論~客観的データの集積と纐纈意見書による評価で対応。
- ア ボーリング調査の結果、盛土は地表面から 2.75mの層厚でN値は $2\sim3$ (業者の一級建築 士は1.3mと主張)

- イ 傾斜率は最大で8.71/1000
- ウ 平板載荷試験の結果、建物浴室の南側の地盤 の長期許容支持力は11 k N/m²
- (2) 注意義務~業者は、平成10年当時、地盤調査 義務はないと主張。これに対し、次の反論。
 - ア 建築基準法施行令38条1項の「建築物の基 礎は(中略)地盤の沈下又は変形に対して構 造耐力上安全なものとしなければならない。」 との定め。
 - イ 昭和46年1月に、地盤の許容応力度及び基 礎杭の許容支持力を求めるための地盤調査の 方法が告示された(建設省告示111号)
 - ウ 地盤調査技術の普及も相まって、昭和49年 11月における建築基礎構造設計規準において は、地盤調査の実施とその結果に基づく基礎 の設計をすべき旨が明記された。

3 所感

- (1) 提訴は平成18年7月であり、控訴審の勝訴判決が平成26年10月で8年以上もかかった長い裁判であった。裁判の長期化は、1審の敗訴判決(不当判決)を逆転させることに時間を要したことと、相手の一級建築士がまぜかえしの意見書をしつように出し、真偽不明にしようとされたことが一因である。
- (2) 1審の間違い判決が名古屋高裁で是正されたのはよろこばしいことである。
- (3) 裁判所の鑑定には100万円以上の高額な予納金が必要であり、鑑定費用を用意できないと立証ができなくなる危険性があった。予納金の高額化にどのように対処するかは今後の課題である。

[3] 追加工事代金請求訴訟について勝利和解した事案



1 事案の概要

発注者は、事務所、倉庫、加工場の建築を中堅 ゼネコンに請負わした事案で、基礎工事の直後、 基礎工事の手抜きが発覚し、発注者が基礎工事の やり直しをさせたところ、施工者は、同建物が完 成・引き渡し後、185個所にもわたる追加工事が あったと称し、約8000万円の追加代金請求訴訟が 提起された。

一方、発注者からは、床のひび割れ、結露等、 瑕疵の是正費用1億5000万円の支払いを求める反 訴請求をして争ったところ、仙台地裁は、施工者 からの追加代金請求を放棄させたうえ瑕疵修補代 金中5000万円を支払わせることで和解が成立し た。

2 当方の主張

- (1) 建設業法19条 2 項は取締り法規と言われるが、それだけではなく、既に請け負った工事の最中に、請負人が当初の仕事以外の追加工事を合意する以上、両者を明確に区別しないと後日追加代金トラブルが発生することは必至だから追加代金発生の事実を書面化すべきとする追加工事契約の本質的事項を明記した規定であること。
- (2) 追加代金発生に関する要件事実は、「追加工事の合意」、及び、「追加代金発生の合意」なのに、両者の具体的要件事実が明らかになっていない。そうした場合、裁判所は、主張自体失当と見做すか、又は、追加合意の不存在を事実上推定すると解し訴訟指揮をなすべき。

弁護士 吉 岡 和 弘(仙台)

整理番号 -

報告日:平成26年11月23日 下関大会

報告者: 第 吉岡和弘

- (3) 上記の要件事実の存在を基礎づける資料は、原告がパソコンで作成した議事録のみであり、同議事録には被告らの書名・押印もなく、上記各合意の存在を基礎づける証拠がない。にもかかわらず、もしも裁判所がこれを是認し追加合意があることを前提に訴訟進行することは、建設業法違反を犯した専門家たる業者には有利に、建築の素人である発注者にはその不利益が及ぶこととなり極めて不公正な訴訟指揮となる(業法違反の業者に不利益な訴訟指揮を行うべし)。
- (4) 合意の存在を証する書面がない以上、発注者は185件の一つひとつにつき本件建築に係った建築士、原告被告担当者の尋問をもって反駁するしか他に防御の方法はなく、しかも、一つひとつは個々別々で類型化して審理しうる事項ではないから、1件当たり少なくとも10分前後の尋問時間が必要となる。さすれば尋問者1人毎に1850分(30時間以上)の時間を要し、もしも裁判所が上記尋問の人数や時間を制限するとなれば不当な訴訟指揮と評価されよう。
- (5) 中堅ゼネコンの原告が建設業法19条2項を知らぬはずもなく、追加合意の書面を取り交わさなければ、後日、無用な紛争が生じることは熟知する地位にある者であるから、通常一般の請負工事契約で数カ所の追加変更工事があるとしても、185件のどれ一つにも原被告間での合意書面が存在しないことなどあり得ない。基礎施工をやり直した損害の取戻し、及び、被告からの欠陥工事に基づく損害賠償請求に対する相殺を企図してなされた不当訴訟的請求であること

が推認される。

3 勝訴和解のポイント

- (1) 追加工事代金訴訟におけるキーマンは建築士である。建築士の協力を得る工夫が必要となる。
- (2) 裁判所に「証拠なき追加工事代金請求を容認 するというなら10年訴訟を覚悟されたい」と強

調する(単独裁判官から合議体に移行させ弁論 の更新手続する)。

(3) 施工者からの追加代金請求を基礎づける請求 原因事実に対し、でっち上げの主張には必ず矛 盾やほころびが存在するとの確信を持ち、一つ ひとつ丁寧に反論を加え、手抜きをしないこ と。

[4] 建物収去及び土地明渡等請求事件

平成25年8月28日判決

弁護士 吉 岡 和 弘(仙台)

整理番号 -

報告日:平成26年11月23日 下関大会

報告者: 第石橋乙秀弁護士に代わって吉岡和弘

I 事件の表示(通称事件名:建物収去及び土地明渡等請求事件)

判	決	日	平成25年8月28日判決
事	件 番	号	平成23年(ワ)第183号
裁	判	官	川尻恵理子
代	理	人	石橋乙秀(岩手弁護士会)

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	岩手県盛岡市						
	構	造	木造 2 階建	規	模	敷地	m²,	延面積	m²
	備	考	ツーバイフォー造						
入手経緯	契	約	平成21年12月23日 請負契約	引	渡				
	代	金	建物建築代金1010円						
	備	考	実際の請負代金は779万5000円						

Ⅲ 主張と判決の結果(○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

争		原告→本件建物の完成予定日は平成22年11月8日のところ、内装部分が未完成の				
1 -						
(10		時点で数々の重大な瑕疵が見つかり、平成22年11月8日本件契約を債務不				
		履行に基づき解除し、工事遅延後の賃料等260万円の賠償請求及び本件建				
		物を撤去し土地を明け渡しを求めた。				
		被告→JIOの適合判定あり。震災で倒壊せず。建物は引渡した以上、建物の所				
		有権は被告になく、建物の収去権限も義務もない。				
欠	陥	根太、床下張材、耐力壁、釘打ち、耐力不足等、瑕疵一覧表記載の26個の瑕疵あり。				
(万円)	合 計	241万円/260万円 (認容/請求額)+建物収去、土地明渡せ				
	代 金	既工事部分は無価値				
	手 付 金	20万円				
	取得税	14万円余				
	仮住賃料	177万円				
仮設電源調査鑑定費		15万円余				
		6万円				
	金融機関費用	17万円余				

Ⅳ コメント

本判決は、岩手弁護士会・石橋乙秀弁護士が獲得したものであるところ、同弁護士が参加し得ないことから代わって報告する。

1 未完成建物は余りに杜撰な瑕疵があり、建替 え相当の状態にある

判決は「本件建物は、床下、床、壁及び天井 の各所で適切な釘打ちがされておらず、また必 要な添え側根太やコロビ止め等が省略されてい るほか、床材も適切に張られていない。更に、 小屋組部分については、論外というほかない施 工となっており、これでは強風により屋根自体 が吹き飛ぶおそれがある。このように、本件建 物には多数の瑕疵があり、かつ、それが建物全 体に及んでいるのであって、あまりにずさんな 造りといわざるを得ない。そして、これを修復 するためには、まずは適切な構造計算を行った 上で、小屋組部分は一旦撤去して防火壁を設置 して造り直し、床下、床、壁及び天井の各所も その撤去を含めて修補方法を検討しなければな らないところ、被告は、上記瑕疵について争 い、交渉の当初に本件建物の解体等を提案した ことがあったほかは、自らが主張する簡易な方 法以外の修補を拒否する態度を示している。そのため、被告において瑕疵の修補が行われる可能性は乏しく、また仮に修補が可能であったとしても、上記のとおり本件建物には多数の瑕疵が広範に及んであり、すでにつぎはぎとなっている部分も多いことからすると、このような本件建物に更に修補を重ねた建物を原告が受忍しなければならないとするのは相当ではなく、むしろ、本件建物の現状に鑑みれば、建物全体を建て直す方が合理的であると認められる」と判示する。

2 解除の可否(民法635条但書の解釈)

「本件建物は未完成であり、民法635条ただし書きは、そのような場合にまで注文者が債務不履行の一般原則によって契約を解除することを禁じたものではないと解されるところ、前記のような事実に鑑みれば、原告は、債務不履行の一般原則に従って、本件請負契約を解除することができると解するのが相当である」と判示する。

3 解除の範囲 (既施行部の解除を認める) 「建物等の工事請負契約につき、工事全体が

未完成の間に注文者が請負人の債務不履行を理 由に上記契約を解除する場合において、工事内 容が可分であり、しかも当事者が既施工部分の 給付に関し利益を有するときは、特段の事情の ない限り、既施工部分については契約を解除す ることができず、ただ未施工部分について契約 の一部解除をすることができるにすぎないもの と解される(最高裁昭和56年2月17日・集民 132号129頁)。本件建物には、前記のとおり多 数の瑕疵があること等に照らせば、原告が本件 建物の建前部分の給付に関し利益を有するとは 到底認められない。また、本件建物は構造計算 からやり直す必要があるため、今後、本件建物 の設計自体が変わることも、大いにあり得ると いわざるを得ない。したがって、本件建物の基 礎部分についても、原告がその給付に関して利 益を有するとはいえず、結局、原告のした解除 は、本件請負契約の全部に及ぶと解するのが相 当である」と判示する。

4 所有権の帰属(建物の引渡しがあっても未完 成建物の所有権は施工者にある)

「被告は、本件建物の所有権は原告にある旨 主張するが、本件建物の引渡しがあったか否か について、そもそも当事者の主張は食い違って いる上、瑕疵のある未完成建物を引き渡して も、これにより所有権が注文主に移転して注文 主がその収去義務を負担することになると解す るのは相当ではないから、本件においては、所 有権は未だ被告にあるというべきである。した がって、被告の上記主張も、採用することはで きない。以上のとおり、本件請負契約は、その 全部が有効に解除されていると認められる。… したがって、被告は、本件土地を占有する権原 を有せず、原告に対して、本件建物を収去して 本件土地を明け渡さなければならない」と判示 する。

5 石橋弁護士からの聴き取り

本件は1審判決で確定(控訴なし)。裁判で はツーバイフォーの専門委員2名が積極的役割 を果たした。被告は自らの手で建物を撤去し た。認容額についても分割支払い中とのこと。

[5] 土砂災害危険個所説明義務違反事件

札幌地方裁判所 平成26年9月12日判決

弁護士 石 川 和 弘(北海道)

整理番号

報告者: 第 石川和弘

報告日:平成26年11月23日 下関大会

空知総合振興局札幌建設管理部のHPに掲載され ており、売買当時に、同部に照会をすれば、近い 将来、土砂災害警戒区域に指定される可能性があ ることの回答をもらうことは容易にできる状態で あった。

宅建業法35条1項2号、宅建業法施行令3条1 項23号の2により、警戒区域に指定されているこ とは重要事項とされており、重説には、「未指定」

事案の概要

更地売買依頼者は、住宅建築目的で購入。 元付け、客付けあり。

売買当時(平成23年5月29日)、土砂災害警戒 区域には指定されていなかったが、引渡後(平成 24年7月27日) に指定された。

売買当時、対象地は、土砂災害危険個所とされ、

と記載されている。

請求等

売主、元付け、客付けに対し、損害賠償請求。 売主に対しては、売主の説明義務違反(債務不 履行)。

元付けに対しては、不法行為。

客付けに対しては、仲介業者の説明義務違反 (善管注意義務違反)。

説明義務に内容は、「土砂災害警戒区域未指定であっても、空知振興局のHPには土砂災害危険個所として掲載されていたのであるから、近い将来、指定される可能性があることを説明すべき義務があった」というもの。

判決

1 売主の説明義務は認めず。

仲介2社の説明義務違反を認めた。

説明義務の内容は、「区域指定される可能性があること」。

2 損害は価値下落分

売買代金の30%(当方依頼の不動産鑑定士による鑑定結果をそのまま採用。裁判所は、裁判所鑑定をやりたがったが、当方が拒否し、実現せず)。

3 買主に30%の過失ありとして、過失相殺。 買主は、過去にも、売買当時、未指定で、そ の後、指定された物件を購入したことがある

控訴

11月13日、過失相殺を不服として控訴

[6] 増築による耐震性不足事件

札幌地方裁判所 平成26年6月9日和解

弁護士 石 川 和 弘 (北海道)

整理番号 -

報告日:平成26年11月23日 下関大会

報告者: 第 石川和弘

算の結果、壁量不足(1階のY方向の必要壁量が21.530であるのに対し、存在壁量が2.250など)が判明し、また耐震診断の結果、増築前の構造評点のうち最小値が1.09であるのに対し、増築後は0.83であった。

請求

請負契約の瑕疵担保責任としての損害賠償請求

裁判所の考え方

1 2 階部分については、瑕疵担保責任 1 階部分については、瑕疵担保責任ではな

事案の概要

木造2階建ての2階部分の増築(業者は、新築 業者とは別)。

新築時、旧耐震設計(増築工事前、既存不適格) 増築床面積合計が、基準時床面積の2分の1を超 えるため、建築基準法86条の7の緩和規定の適用 がなく、建物全体を現行建築基準関連法規に適合 させなければならない状況にもかかわらず、業者 は、確認申請をせずに増築工事を行った。

そのため、建物のいろいろな部位(1階も2 階も)について建築基準法違反となり、軸組計 く、請負契約に基づく説明義務違反(1階については、請負契約の対象外)。

2 和解すべき額は、補修費用 - 未払請負代金 (その後の和解協議)。

未払請負代金控除後の双方の主張は、当方が 995万5670円(業者が当方に支払う)、業者は-333万8444円(当方が業者に支払う)と隔たり があった

和解結果

業者が当方に700万円支払う

感じたこと

裁判所が言うように、1階部分について瑕疵担 保責任は発生しないのか? (結論は、説明義務違 反でも同じだが)

[7] 軟弱地盤売買解約事件



弁護士 千 葉 晃 平 (仙台)

整理番号 -

報告日:平成26年11月23日 下関大会

報告者: 第 千葉晃平、宮腰英洋 Ø 平山健治

I **事件の表示**(通称事件名:軟弱地盤売買解約事件)

和	解	日	平成26年7月		
事	件 番	号			
裁	判	官			
代	理	人	千葉晃平、宮腰英洋	担当建築士	平山健治

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	宮城県大崎市古川			
	構	造		規模	敷地252.92㎡	
	備	考				
相談(不具合現象)		象)				

Ⅲ 主張と判決の結果(○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

争 点	1	宅地売買における軟弱地盤性に関する売主の瑕疵担保責任
(相手方の反論)	2	宅地売買における軟弱地盤性に関する売主・仲介業者の説明義務違反

欠	陥	スウェーデン式サウンディング試験によって、(1)中心付近の測点1-1におい
		て、深さ1・25から8.75メートルまでほぼ全てにおいて自沈層となっていること、
		(2)北西側の測点3-1において、深さ1.75から9.25メートルまでほぼ全てにおい
		て自沈層となっていること、(3)西側の測点 5 - 1 において、深さ0.75から9.25メ
		ートルまでほぼ全てにおいて自沈層となっていること、及び(4)深さ12.5メートル
		においても支持層が確認できない状況等(別紙1「スウェーデン式サウンディン
		グ試験結果」参照)
損害	合 計	709万5750円/794万5750円 (和解額/請求額)
	代 金	650万0000円/650万0000円
	移転登記	8万1000円/ 8万1000円
	地盤調査	5万2500円/ 5万2500円
	仲介費用	26万7750円/ 26万7750円
	慰 謝 料	15万0000円/ 15万0000円
	税負担	4万4500円/ 4万4500円
	弁護士費用	
	その他	
	売 主	
	仲介業者	全額負担

Ⅳ コメント

1 前提

不動産仲介(媒介)契約の法的性質と一般的義 務内容

- ・ 契約の一方当事者→契約内容に従った義務を 負う
- ・ 準委任契約(民法656条、643条以下)→善管 注意義務を負う(民法644条)
- 仲介業の専門家→説明・助言義務を負う(宅地建物取引業法31条1項、35条、47条1号、47条の2第1項等)

2 裁判例

【東京高裁平成13年12月26日判決】(判例タイムズ 1115号185頁)

軟弱地盤の上に建てられ地盤沈下・不具合を生 じさせた建物の売買を仲介した事案につき、宅建 業者からの「地質についての専門的知識がない」 旨の反論が排斥され、宅建業者は軟弱地盤である ことを知りながら説明・告知しなかったとして法 的責任が肯定されたもの。

(概要)

仲介業者(2社) 買主・Xら、売主・建売業者

- ・ 平成5年~6年頃
- · 土地付建売住宅
- · 売買代金4716万円~5010万円
- · 仲介手数料50万円~169万円

¥

軟弱地盤により地盤沈下、建物床に高低差、外壁 亀裂、ドアの開閉不能などの欠陥生じる (判決)

1 審判決 仲介業者 (2社) に530万円~560万円 の支払い命じる 2審判決 仲介業者(1社)の責任を維持

【東京地裁平成16年4月23日判決】(判例時報1866 号65頁)

土地・建物の売買の仲介において、仲介業者が建 物の瑕疵を調査せず、建物が火災にあって焼損し たことを看過した事例につき、仲介業者から「売 主から説明がない限り隠れた瑕疵まで説明すべき 義務はない|旨の反論が排斥され、仲介業者の法 的責任が肯定されたもの

(概要)

仲介業者・Υ2

買主・Xら 売主・Y1

- · 平成13年5月7日
- · 土地建物
- · 代金2980万円
- · 仲介手数料100万1700円

(判決)

仲介業者に60万円の支払い命じる

【最高裁平成17年9月16日判決】(判例時報1912号 8頁)

売主から委託を受けてマンションの専有部分に 関する一切の事務を行っていた宅建業者(いわゆ る販売代理) の、マンション専有部分内に設置さ れた防火戸の操作方法等の説明義務が問題となっ た事案につき、宅建業者に売主同様の説明義務が 肯定されたもの

(概要)

仲介業者・Υ2

買主・X 売主・Y1

- · 平成11年4月30日
- マンション802号室
- · 代金 5 億3000万円

(判決)

買主敗訴の高裁判決を破棄し、東京高裁へ差し 戻し

【名古屋高裁平成22年1月20日判決】(判例秘書 I D 06520040)

分譲宅地売買につき、パンフレットに「造成地

のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合が あります。」との記載があった事案につき、「本件 土地は、地盤改良を要するという瑕疵があった」 として、売主に対し、瑕疵担保責任に基づき、土 地改良費金252万円の賠償を命じたもの

- ・ 売主・地方住宅供給公社にも続き設立された 公社
- · 造成宅地の販売
- · 代金2226万円
- · 測定点No.2は、深度10.00メートルまで平均 的なN値が2.0から7.1の砂質土、自沈層も多数
- 説明義務違反については「成否を論ずるまで もなく」として判断はしていない

(判決)

買主敗訴の地裁を取消し、土地改良費金252万 円の賠償命じた

【東京地裁平成24年5月31日判決】(ウエストロー 2012WLJPCA05318014)

土地売買につき、契約書・重要事項説明書に 「建築を依頼した施工業者等に地盤調査、地耐力 調査を要請されることがあり、その結果によって は地盤補強工事等が必要となる場合があります。 …それらの調査費用、及び地盤補強工事等が必要 になった場合に発生する費用については、買主負 担となります。|「本物件は、東京都安全条例第6 条(※がけ条例)の制限に関する条例を受ける場 合があります。」との記載がある事案につき、仲 介業者 (宅建業者)・売主の説明義務違反、売主 の瑕疵担保責任を認め、地盤補強工事等費用を含 む賠償を認めたもの。

(概要)

仲介F社

買主 売主U社

- · 土地代金3870万円
- · 買主予算上限5300万円程度、木造建物参考価 格1430万円

(判決)

がけ条例についての説明義務違反により生じた 損害として、金1012万2483円を認めた。

内訳 ①追加建築費用 金633万0583円

- ②追加設計費用 金58万1900円
- ③家賃6か月分 金81万0000円
- ④住宅ローン利息相当額 0円(認めない)
- ⑤慰謝料 金150万0000円
- ⑥仲介手数料 0円(認めない・有効性前提)
- ⑦弁護士費用 金90万0000円

軟弱地盤により生じた損害として、地盤補強工事等の費用として金750万円を認めた。

1

- ・ 売主 金1762万円の賠償義務
- ・ 仲介 金1012万円の賠償義務

【東京地裁平成25年1月31日判決】(判例時報2200号86頁)

中古住宅・敷地の売買につき、倒壊のおそれの ある擁壁の存在、ブロック塀の所有権の帰属の不 明、隣地の越境の可能性が売主の瑕疵担保責任を 構成し、越境の可能性に関し仲介業者の説明義務 違反を構成するとして、それぞれ、損害賠償を命 じたもの。

(概要)

仲介Z社

買主 売主Y

· 売買代金9450万円 (判決)

- · 売主 金330万0755円 擁壁工事費用(金310万0755円)
- 仲介 金20万0000円説明義務違反

【東京地裁平成25年3月22日判決】(REITO92号114頁記事)

中古住宅売買において、土地及び建物に瑕疵が あることを説明しなかったとして、売主及び仲介 業者の信義則上の説明義務違反を認められたもの (概要)

仲介Y1社

買主 売主 Y 2

· 買主 主位的請求① 損害賠償(売買代金相 当額?) 主位的請求② 錯誤無効·不当利得 予備的請求 本 件 建 物 補 修 費 用 (677万6220円)

(判決)

・ 被告ら連帯で金677万6220円の賠償義務

3 考察メモ

① 前提

宅地建物取引業法35条列挙の重要事項は、最低限の事項を定めたものに過ぎない

- →「宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、 土地建物の購入者等の利益の保護のために(同 法1条)、取引の関係者に対し信義誠実を旨と して業務を行う責務を負っているものであり (31条)、同法35条は、重要事項の説明義務を規 定している。そして同条が、「少なくとも」同 条に掲げられた 項について、宅地建物取引主 任者に説明させるべきものとしていることに照 らせば、同条に規定された重要事項は、買主保 護のために最低限の事項を定めたものに過ぎな いと解される。」(上記東京高裁平成13年12月26 日判決・判例タイムズ1115号185頁)
- ② 説明義務の内容・範囲の拡大

 - →「宅地建物取引業者は、信義則上、宅地建物 取引業法35条に規定された事項は勿論、買主 が売買契約を締結するかどうかを決定付ける ような重要な事項について知り得た事実につ いては、これを買主に説明、告知する義務を 負い、この義務に反して当該事実を告知せ ず、又は不実のことを告げたような場合に は、これによって損害を受けた買主に対し て、損害賠償の責めに任ずるものと解するの が相当である。」(上記東京高裁平成13年12月 26日判決・判例タイムズ1115号185頁)
 - →「売主と買主の双方から仲介を依頼された仲 介業者は、売主の提供する情報のみに頼るこ となく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件 の外観(建物内部を含む。)から認識するこ とができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査

して、その情報を買主に提供すべき契約上の 義務を負うと解すべきである。」(上記東京地 裁平成16年4月23日判決・判例時報1866号65 頁)

- →「本件焼損等は、被告会社がこれを認識している場合には、信義則上買主に告知すべき事項であるところ、被告会社は、本件焼損等を被告乙山から知られていなかったが、注意して見分すれば本件建物の外観から本件焼損の存在を認識することができたということかでき、その上で被告乙山に問いただせは、本件火災や消防車出動の事実も知り得たと認められる。したがって、被告会社は、本件焼損等を確認した上で、原告らに情報提供すべきであったのに、これを怠ったというのが相当である。」(同上)
- ③ 売主・物件等との具体的関係が問われる
 - → 「上記イの事実関係が認められるものとすれ ば、宅地建物取引業者である被上告人Y 2

は、その業務において密接な関係にある被上 告人 Y 1 から委託を受け、被上告人 Y 1 と 一体となって、本件売買契約の締結手続の ほか、802号室の販売に関し、Aに対する引 渡しを含めた一切の事務を行い、Aにおいて も、被上告人Y2を上記販売に係る事務を行 う者として信頼した上で、本件売買契約を締 結して802号室の引渡しを受けたこととなる のであるから、このような事情の下において は、被上告人Y2には、信義則上、被上告人 Y1の上記義務と同様の義務があったと解す べきであり、その義務違反によりAが損害を 被った場合には、被上告人Y2は、Aに対し、 不法行為による損害賠償義務を負うものとい うべきである。」(上記最高裁平成17年9月16 日判決・判例時報1912号8頁)

- ④ 損害の範囲は拡大している
 - → 従前は、慰謝料が基本
 - → 瑕疵ある物件の性状維持・補修費に拡大

[8] 契約書差し替え一本化事件

大阪地方裁判所 平成26年10月1日和解



弁護士 脇 田 達 也 (大阪)

整理番号 -

報告日:平成26年11月23日 下関大会

報告者: 第 脇田達也

事件の表示(通称事件名:契約書差し替え一本化事件)

和	解	日	大阪地方裁判所 平成26年10月1日判决						
事	件 番	号	平成25年(ワ)第633号 不当利得返還等	請求事件					
" 			平成25年(ワ)第4323号 違約金等請求	 页 新事件					
裁	判	官	(大阪地裁第17民事部)						
代	理	人	脇田達也	担当建築士					

Ⅱ 事案の概要

争

建物概要	所	在	大阪府東大阪市			
	構	造	木造 2 階建 規模			
	備	考				
入手経緯	契	約	後述のとおり (請負契約または売買契約)	引渡	引渡なし	
	代	金	34,800,000円			
	備	考				
相談(不具合現象)		象)	宅地建物取引業法違反			

点 建築条件付土地売買として広告した物件について、建築確認前に、土地の売買

Ⅲ 主張と判決の結果(○:認定 ×:否定 △:判断せず)

1	/1	初始以上77年版の建色初始大流針1 (後月至1 井)7 区の射始が引替されてい			
		契約および建物の請負契約を締結し(後に差し替える旨の特約が記載されてい			
		る)、建築確認後に、土地建物の売買契約に差し替え(宅建業法36条の潜脱と考			
		えられる)、かつ、建物代金分についても仲介手数料を請求していた(宅建業法			
		46条違反と考えられる)ところ、原告が手付金およびオプション費用の一部であ			
		る353万を支払い、建物の建築が進み、オプションも施工され、引渡が間近くな			
		ってから、原告がインターネット検索していて、被告らの宅建業法違反に気付い			
		た場合、			
		ア 重要事項の不告知による取消 (消費者契約法4条) は認められるか。			
		イ 重要事項説明義務違反による解除は認められるか。			
		ウ 公序良俗違反無効は認められるか。			
欠	3	1 宅地建物取引業違反			
損害	合 計	280万/353万 (和解額/請求額)			
()313/	A代 结				
	₿修補費月	Ħ			
	©転居費月	FI CONTRACTOR OF THE PROPERTY			
	◎仮 住 賃 ∜				
	E慰謝	^부			
	戸調査鑑定				
	⑥弁護士費F				
	⊕そ の f	也			
責任	①売	建売業者(目立った行動をしていない。仲介業者と同じ代理人)不当利得返還請求			
	②施工業者				
法律	③建 築 :				
▍構成└					

Ⅳ コメント

1 関連事項

されている、「要注意!「自由設計」「フリープラ 大阪府宅建業指導グループホームページに記載 ン」をうたう契約のトラブル」の事案(事例1、 事例2)とほぼ同様、あるいはより悪質。

同ホームページによれば、同事例1の業者は指導を受けて契約を白紙撤回し、同事例2の業者は指示処分を受けた。

2 関連条文

ア 宅地建物取引業法第33条

(広告の開始時期の制限)

宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の 建築に関する工事の完了前においては、当該工 事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項 又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の 確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で 定めるものがあつた後でなければ、当該工事に 係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する 広告をしてはならない。

イ 宅地建物取引業法第36条

(契約締結等の時期の制限)

宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の 建築に関する工事の完了前においては、当該工 事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項 又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の 確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で 定めるものがあつた後でなければ、当該工事に 係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、 若しくは当事者を代理してその売買若しくは交 換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換 の媒介をしてはならない。

ウ 宅地建物取引業法46条

(報酬)

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

- 2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。
- 3 〔以下略〕

3 原告の主張

ア 消費者契約法4条による取消 被告らは、請負契約の時点から、建物分につ

いても仲介手数料を請求しており、かつ、請負 契約であれば建物分の仲介手数料は不要である ことを告げなかった。また、請負契約から売買 契約となることによって、瑕疵担保責任が一部 限定されるが、これを告げなかった。

よって、重要事項の不告知に該当する。

イ 説明義務違反による解除

説明義務違反による売買契約等の解除を認めている裁判例も多くある(東京高判昭和52年3月31日等)ところ、被告らは重要な事項を説明していない。

ウ 公序良俗違反無効

宅建業法36条の潜脱であることは明らかである (解説書等によれば、仮に売買の予約であっても、法36条に違反する)。

また、被告らは、原告が取消および解除通知を送ったすぐ後に、本件土地建物を第三者に建売住宅として売却できており、実質的な損害がない。にもかかわらず、違法に得た手付金を、被告らが得たままとなるのは、衡平に反する。

4 被告らの主張

- ア 当初から土地建物の売買とすると説明し、特 約に記載しているのであるから、〔行政法規違 反はともかく、〕重要事項の不告知も、説明義 務違反もない。
- イ 土地建物の売買契約では、住宅取得者は建物 に注文をつけることができない。一方、土地売 買後に請負契約をする場合には、住宅ローンが 組みにくい。よって、被告らの手法は、原告に メリットがある。
- ウ原告には、特段の実損が生じていない。

5 立証上の工夫等

ア 裁判官が、「これは一般的な手法なのですか?」などと発言するため、大阪府の宅建業指導グループに協力を求め、ホームページに記載されている事案等の情報を情報公開請求で獲得し、証拠提出した。

また、行政処分が記載されている、一般財団 法人不動産適正取引推進機構機関誌RETIO (ホームページからダウンロードできる)から、10年弱程度遡って読み込んだところ、本件とほぼ同様の案件で、22日間の業務停止処分とされている事例など、類似事例を見つけ、証拠提出した。

- イ 原告には、(建物分の仲介手数料を除き、) 実 損は生じていない。しかし、住宅は取得すれば 終わりではなく、アフターサービス、メンテナ ンス、場合によっては瑕疵担保責任の追及な ど、長く関係が続いていくものである。したが って、説明せずに違法な利益を得ようとする業 者との契約は、切断すべき理由があると考えら れる。
- ウ なお、建売であったとすれば、建物分についても仲介手数料が必要である。しかし、建築条件付土地売買と広告しつつ、建物分についても仲介手数料を取るならば、法を遵守する業者に比べて、安く見せかけることができると考えられる。
- エ 被告仲介業者の担当者 (尋問時は他社へ移籍

- 済)への尋問を行ったところ、宅建業法33条、 同36条の規範を知らなかった。
- オ 裁判官は、最終的には当方に有利な心証を示し、8割の和解案を提示し、双方が受諾した。

6 結語

行政は、宅建業者の報酬規定違反に対して厳しい処分で臨んでおり、請負契約分について仲介手数料を受領した案件に対しても、業務停止等、かなり厳しい処分が出ている。これの証拠提出は効いたようである。

本件は、契約書差し替え一本化の手法の中でも、建物分についても仲介手数料を請求している案件であったので、勝訴的和解となったとも考えられる。

これに対し、建物分について仲介手数料を請求 しない案件であれば、宅建業法33条、同36条の潜 脱のみで争うこととなるので、厳しいかもしれな い。

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。



検索 ▶ ページの探し方 ▶ カテゴリーから探す ▶ 府庁の組織から除す

▶文字サイズ: 縮小 標準 拡大

 トップ
 くらし・住まいまちづくり
 人権・男女 共同参画
 福祉・ 表育で
 教育・学校・ 健康・医療 商工・労働 リサイクル
 環境・ リサイクル 水産業 リサイクル
 都市魅力・ 都市計画・ 防災・安全・ 府政運営・ 危機管理 市町村

<u>ホーム</u> > <u>〈らし・住まい・まちづくり</u> > <u>住まい</u> > 要注意!「自由設計」「フリープラン」をうたう契約のトラブル

<u>はじめての方へ</u> サイトマップ

要注意!「自由設計」「フリープラン」をうたう契約のトラブル

皆さんは、不動産の広告で「フリープラン」や「自由設計」と書かれたものを見かけることがよくあると思います。「フリープラン」や「自由設計」という言葉には、自分が思い 描く住宅を建てることができるイメージがありますよね?しかし、このような広告を見て不動産の契約をした方からの相談が最近増えています。その理由として「フリープラン」の物件は、一般的な新築建売住宅の売買ではなく、いわゆる「建築条件付土地」の売買であることが多いことが挙げられます。

土地と住宅がセットで売買される新築建売住宅と、土地は売買契約で住宅は建築請負契約という2つの契約を結ぶこととなる建築条件付土地では、大きな違いがあるのですが、買主さんの多くは、一般的な新築建売住宅と建築条件付土地の違いを認識しておられません。このため、契約内容をしっかり確認しないまま契約を結んでしまい、後になって「こんなはずではなかった!」と悔やむ結果となるのです。

以下に、建築条件付土地の売買契約に関するトラブル事例と問題点などを紹介しますので、トラブルを未然防止するための参考にしていただけたら幸いです。

「建築条件付土地の売買契約とは・・・

建築条件付土地の売買契約とは、まず、土地の売買契約を締結して土地を購入した後、売主又は売主の指定する建設業者との間で住宅の建築プランを練って、通常は2、3ヵ月程度後に建築請負契約を締結することが条件となっている契約形態のことです。もし、最終的に住宅の建築プランがまとまらず、建築請負契約を締結しなかったときは、この条件が達成されないことになります。その場合、土地の買主としては住宅を建築するために土地を購入したわけですから、土地だけが手元に残っても仕方がありませんので、土地の売買契約は白紙解除になるというものです。また、建築請負契約により建築される住宅は、あらかじめできあがった住宅を購入する建売住宅とは異なり、住宅の間取り・仕様などを注文者(土地の購入者)が自由に決定する「注文住宅」です。

	新築建売住宅	建築条件付土地
契約の種類	土地付建物の売買契約(土地・住宅セット売買)	土地売買契約及び住宅の建築請負契約の2つ
住宅のプラン	業者の作った固定プラン(建築確認を受けた内容)	基本的にフリープラン
住宅が完成物件	完成・未完成いずれもありえる	未完成
か未完成物件か	(未完成物件の場合、建築確認を受けていることが要件となる)	(買主と業者がプランを練り、建築請負契約を締結した上で着工する)

典型的なトラブル事例

Aさんは、「フリーブランの新築一戸建」という広告を見て不動産屋に行った。物件を気に入ったので契約することにし、土地についての重要事項説明を受けた。仲介業者から、住宅のブランは契約をしてから決めればいいので、とりあえず契約を結ぶ必要があると言われ、土地の売買契約と住宅の建築請負契約を同時に結んだ。その後、住宅のブランを検討したが、フリーブランのはずなのにこちらの要望がなかなか通らず、また、こちらの要望どおりのブランにするとオプション料金がかさむので、契約の解除を申し出たところ、違約金を請求された。

ペーン ポイント1 「建売住宅」と「建築条件付土地」は違います!

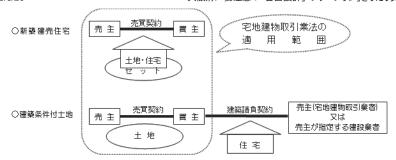
マイホームを取得するにあたり、土地と住宅をセットで購入するのが、いわゆる「建売住宅」です。一方、売主または売主の指定する建設業者との間で建築請負契約を結ぶことを条件として土地を購入するのが、いわゆる「建築条件付土地」です。

売買契約と建築請負契約には大きな違いがあり、それは売買契約には宅地建物取引業法の規制がかかりますが、建築請負契約には宅地建物取引業法の規制がかからないことです。

具体的にどのような違いがあるのかというと、例えば、契約を締結した後に買主の自己都合で契約を解除することとなった場合、宅地建物取引業法の 規制のかかる新築建売住宅であれば、売主が契約の履行に着手するまでは買主は手付金を放棄することにより契約を解除することができます。(いわ ゆる「手付放棄」)

しかし、宅地建物取引業法の規制のかからない建築請負契約の場合、契約の解除にあたり手付金を放棄するだけでなく、建築請負契約に基づく違約金を請求されることがあります。また、宅地建物取引業法で定められている手付金や違約金の上限額の規制(売買代金の2割以内)は、建築請負契約には適用されません。

このように、売買契約と建築請負契約では法規制や契約内容が異なりますので、建築請負契約を締結するときはその内容を十分に確認する必要があります。



建築請負契約には宅地建物取引業法の適用がありません!!

また、建築請負契約に関し損害を被っても、宅地建物取引業法に基づく営業保証金又は弁済業務保証金による弁済の対象外とされます。

(→営業保証金及び弁済業務保証金についての説明はこちらをご覧ください。)

ポイント2 本当にフリープラン?!

土地と住宅がセットで売買される新築建売住宅の場合、宅地建物取引業法により、未完成の住宅については、建築確認を受けていなければ広告や売買契約を締結することはできません。建築確認を受けているということは、建築基準法上の規制にかかるような設計変更は認められませんので、買主が自由に設計できる「フリープラン」はあり得ません。

一方、建築条件付土地の場合、住宅は建築請負契約により建てられますので、いわば「注文住宅」であり、「フリープラン」ということになります。 ただ、実際には、業者が住宅の「モデルプラン」を用意しており、買主が自由に選択できる幅は限られていることが多いようです。特に本事例のように、 住宅のプランを練らないまま、土地の売買契約と同時に住宅の建築請負契約を締結した場合、「フリープラン」のはずなのに思っていたようなプランができないので契約を解除しようとすると、建築請負契約に基づく違約金を請求され、トラブルになることもあります。

住宅の建築請負契約を締結するのは、十分にプランを練って、納得できる契約内容となってからにしましょう。

ポイント3 広告の表示は適正ですか?

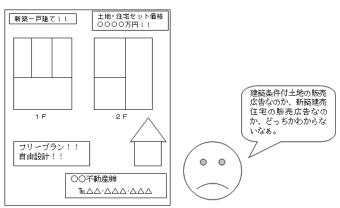
ポイント2のとおり、新築建売住宅の広告で「フリープラン」と表示するのは不適切です。

- 一方、建築条件付土地の場合、不動産業界の自主規制ルールである不動産公正競争規約により、
- (1) 取引対象物件が建築条件付土地であること
- (2) 建築請負契約を締結すべき期限(土地購入者の希望する住宅の設計協議をするために必要な期間を経過した日以降に設定される期限)
- (3) 建築請負契約が成立しなかった場合には、土地売買契約は解除され、土地購入者から受領した金銭はすべて返還すること

などを広告に表示する必要があります。

しかし現実には、新築建売住宅の広告で「フリープラン」と表示したり、建築条件付土地の広告で建築条件付土地であることの表示が一切ないなど、不適切な広告がしばしば見受けられます。紛らわしい広告表示には注意しましょう。(→<u>広告表示に関する処分事例はこちらをご覧ください。</u>)

〇不動産販売広告の一例



ポイント4 重要事項説明書や売買契約書の内容をよく確認してください。

ポイント3の(1)から(3)は、買主にとって契約の判断に重要な影響を及ぼす「重要な事項」ですので、宅地建物取引業者は、土地の売買契約に先立ち、これら(1)から(3)の契約条件を買主に説明するとともに重要事項説明書に記載する必要があります。また、(3)については、建築請負契約が成立しなかった場合の解除に関する定めとして、土地売買契約書にも記載する必要があります。

もし、建築請負契約が成立しなかった場合の解除条項が土地売買契約書に規定されていなければ、万が一、建築請負契約が成立しなかった場合に、 土地の売買契約を白紙解除することができないおそれがあります。

建築条件付土地の売買契約にあたっては、土地売買契約書に、住宅の建築請負契約を締結するまでの十分な期間が設定されているか、建築請負契約が締結されない場合には土地売買契約は白紙解除できるという規定があるかを確認しましょう。

ポイント5 土地の売買契約と住宅の建築請負契約を同時に締結するのは避けましょう!!

建築条件付土地の最大の魅力は、住宅が「フリープラン」、つまり「注文住宅」であるということでしょう。しかし実際には、広告に「フリープラン」「自由設計」と表示しながら、業者が提示したモデルプランの範囲内でしか選択の余地がなく、「注文住宅」というより既定の「建売住宅」に近い物件も多いようで

http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/kenchikujoken/

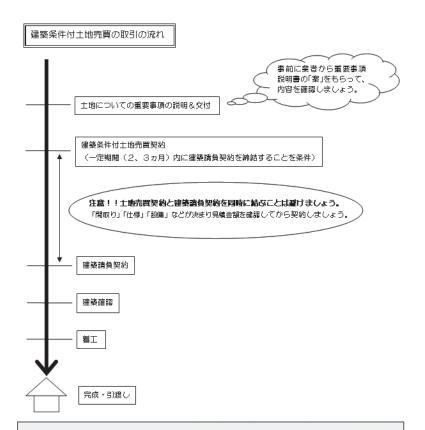
す。

このため、いざ業者と住宅のプランを練り始めると「フリープラン」にはほど遠いことが判明し、「こんなはずじゃなかった!」と後悔する買主さんもおられます。この段階でまだ建築請負契約を締結していなければ、建築請負契約を締結しないという道が残されていますが、既に建築請負契約を締結してしまっていると、建築請負契約に基づく違約金を請求されるなどトラブルになることが多いのです。(ポイント2参照)

特に、この事例のように、住宅の建築請負契約を土地の売買契約と同時に締結することは、次のような問題がありますので避けるべきです。 建築請負契約が成立しない場合の解除条項(ポイント3の(3))が土地売買契約書に定められていても、実際には解除できる機会がまったくありません ので、せっかくの解除条項が「絵に描いた餅」になってしまいます。

建築請負契約を解除して土地売買契約も解除しようと思っても、土地売買契約を白紙解除することができない可能性があります。(手付金が返金されない等。 金銭的負担が発生する可能性があります。)

住宅の建築請負契約を締結するのは、必ず、十分にプランを練って、納得できる契約内容となってからにしましょう。(通常は、プランを練る期間として、2、3ヵ月程度が必要ということで、土地売買契約の2、3ヵ月後に建築請負契約を締結することを条件としている場合が多いようです。)



〜買主さんへ〜 一契約書に押印する前に要チェック!―

- 建築条件付土地の売買契約の内容
 - ・ 土地売買契約は<u>建築条件付であること</u>、そして、<u>住宅の建築請負契約が成立</u> しなければ土地の売買契約は白紙解除されること。
 - ・ 住宅のプランを練るために、建築請負契約を締結するまでの十分な期間が設定されること。(あまりに短い期間だと十分にプランを練ることができないおそれがあります。)
- 〇 住宅の建築請負契約の内容

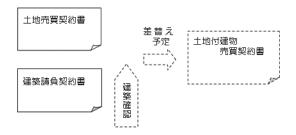
業者と十分にプランを練りましたか? (契約を結んだ後でプランを練ることとした場合、思うようなプランができないため契約を解除しようとすると、違約金を請求されることがあります。)

ここからは大阪府に寄せられた相談・処分事例を紹介しながら、建築条件付土地売買契約についての注意点を見ていきましょう。

事例1 契約書の差替えを予定し、法定上限額を超える仲介手数料を受領しようとした事例

(相談内容)

物件を気に入ったので住宅の契約を締結した。仲介業者から建築条件付土地の売買契約との説明はなかったので、一般的な新築建売住宅の売買契約を締結したと思っ ていた。その後、仲介業者に契約の解除を申し出たが、「請負契約については違約金がかかる」といわれた。



(事情等)

府が関係書類を確認したところ、以下のことがわかった。

- (1)相談者は、建築条件付土地の売買契約と住宅の建築請負契約を同じ日に締結していた。
- (2)土地売買契約書には、建築確認を受けた後に土地付建物売買契約書に差し替えるとする特約が規定されていた。
- (3)土地売買に関する重要事項説明書及び仲介業者が買主に交付した媒介契約書に記載されている仲介手数料の額は、土地売買について仲介業者が受領できる仲介 手数料の法定上限額をオーバーしていた。(→<u>仲介手数料の法定上限額の計算方法はこちらをご覧ください。</u>)

上記(1)から(3)について府が仲介業者に事情を聴いたところ、

- (1)(2) 土地売買契約書の特約については、「本来は土地・住宅セットの売買だが、建築確認を受ける前は未完成の住宅の売買契約は結べないため、土地は売買契約、 住宅は建築請負契約とし、建築確認を受けた後に土地・住宅セットの売買契約に差し替えることとした。」と述べた。(※1)
- (3) 仲介手数料の額については、「土地と住宅を合わせた総額から仲介手数料を算定した。」と述べた。(※2)

また、売主業者に事情を聴いたところ、契約書の差し替えを予定していたことを認めた。

なお、この取引においてはその他にも宅地建物取引業法違反(重要事項説明書の記載不備等)があった。

〈参考〉

新築建売住宅	建築条件付土地
未完成物件の場合、建築確認を受けていなければ、売買契約を締結することはできない。	建築請負契約を締結してから、建築確認を受ける。
仲介手数料は土地と建物の合算代金を基礎に算定される。	土地売買のみが宅地建物取引業法の対象となるので、仲介手数料は土地代金のみを基礎に算定される。 建築請負契約には宅地建物取引業法の規制は及ばない。

(結里)

仲介業者は、取引の公正を害する行為(契約書の差替え特約、住宅分を含めた仲介手数料を受領する予定)等が認定されて指示処分、売主業者は取引の公正を害する 行為(契約書の差替え特約)等が認定され指導を受けた。

なお、契約については、売主業者は白紙解除に応じた。

この事例の問題点

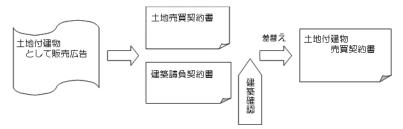
(※1)当初は土地だけ売買契約で住宅は建築請負契約とし、建築確認を受けた後で土地・住宅セットの売買契約に差し替える行為は、未完成の住宅を 建築確認前に売買契約することを禁じた宅地建物取引業法第36条の規制を逃れるような行為であり、不適切です。

(※2)土地売買に関して仲介業者が受領できる仲介手数料の法定上限額は、土地の売買代金に基づき算定されるべきものです。住宅の請負代金を含 めて算定すると、法定上限額をオーバーし、宅地建物取引業法違反を問われることになります。

事例2 建築確認を受ける前に未完成の住宅の広告を行い、建築確認を受けた後に契約書を差し替えた事例

(相談内容)

チラシ広告で見つけた物件を気に入り、住宅の契約を締結した。最初は、建築条件付土地の売買契約と建築請負契約を結んだが、その後、土地付建物の売買契約書に 差し替えられた。(※1)



(事情等)

府が関係資料を確認したところ、本物件のチラシ広告には、建築確認を受けた後に売買契約を締結するという表示があった。(※2)

府が売主業者から事情を聞いたところ、契約書を差し替えたこと、及び、建築確認を受ける前に未完成の住宅の広告をしたことを認めた。

なお、この取引においてはその他にも宅地建物取引業法違反(重要事項説明書の記載不備)があった。

〈参考〉

新築建売住宅	建築条件付土地
未完成物件の場合、建築確認を受けていなければ、広告をすることができず、売買 契約を締結することもできない。	建築請負契約を締結してから、建築確認を受ける。

(結果)

売主業者は、取引の公正を害する行為(契約書の差替え)及び宅地建物取引業法第33条違反(建築確認前広告)等が認定され指示処分を受けた。

この事例の問題点

(※1)当初は土地だけ売買契約で住宅は建築請負契約とし、建築確認を受けた後で土地・住宅セットの売買契約に差し替える行為は、未完成の住宅を 建築確認前に売買契約することを禁じた宅地建物取引業法第36条の規制を逃れるような行為であり、不適切です。

(※2)未完成の住宅については、建築確認を受ける前は、売買契約を締結することだけでなく広告することも宅地建物取引業法により禁じられていま す。

このページの作成所属

住宅まちづくり部 建築振興課 宅建業指導グループ

1つ前のページに戻る このページの先頭へ

お問合せ ユニバーサルデザインについて 個人情報の取り扱いについて このサイトのご利用について

〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目 (代表電話)06-6941-0351 大阪府 (代表電話)06-6941-0351 大阪府庁への行き方♪ 咲洲庁舎 〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16

© Copyright 2003-2015 Osaka Prefecture, All rights reserved.

[9] 佐田山団地事件

名古屋高等裁判所 平成26年11月12日判決



弁護士 馬 場 啓 丞 (三重)

整理番号 -

報告日:平成26年11月23日 下関大会

報告者: 第 馬場啓丞

I **事件の表示**(通称事件名:佐田山団地事件)

和	解	日	平成26年11月12日判決		
事	件 番	号	名古屋高裁平成25年(ネ)第1058号損害賠償請求控訴事件		
裁	判	官	木下秀樹、前澤功、舟橋伸行		
代	理	人	石坂俊雄、木村夏美、馬場啓丞、酒井信彦		

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	三重県度会郡玉城町佐田	三重県度会郡玉城町佐田				
	構	造	木造瓦葺 3 棟、木造スレート葺 7 棟、 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 1 棟	規模	敷地159.95㎡~389.92㎡(11筆)、 延床面積81.97㎡~185.48㎡(11棟)			
	備	考	原告は17名(10世帯)					
入手経緯	契	約	平成2年2月~平成3年7月	引渡				
	代	金						
	備	考	被告(町)が伊勢都市計画事業佐田土地区画整理事業の第1工区として、昭和61年8月に共同企業体との間で、整地(本件造成工事)と道水路築造工事についての請負契約を締結。共同企業体が上記請負契約に基づき、昭和61年8月から昭和62年2月にかけて造成工事を実施。被告は、宅地として造成された本件各土地について、建築業者等に売却又は換地処分を実施。原告らは、建築業者等から本件各土地を購入し、本件土地上に建物を購入(建売住宅)又は建築(注文住宅)した。					
相談(不具	相談(不具合現象)		地盤の不当沈下による建物等の不具合(境界ブロックの亀裂、地割れ、窓・ドア・ ふすま・障子の開閉困難、天井や壁の亀裂)					

Ⅲ 主張と判決の結果

争 点	① 本件造成工事における被告の工事業者に対する指示・監督が公権力の行使に該
(相手方の反論) 	当するか
	② 本件造成工事における被告の工事業者に対する指示・監督の懈怠が国家賠償法
	1条1項の適用上違法であるか、あるいは原告らに対する不法行為に該当するか
	③ 原告らの損害
	④ 消滅時効の成否
	⑤ 除斥期間の経過の有無

欠	陥	被告は、昭和48年頃から昭和57年頃までの間、本件各土地の所在地周辺にあった
		土堀場跡地に廃棄物を投棄して埋め立てていた。本件造成工事を実施した共同企
		業体は、本件各土地に埋め立てられていた廃棄物を撤去しなかった。その結果、
		地盤が沈下し、建物に亀裂が生じるなどの不具合が生じた。
損害 (万円)	合 計	50,000,000/200,000,000 (和解額/請求額)
	代 金	
	修補費用	
	転居費用	
	仮住賃料	
	慰 謝 料	
	調査鑑定費	
	弁護士費用	
	その他	
責任主体	売 主	
	施工業者	
法律	建築士	
構成	そ の 他	国家賠償法1条1項、不法行為

Ⅳ コメント

1 和解結果分析

金額的には必ずしも満足の行くものではないが、控訴審の和解期日で、受命裁判官が除斥期間 経過の心証を示したため、和解に応じた。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

(1) 事案の概要

被告は、良好な宅地を供給することを目的として、本件各土地を含む地域について本件土地区画整理事業を実施を決定。被告と請負契約を締結した建設共同企業体が、昭和61年8月から昭和62年2月にかけて、本件土地区画整理事業に基づく造成工事を実施した。

本件各土地は、昭和62年2月から平成3年7月にかけて、被告が建築業者に売却しその建築業者から原告が購入する、換地処分により本件土地を入手した者又はこの者から譲り受けた建築業者から原告が購入する等の形式で、原告らが所有するに至った。そのため、本件各土地を、被告から直接取得した原告はいない。

その後、早い者については平成2年10月頃か

ら、建物等の不具合(境界ブロックの亀裂、地割れ、窓・ドア・ふすま・障子の開閉困難、天井や壁の亀裂)が生じた。

原告らは、平成17年12月、区長を通じて、被告に対し、地盤沈下の原因の解明調査をするよう要請した。また、平成18年2月、建物の建築を請け負った建築業者が、被告に対して、販売元である被告にも協力して欲しい旨の要望書を提出した。

被告は、平成19年10月から平成20年2月にかけて、本件各土地のボーリング調査等を実施。 平成20年7月に開催した説明会において、原告らに調査・検討結果を説明した。その結果、本件各土地の地下に瓦礫・土砂といった不燃物の他、紙・木片などの有機物が埋まっていることが分かった。

平成21年8月、原告らの代表が被告の担当者と話し合ったが、話し合いはまとまらなかった。 そこで、原告らは、平成21年12月、被告を相手方として、調停の申立を行ったが、調停は成立しなかった。 そのため、原告は、平成22年11月、本件訴訟を 提起した。

(2) 一審

一審での主な争点は、②責任論、⑤除斥期間 であった。

①責任論について、原告は、開発許可制度の 趣旨に鑑み都市計画法33条1項及び同法施行令 28条に従うべき注意義務があるのに怠った、本 件区画整理事業は良好な宅地を供給することを 目的として地区全域を居住地として建築物を建 築することが前提であるから、本件区画整理事 業の施行者である被告も建築基準法19条2項が 定める注意義務を負うべきところこれを怠っ た、被告は本件各土地を宅地とする予定で本件 区画整理事業を施行していることからして、土 地を取得した者が土地上に建物を建築すること は当然に予測できたはずであるから、本件各土 地の地盤の安定性・耐久性を確保する信義則上 の義務を負っていたのにこれを怠った、と主張 した。証拠としては、当時に本件造成工事当時 に配布された広報紙、航空写真(土堀場が写っ ている)、住民説明会で町から配られたボーリ ング調査の報告書、情報公開請求で入手した区 画整理事業に関連する書類、寺西建築士作成の 鑑定書(本件各土地の地盤沈下量を測定し、地 盤改良の具体的方法を記載したもの)、原告ら の陳述書等を提出。

被告は、法令上土地区画整理事業の施行者に は地盤調査や地盤改良は求められておらず、そ の義務を負うのは建物の建築請負業者である、 将来的にどんな建築物が建築されるか分からな いから義務は無い等と主張した。

この点、一審判決は、被告は宅地として利用されることを前提に本件土地区画整理事業を施行していたものと推認されるから、本件造成工事により造成される土地を宅地として利用する者と契約関係に立たないとしても、その者との関係で、本件造成工事により造成される土地に宅地としての基本的安全性が欠けることのないよう配慮すべき注意義務を負っていたと認定。被告は、本件各土地の所在地に廃棄物が埋めら

れていることを伝えた上で、地中の廃棄物を撤去するなどの対策を講ずることを指示すべき注意義務を負っていたのにこれを怠ったとして、不法行為の成立を認めた。なお、被告の主張については、被告と建築業者が原告らに対する関係で共同不法行為者として連帯責任を負う可能性があるだけであって、被告の不法行為の成否は左右しないとした。

②除斥期間については、除斥期間の起算点が問題となった。被告は、本件造成工事が終了したのは昭和62年2月、被告が本件各土地の売却あるいは換地処分を終了したのは平成元年9月であり、後者から起算しても現時点までに除斥期間の20年が経過していると主張。証拠として、筑豊じん肺訴訟最高裁判例の調査官解説及び名古屋高裁平成22年11月24日判決を提出した。

これに対し、原告は、証拠として松本先生の 論文を提出し、筑豊じん肺訴訟最高裁判例の 「不法行為により発生する損害の性質上、加害 行為が終了してから相当の期間が経過した後に 損害が発生する場合」という文言は、健康被害 や財産被害といった損害の性質を問わず、損害 の顕在化した時を除斥期間の起算点とすること を明らかにしたものである、本件において損害 が顕在化したといえるのは、原告らが建物の不 具合を認識した時であるところ、原告らのうち 建物の不具合を最初に認識したのは平成2年10 月頃であるから、その時期から原告らが本件調 停を申し立てた平成21年12月までに除斥期間は 経過していないと主張した。

しかし、一審判決は、損害の顕在化した時を 除斥期間の起算点にするのは相当ではないとし た上、「本件各土地に地盤沈下の原因となる廃 棄物層が埋設されていて宅地としての基本的安 全性が欠けているという瑕疵は、本件造成工事 が終了した時点で客観的に存在している」「本 件各土地の地盤沈下は、…本件造成工事の終了 時点から既に継続的に進行していたものである ことからすると、本件造成工事が終了した時点 で既に本件各土地は補修工事が必要な状態にあ った」と認定。筑豊じん肺訴訟最高裁判例の「不 法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合」に該当しないから、除斥期間の起算点は被告の不法行為が終了した昭和62年2月(本件造成工事の完了日)となり、調停申立てまでに20年が経過しているから、除斥期間が経過していると判示して、請求を棄却した。

別府マンション事件第一次上告審判決の文言 (「の基本的安全性が欠けているという瑕疵」) だけを除斥期間の起算点の議論に流用し、原告 敗訴の結論を導いたもので、問題のある判決で あった。

原告らは、控訴した。

(3) 控訴審

高裁において、原告は、⑤除斥期間について、 新たに松本先生の意見書を提出した。これに対 し、被告も別の民法学者の意見書を提出してき た。これに対しては、松本先生の助言をいただ いた上で、準備書面で反論した。

高裁での和解交渉では、一審判決が不法行為 の成立を認めている点を強調して、公共団体と して責任をとるように迫った。

事務高だより

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 平 泉 憲 一

平成26年11月22日~23日に開催した下関大会では約100名ものみなさま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中四国ネット山口支部の鶴義勝弁護士をはじめ中四国ネットの皆様には、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。改めて御礼申し上げます。

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27年5月30日~31日に、岩手県盛岡市にて開催いたしますが、これに先だって、3月21日には、盛岡市において幹事会を開催し、震災後の盛岡の復興の状況のお話などお聞きしました。また、幹事会に先立って、関東ネットの高木秀治弁護士と中神岳二一級建築士による入門講座を開催しました。幹事会・入門講座にご出席の皆さまありがとうございました。

大会では、震災後の復興の現状の報告や問題点の検討や、各地域ネットの被害予防活動の紹介、 その他これまでどおり判決和解事例報告も満載です。ぜひ、ご参加ください。

皆さまに盛岡市でお会いできることを楽しみにしております。







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37回下関大会(H26.11.22~23)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」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。盛岡大会までに発刊し、みなさまにご覧い ただける予定です。
- 2 「宅地の安全性と消費者の知る権利」についてのシンポジウムの開催

近年次々と顕在化する宅地被害について、全国ネット下関大会後の平成27年2月4日に、消費者の知る権利の観点から「宅地の安全性」を検討するシンポジウムを開催しました。詳細は、本書に報告文を掲載しましたので、ご一読ください。

なお、今後は、同シンポジウムの内容を踏ま えて「意見書」を作成していきたいと考えてお ります。

- 3 建材等の大臣認定システムの問題点の検討 本年3月に明らかになりました東洋ゴム工業 の免震ゴム事件を踏まえて、建材等の大臣認定 システムについても、その原因や問題点を究明 していきたいと考えております。
- 4 住宅安全基本法(仮称)の立法提言に向けて



の検討

依然として根絶されない欠陥住宅被害に対し、現行法を検証し、「住宅の安全」に特化・一本化した法律の制定等、より直截な法制を目指して立法提言を検討しています。

- 5 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。
- 6 サブリース問題についての立法提言の検討 地主に対し、長期間の一括借り上げを標榜 し、借入のうえ賃貸アパート等を建築させた 後、賃料の減額や中途解約をするなどする被害 が発生しています。これらの被害の実態を調査 したうえ、法律、制度の問題点を検討したうえ で、立法提言を行いたいと考えています。
- 7 その他脱法ハウスなどの賃貸借を巡る問題に ついても検討しています。

広島欠陥住宅研究会 設立15周年記念行事開催のご報告

平成27年4月 広島欠陥住宅研究会事務局

1 はじめに

広島欠陥住宅研究会は、1999年5月29日に、欠陥住宅被害の予防と救済を目的として発足し、その趣旨に賛同する皆様の支えで活動を続けて参りましたが、昨年設立15周年を迎えることが出来ました。

そこで、本年2月14日(土)に、広島欠陥住宅研究会設立15周年記念行事(於ホテルメルパルク広島)を開催致しました。

本来は、昨年中に開催する予定でしたが、昨年 11月開催の欠陥住宅被害全国連絡協議会が下関市 で催されることとなり、中国四国ネットが現地事 務局を担当するという予期せぬ嬉しい(?)出来 事などもあり延び延びとなっておりましたが、何 とか、昨年度中に開催することができました。

2 15周年記念行事開催にあたって

当初、15周年記念行事の内容について、消費者向けのシンポジウムや学者を招いての講演など、 色々な企画案が出されました。

しかし、最終的には、15周年記念行事を単なる「お祝いの会」で終わらせるのではなく、研究会のメンバー全員が、研究会の15年の活動を振り返り、現在の活動を見つめ直すとともに、今後の活動の糧にする機会にしようという声が上がり、テ



ーマを【learning from history ~温故知新】に設 定して、その趣旨から企画作りが始まりました。

この点については、15周年記念行事冒頭の風呂 橋誠代表幹事の挨拶を引用したいと思います。

「最近では、各ネット共通の悩みとして、相談件数の減少や活動のマンネリ化などが指摘されています。広島欠陥住宅研究会でも、同じような悩みを抱えており、例会の運営に苦慮している状態です。確かに15年という年月は、非常に長い歴史であり、色々な出来事がありました。しかし、これを単なる思い出として懐かしむだけではいけません。今、広島欠陥住宅研究会が直面している課題に取り組み、今後の活動を発展させるためには、過去の歴史を振り返り、発足当初の「心意気」を新しいメンバーに伝承していくことが不可欠なのです。」

3 15周年記念行事当日

【learning from history ~温故知新】のテーマのもと、15周年記念行事は、2部構成とし、第1部は、設立時のメンバーによる座談会を、第2部は祝賀会を開催しました。

当日は、研究会員は勿論、各地域ネットからも 多数の参加をいただき、会場が満員となるほどの 盛会となりました。

また、研究会は、設立当時から、県・市の消費



生活相談センターとの連携を大切にしており、多くの相談員の方が会員となっていることをはじめ、110番や予防セミナーなどをセンター内で開催するなどしており、当日も、広島県環境県民局生活課や広島市消費生活センターからも、課長や主幹に来賓としてご参加いただきました。

4 第1部座談会~ learning from history15 年を振り返り今後の活動を考える~

第1部は、青木貴央事務局長(弁護士。好きな建築物:コロッセオ)と正木洋二会員(建築士。同:落水荘)を聞き手として、座談会~learning from history15年を振り返り今後の活動を考える~を行いました。

語り手は、石口俊一会員(弁護士。同:津山高校校舎)、板根富規会員(弁護士。同:自己所有ビル)、岡本みどり会員(広島市相談員。同:厳島神社)、川手美恵子会員(広島県相談員。同:広島県庁庁舎)、川西和彦会員(一級建築士。同: 古己設計建物)、鳥谷部茂会員(広島大学教授。同:広島城)、風呂橋誠会員(弁護士。同:吉野ケ里遺跡)、益本隆春会員(一級建築士。同:落柿舎)、萬ヶ原伸二会員(広島市職員。同:姫路城)、室井孝子会員(広島市相談員。同:東京タワー)の10名で、いずれも、研究会の設立準備会から参加され、15年間、熱心な活動をされているメンバーの方々です。

青木・正木両会員の進行のもと、語り手の各会員から、研究会発足の経緯、各会員の入会のきっかけ、入会時の心意気、発足当初の活動、研究会として扱った第1号事件の苦労や成果、現状の研究会が抱える課題や今後の活動への意見について、時にはジョークを織り交ぜながら、熱意をもって語って頂きました。



特に、ラーメン一杯を奢ることで事務局長に風呂橋会員を選任した石口会員の剛腕と慧眼、事務局長に選任されて以降、設立までの間に、聞き手から「まるで悪徳商法みたい」と評されるほどの行動力で、県や市、関連団体を回って協力者や会員を獲得していった風呂橋会員の活動、その活動を受けて「とにかく自分にできることがあればやろう」「何にも分からないけれど勉強しながらでも活動していこう」という熱意を持って入会に至った各会員の話など、これらの話からは、研究会が「欠陥住宅の予防と救済」という御旗のもとに、心意気をもった有志が、各々の所属する団体の垣根を超えて集結した組織であったことを再認識しました。

各会員が、「当時」の話を、その時の「熱い気持ち」のまま話をしていただいたことで、当時のことを知らない新入会員も、その熱意を感じ、今後の活動への関わり方について気持ちを新たにしたのではないかと思います。

また、設立当初の活動についても、第1号事件やセミナー、日々の例会の運営に、各会員が、入会当時の心意気を持続したまま、主体的に、意欲をもって参加していたこと、また、そのような参加・活動ができる会であったことが各会員の話から伝わってきました。この点については、語り手のお一人から、「最近の例会は難しくて分からないので、足が遠のいてしまっている」との忌憚のない意見もいただき、最近の研究会の活動として、相談業務やその対応一辺倒となりがちで、会員全員が主体的に参加し辛い雰囲気があったのではないかと反省すべきところもあり、事務局をはじめ各会員が、研究会の抱える課題を改めて考える契機となったのではないかと思います。





5 祝賀会

第2部は、祝賀会を開催しました。

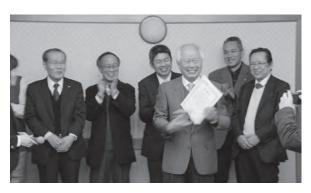
遠方からはるばる駆けつけていただいた平泉憲一全国ネット事務局長、神崎哲京都ネット幹事長、柴田将人東海ネット幹事、中西大樹神戸NET事務局長から、お祝いの言葉をいただきますとともに、第1部の座談会でそれぞれが感じたことなどについて若手会員からの決意表明などがありました。

終始、研究会らしい和気藹々としたムードで会が進行し、また、立食形式ということもあり、祝賀会中、若手会員が積極的にベテラン会員を囲い、第1部の座談会でのエピソードについて突っ込んで話を聞いたり、今後の活動について相談したりする姿があちこちで見られました。

また、会の終わりには、設立当初からの会員に対し、会員一同から感謝状と記念品 (バレンタインチョコ) の贈呈がありました。

6 最後に

以上のように、研究会は、無事、15周年記念行



事を開催することが出来ました。

節目として記念行事を開催したことにより、ベテラン会員は初心を思い出し、若手会員は設立当時の熱意に触れるいい機会になったのではないかと思います(余談ですが、15周年記念行事直後の例会は、いつにもまして参加人数が多く、最近では例会で余りお顔を拝見できなかった方々の参加があり、思わぬ効果に、毎年15周年記念行事をしようという声もありました。)。

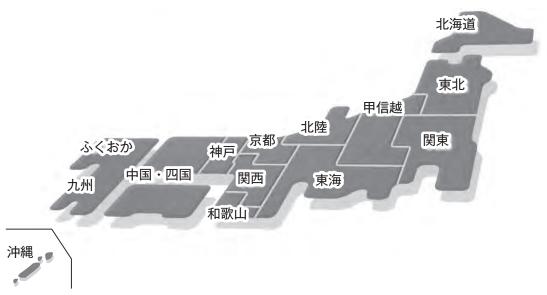
これを好機とし、一層、欠陥住宅被害の予防救済活動に研究会一同邁進する覚悟です。

また、最後になりましたが、遠方からわざわざ 駆けつけていただきました平泉弁護士、神崎弁護士、柴田弁護士、中西弁護士は勿論、15周年記念 行事開催にあたりまして、伊藤學全国ネット代表 幹事、吉岡和弘全国ネット幹事長をはじめ、各地 域ネットの方々から、身にあまるお祝いのメッセージをいただきましたこと、改めてお礼を申し上 げます。



広島欠陥住宅研究会設立15周年行事 平成27年2月14日 於 ホテル メルパルク広島

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。

第49回 (6月18日)

中村建築士「マンションの不具合・劣化現象の見極め方」

山田弁護士「建築紛争における権利主張の期間制限(時効、除斥期間)」

第50回

長江建築士「漏水トラブル」

山本弁護士「リフォーム契約と特商法のクーリング・オフ」

第51回

中山建築士「新築住宅の第三者検査」

石川弁護士「請負契約の債務不履行解除」

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

- 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)
- ・被災マンション、リフォーム関係等
- 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 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) 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、50名を超える参加を得て充実した講演会となった。

欠陥住宅被告 (代表・ 高藤拓生 が解説 あず仙台でシンボ 欠陥住宅東北ネット (代表・ 高藤拓生 存護士 が欠陥マンション被害の相談・対応方 妻長の吉岡和弘弁護士 が欠陥マンション被害の利心方法や、 変日本大震災によるマンション被害の に応じる。 13)7791。 2014年08月23日 13)7791。 2014年08月23日

(3) 被災地・石巻市において、主催・石巻市、後援・仙台弁護士会、東北ネットで、被災者向け 「欠陥住宅被害防止講演」(講師は齋藤拓生弁護士と平山建治建築士)が行われる。この講演会



市民相談センターから 欠陥住宅被害防止講演会

甲信越

関東

北陸

住宅を取得したものの。欠約トラブルによる相談が増加して います。被害を防止するため購資金を開催しますので住宅の取 得を検討中の方は申し込みください。

- と き 11月15日(土) 午後1時30分~4時
- ところ 河北総合センター「ビッグパン」1階 つどいの部屋
- 内 容 欠陥住宅問題の現状・実例、住宅取得前に準備・勉強 すべきこと等
- 講 師 仙台弁護士会 弁護士
- 欠陥住宅とうはくネット 一級建築士
- 定 員 80人(要電話予約)
- 申・問: 市民相談センター(内線2542)

は、昨年12月に東北ネットが行った市民向け被害予防・救済を受けての企画でもある。

関東

1 2001年11月24日設立

現会員数102名(建43、設2、技1、管1、弁 40、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15年3月まで)

462件(110番からの相談含む。月平均2.9件)

14年4月~15年3月(27日現在)までの1年間 10件 月平均0.8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~15年3月)(毎月第2土曜日開催) 新規484件(月平均4.2件)、継続489件(月平均4.3件)

(14年11月~15年3月まで 新規10件 月平均2件 継続15件 月平均3件)

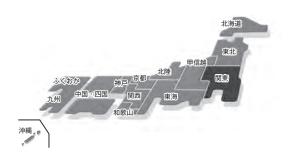
- 4 活動状況(14年5月四日市大会以降)
 - (1) 2014年総会及び講演会 6月14日(土) 講演会テーマ「地盤リスクと地震に負けない地盤の話」

講師 ㈱環境地質 稲垣秀輝 様

- (2) 2014年全国ネット110番 7月5日(土) 相談件数65件
- (3) 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 講師 高木弁護士
- (4) 2014年度研修会「基礎から学ぶ建築紛争解決」2014年11月8日 第2回 建築士の私的鑑定書の書き方 講師 谷合弁護士
- (5) 2014年度研修会「基礎から学ぶ建築紛争解決」2014年2月14日 第3回 建築訴訟の事例分析

講師 河合弁護士、谷合弁護士、高木弁護士、中神建築士

- (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26号(平成26年10月27日発行)
- 5 今後の活動予定と課題
- (1) 予備調査費用の改定



- (2) 定例相談会の広報
- (3) 定例相談会·相談事例検討会·訴訟事例検討会
- (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

北陸

欠陥住宅北陸ネットは昨年(H26.8.24)に従 前の組織を一新しまして活動を始めました。

北陸ネットとは福井、石川、富山の3県です。 多種多様な建築相談に対しまして、法律と建 築の専門家が一緒になって解決の道筋を組み立



てるという私たちの活動の周知を図る目的で、事例検討会を開催しました。H27.2.25で、場所は福井市弁護士会館研修室です。

参加者は弁護士、建築士、一般の方で、今まで手がけました事例を個人情報を外しまして、問題 点などを説明抽出しました。

検討は4つの事例です。

- ・事例検討1. 専用住宅の外壁と屋根の雨漏りの解決の経過を説明
- ・事例検討2. 専用住宅の構造的な欠陥の内容の裁判所提出資料の説明
- ・事例検討3 専用住宅の隣で公共建物を解体した事例の問題説明
- ・事例検討4.4号確認申請の委任状自署運動の展開提案とその理由の説明

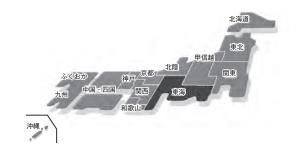
参加者からの質問や新聞記者の取材もあり、一定の成果があったものと考えております。とりわけ前述事例検討4の委任状自署運動は北陸から全国に発信していきたいことです。このことは、いずれもう少し詳しくお話したいと思っております。

下関には、私一人が参加しましたが、5・30の盛岡大会には、複数で参りたいと思っております。 今後共よろしくご支援の程お願い申し上げます。

東海

第1 組織の現状

欠陥住宅被害東海ネットは、2014年4月9日 現在、145名で活動しています(弁護士108名、 建築士26名、全相協・その他一般11名)。



第2 活動報告

- 1 例会・総会等
 - (1) 第15回総会 2014年4月19日 於:ウインクあいち

「初心に返ろう! 15年間のノウハウを力に!~よく分かる欠陥住宅訴訟の初期対応から解決まで」と題して、相談から解決までの時系列にしたがって、各段階での注意点やノウハウ、今後の課題等につきパネルディスカッションを行いました。パネリストは柘植直也会員(弁

護士)、纐纈誠会員(建築士)、石川真司会員(弁護士)、森登会員(建築士)。聞き手は伊藤 陽児会員(弁護士)です。

これまでのノウハウを会員間で共通認識とする貴重な機会となりました。

- (2) 第73回例会 2014年6月26日 於:ウインクあいち 第72会例会から、3回の連続講座で木造住宅の耐震構造について、森登会員(建築士)から講義いただきました。
- (3) 建築士と弁護士による欠陥住宅予防セミナーと無料相談会

2014年7月13日 於:名古屋都市センター

名古屋には、建築士がつくる「NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」があります。110番の1週間後に、同会との共催で、市民向けセミナーと相談会を行いました。

- (4) 第74回例会 2014年8月19日 於:ウインクあいち 第73会例会に引き続き、森登会員(建築士)から木造住宅の耐震構造につき講義いただき ました。具体的な映像等を視聴し、耐震構造を具体的に学びました。
- (5) 第75回例会 2014年10月20日 於:ウインクあいち 木造に引き続き、鉄骨造の構造について纐纈誠会員(建築士)から講義いただきました。 また、平成25年度の重要裁判例について、石川真司会員(弁護士)から報告いただきました。

2 相談

2014年4月から同年10月までで、弁護士等との面談相談申込が10件であり、減少しています。 より広報に力を入れる必要があると考えています。ただし、パンフレット配布の効果か、消費 者センターからの問い合わせは増加しています。

第3 今後の予定

欠陥住宅被害東海ネットの2015年度の例会・総会の日程は以下のとおりです。

〈例会〉

2015年6月22日(月)18時30分~

8月19日(水)18時30分~

10月22日 (木) 18時30分~

12月1日(火)18時15分~

2016年2月15日(月)18時30分~

〈総会〉

2016年4月16日(土)13時30分~

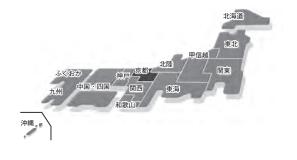
京都

第1 京都ネットの活動

1 相談活動

(1) 日常相談 (2015年3月30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		I I	C	7年	64件
99年	100件		I I	C	8年	51件
00年	104件		! !	C	9年	40件
01年	92件			1	.0年	62件
02年	83件			1	1年	38件
03年	105件		!	1	2年	36件
04年	121件		i I	1	3年	26件
05年	110件		I I	1	4年	31件
06年	81件		I I	1	5年	4件
			I I	累	計	1182件

イ 地域別件数(2014年12月末日までの統計)

京都市 14年 20件 (13年11件、12年15件、11年14件) 京都府下 14年 7件 (13年 9件、12年 9件、11年12件) 滋賀県 14年 4件 (13年 5件、12年 7件、11年12件) その他 14年 0件 (13年 1件、12年 1件、11年 0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(2014年度)
 - 5/10 総会・大会 (テーマ「水害を考える」)
 - 7/5 欠陥住宅110番
 - 8/1 暑気払い
 - 8/29 第1回京都建築士会青年部との懇談会(空き家対策について)
 - 9/10 第1回定例研究会(設備に関する基本的知識)
 - 11/8 市民セミナー(「住宅購入前の『これだけは!』」 草津市)
 - 12/5 情報交換会(簡易調査について)
 - 1/30 第2回定例研究会(新人研修会)
 - 2/27 第2回京都建築士会青年部との懇談会(建築士の困り事相談)

その他、輪読会を不定期に開催

- 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(2015年3月30日現在)合計 150名(弁護士118名/建築士 26名/その他6名)
- 2 組織体制(2015年3月30日現在)
- (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 (2014.03.18現在)

1 総会員数:191名 () 内は昨年3月

時点との異動

(内 訳): 弁護士: 157名(+2名)

建築士: 30名 (-3名) その他: 4名 (-1名)

2 協力会員:103名 ()内は昨年3月時点との異動

協力弁護士:84名…新人7名を含む(+2名) 協力建築士:19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: 5名…会計監査1名を含まず(-1名)

事務局:17名(-1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26年)

10月 4日(土) 13:30~ 定例個別相談会(北浜ビジネス会館)

10月23日(木) 19:00~ 役員・事務局会議(太平洋法律事務所)

11月18日 (火) 19:00~ 役員·事務局会議(太平洋法律事務所)

12月 5日(金)19:00~ 役員·事務局会議(太平洋法律事務所)

12月 6日(土) 13:30~ 定例個別相談会(北浜ビジネス会館)

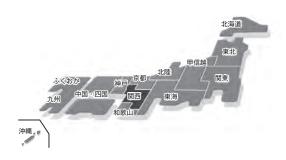
12月19日(金) 18:00~ 役員·事務局会議(太平洋法律事務所)

(平成27年)

1月23日(金)19:00~ 役員·事務局会議(太平洋法律事務所)

2月7日(土)13:30~ 定例個別相談会(北浜ビジネス会館)

2月12日(木)19:00~ 役員・事務局会議(太平洋法律事務所)



3月 3日 (火) 19:00~ 事務局会議 (太平洋法律事務所) 3月23日 (月) 19:00~ 事務局会議 (太平洋法律事務所)

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。(なお、平成27年4月からは、毎月とし、その分1回あたりの担当者数を減員する予定。)

- (2) 個別事件の対応
- 3 研究・予防等活動
 - (1) 総会シンポジウム 「欠陥住宅問題の プロが教える 中古 住宅の選び方」

平成27年4月4日 開催の、関本シンポジウス には、94名(会員36 名、一般58名)の だは、94名(名)の だました。での情報の は、中は を変すするがいれば、 はでから はいかかった はいかかった はいかかった はいかがあった す。

中古住宅の安全性 については、欠陥住 宅問題の次なる課題 として、全国各地で 積極的に情報提供す べきと考えます。

なお、シンポジウム後半では寸劇に交えて説明するという手法も採ったのです





























が、分かりやすいと好評でした。

(2) 中古住宅判例網羅

今後の予定しています (日程未定)。当職と苅野真吾弁護士で、中古住宅取引判例の総ざら

えの勉強会を行います。(シンポジウムを一般の方向けに絞るために、別枠にしたものです。)

(3) 『建築訴訟 リーガル・プログレッシブ・シリーズ14』勉強会 今後の予定しています(日程未定)。歴代の大阪地裁第10民事部(建築専門部)の裁判官が 書いた本ですので、関西ネットで勉強会をせざるをえません。

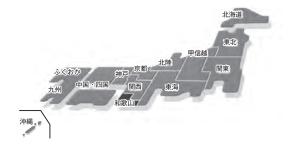
4 広報活動

- (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。
- (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

1 会員数

会員数は弁護士23名、建築士13名、土地家 屋調査士1名の合計37名です(前回より弁護 士1名増加)。



2 活動報告

- (1) 平成26年7月5日(土) 欠陥住宅リフォーム110番(電話相談)を実施しました(担当者弁護士3名、建築士3名)。相談件数は0件であり、次年度以降地域独自の広報活動(タウン誌・ミニコミ誌・地元放送局等を対象)の拡充を検討することとなりました。
 - 一斉相談以外の通常の相談受付については、多数とはいえないまでも相談依頼は入っていま す。今後、集客施設での出張相談や他団体との連携・企画の共催等も検討する方向です。
- (2) 定例会議・勉強会
 - ① 平成25年6月18日(水)開催 「第36回四日市大会」の研修報告
 - ② 平成26年8月8日(金)開催個別事件報告、懇親会
 - ③ 平成26年10月27日(月)開催

地盤沈下・液状化対策(「家おこし」) 工事を主として行う業者による講演会が実施されました。(主な講演内容は、当該業者の工法の特徴及び阪神大震災・東日本大震災後の実際の施工例等についてです。)

その他に、震災の被害地域における実情報告、「家おこし業者」による「不要工事・過剰工

- 事・手抜き工事」の実情、「被害地域での業者の宣伝・広告」等の現状報告がなされました。 その後、当該業者の工法や被害地域における「二次被害」の可能性等について、建築士・ 弁護士からの質疑応答がなされました。
- ④ 平成26年12月22日(月)開催個別事例報告、「まちづくり」団体(NPO法人)との共同相談会の企画検討、忘年会
- ⑤ 平成27年2月28日(土)開催 平成27年度のネットの活動方針・広報体制についての検討 その後、「まちづくり」団体(NPO法人)との共同企画開催

内容は、近年問題になっている「空き家問題」(税制・法律・建築に関して)についての講演と建築士・税理士・弁護士によるパネルディスカッション。その後、参加者対象の個別相談会を実施しました。

神戸

- 神戸NETの正会員数(2015年3月31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11月下関市大会以降)
 - (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。
 - ・市民向けリフォームトラブル予防講座の続編を次年度後半に開催を目指して会員からヒヤリ ハット事例を集めている。また、市町村や各消費者生活センターに向けて出前講座も募集し ている。
 - ・さらに、神戸NETパンフレットの更改作業を進めている。
 - (2) 地域ネット交流会

昨年12月6日(土曜)、神戸NET主催の第4回地域ネット交流会を開催した。戎正晴弁護士 (兵庫県弁護士会)によるマンションや団地の再生について講演のあと、ネット案件における建 築士会員の報酬設定や請求におけるヒヤリハットなど、事例に基づいて意見交換を行った。次 回は東海ネット主催で開催予定である。

(3) 欠陥住宅110番の広報

毎年の課題としてあげられる110番に向けた広報の手段として、どのような方法を取るのが有効なのか、継続して検討をしている。

(4) 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:90名 建築士等:30名 一般:14名/ 合計 134名(平成26年11月21日現在)

※支部ごとの会員数は以下の通りです。

広島 ····· 弁護士·学者: 45名 建築士等:

19名 一般:13名

岡山 …… 弁護士: 32名 建築士: 7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

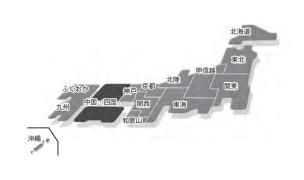
【2】 活動報告(2014.5~2015.3)

1 欠陥住宅被害予防救済活動

中国四国ネットは、欠陥住宅被害の予防救済活動を行っています。

この間、以下のとおり、予防救済のための活動 や研鑽を行いました。

・2014年7月5日(土)欠陥住宅110番を実施。岡 山支部・広島支部・高知支部合わせて、面談相 談も含めて15件の相談に対応しました。





寸劇の一場面

- ・2014年10月11日(土)ひろしま建築フェスティバル2014に参加して、消費者向けに寸劇を交 えた欠陥住宅予防セミナーを実施しました(広島支部)。
- ・2014年12月6日(土)神戸NET主催で行われた第4回3ネット(東海ネット、神戸NET、中国四国ネット)交流会に参加しました。マンションの建替法制度について勉強するとともに、建築士が建築紛争事件に取り組むにあたっての相談者への契約の説明や内容(建築士の負担と相談者の費用負担のバランス等)について意見交換を行いました。

2 山口支部の設立

中国四国ネットは、担当地域が広く、支部活動が活発に行われていない地域では、十分な欠 陥住宅の被害予防救済活動が出来ていないという課題があります。

そこで、山口支部の設立をめざし、2014年3月に山口市において欠陥住宅被害予防セミナーを開催するとともに、弁護士・建築士向けに入門講座を開催しました。

その後、同講座に出席した有志の弁護士・建築士を中心に、以下のとおり山口支部設立にむけての準備が行われ、2014年11月22日に、全国(下関)大会の開催に先立ち、無事、設立総会を開催する運びとなりました。

- ・2014年8月30日(土)山口市において勉強会を実施。徳山工業高専吉田健一教授の講演や被 害事例を題材にしたミニシンポを行いました。
- ・2014年9月6日(土)全国ネット主催で、山口市において建築紛争入門講座を開催。講師に 九州ネット鳥居弁護士と関西・神戸ネット木津田建築士をむかえ、欠陥住宅事件における弁 護士と建築士の役割について講演いただきました。
- ・2014年10月11日 (土) 山口市において勉強会を実施。徳山工業高専吉田健一教授の講演や山口県土木建築部から建築行政の概要の説明を受けました。
- ・2014年11月22日(土)下関市において、山口支部設立総会が開催され、山口支部が設立され

ました。

3 広島欠陥住宅研究会(広島支部)設立15周年記念行事の開催 2014年5月29日をもって、広島欠陥住宅研究会(広島支部)が設立15周年を迎えました。 2015年2月14日(土)、15周年を記念して、広島市において、広島欠陥住宅研究会設立15周年 記念行事を開催しました。記念行事では、設立当時のメンバーによる座談会や祝賀会を行い、 他地域ネットからの来賓をはじめ数多くの方々にお祝いをいただき、大盛況のまま無事に閉会 することができました。

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。

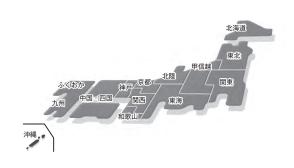
沖縄

1 現在の活動

現状は、年にせいぜい1回程度の開催にと どまるが、会員による不定期の勉強会・報告 会を開催している。

- 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

3 今後の活動等

建築士の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

盛岡大会のご案内

2015年5月30日、31日に欠陥住宅全国ネット第38回大会が、岩手県盛岡市で開催されます。

会場は、1日目が岩手県水産会館、2日目がアイーナ(正式名称はいわて県民情報交流センター) ということで、大会初の別会場開催となりますが、盛岡はコンパクトな街ですので、是非徒歩やレンタサイクルなどで、青葉の候の盛岡をお楽しみ下さい。

盛岡は、浅田次郎作「壬生義士伝」の主人公の出身地であり、「盛岡の桜は石コ割って咲く」の台詞で有名となった(と思う)石割桜が裁判所構内にあります。岩手県は、東日本大震災で重大な被害を受け、いまだ復興の途上にありますが、県民は、この石割桜の精神で堪え忍んでいます。しかし、建設用地の未整備、建設費用の増大、業者不足などから、住宅復興の道は険しく、また、「我慢強い、お人好し」の県民性につけ込まれて、欠陥地盤・欠陥住宅の被害が多数発生することも予想されますので、これを予防するためにも、この大会を盛り上げて、皆様の英知を県民に発信することができれば幸いです。

また、市内には、石川啄木が愛した盛岡城跡、大正・昭和初期の文化財建築(辰野金吾の岩手銀行旧本店は改装中ですが)、宮沢賢治が教鞭を取った岩手大学、松本俊介・萬鉄五郎など県出身作家の作品を集めた美術館などがあり、郊外には小岩井農場などがありますので、タイトなスケジュールの中ですが、観光もお楽しみ下さい。

グルメについては、盛岡冷麺、盛岡じゃじゃ麺、わんこそばの「盛岡三代麺」が有名ですが、私が最近注目しているのは、「盛岡イタリアン」。岩手は、海の幸・山の幸が豊富なので、地産地消の旬の食材を使ってのイタリアンは絶品です。二次会向けのこぢんまりとしたバルなどが市内各所にあります。お酒については、岩手は日本酒のイメージが強いかもしれませんが、ビール、ウィスキー



石割桜

などの洋酒の消費量も多く、特に、地ビール「ベアレン」(先日、外国特派員協会で「世界に伝えたい日本のビール」で1位になりました!)は市内各所で味わうことができます。

さらに、時間に余裕がある方は、是非、沿岸被 災地を訪れていただければと思います。語り部ガ イドツアーが各所にあるほか、大槌町や陸前高田 市の大規模嵩上げは、一見の価値ありです。口開 けが始まったばかりの生ウニが皆さんをお待ちし ております。

弁護士 小笠原 基也(岩手弁護士会)