

ふぉあ・すまいる No.36



太陽の塔

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2016年11月4日 発行

代表幹事 伊藤 學

幹事長 吉岡 和弘

事務局長 平泉 憲一

〒541-0041 大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ7F

片山・平泉法律事務所

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

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

『ふぉあ・すまいる』36号ができましたので、お届けいたします。

本号の中心は、2016年6月4日～5日に行われた第40回全国大会（大阪大会）の報告です。

大阪大会は、全国ネット設立20周年記念大会であり、20年間の私たちの活動を踏まえて、松本克美先生に「欠陥住宅紛争事件の総括」と題するご講演をいただき、これに続き、全国の会員が11の「残された問題」についてリレー報告形式で報告しました。

また、本年4月に発生した熊本大震災被害報告をふくおかネットから報告いただきました。

その他、恒例の勝訴判決・和解報告も多数なされ充実した記念大会となりました。

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）大阪大会 基調報告 吉岡和弘（弁護士・仙台）	2
◆20周年記念大会のご報告 平泉憲一（欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士・大阪）	5
◆特別講演 欠陥住宅紛争事件の総括—解決した問題・残された問題 松本克美（立命館大学大学院法務研究科教授）	7
◆リレー報告「残された問題」	
瑕疵判断における問題点 上田 敦（弁護士・京都） 神崎 哲（弁護士・京都）	13
損害論の残された課題 水谷大太郎（弁護士・名古屋）	17
既存不適格建築物 平泉憲一（弁護士・大阪）	20
地盤問題 千葉晃平（弁護士・仙台） 伊藤佑紀（弁護士・仙台）	21
リフォーム工事の問題点 森竹和政（弁護士・兵庫）	23
原告、被告に関わる問題点 高木秀治（弁護士・東京）	25
追加・変更工事における諸問題 中西大樹（弁護士・兵庫）	28
大臣認定偽装問題について 青木貴央（弁護士・広島）	30
住宅瑕疵担保履行法関係 脇田達也（弁護士・大阪）	31
建築生産システムの見直しと住宅検査官制度の創設の必要性 吉岡和弘（弁護士・仙台）	34
住宅安全基本法の制定 河合敏男（弁護士・東京）	35
◆『消費者のための欠陥住宅判例[第7集]』が発刊されました 松本知佳（弁護士 中国・四国ネット）	37
◆熊本震災とふくおかネットの取り組み 鳥居玲子（弁護士・福岡）	38
◆熊本震災の被災者の方々のための緊急アドバイス	40
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 内装下地ボード剥離事件 周々木晴香（弁護士・大阪） 三浦直樹（弁護士・大阪）	41
[2] がけに「悔い(杭)」あり事件 風呂橋誠（弁護士・広島） 森友隆成（弁護士・広島）	43
[3] 第三者委員会の活動報告 高木秀治（弁護士・東京） 柴 和彦（建築士・東京）	47
[4] 原判決は沈下の原因が不明だと判示した事件 越川佳代子（弁護士・福岡）	49
[5] 天然ヤシ繊維シート擁壁透水層事件 脇田達也（弁護士・大阪）	62
[6] 「施工業者は自分ではない」事件 松村絵里子（弁護士・京都）	64
◆日弁連・消費者問題対策委員会・土地住宅部会 活動報告 森竹和政（弁護士・兵庫）	67
◆地域ネット報告 68 ◆金沢大会のご案内 82 ◆事務局だより 81	

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)大阪大会

基 調 報 告

幹事長 吉 岡 和 弘（仙台）

1 本第40回大会（大阪）は、当ネットが設立されて20年の節目になる大会になります。以下では、別に配布しました『欠陥住宅全国ネット 20年の歩み』に掲載した私の原稿「20周年に寄せて」を引用しながら基調報告に替えたいと思います。

2 1995（平成7）年1月17日、阪神・淡路大震災が発生しました。当時、日弁連・消費者問題対策委員会委員長の木村達也弁護士は、同委員会内に「土地・住宅部会」を立ち上げ、副委員長だった私が同部会の初代部会長になりました。その際、実際に目の前で被害救済を求める被害者の救済のため別の運動体が不可欠であろうということになり、「欠陥住宅被害全国連絡協議会」の結成を呼び掛けたところ、弁護士129名、司法書士16名、学者19名、建築士13名、一般7名、合計184名もの賛同を得ることが出来、震災の復興の緒についたばかりの神戸市内にルミナリエが点灯する1996年12月14日、欠陥建物被害の予防と救済に取り組む民間団体・「欠陥住宅被害全国連絡協議会」（略称・「欠陥住宅全国ネット」）が誕生しました。会場の神戸ポートピアホテルでは、これまた「欠陥住宅を正す会」のご協力を賜り、第1部として「欠陥住宅被害を救済するために」と題するシンポジウムが開催され、司会の正木靖子（神戸弁護士会）、齋藤拓生（仙台弁護士会）の両弁護士の進行のもと、伊藤學一級建築士（現当会代表幹事）から「欠陥住宅問題の現状と今後の展望」、河合敏男弁護士（第二東京弁護士会）から「欠陥住宅紛争処理のマニュアル」、鳥巢次郎・村岡信爾の両一級建築士（欠陥住宅を正す会）から「欠陥住宅調査と鑑定の方法」と題するご講演をい

ただきました。また、第二部では、当会の結成総会が行われ、始めに、規約案が示され、名称を「欠陥住宅被害全国連絡協議会」と称すること、活動の目的



は欠陥住宅被害の予防と救済についての調査・研究、適切な法規制の実現等とするなど10条からなる規約が採択・承認され、代表幹事に上野勝代京都府立大学教授が選任され、私は事務局長になりました。上野代表は、代表就任の挨拶で、「私たち日本人の住宅は飽食暖衣という豊かな時代になっても依然として貧しく安全な住宅は保障されていない。国連人間居住会議ハビタットⅡが開催されたこの年に、また阪神・淡路大震災によるさまざまな教訓を学ばなければならないこの神戸で旗揚げをした意義は歴史的に見ても大きい。しかも、この旗揚げが従来の消費者が中心となるのではなく、専門家の人たちが中心になるという点で本当に大きな意義がある。日本の住宅の質を良くするためにともに頑張りましょう」と述べ、当会の結成が歴史的な意義を有することを指摘しました。

また、シンポジウムのトップバッターとしてご講演された伊藤學先生からは、今後の展望として、「弁護士と建築家がバラバラではなく密な協力関係でことに当たらなければならない。弁護士と建築家がそれぞれの専門分野を噛み合わせれば欠陥住宅被害の解決の糸口が見えてくる。全国規模の連絡協議会が結成され活動できるようになったことは、われわれ建築家にとっても非常に大き

な希望です」とのご挨拶を頂いた。

更に、その際、既に早くから「欠陥住宅を正す会」を主宰されていた弁護士澤田和也先生（大阪弁護士会）と協力建築士の先生らから欠陥住宅被害救済に関する優れた取り組みを学ばせて頂いた。

3 こうして、立ち上がった当ネットは、翌97年3月に仙台で第2回大会を、同年7月に福岡で第3回大会を、同年11月に東京で第4回大会を開催するなど、この年は1年間に3度もの大会を開催した。一方、日弁連の土地・住宅部会では、アメリカのインスペクター制度の視察、『今、日本の住宅が危ない』（民事法研究会）、『欠陥住宅被害救済の手引き』（同会）の発刊、そして、「欠陥住宅を考える」と題するシンポ、及び、「建築基準法改正を考える」と題するシンポの開催、「住宅検査官制度の導入を求める」日弁連意見書等、殺人的スケジュールの中で、まるで熱に浮かされたように欠陥住宅被害の予防と救済のための方向づけを模索し続けました（詳細は、神崎哲弁護士（京都弁護士会）がまとめてくれた「20年間の出来事一覧」を参照されたい）。その後、98年4月には京都で第5回大会を、同年11月には和歌山で第6回大会を、99年5月には広島で第7回大会を開催するうち、1年に2回、全国大会を開催し研鑽を積むという当ネットの作風が構築されました。

4 ところで、これら各地の大会で議論され到達した被害救済のノウハウは重要かつ貴重なものがあり、なんとかそれらを冊子にまとめ、被害救済の資料にできないものかと考え、97年3月、『欠陥住宅被害研究（創刊号）』を発行しました（同冊子には上記結成総会でのシンポの内容が紹介されている）。しかし、忙しさにかまけて、同創刊号の後が続かずにいたところ、岩城穰弁護士（大阪弁護士会）と事務局の根本原知子さんらが中心になり、99年5月、『ふぉあ・すまいる』を編集・発刊してくれた。岩城弁護士からは、「ふぉあ」は「Four」と「For」を掛け、「すまいる」は「住まい」と「SMILE」を掛け、「安全で快適な住宅

に笑顔で居住することができるように、建築士、弁護士、研究者、市民の四者が力を合わせていきたい」という思いを込めてネーミングしたと聞かされました（素晴らしい命名に感動を覚えた）。その後、『ふぉあ・すまいる』は毎大会ごと欠かさず発行されて今日に至っている。お蔭で、この20年間の当会の活動内容は、この『ふぉあ・すまいる』を一瞥すればたちどころに理解できることになりました。

5 一方、全国ネットを立ち上げたものの、消費者サイドに立った弁護士と建築士による被害救済組織が全国各地に存在しなければ各地で発生する欠陥住宅被害者の救済はなし得ず、一日も早く、各地に地域ネットが立ち上がることが望まれていたところ、97年10月、まずは大阪の地に「関西ネット」が設立され、それを皮切りに、98年には「京都ネット」と「和歌山ネット」が、99年には「神戸ネット」と「広島研究会」、そして「愛知ネットワーク」（東海ネット）が、それぞれ立ち上がり、また、99年5月の広島大会（第7回）の場で、大阪・岩城弁護士が当会事務局長に就任し、同弁護士の積極的アプローチにより各地域ネットが次々と設立されていきました（「信長の全国制覇」との説あり）。

6 当ネット設立10年目の06年11月、第21回福岡大会の場で、上野勝代代表幹事が退任され（当会顧問となる）、新代表幹事に伊藤學建築士が就任され、また、同時に岩城事務局長が副幹事長に就任し、新事務局長には河合敏男弁護士が就任しました。その後、伊藤學・河合事務局長の新体制で、当ネットは新たな活動を開始した。例えば、東大・加藤勉名誉教授による「鉄骨溶接欠陥と建物の安全性」の講演、東京工大・田中享二教授による「コンクリートひび割れ補修」の講演、工学院大・宮澤健二教授による「木造住宅の耐震性と欠陥問題」など、いわゆる理系の学者らの講演シリーズとでも言うべき大会の進行が企画され、より一層深く技術的論点を学ぶ機会を得ることになった。2012年、河合事務局長から平泉事務局長に交

代され、同事務局長のもとで本20周年記念大会を迎えることになりました。更に、法的面では、ほぼ毎回と言っても過言でないほど、立命館大・松本克美教授の貴重かつ示唆に富むご講演やご指摘を頂く機会に恵まれた。同ご講演等は、私たち弁護士が法的深化を遂げる契機となり、また同講演等の資料は裁判上の証拠となるなど重要なツールとなった。私たちが勝ち取った判決を果実に例えると、松本講演はまさに果実を実らすための栄養と水分でした。

7 20年前、当会の結成総会で「弁護士と建築家がそれぞれの専門分野をかみ合わせれば欠陥住宅被害の解決の糸口が見えてくる。全国規模の連絡

協議会が結成され、活動できるようになったことは、われわれ建築家にとっても非常に大きな希望です」とご講演をなされた伊藤學代表幹事は、今年、卒寿とのことである。ということは同結成総会でのご講演の際は70歳だったことになる。私たちも、伊藤先生にあやかり、これからも若さを保ちながら、「大きな希望」を抱きながら欠陥建築物がなくなる社会を実現するよう頑張っていきたい。

最後に、欠陥住宅被害救済をめざし先進的に取り組んでおられた澤田和也先生と「欠陥住宅を正す会」の方々の存在なくして当会の今日はなかったであろうことを記させていただき、心からのお礼を申し上げ、私の基調報告に替えさせていただきます。

20周年記念大会のご報告

欠陥住宅全国ネット事務局長・弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

本年は欠陥住宅全国ネットにとって創立20年目にあたるため、大阪大会は20周年記念大会としました。これに伴い、通常の大会資料とは別に、『欠陥住宅全国ネット 20年の歩み』と題する記念誌を発行し、私た



ちのこれまでの歩みを振り返ってみました。会員のみなさまには、大阪会場や地域ネット等を通じて既にお受け取りいただいていると思います。ご覧になって如何だったでしょうか。

平成7年1月17日の阪神淡路大震災を契機に弁護士・建築士・学者が中心となり創立した全国ネットは、欠陥住宅被害撲滅を目指して、活動を続けてきました。

この間、欠陥住宅全国ネットでは、年2回各地で大会を開催し、時々の問題点を皆で協議検討のうえアピールを採択宣言し、その内容は機関誌『ふおあ・すまいる』で広報してきました。また、メーリングリストを通じて各地の情報共有を図りながら、地域ネットを順次設立し、地域ネット毎の予防救済活動を支援し続けると共に、被害実態を把握するために、毎年7月には全国一斉の110番を実施してきました。そして、私たちが被害救済活動で獲得した判決や和解事例集は、『消費者のための欠陥住宅判例集』（民事法研究会）として結実させ、今年で第7集を発行するまでに至りました。さらに、日弁連消費者問題対策委員会の土地住宅部会とも連携を図り、被害実態活動を踏まえた立法提言等にも関与してきました。

このような流れの中、立法面では、耐震改修促進法が制定され（平成7年）、また、建築基準法改

正により（平成10年）、確認検査業務の民間開放、中間検査制度が導入されました。これにより完了検査率も劇的に向上しました。

さらには、品確法が制定されて（平成11年）、性能評価制度の創設、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵についての瑕疵担保責任期間の10年間の法定、住宅紛争審査会の創設されました。

平成17年には、構造計算書偽装事件が起こり、その後建築基準法改正により、構造計算適合性判定制度が創設され、さらに、瑕疵担保責任の履行を確保するために住宅瑕疵担保履行法も制定されました。

その後も平成23年の東日本大震災を経て、耐震改修促進法もさらに改正されて、耐震診断義務や耐震改修義務の範囲も拡大されました。

また、この間、建築紛争における重要論点について、次のような注目すべき最高裁判例も次々と出され、このうち別府マンション事件や居住利益控除否定事件では私たちの会員が関わってきました。

最判平成14年9月24日 重大な瑕疵ある建物の建替費用相当額の賠償請求肯定

最判平成15年10月10日 請負契約上の主観的瑕疵（柱の太さ）を肯定

最判平成15年11月14日 名義貸し建築士の不法行為責任を肯定

最判平成19年7月6日 別府マンション事件



最判平成22年6月17日 居住利益控除を否定
最判平成23年7月21日 別府マンション事件（再
上告審）

阪神淡路大震災を契機としたこの20年間のこれらの動きは、私たち全国ネットの活動によるところが大きいと自負しております。建築士、学者が弁護士とタッグを組み、建築紛争についての知見をより深め広範囲で共有できたからこそ、諸々の動きにつながったり契機になったりしたと思えるからです。本書制作にあたり、改めてそのように感じました。

大阪大会では、これまでの全国ネットの活動に多大なご尽力をいただいた、澤田和也氏（弁護士・大阪）、上野勝代氏（京都府立大学名誉教授）、木村達也氏（弁護士・大阪）の3名の方々に感謝状を贈呈して、その功を讃えました。

欠陥住宅全国ネットでは、以上のとおり、住宅の安全を確保するために動きは前進を続けてきましたが、残念ながら欠陥住宅被害はまだまだ根絶されません。

瑕疵判断の基準や不法行為の成立要件について



もまだまだ検討すべき課題が残っていますし、どこまで補修問題を中心とした損害論も要検討です。

また、近年ではリフォーム被害は依然増加傾向にありますし、東日本大震災で顕在化した液状化、地すべり被害、さらには京都府福知山市の水害や広島市の土砂災害など地盤に関わる被害も発生し、これらの予防・救済については、今後の課題として残っています。

さらには、近時、免震ゴムデータの偽装事件や、マンションの杭問題など、住宅の生産システムに起因すると思われる被害も発生し、その解消が問題となっています。

このほか、阪神淡路大震災時に顕在化した既存不適格建築物（旧耐震基準に準拠して新耐震基準を満たしていない建物）の解消の問題も依然大きな問題です。

私たちは、今後、30年記念誌を発行する前に、欠陥住宅被害がなくなっていることを願いつつも、今しばらくは活動を続ける必要がありそうです。

「中国・四国ネットの瓦版」で大阪大会の会場についてご紹介いただきました

大会が開催された大阪住まい情報センターの前身は大阪市立北市民館の昔の姿が模型としてホールに展示されていました。

大阪くらしの今昔館は最上階にあります。

大阪市立北市民館は、1921（大正10）年6月、日本最初の公営隣保事業施設として、この地に創立されました。

その事業内容は、保健診療、公益質舗、高齢者職業紹介や様々な相談事業、各種講習会等、広範囲に及び、1950（昭和25）年に全国に先駆けて実施した歳末助け合い運動をはじめとして、我が国の社会福

祉の指針を示した事業も少なくありません。

このように、時代を先取りした数多くの事業を展開してきた北市民館は、所期の目的を達成して、1983（昭和58）年1月に閉館し、61年以上にわたる歴史の幕を閉じました。



欠陥住宅紛争事件の総括

—— 解決した問題・残された問題

立命館大学大学院法務研究科教授 松本 克美

第1 はじめに

欠陥住宅、住宅の安全の事案類型は多様である。欠陥、危険の原因に注目すれば、 α 建物自体の瑕疵、 β 地盤の瑕疵、 γ 立地条件（ α 自然災害：地震、津波、土砂災害、水害等、 β 危険施設：原発、基地等）に起因する問題がある。瑕疵原因としては、手抜き、未熟、監理の欠落・不十分、偽装、責任主体としては、建築施工業者等（施工者、設計者、監理者）、売主、賃貸人、不動産仲介業者、国・自治体、建築確認検査機構、危険施設所有者・管理者等）、被害類型として、財産的損害：建物再築・修補関連費用、営業損害等、人身損害：逸失利益、医療費等がある。また、責任が認められても時効、除斥期間により権利が消滅してしまうという＜時の壁＞の問題もある。

欠陥住宅ネット（全国、地域）の活動は、これらの多様な事案類型のうち、当初は、違法木造3階建て建物の瑕疵の問題を中心に切り上げ、2011年の東日本大震災以降は地盤の瑕疵の問題、近時は、土砂災害や水害にかかわっての住宅の立地条件の問題を取り上げるに至っている。これらの問題を総括的に切り上げるためには、立法論や政策論も重要であるが、本講演では、建築瑕疵をめぐる判例の到達点と課題に関する法解釈論的分析と問題提起を行うことに課題を限定する。

ところで、筆者が欠陥住宅全国ネット大会で講演するのは今回が11回目となる¹。このうち、本日の講演のような総括的な報告は、すでに3回行っている（第12回札幌大会（2000年5月）「欠陥住宅裁判の動向と法的問題点」、第18回金沢大会

（2004年11月）「欠陥住宅訴訟の到達点と課題」、第36回四日市大会（2014年5月）「建築瑕疵訴訟の到達点と課題—住宅の安全確保と被害回復の観点から」）。従って、今回の講演は、従来の総括講演でとりあげた点をここで詳論することは避け、責任論、損害論、期間制限論のそれぞれの分野で、昨年3月31日に閣議決定され国会に提出された民法の一部改正案²もふまえた問題提起を中心に据えることにしたい³。

なお、以下で取り上げる近時の重要判例は次の通りである。①最判(3) 2002(平成14) .9.24判時1801号77頁—重大な瑕疵ある建物の建替費用相当額の賠償請求肯定、②最判(2) 2003(平成15) .10.10判時1840号18頁—柱の太さ事件（請負契約上の主観的瑕疵肯定）、③最判(2) 2003(平成15) .11.14民集57巻10号1761頁—名義貸建築士の不法行為責任肯定、④最判(2) 2007(平成19) .7.6民集61巻5号1769頁—別府マンション事件—建物の基本的な安全性を損なう瑕疵論、⑤最判(1) 2010(平成22) .6.17民集64.4.1197—居住利益控除否定、⑥最判(1) 2011(平成23) .7.21判時2129号36頁—別府マンション事件・再上告審。



第2 責任論

1 別府マンション事件の2つの最高裁判決とその意義

欠陥住宅の責任論の分野で重要なのは、別府マ

ンション事件（これについては、すでに第26回広島大会（2009年5月）、第31回仙台大会（2011年11月）、第32回札幌大会（2012年5月）で講演を行った）における上記④⑥の二つの最高裁判決である⁴。

④の判決要旨は最高裁民事判例集で次のように要約されている。「建物の建築に当たり、契約関係にない居住者を含む建物利用者、隣人、通行人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を負い、これを怠ったために建築された建物に上記安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、……これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う。」（傍点は引用者。以下同様）

④判決は、最高裁として初めて建物の安全性瑕疵に関する不法行為責任を論じたものとして大きな意義がある。なおこの判決の差戻審の福岡高判は、本件で問題となった建物の瑕疵によってまだ事故が発生していないことを根拠に安全性瑕疵はないとしたが、その再上告審⑥判決は、安全性瑕疵は「現実的な危険をもたらしめている場合にかぎらず……いずれは……危険が現実化する」場合を含むとして、事故が発生していないことは安全性瑕疵を否定する理由とならないことを明言した。

④⑥判決の意義は以下の3点にある。第1に本件控訴審判決の違法性限定論（建設施工者等が直接の契約関係のない建物購入者に不法行為責任を負うのは違法性が著しい場合に限られる）を明確に否定した点である（④判決）。第2に、差戻審控訴審判決の危険の現実化必要性論を否定した点である（⑥判決）。第3に、安全性瑕疵によって生じた損害のうち、建物自体の損害（補修費用、再築費用等）も賠償範囲に含まれるのか、それとも拡大損害（当該建物以外の財産や生命、身体、健康などの損害）だけが賠償範囲に含まれるのかについて、前者も賠償範囲に含まれることを明言した点である（⑥判決）。

2 残された課題

このように大きな意義を有する④⑥判決であるが、残された課題も多い。

(1) 「安全性瑕疵」の意義

どのような場合に安全性瑕疵を認めるべきか。別府マンション事件の2回目の差戻控訴審判決は、原告主張の一部についてだけ安全性瑕疵を認めたが、私見によればその認定は狭すぎる。安全性に関する最低基準を定めた建築基準法違反があれば安全性瑕疵を認めるべきである（例えばベランダの手すりの高さが基準未満である場合など）。

(2) 「安全性瑕疵」概念の不法行為責任要件論への位置づけ

「安全性瑕疵」とは民法典の条文にはない概念であり、不法行為責任の要件論のどこにどのように位置づけるべきかが残された問題となっている。筆者はすでに繰り返し述べてきたように、安全性瑕疵があれば、それによって安全性配慮義務違反の過失が推定されるという過失推定機能を果たす概念として位置づけるべきと考える。

(3) 「安全性瑕疵」以外の瑕疵についての不法行為責任の正否

最判④⑥は安全性瑕疵のある場合の不法行為責任を論じたものであって、直接に安全性にかかわらないが修補が必要な客観的瑕疵（通常の品質を欠く瑕疵）がある場合の不法行為責任を積極的に否定したものと解すべきではない。また契約で定めた品質を欠く場合（主観的瑕疵）の不法行為責任は契約のある場合に成立するのが原則と考えるべきであるが、当初からそのような品質を有することを前提に転売されることを建築施工者が予見可能な場合（例えば通常の耐震性の2倍ある住宅であることが請負契約の内容となっており、その住宅が注文者である不動産業者から高品質建売住宅として転売されることを予見可能な場合）には、主観的瑕疵であっても契約関係にない建物購入者に対して建築施工者等が不法行為責任を負う場合もあり得よう。

(4) 瑕疵担保責任の「瑕疵」概念への影響

④⑥判決は、「安全性瑕疵」に関する不法行為責任を論じたものであるが、売買契約、請負契約上の瑕疵担保責任との関係で、安全性瑕疵でないから責任はないなどの不当な主張の正当化根拠にさせないように留意すべきである。

3 民法改正案との関係

現在国会に提出中の民法改正案では、売買契約、請負契約における「瑕疵」概念を廃棄して、引き渡された目的物が「契約の内容に適合しないもの」という文言に改める提案がなされている(案562,559)。従来、判例・学説上、瑕疵には〈通常の品質を欠く客観的瑕疵〉と、〈契約で定めた品質を欠く主観的瑕疵〉の両方が含まれるとされてきた(建築請負契約で後者を指摘したものとして②判決)。改正案のように「契約の内容に適合しない」という文言に変えることによって、通常の品質を欠いているのに、〈それは契約内容になっていないから責任はない〉などという言い訳が通用しないように注意しなければならない⁵。

また、改正案では、従来、無過失責任と解されてきた瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を、債務不履行の損害賠償責任一般の規定の統合することが提案されている。その場合の免責事由は、「その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるとき」(改正415 I)である。この免責事由を安易に認めることになれば、従来の無過失責任としての瑕疵担保責任からの大きな後退となってしまう。従来の瑕疵担保責任論の到達点をふまえた契約内容不適合責任の免責事由に関する厳格解釈の法理の再構築が今後の課題である。

第3 効果論

1 建替費用相当額の損害賠償請求の可否

(1) 判例の到達点

請負契約の瑕疵担保責任による契約解除につき、現行民法典635条但書は、建物などの土地工作物が請負契約の目的物であった場合に、重

大な瑕疵があっても解除を制限する旨の規定を定めていた。建物に重大な瑕疵がある場合に建替費用相当額の賠償が認められるならば、請負契約の解除の効果(建物取壊し、報酬返却)以上に大きな負担が請負人にかかることになる(再築費用、再築の間の仮住まい費用、引越代等)。そこで、建替費用相当額の賠償は認めないとする否定説にたつ下級審裁判例や学説が展開され、肯定説にたつ裁判例、学説と対立してきた。

その中で、①判決は、「建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額を損害としてその賠償を請求することができる」として、肯定説で判例を統一した。

残された課題としては、「建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合」の「重大な瑕疵」とはどの程度の瑕疵をいうのか、また、通常の品質は有するが契約で特に定めた品質を欠く主観的瑕疵の場合にも建替費用相当額の賠償請求は認められるのかといった問題を指摘できる。さらに、請負契約上の瑕疵担保責任の規定も適用される品確法適用の購入住宅以外の購入住宅の場合には、売買契約の瑕疵担保責任に関するいわゆる法定責任説(特定物に瑕疵があった場合には瑕疵なき物の給付は観念できないので、瑕疵がないことを信頼して被った信頼利益のみが賠償対象となる)が建替費用相当額の賠償請求の制約となるという問題が残る⁶。

(2) 民法改正案が実務にもたらしうる影響と対応

上述のように民法改正案は従来の瑕疵担保責任の法的効果を債務不履行責任に統一しようという提案である。従って、瑕疵担保責任の性質に関する法定責任説をとらず契約責任説(特定物であっても瑕疵なき物の給付義務を認める考え方)を取っているものと評価できる⁷。そのため、売買契約における瑕疵担保責任についての法定責任説を根拠にして、建替費用相当額の賠償請求を否定する論理は成り立たなくなる。

また、改正案では、従来、請負契約にだけ規定されていた修補請求権が売買にも認められる（案562 I）とともに、追完請求権（同前）も両契約に認められる。問題は買主に不相当な負担とならない限りでの売主の追完権が認められている点である（案562 I 但書き）。今でも補修の可否や補修方法についての争いは多いが、民法改正案が実現すれば、この点の紛争も激化することが予想される。

更に、改正案では、債務の履行請求の限界として、「債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができない」（改正412の2 I）との条文案が提案されている。建替費用相当額の賠償請求に対して、建設施工者側から、この条文のいう「不能」を理由に、その債務の履行に代わる建替費用相当額の賠償請求もできないなどという主張が出されることも考えられ、このような抗弁を認めない解釈論を確立する必要がある。

2 居住利益控除論

(1) 判例の到達点

重大な瑕疵があつて建替費用相当額の賠償が認められると、新築住宅を手に入れることができるので、その間居住できた利益（居住利益）を賠償額から控除すべきであるという被告の抗弁が出されることがある。下級審裁判例の中にはこれを認めるものもあるが、そもそも売買ないし請負契約によって取得した自分の住宅に住んでいるのであるから、何ら不当な利得ではないし、そもそも瑕疵のある住宅に居住していたことを「利益」として賠償額から控除する方が不当であり、控除否定説にたつ裁判例もあった⁸。

この論点につき最高裁^⑤判決は、「売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記

建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する不法行為に基づく建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない。」ことを明言し、当該事案では控除否定説にたった。

(2) 残された課題

最判^⑤の事案は、建物に「倒壊する具体的な恐れ」があり、「建物自体が社会経済的な瑕疵を有しない」事案であったが、例えば、通常の品質は有しているが、契約内容に重大に違反し、建替えをしなければ契約通りの建物にならない場合に、建替費用相当額の賠償請求の可否とともに、これが肯定された場合の居住利益の控除は認められるべきかという点が課題となろう。

また、民法改正案では前述のように建築請負契約の場合の解除制限の規定を撤廃することを提案しているので、今後は、解除事案も増えることも予想される。その場合、解除の場合には目的物の使用利益を返還すべきとする判例⁹との関係を整理する必要がある。しかしこれらの判例における契約目的物は瑕疵がない事案であつて、瑕疵ある建物への居住は「利益」でないという基本視点から控除否定説を展開すべきである。

第4 期間制限論

1 瑕疵担保責任（契約内容不適合責任）

(1) 現行法

仮に建築施工者等の責任が100%認められても、消滅時効や除斥期間の完成・経過が認められれば、請求は棄却され、1円の賠償もされない結果になってしまう点で実務上極めて重大な問題である。

現行法上は、売買契約の瑕疵担保責任は隠れた瑕疵を買主が知ってから1年以内に、裁判外であっても売主に具体的な瑕疵担保責任を追及することの意思表示が必要である（民法570、566Ⅲ、最判1992（平成4）・10・20民集46・

7・1129)。また瑕疵を知らなくても引渡し時から10年で一般債権の消滅時効が同時に進行すると解されている（最判2001（平成13）・11・27民集55・6・1311）。

建築請負契約の瑕疵担保責任は、木造などの建物は引渡しから5年、鉄骨などの建物は引渡しから10年の消滅時効にかかる（民638Ⅰ）。ただし、瑕疵により滅失、損傷したときは、その時から1年以内の権利行使が必要である（民638Ⅱ）。これらの規定はこれに反する特約が認められる任意規定とされるが、品確法の適用のある新築住宅の場合、「構造耐力上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分」として同法施行例に定められた瑕疵については、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負うことが強行規定（それに反して買主、注文者に不利な特約は無効）とされている（品確法94条、95条）。

(2) 民法改正案

今回の民法改正案では消滅時効に関する大きな改革が提案されていて、実務上も最も大きな影響がある部分とされている¹⁰。

第一に、債権の消滅時効に二重期間を導入することが提案されている。すなわち、従来の権利行使可能な時から10年という長期時効に加えて、「権利を行使することができることを知った時から5年間」という主観的認識可能性を起算点とした短期時効が規定された。

第二に、従来の瑕疵担保責任にあたる契約不適合責任を追及するためには、買主ないし注文者が目的物の契約不適合を知ってから1年以内に売主ないし請負人に通知しなければ、その後、責任を追及できないとする契約不適合通知制度の新設が提案されている。

以上の改正案は、とりわけ、主観的認識時からの短期時効を規定していなかった請負契約における目的物

に瑕疵（契約不適合）がある場合に、従来、認められていた時効期間を短期化するもので、被害の救済にとって大きな影響が予想される。とくに品確法適用の新築住宅であれば、構造上主要な部分の瑕疵についてはそれを認識していようがいまいが引渡し時から10年の時効期間であったのが、権利行使可能性の認識があれば5年に半減されてしまうのである。「権利を行使することができることを知った時」とはいつをいうのかについて、被害救済を阻害しない妥当な解釈論の展開が課題となる¹¹。

2 不法行為責任

建築瑕疵の不法行為責任をめぐる時効期間は、損害及び加害者を知った時から3年という短期消滅時効、知らない場合でも不法行為の時から20年という長期時効（判例は除斥期間説）が問題となる。とくに地盤の瑕疵のように、潜在的な瑕疵については、それが地震などを契機に地盤（の一部）が崩壊し、その後に初めて地盤の瑕疵が発見されることも多く、その場合には、建築施工者側は、「不法行為の時」とは瑕疵ある宅地造成をした時点ないしそのような瑕疵ある地盤上の建物引渡しの時であるとして、除斥期間の経過を主張する例がある¹²。

しかし、権利者が客観的に不法行為による損害を認識できないうちに20年期間が進行するのは不



合理である。私見によれば筑豊じん肺訴訟の潜在被害の場合は損害発生時をもって不法行為の時と解すべきとする解釈論は人身損害のみならず潜在的な財産損害にも妥当する。従って、潜在的な瑕疵が地震などを契機に顕在化した時点に損害が発生したとして、このときを「不法行為の時」と解すべきである¹³。しかし、こうした見解は、いまだ下級審裁判例で定着を見ておらず、相変わらず、引渡し時を不法行為の時と解す裁判例がある。

そうした中で、今回の民法改正案では、長期の20年期間は、明治民法典の起草時以来の見解である長期時効であることをあらためて確認する条文を提案している（案724②）。時効であれば、個別事案によっては、被告による時効の援用が信義則違反、権利の濫用で許されないという判例法理¹⁴を適用できるので、この点は被害救済に資する改正と言える。とりわけ、故意や重過失ある手抜き工事による瑕疵については、長年の間、その瑕疵が発覚してこなかったことを良いことに時効を援用することは原則として信義則違反であり時効は認めないという解釈論を確立すべきである。

第5 おわりに

本稿では、責任論、損害論における判例の到達点と残された課題を論じた上で、さらに、昨年3月に国会に提出された民法改正案をふまえて、あらたに対処すべき法解釈論的課題も山積していることを指摘した。

大会当日の講演の最後に、花菖蒲のスライドを映した。花菖蒲の花言葉は「心意気」である。欠陥住宅被害の救済・防止に向けた全国ネットの20年にわたる活動は、被害救済に向けて大きく判例を動かす原動力であった。今後も欠陥住宅被害の撲滅に向けて、ますますその「心意気」を高くもち力強く歩みつづけよう。

- 1 講演当日の大会レジュメでは10回目としたが、本文記述のように第12回札幌大会でも講演したので、正確には今回が11回目となる。パワポによる講演が10回目であった。
- 2 民法の一部改正案については、条文案の新旧対照表は、法務省HP（<http://www.moj.go.jp/content/001142671.pdf>）参照。また、印刷されたものとして、商事法務編

『民法（債権関係）改正法案新旧対照条文』（商事法務、2015年）。

- 3 本稿でとりあげる総括的な論点についての概観をしたものとして、松本克美「建物の安全と民事責任—判例動向と立法課題」立命館法学350号（2013年）1753-1793頁参照。なお本稿で注記する立命館法学掲載の各論稿はいずれも立命館法学オンラインでダウンロード可能である（<http://www.ritsumeai.ac.jp/acd/cg/law/lex/ritsumeikanhogakuindex.htm>）
- 4 詳細は、松本克美「建物の瑕疵と建築施工者等の不法行為責任—最高裁2007（平19）・7・6判決の意義と課題」立命館法学313号（2007年）774-805頁、同「建築瑕疵に対する設計・施工者等の不法行為責任と損害論—最判2007（平成19）・7・6判決の差戻審判決・福岡高判2009（平成21）・2・6を契機に」立命館法学324号（2009年）1-37頁、同「建物の安全性確保義務と不法行為責任—別府マンション事件・再上告審判決（最判2011（平23）・7・21）の意義と課題」立命館法学337号（2011年）1373-1430頁等参照。
- 5 民法改正案のこの点での問題点の検討として、松本・前掲注（3）1781頁以下参照。
- 6 最高裁の判例はないが、下級審裁判例は法定責任説に立ち信頼利益の賠償に限定するもの、信頼利益の賠償に限定しながらも当該建物の価値はゼロであるとして価値の低減分として売買代金全額相当の賠償を認めるものなど、裁判官によって結論は区々に分かれている。この点につき、松本克美・齋藤孝・小久保孝雄編『専門訴訟講座2・建築訴訟・第2版』（民事法研究会、2013年）28頁以下（松本執筆部分）。
- 7 潮見佳男『民法（債権関係）改正法案の概要』（金融財政事情研究会、2015年）231頁は、改正案につき「契約責任説の採用。法定責任説の否定。」と指摘する。
- 8 この点については、松本克美・最判⑤の判批・法律時報83巻4号（2011年）143-146頁参照。
- 9 土地建物の売買契約の解除につき最判1959（昭和34）・9・22民集13・11・1451、中古自動車の売買契約の解除につき最判1976（昭和51）・2・13民集30・1・1。
- 10 民法改正案における筆者の時効法改革の批判的検討については、松本克美「時効法改革案の解釈論的課題—権利行使の現実的期待可能性の配慮の観点から」立命館法学357・358号（2016年3月）2143-2164頁を参照されたい。
- 11 この点の詳細は、松本・前掲注（10）論文に譲る。
- 12 この問題の詳細は、松本克美「建築瑕疵の不法行為責任と除斥期間」立命館法学345・346号（2013年）3834-3862頁で論じた。
- 13 松本克美『続・時効と正義時効と正義—消滅時効・除斥期間論の新たな展開』（日本評論社、2012年）94頁以下、同「民法724条後段の20年期間の起算点と損害の発生—権利行使可能性に配慮した規範的損害顕在化時説の展開—」立命館法学357・358号（2015年）1809-1848頁の他、松本・前掲注（12）論文参照。
- 14 その詳細は、松本克美『時効と正義—消滅時効・除斥期間論の新たな胎動』（日本評論社、2002年）143頁以下参照。

瑕疵判断における問題点

弁護士 上 田

敦（京都） 弁護士 神 崎

哲（京都）

第1 瑕疵現象と瑕疵原因の区別

1 従前の欠陥住宅訴訟においては、瑕疵現象と瑕疵原因の区別を明確に意識しない主張立証が見られ、これにより欠陥に関する当事者の主張が噛み合わないケースが散見された。

この点、欠陥住宅全国ネットでは、瑕疵現象と瑕疵原因の区別を意識し、瑕疵原因を除去するための補修費用を損害に位置づけるべきなどの提言を行ってきた。このような瑕疵原因と瑕疵現象の区分は、昨今では裁判所でも意識されるようになり、例えば、大阪地裁建築集中部はじめ現役の裁判官らが著者に名を連ねる、小久保孝雄・徳岡由美子編著『リーガルプロGRESSIV・シリーズ14 建築訴訟』（青林書院。以下、『プログレ建築訴訟』という）90頁では、「傾斜やひび割れは瑕疵現象であるが、それ自体は「瑕疵」ではなく、この現象を引き起こしたそもそもの原因である基礎の不十分な施工が「瑕疵」として直接的な要証事実である。」と述べており、また、松本克美ら編『専門訴訟講座② 建築訴訟 第2版』（民事法研究会。以下、『建築訴訟』という）においても、「瑕疵の存在についての主張立証責任は原告にある。単に損傷（瑕疵現象）が存在することのみを主張・立証すれば足りると解するべきではなく、むしろ注文者において損傷の存在のみならず、その発生原因を瑕疵として具体的に主張・立証すべきであると解するのが相当である。」と述べている。



2 もっとも、建築の専門家ではない一般消費者である住宅取得者に対し、瑕疵原因の特定とその立証を厳しく求めることは、欠陥住宅被害救済の道を事実上閉ざすことになりかねない。

この点、『建築訴訟』では、「事実上の推定を活用できることは別論である」と述べていたり（同702頁）、あるいは、伊藤滋夫編著『逐条解説 住宅品質確保促進法』185頁では、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「品確法」という）。第70条（注・当時）に定める技術的基準を「立法経緯的には、『瑕疵の法律上の推定規定』の代替的效果を期待して設けられた面も含んでいる。」と述べるなど、住宅取得者側の立証負担の軽減に向けた見解が見られる。しかしながら、例えば、雨漏りという瑕疵現象に対して、いくつかの瑕疵原因が考えられるような場合、雨漏りという前提事実と、雨漏りの原因となる推定事実との間に合理的関係を見いだすことが容易ではない場合は少なくない。また、品確法第74条に定める技術的基準については、後述するように、この基準は、あくまで住宅紛争審査会の審査における参考基準に

すぎず、直ちに欠陥判断の基準となるわけではない点には注意すべきである。

3 もっとも、住宅取得者側の立証負担の軽減は、専門的訴訟である建築訴訟においてはとりわけ重要な課題である。例えば、雨漏りや、コンクリートにおけるひび割れなど、その存在自体が建物の耐久性に重大な影響を及ぼす瑕疵現象であるにもかかわらず、その原因を見いだすことが容易ではない瑕疵類型がある。この瑕疵類型については、瑕疵現象それ自体を「瑕疵」と考え、被害救済に有効な道筋を見いだす努力が今後必要のように思われる。

第2 欠陥（瑕疵）の判断基準

1 「瑕疵」（民法634条）の定義

この点、①取引において一般的に期待されるところの、その種類のものとして通常有すべき品質・性能を基準に判断すべきとする客観説（客観的瑕疵概念）と、目的物に瑕疵があるとは、完成された仕事が契約で定めた内容通りでなく、使用価値もしくは交換価値を減少させる欠点があるか、または当事者が予め定めた性質を欠くなど、不完全な点を有すること（我妻栄『民法講義Ⅴ 3（債権各論中巻二）』631頁）とする主観説（主観的瑕疵概念）があるところ、通説は、主観説を中心にした把握をしている。判例も同様の立場に立つものと思われる（最判平成15年10月10日判時1840号18頁参照）。

2 瑕疵の判断基準

前記主観説を前提とすると、一次的には、合意内容が明確である場合にはそれにより、二次的には、合意内容が不明確である場合には合理的な意思解釈を行うことにより「瑕疵」か否かを判断することとなる。

合意内容については、原則として、契約書、設計図書によって確定する。合意内容が不明確である場合に契約当事者の合理的な意思解釈を行う際の基準は、最低の基準（建築基準法第1条）であるところの建築基準法令等（建築基準法・同法施

行令のほか、宅造法等の関係諸法令、国土交通省（旧建設省）告示、日本建築学会の標準仕様書（JASS）、日本工業規格（JIS）、日本農業規格（JAS）、住宅金融支援機構（旧：住宅金融公庫）の住宅工事共通仕様等によるべきである。

以下、当事者間の明確な合意内容に違反する瑕疵を「約定違反型」の瑕疵、建築基準等に違反する瑕疵を「法令違反型」の瑕疵、技術水準等に違反する瑕疵を「施工精度型」の瑕疵に整理したうえで、各類型毎における問題点を検討する。

3 約定違反型について

- (1) 約定内容の確定は、原則として、契約書、設計図書によって確定する。
- (2) 契約時に性能評価書が交付されている場合、反対の意思表示しない限り、その表示された性能が契約内容となるとみなされる（品確法第6条）。
- (3) 建築基準法令には違反しないが、契約内容に違反している場合について

この点、最高裁平成15年10月10日は、建築工事請負契約において、耐震性の面で安全性の高い建物とするため、主柱について特に太い鉄骨を使用することが約定され、これが契約の重要な内容になっていたにもかかわらず、建築請負業者が、注文主に無断で、前記約定に反し、主柱工事につき約定の太さの鉄骨を使用しなかったという事情の下では、使用された鉄骨が、構造計算上、居住用建物としての安全性に問題がないものであったとしても、当該主柱の工事には、瑕疵がある旨判示した。

- (4) 建築基準法令違反の合意の効力について

建築に素人の消費者である住宅取得者が、建築基準法令等に反する施工の具体的内容やその意味を正確に理解して、かかる施工によって生じうる不利益までを許容して合意することは通常は考えられない。住宅取得者と建築業者との情報格差、及び建築業者の専門家としての責任を重視すれば、原則としてこのような合意は効力を有しない（錯誤無効、場合によっては当該合意の不成立）と考えるべきである。

この点、裁判実務では、注文者の知識が十分にあるかどうか、請負人側の説明が十分尽くされたか否か等も踏まえて厳格に行われているとする（『プログレ建築訴訟』110頁、『建築訴訟』701頁）。これに対して、請負人側の説明の内容・程度等を考慮するのであれば、それはもはや「瑕疵」の問題ではなく、債務不履行（説明義務違反）の問題と構成すべきとの見解がある。

確かに、具体的事情のもとにおいて、請負人の説明義務違反の問題とすべき場合があることそれ自体は否定しない。しかし、請負人側の説明が十分に尽くされていない事情のもとで、十分な知識を有しない注文者が形式的に同意したような場合にも、それを「瑕疵」の問題とはせずに（つまり「瑕疵」ではないとしたうえで）、説明義務違反の問題としてしまうことには違和感を覚える。

4 法令違反型について

(1) 建築基準法令等

ア 「最低の基準」（建築基準法第1条）の趣旨に照らせば、当事者の合理的意思として、建物の安全性等については、少なくとも建築基準法令の規定に適合する建物を建築することが契約内容になっていると解される。

イ この点、「安全性等については」という留保の意味をどう考えるか。安全性等に直結しない基準（用途規制、容積率規制、建ぺい率規制等）についてまで当然に契約内容といえるかは議論の余地があろう。

なお、集団規定においても、例えば防火地域に関する規定は、安全性等に関する基準に含めるのが相当である。

ウ 建築工学的観点における「安全」との関係
建築基準法令が定める建築物の安全性基準は、建築技術の進歩と、地震等の災害によって得られた知見の蓄積とともに進化してきたものであり、現にこれまでも大地震の経験毎に耐震基準が見直されてきた経緯がある。

そして、裁判規範としての「安全」は、こ

のような建築工学的知見を踏まえた社会の約束事として定められた法律にしたがって判断されるべき事柄である。仮にこれと異なる建築工学的観点における「安全」があったとしても、それは裁判規範としての効力を付与されたものではない以上、建築基準法令が定める「最低の基準」性を覆す根拠とはなり得ないと考える。

エ いわゆる「安全率」の問題

安全率とは、地震や台風等完全な予測が不可能な自然力の影響、施工時の天候や気温・施工者の熟練度などの個別的な施工条件、建物の経年劣化による安全性の一定の低下など、建築に伴って発生する各種誤差等を前提にしても安全を確保するためのものである。したがって、安全率を理由に建築基準法令が定める「最低の基準」を下回ることを許容することは、本末転倒の議論といわざるを得ない。安全率を含めた基準をもってして「最低の基準」と理解すべきである。

(2) 日本建築学会の標準仕様書など確立された標準的技術基準

建築基準法令が具体的な技術基準まで特定していない場合には、法の趣旨としては、現在の標準的技術基準に委ねたものと解すべきである。したがって、日本建築学会の標準仕様書など確立された標準的技術基準を遵守した場合に初めて法令に定める標準的技術基準を遵守したとの推定が働くものと解すべきである。

また、施工業者が日本建築学会の標準仕様書など確立された標準的技術基準と異なる施工方法を採用した場合については、その方法が標準的技術基準と同等、またはそれ以上の効力を有することの立証責任は、施工業者側が負担すると考えるべきである。

(3) 住宅金融支援機構（旧：住宅金融公庫）の住宅工事共通仕様書

住宅金融支援機構（旧：住宅金融公庫）の融資物件である場合には、これを遵守すべきことは当然である。

問題は、公庫融資物件ではない場合において

も、法令に準ずる標準的技術基準とみなすことができるか。

この点、裁判例は分かれているところではあるが、肯定すべきである。

住宅金融公庫は、国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金について、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通すること等を目的として設立されたものであり（住宅金融公庫法第1条）、融資住宅の質の確保を図るため、国土交通省や日本建築学会の仕様書等の技術基準をもとに、平均的レベルの職人でも一般庶民用の住宅としての最低限の品質の建物を建築できるように工夫された住宅工事共通仕様書を作成し、これを融資基準としている。公庫仕様書の作成経緯、及び公庫融資住宅がいわゆる平均的住宅として認知されている今日において、公庫仕様書は、木造住宅建築の標準的技術基準として認知されている。例え公庫融資物件ではない場合であっても、公庫仕様書と同一もしくは同等の内容で建物を建築することが契約内容になっていると解するのが当事者の合理的意思に合致する。

なお、2007年（平成19年）4月1日、住宅金融支援機構が発足し、現在は、同機構が住宅金融公庫の業務を継承している。住宅金融支援機構の設立根拠となる独立行政法人住宅金融支援機構法では、住宅金融支援機構の目的や、同機構による直接融資業務の範囲が限定されるなど、住宅金融公庫法から変更されている点はいくつかあるものの、住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して実施している「フラット35」では、利用条件として住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合している住宅であることを掲げ、住宅の質の確保を求めている。このことからすると、住宅金融支援機構の定める住宅工事共通仕様書は、住宅金融公庫における住宅工事共通仕様書の趣旨を引き継ぐものとして考えるべきであり、上記の議論は、住宅金融支援機構のもとでも妥当すると考えるべきである。

(4) 品確法に定める技術的基準について

品確法第74条は、「国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決に資するために、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を定めることができる。」と規定し、これを受けて、平成12年建設省大臣告示第1653号は、「参考となるべき技術的基準」として、「不具合事象の発生と構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性との相関関係」について定めている。

この技術的基準は、品確法の法案作成過程において瑕疵推定規定を設けるという素案に基づき検討されてきたものであるが、基準値の設定や、推定にかかる立法技術論に関して議論が紛糾し、その検討結果だけが流用された経緯がある。

かかる経緯を受けて、同技術的基準には、「留意事項」として、「この基準は、構造耐力上主要な部分における瑕疵の有無を特定するためのものではないため、レベル1に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する場合があります、また、レベル3に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存しない場合もあること」を留意すべき旨定められている。

しかし、実務では、施工業者側から同技術的基準を根拠に欠陥の否定的推定を主張される現状がある。

この基準は、あくまで住宅紛争審査会の審査における参考基準にすぎず、直ちに欠陥判断の基準となるわけではない点には注意すべきである。

(5) 施工精度型について

住宅取得者は、通常、技術水準等に適合した施工を要求していることは合理的意思解釈の範囲内である。

問題となるのは、美観上の瑕疵である。請負人側からは、許容範囲内である旨の主張がなされることが多い。そのような場合、何を基準にして判断すべきか。

判断基準としては、問題となっている工法、部材の仕様書（マニュアル、施工要領、メーカー標準仕様等）、日本建築学会の標準仕様書の

ほか、建築業者における慣行、常識なども基準となると思われるが、工事代金額は判断基準の1つとなり得るか。

請負契約の内容としては、価格相当に仕上げることも含まれると考えられ、請負価格に照らして許容される仕上げる程度に満たない場合には「瑕疵」と言うべきであることは当然であろう。ただ、工事代金額に重きを置きすぎることは、いわゆる「安かろう悪かろう」を過度に許容するおそれがあり、被害救済の障害となりか

ねない。美観の問題については、まずは問題となっている工法、部材の仕様書（マニュアル、施工要領、メーカー標準仕様等）、日本建築学会の標準仕様書等に照らして、本来あるべき施工を明らかにすべきであり、それを下回るような施工については「瑕疵」というべきであって、たとえ代金額が廉価であったとしても、このことを理由に「瑕疵」であることを安易に否定すべきではない。

損害論の残された課題

弁護士 水谷 大太郎（名古屋）

第1 補修方法の確定について

1 補修方法の判断

(1) 複数の工法が存する場合

瑕疵の存在に争いが無い場合でも、補修方法につき業者側と意見が対立することが多い。この点、青林書院『建築訴訟』は、「同じ目的を達するためにいくつかの工事方法を採用得るときは、原則として、最も安価な工事費用相当額の限度で損害額を認めることができるにとどまると考えられる」（211頁）としている。しかし、この見解では、新築性の回復という観点が捨棄されてしまうこともある（なお、新築性の回復という点もどこまでの範囲を考えるべきかがはっきりとしない点も今後の課題である）。

(2) 耐震改修の方法による補修

この点、特に業者側からは、耐震改修の方法で足りるとの主張がなされることが多い。例えば、ブレース設置による改修が可能との主張、鉄筋コンクリートによる躯体の増設により改修が可能との主張、柱や梁に炭素繊維巻き付け補強を行うことにより改修が可能との主張等であ

る。

本来、建築瑕疵の修補は、既存建築物が劣化等した場合にこれを補修する場合と異なり、新築建物で、建築基準関係法令に合致していない建築を、建築基準関係法令に合致するように（瑕疵のない状態に）改修するものに他ならない。この点、建築物の耐震改修の促進に関する法律は、その法文上も既存不適格建物を前提とするものであり、相当な補修方法とはなり得ないはずであるが、安易に採用されることもある。

具体的に見ても、ブレース設置の場合は、大きく美観を損なうこととなったり、一部窓をふさいでしまうなど、債務の本旨に沿った履行ではない。また、鉄筋コンクリートによる躯体増設は、建築基準法令が定める構造計算により安全確認をすることができない。また、特に補修工事に建築確認を要する場合は、確認処分がなされないとの問題もある。



この点、仙台地裁H27.3.30は、コンクリート圧縮強度不足の瑕疵が認められた事案であるが、同瑕疵が認められないことを前提としてブレースによる耐震補強工事によって瑕疵の修補ができる旨の業者側主張を「これは本件建物に使用されたコンクリート材料の瑕疵を根本的に是正するものとはいいい難く、瑕疵修補工事として不十分であるから、採用できない」と排斥している。

また、あと施工アンカーについては、大阪高裁H26.1.17が「耐震補強という地震力等の短期荷重に対する耐力不足を補う目的で行われ、長期荷重に対する補強を想定したものではないあと施工アンカー工法による補強工事は、本件建物の基礎の修補方法としては適切なものであるということではできない」とし、大津地裁彦根支部H23.6.30が、日本建築学会作成の『各種アンカーボルト設計指針・同解説』は「基礎の長期荷重に対する安全性を高めるためにあと施工アンカーを用いることが有効適切である旨述べるものではない」、国交省作成の『あと施工アンカー・連続繊維補強設計・施工指針』は「あと施工アンカーの長期荷重に対する安全性を認めて（おらず）」、「少なくとも国土交通省は、国交省指針に定められた適用範囲外においては、あと施工アンカーの安全性を確認していないというべきである」等として、それぞれあと施工アンカーの補修で足りるとの業者側主張を排斥している。なお、国交省の上記指針は木造建物の基礎には直接適用されないことに注意が必要である。

2 建替費用相当額の損害

最判H14.9.24は、民法635条但書との関係で争いのあった請負の場合の建替費用相当額の賠償につき、これを肯定した。しかし、これが主観的瑕疵の場合にも認められるのかは、残された課題である。

第2 具体的補修費用算定について

1 実務上の問題点

補修方法が確定しても、その費用についての主張は業者側と大きく乖離することが多い。業者側からは、極端に安い見積書が提出され、これで修補工事が可能だと主張される。これらには逐一反論していく必要があるが、建築工事が一物一価ではないこともあり、裁判所には、勝訴はしたもの、その認容額では到底補修工事が不可能な認定がなされてしまうこともある。

この点、実務上は、形式面において、見積書の項目をあわせるよう裁判所が業者側に指示するよう求めたり、内容面に於いて、積算ポケット手帳等公刊物を客観的資料としてこれに基づいて主張を行う等の工夫がなされてきた。しかし、公刊物については実勢価格より高額にすぎるとの意見も根強い。また、公刊物等の客観的資料が存しない工事についての見積をどのように行うかは今後の課題である。また、建築積算士の活用も考えられる。

また、補修範囲についても、業者側は工事に必要不可欠な部分のみを主張する。この点、例えば壁をめくる場合に、一部分だけをめくりクロスを張り直すといった方法では、新築性や美観を大きく損なうこととなる。しかし、裁判所は補修範囲についても限定的に考えることが少なくない。

2 損害額算定の基準時

瑕疵修補請求が先行する場合は、修補請求の時を基準とする（最判S36.7.7）、最初から修補に代わる損害賠償請求を行ったときは損害賠償請求時を基準とする（最判S54.2.2）とするのが判例である。この点、建築訴訟には長期間を要することが少なくなく、その後の資材高騰等により補修に多額の費用を要することとなる場合がある。近時は、特に震災等による資材高騰や消費増税等により、これらの問題に直面することとなった。しかし、同判例に従うと、これらは修補費用としては認められないこととなるとの問題がある。

この点については、仙台高裁H4.12.8が、修補

請求をしたときから6か月を経過した時点を基準として算定する旨判示している。但し、これは拡大損害の問題として処理すべきとの見解もある(民事法研究会『建築訴訟』881頁)。

第3 補修費用以外の損害

1 損害の項目

一般に、引っ越し費用・仮住まい費用、調査費用、逸失利益(営業損害)、登記費用・印紙代・固定資産税、住宅ローン手数料・金利負担分、評価損、拡大損害、慰謝料、弁護士費用等がある。

2 売買契約の場合の特殊性

売買の場合の瑕疵担保責任については、信託利益(買主が瑕疵がないと信託したことにより生じた損害)に限られるとするのが通説である。この説によれば、特に慰謝料や弁護士費用については、売買の瑕疵担保責任では認められないとの結論となり得るが、これらを認める裁判例もある。

また、売買の瑕疵担保責任では、損害額は建物取得額を上限とするとの裁判例もある。この点、名古屋地裁H20.11.6は、品確法により売主も請負人と同様民法634条2項の担保責任を負うことを根拠に、建替費用全額の賠償を認めている。

3 調査費用に関する問題点

調査費用については、勝訴判決であっても支出した調査費用全額が認められないことがある。

青林書院『建築訴訟』も「施主側主張の瑕疵の一部しか瑕疵にあたると認められない場合、上記費用のうち瑕疵にあたると認められない点に関するものについては瑕疵との間の因果関係を認めることができない」「安価な非破壊検査もあれば相当の費用を要する破壊検査や高度な調査方法まで様々なものがあり得るから、専門家等に支払った費用を安易にそのまま瑕疵による損害と認めることもできない」等としている(219頁)。

4 慰謝料

これを認める裁判例も多数出ている。

5 拡大損害

雨漏りで家具が毀損した等の拡大損害については、相当因果関係の範囲内にあれば認められる。損害の評価が困難な場合、民訴法248条を適用すべき場面もあるとの指摘がある。

6 損益相殺

最判H22.6.17が居住利益控除論及び耐用年数伸長論を否定した。同判例の事案は、建物所有者が入居する建物であったが、仙台地裁H27.3.30は、マンションオーナーが原告の賃貸マンションで、約17年使用収益していたという事案でも、居住利益控除論を明確に否定している。

7 評価損

新築性の回復の裏返しの問題として、評価損の問題がある。例えば、耐震性は回復されたが、資産価値が減少したといった場合である。この点、裁判所からは取引の実例を出すよう求められるが、実例自体ない場合がほとんどである。今後の課題として検討すべき事項である。

第4 因果関係が問題になるケース

損害が発生していても、同損害に瑕疵との因果関係が認められるか問題となるケースがある。

例えば、熊本の震災において1度目の地震で倒壊したが、これで倒壊しなかった場合にも2度目の地震で倒壊していたはずであるというケース等、どのように考えるべきかは今後の課題である。

第5 建築士に対する損害賠償の範囲

建築士に対し、施工業者に対する損害賠償額と全額連帯責任を認める裁判例も多数存する。しかし、特に名義貸し事案では、未だその責任を一部に限定する裁判例もある。

既存不適格建築物

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

第1 既存不適格建築物とは

現行法は、建築物の最低限の安全性を建築基準法等の法令で定めているため、当該法令がより厳しい内容に改正された場合、それ以前に築造された建築物は改正後の基準に適合しないことになります。このような建築物のことを「既存不適格建築物」といいます。

第2 既存不適格建築物の危険性

建築基準法の耐震基準は、襲来した大規模地震等のたびに実際に生じた被害を検証・検討して確立されてきた、いわば裏付けのある最低限の安全基準ですから、これを満たさない建築物は、当該所有者のみならず来訪者、通行人など多くの生命・身体・財産を危険に晒す凶器ともいえます。

実際、1995年1月17日に発生した阪神・淡路大震災において亡くなった6,433人の死因について、その7割超（9割超という統計もある）は、倒壊した建築物や家具等の下敷きになるなどの圧死であったといわれ、これらの遺族994世帯に対して神戸大学が行った調査結果によると、その98%が1981年6月1日施行のいわゆる新耐震基準に準拠せずに築造された既存不適格建築物でした。また、被害が大きかった地区について行われた木造住宅のブロック全数調査（長田区、東灘区、西宮市八幡通沿線）によると、対象198棟のうち154棟が、同様の既存不適格建築物と推定される築20年以上経過した木造住宅であり、そのうち120棟が大破したとのことでした。

第3 現行法の問題点と対策

既存不適格建築物は、平成25年の統計調査によると、住宅総数約5,200万戸のうち、約900万戸（約18%）存在すると推計されています。わが国は、

阪神淡路大震災以降だけでも、新潟県中越地震（平成16年10月）、福岡県西方沖地震（平成17年3月）、岩手・宮城内陸地震（平成20年6月）、東日本大震災



（平成23年3月）、熊本地震（平成28年4月）など大地震が頻発しており、今後も東海・東南海・南海地震の襲来も予想されています。このような地震大国日本にとって既存不適格建築物の解消は早急に取り組むべき重要な課題です。

しかし、既存不適格建築物について、建築基準法は、耐震基準改正後の建築基準法を「適用しない」として、その存在を容認しています（第3条第2項）。これは法律不遡及の原則や、多大な経済的負担がかかることなどによります。

しかし、危険な既存不適格建築物によって失われるのは国民の生命・身体・財産であり、その国民には建物所有者のみならず、同居人や訪問者、さらには通行人にも影響することを考えると、既存不適格建築物の解消は国をあげて取り組むべき重大な問題です。

そのためには、少なくとも新耐震基準に準拠せずに築造された建築物の所有者に対し、一定期間（例えば3年）内に耐震診断を受診する義務を課し、その結果、現行建築基準法所定の耐震基準を満たしていない建築物の所有者に対し、一定期間（例えば5年）内に同基準を満たすように改修するか除却する義務を課するなどの措置を講じるべきでしょう。さらに、他方で、国ないし地方公共団体は、上記の耐震診断費用、耐震改修費用及び除却の費用につき、憲法第29条第3項の「正当な補償」として相応の負担をするべきです（この点について、日弁連意見書：2012年3月15日「今後

の大震災に備えるための建築物の耐震化に関する意見書」参照)。

なお、個人の私的財産の改修費用を国・地方自治体が負担することについては批判もあるかもしれませんが、既存不適格建築物によって、国民の

誰もが危険に遭遇する可能性があること、また、既存不適格になった原因が法律の改正であることなどに鑑みた場合、国ないし地方自治体は解消について応分の負担をすることこそ求められているといえます。

地盤問題

弁護士 千葉晃平（仙台） 弁護士 伊藤佑紀（仙台）

第1 地盤問題の顕在化

一 東日本大震災による被害等

- (1) 2011年3月11日及びその後の余震を含む東日本大震災に伴い地盤被害が顕在化した。同年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、千葉県や宮城県で被害者が造成・販売業者等に対する訴訟による被害回復を図らざるを得ない状況となった。
- (2) 従前、建物と地盤の関係は、主として建築基準法令の基礎選定の面から安全性が検討され、また、適用範囲が限定的な宅造規制等など、宅地としての地盤の安全性そのものに着目した法制度が十分に整備されていなかった面もある。また、販売・造成から20年を経過した地盤の瑕疵など権利行使期間への手当ても不十分であった。

第2 地盤問題を巡る法的問題等

(1) 南吉成住宅被害訴訟について

東日本大震災による深刻な地盤問題のひとつとして、宮城県仙台市青葉区の南吉成地区において発生した、宅地の大規模崩落及び建物の不同沈下被害が存する。

上記事案は、住民らが造成宅地上の建物に居



住していたところ、宅地の崩落及び建物の不同沈下等の被害現象が生じ、造成業者や建物建築販売業者に対して不法行為責任に基づく損害賠償等を求めて訴訟提起したものであり、欠陥住宅東北ネット会員の多くも関与している（当該訴訟を以下では「本件訴訟」という）。

本件訴訟において、造成業者に対しては、宅地造成等規制法や宅地防災マニュアル等の法令を順守した造成を行う注意義務があるにも拘らずこれを怠ったこと、また、建築業者に対しては、地盤の十分な調査を実施した上で、当該地盤に適合した基礎を選定する注意義務があるにも拘らずこれを怠ったことをもって不法行為責任を追及したものの、一審判決においては、造成業者に対する請求については除斥期間が経過しているとして被害者側の請求を斥け、また、建物建築販売業者についても、その責任を否定した（仙台地判H27.8.4）。

このうち、除斥期間の問題については、本件訴訟提起は造成工事から20年経過後であったも

の、地盤の瑕疵は、造成直後に顕在化するとは限らず、むしろ長期間潜伏した上で（例えば不法行為責任の除斥期間である20年経過後に）、本件のように地震等によりはじめて発覚する性質でもあるところ、それを全て除斥期間の問題として片付けてしまえば、本来救済されるべき被害が救済されないという極めて理不尽な結果を招くこととなる。この点は、本件訴訟を通して、立命館大学の松本克美教授にも意見書を作成していただいております、現在係属中の控訴審において、上記意見書に基づく賢明な判断がなされることが望まれる。

また、建築業者の責任については、一審判決において、地盤調査義務を定めた建築基準法施行令93条が「4号建物に適用されるものではない」とか、本件建物建築当時、地盤調査義務を課す根拠とされていた『小規模建築物基礎設計の手引き』は「当然に法規範性を有するものではない」、「本件各請負契約上の建築業者の責任について定めた公庫仕様書の規定をとりあげて不法行為上の注意義務を論じるべきではない」などといった理由から、地盤調査義務は尽くされており、それに基づく基礎の選定にも誤りはないと判示された。しかし、問題は建築基準法施行令93条が4号建物に適用されるか否かではなく、建築基準法20条、建築基準法施行令38条1項、建築基準法施行令93条、そして、それら建築基準法令の規定を具体化した上記手引きや公庫仕様書等の趣旨及び存在に照らせば、4号建築物についても地盤調査が必要であることは明らかであって、上記一審判決は極めて皮相的で不合理な判断に終止している。

以上のとおり、本件訴訟の一審判決は極めて不当なものであり、本件訴訟は現在控訴審において係争中である。

(2) 浦安市の液状化被害について

上記南吉成訴訟以外にも、東日本大震災による地盤問題として、千葉県浦安市において発生した液状化問題が挙げられる。当該事案は、浦安市の分譲住宅を購入した住民らが、当該分譲住宅の土地が埋立地で地盤が弱く、大規模地震

が発生した場合には液状化し、建物が傾く等の被害を受ける危険性があり、地盤改良工事を行うべきであったにも拘らず、分譲業者がその義務を怠ったため、東日本大震災により液状化が発生し、各分譲建物が傾くなどして損害を被ったとして、分譲業者に対して、不法行為責任等に基づく損害賠償を求めた事案である。

当該事案において、裁判所は、業者側の責任を否定した。すなわち、分譲業者は、当該分譲地に相当規模の地震が発生した場合に、液状化が発生し、何の対策も講じなければ液状化被害が発生するであろうことの認識はあったと認められるが、液状化対策として有効なものとして、当時の知見等によれば木造低層住宅としてはまだ一般的ではなかったべた基礎を採用した上で建物を建築したこと、実際に、そのような対策を講じた当該分譲地では千葉県東方沖地震でも液状化による被害は発生しなかったこと、本件地震は、振動時間が長期間の地震であり、震災前には今回のような液状化被害は想定されていなかったこと等の理由から、分譲業者側は液状化被害を予見できなかったとして、分譲業者に不法行為責任はないと判断した（東京地判平26.10.8）。また、同判決は、予備的に主張していた説明義務違反についても否定しただけでなく、除斥期間の経過も肯定する判示となっている。

しかし、近隣地域で対策が存したこと、地震発生がなくても施工・販売ときに設計・施工基準が満たされていたかが問われること等の視点からも、同判決は説得的・妥当な内容と言い難く、また、同判決の除斥期間に関する判断についても、上記2(1)の一審判決と同様、被害救済の視点を欠いた不合理なものと言わざるを得ない。

第3 小括—今後の課題等

(1) 仙台市は市内の宅地造成地の切土と盛土の分布状況と造成履歴等をまとめた「仙台市宅地造成履歴等情報マップ」を作成し公表するなど、各自治体で情報提供等も一定進められている。

(2) また、地盤工学会をはじめ専門家らが、大震災による被害を防止できなかった反省も踏まえ、地盤の調査・試験等を行い、評価・対策等を提示するものとして地盤品質判定士という資格制度を創設し、現実に消費者側からの相談等に応じている。

(3) 仙台高判平22.10.29（判例秘書）は、1986年造成に係る地盤の瑕疵につき「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ない、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」として造成・販売者の賠償責任を肯定し、「宅地としての基本的な安全性」確保が業者側の注意義務を構成することを明らかにする。また、軟弱地盤の売買等より買主が地盤改良等の不測の損害負担を余儀なくされる事案につき、土地改良費相当額の損害賠償を認めた名古屋高判平22.1.20（判例秘書）や、軟弱地盤性を説明しなかった仲介業らに建物補修費用の賠償義務を認めた東京地判平25.3.22（判例集未登載）なども、被害救済の場面で参考になる。

(4) 上記2記載の各裁判例は、東日本大震災による地盤被害について、その救済の道を閉ざすかのような判断をしており、上訴審等においてこれを覆す判断が俟たれるところではあるが、上記以外にも、東日本大震災の際には、訴訟には発展していないものの地盤崩落等の被害が各所で発生しているのであって、今後も、いつどの地域で同様の被害が発生するとも限らず、予防及び救済のための法整備は喫緊の課題であると考えられる。

(5) 地盤被害については、この間の経過をふまえ、除斥期間について法改正による解決も検討されるべき問題でもあること、地盤調査の問題についても4号建物への地盤調査義務の明確化や地盤調査に関する統一的な基準の策定等・法制度により改善を図るべき点も少なくないと考えられること等が指摘されるところであり、課題・方策等は、日弁連「宅地被害者の救済及び予防のための法改正等を求める意見書」（2012年3月15日）に詳しく、ぜひ、参照されたい。

リフォーム工事の問題点

弁護士 森 竹 和 政（兵庫）

第1 リフォーム増加の背景事情

少子化による人口減少や長引く景気の低迷による新築着工件数の減少により、1996年には年間160万戸を超えていた新築着工戸数は、2008年には100万戸を割り込み、以後、現在まで100万戸に満たない戸数で推移している。

これに対し、東日本大震災等の経験を踏まえた耐震化意識の高まりや、高齢化によるバリアフリー化等のニーズ等に加え、国の住宅政策も、ストック重視に転換しリフォームを奨励していること

などの諸事情から、リフォーム市場はこの10年間をみても、年間6兆円～7兆円程度の規模で堅調に推移している。

リフォーム件数の増加に伴いトラブルも増えており、国民生活センターには現在でも年間7000件前後のリフォーム工事に関する相談が寄せられており、最新の統計データである2015年の相談件数は6747件となってい



る。

第2 リフォーム被害の類型

(1) 詐欺的リフォーム

高齢者や判断能力が十分でない人等をターゲットにし、多くは訪問勧誘（特に不招請勧誘）により、無料点検やモニター工事等を口実にしたり、消費者の不安を煽って、実際には必要の無いシロアリ駆除作業や換気工事、不要な補強金物を多数取り付け等の契約を次々に締結させ、多額の金員を支払わせるといういわば詐欺的行為であり、2000年ころから社会問題にもなった。

(2) 破壊的リフォーム

専門的知識の不足やずさんな工事によって、構造耐力上重要な柱、筋かい、耐震壁等の構造材を無配慮に取り除いたり、下部階の構造補強もせずに上部階を増築したりする等、リフォーム工事の結果、建物の安全性がかえって損なわれたという被害類型である。リフォーム工事には、建築確認申請が不要な場合も多く、その場合、第三者によるチェックが働かないことも、このタイプの被害を生じさせる要因といえる。

(3) 約定違反リフォーム

注文時に約束した内容の工事を行っていないとか、頼んだ覚えのない工事を勝手に行って高額な工事代金を請求する等の類型であり、契約書や見積書、図面等の不十分さに起因するものである。このタイプの被害は、業者側が意図的に不当工事・不当請求を行う場合に限らず、工事内容に関して注文者と請負人との間に認識の齟齬がある場合に生じうる類型であり、昨今国民生活センター等に寄せられる相談の多くはこの類型である。

第3 リフォーム工事に関する法規制の乏しさ

現在のリフォーム被害は、新築の場合に比してリフォーム工事に関する規制が乏しいことに起因する所が大きい。

建設業法は、建設業を許可制としているが、

500万円未満の工事を業とする者には適用されないため、建築の専門的知識・技術に対する資格等による制度的担保が存在せず、詐欺的業者など悪質業者の参入規制が皆無である。

また、その結果、例えば見積書や契約書の作成義務（建設業法19条、20条）や施工技術確保義務（建設業法25条の27）といった行為規制も一切適用されない。

また、建築基準法では、新築または大規模の修繕・模様替えの場合、建築確認・検査手続を必要としているが、大規模修繕に至らない軽微なリフォーム工事に対しては、行政によるチェックが機能しない。その結果、新築時には確保されていたはずの耐震性や防火性などの安全性を損なうような破壊的リフォームを防ぐことができない。

さらに、建築士法は、一定規模以上の新築工事につき、職能たる建築士による設計・監理で施工をチェックする仕組みを制度化しており、施主の利益擁護のための第三者チェックとして、施工業者から独立した建築士に設計・監理を依頼することができる。しかし、リフォーム工事の場合、建築確認・検査手続が厳格に適用されていないことや、リフォーム工事予算が低額であること等も相俟って、建築士の関与が圧倒的に少ない。

加えて、事後的な救済の場面においても、新築住宅の請負契約・売買契約の場合には、住宅瑕疵担保履行確保法の施行により、2009年10月1日以降引渡しの物件について、請負人・売主は、瑕疵担保責任を履行できるように供託または保険加入が義務づけられ、工事に瑕疵があった場合の瑕疵担保責任の履行を確保する措置がとられているが、リフォーム工事には、業者が任意に加入する、「リフォームかし保険」は存在するものの、法的な義務ではなく、リフォーム業者の担保責任の履行を強制的に確保する法制度は存在しない。

第4 リフォーム被害の特色と法的手続による被害救済の困難性

リフォーム被害の特色として、工事内容や代金額、工期等について口約束や曖昧な見積書のみで合意し、契約書や図面、詳細な見積書を作成しな

い等、契約内容が不明確であることが挙げられる。

また、新築と異なり、既存の住宅に対して工事を施すという工事の特性上、実際に工事を開始してから追加・変更工事が多いこともリフォーム工事の特色といえる。

リフォーム被害救済の難しさは、まさしく、上記の特色に起因するものであり、客観的資料の乏しさや工事前の建物の状態比較の難しさ、工事代金の相当性判断の難しさ等から、法的手続による救済を図る場合に、立証の困難が大きな壁となることが多い。

また、リフォーム業者についても、意図的に詐欺的行為を行っている悪質な業者の中には、そもそも連絡すらつかず行方をくらましている業者も多く、そうでない場合でも、リフォーム工事を行っている業者には、資力の乏しい個人事業主も多く、損害賠償請求が認められた場合にも現実の回収が困難であるなどの問題がある。

さらに、法的手続による被害救済を図るためには、弁護士・建築士等の専門家によるサポートが必要不可欠であるところ、リフォーム工事の代金額や補修費用相当額が低額な場合には、専門家に依頼するための費用等を考慮すると費用対効果の面で責任追及を断念せざるを得ない場合も存する等、被害が発生してから事後的に救済を図ることが困難な事案が多い。

第5 リフォーム被害の予防

このように、事後の被害救済は容易でないことから、リフォーム被害発生前の予防が重要になる。具体的には、現在の家の老朽化の程度・構造・耐震性能等も考慮して、本当に必要な工事か否か、予算の枠内で何が可能かを慎重に検討し、優先順位をつけて無理のないリフォームを行うことが大切であり、その場合、建築についての専門的知識が不可欠になるので、信頼できる建築士に相談して進めることも肝要である。

そして、契約を締結する際には、工事の内容を、図面、仕様書、見積書、パース図等で、できるだけ詳細に特定・明示しておくことが非常に重要である。

第6 最後に

日弁連では、2011年(平成23年)4月15日に「リフォーム被害の予防と救済に関する意見書」を出しており、リフォーム業者に対する営業許可制度の導入や契約書の作成・交付義務を課すこと、リフォーム工事においても、建築士による設計・監理及び建築確認・検査制度を厳格に要求すること等を求めているが、これらは未だに実現されていない。リフォーム工事に関しては、今なお、多くの問題点が未解決のまま残っており、今後さらなる積極的取組が必要な問題であるといえる。

原告、被告に関わる問題点

弁護士 高木 秀治(東京)

第1 原告に関わる問題点

一マンション訴訟における原告適格

(1) はじめに

原告に関わる問題点として、マンション訴訟

における原告適格について取り上げる。マンションの瑕疵について損害賠償請求する場合、誰を原告として訴訟提起すべきか。マンションの専有部分の瑕疵であれば、同専有部分の区分所有者が原告となって訴訟提起することになる。

しかし、共用部分を含むマンション全体の瑕疵となると、問題が複雑になる。

各区分所有者による共用部分全体の損害賠償請求は認められない。区分所有者全員が原告となれば、各専有部分及び共用部分全体の損害賠償請求は認められるが、区分所有者全員の意思統一には困難が多い。

(2) 管理組合

では、管理組合が、共用部分の瑕疵について損害賠償請求できるか。東京高判平成8年12月26日判時1599号79頁は、マンションの管理組合が共用部分の瑕疵について損害賠償請求した事案において、同損害賠償請求権が管理組合の組合員である区分所有者全員に総有的に帰属するかどうかは本案の問題であり、その主張に理由があるか否かにかかわらず管理組合には当事者適格はあるが、同損害賠償請求権は各区分所有者に帰属するものであり、しかも可分債権であるから、各区分所有者にその共有持分割合に従って分割して帰属するものであるとして、管理組合の同損害賠償請求は理由がなく棄却すべきであるとした。

(3) 区分所有法上の定め

この点、建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という）では、管理者または管理組合法人が、区分所有者のために、原告または被告となることができる旨定められている。

したがって、共用部分を含むマンションの瑕疵は、通常、管理者または管理組合法人が原告となって訴訟提起することになる。

(4) 管理者

管理者は、規約または集会の決議によって選任することができる（区分所有法第25条第1項）。集会の決議は、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数の普通決議で足りる（区分所有法第39条）。そして、管理者は、規約または集会の決議によって、その職務に関し、区分所有者のために、原告または被告となって訴訟を進行することができる（区分所有法第26条第4項）。この集会の決議も、規約に別段の定めがない限り、区分所有者

及び議決権の各過半数の普通決議で足りる（区分所有法第39条）。したがって、集会の決議によって管理者を新たに選任して訴訟を提起する場合、①管理者

を選任するための決議と、②管理者に訴訟追行権を授権するための決議が必要となる。

訴訟を提起する際は、訴訟行為をするのに必要な授権を証明する書面を裁判所に提出する必要がある（民事訴訟規則第15条）、具体的には、規約の写しまたは①及び②の決議に係る集会の議事録等の写しを提出する必要がある。

規約または集会の決議によることとした趣旨は、事前の包括的な授権は規約の設定という厳格な手続によることを要することとする一方、特定事案に対する個別的な授権は、集会の普通決議をもって足りることとするにあることから（濱崎恭生『建物区分所有法の改正』法曹会229頁注(6)）、規約では、包括的な訴訟追行権を付与することも、特定事項に限定して訴訟追行権を付与することもできるが、集会の決議では、個別の事案毎に管理者に授権することを要すると解されている。

管理者が「原告又は被告となる」とは、管理者が自己の名で訴訟の当事者となることであり、区分所有者らの代理人となるのではない。したがって、通常、「原告〇〇管理組合管理者（氏名）」と表記される。管理者が区分所有者のために訴訟追行した判決の効力は、同区分所有者に及ぶ（民事訴訟法第115条第1項第2号）。

(5) 管理組合法人

管理組合法人は、区分所有者の数が30人以上の区分所有者の団体で、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、その主たる事務所の所在地において登記をすることにより法人となる（区分所有法第47条第1項）。そして、管理組合法人は、規約または集会の決議によって、その事務に関し、区分所有



者のために、原告または被告となって訴訟を進行することができる（区分所有法第47条第8項）。なお、管理組合法人の設立により、管理者の権限は当然に消滅する。

訴訟を提起する際は、法人の代表者が訴訟行為をするのに必要な授權を証明する書面を裁判所に提出する必要がある（民事訴訟規則第18条、15条）、具体的には、法人登記に係る事項証明書及び規約の写しまたは集会決議の議事録等の写しを提出する必要がある。

第2 被告に関わる問題点

(1) はじめに

被告に関わる問題点として、設計者、施工者及び工事監理者の責任追及について取り上げる。建物に瑕疵がある場合、その瑕疵が、設計上の問題に基づくものか、施工上の問題に基づくものか、工事監理上の問題に基づくものかを明らかにする必要がある。例えば、瑕疵が専ら施工上の問題に基づくものであれば、原則として、設計者に対してその瑕疵の責任を追及することはできない。他方、建物の瑕疵は複合的な問題に基づいて発生することもあり、その場合には、それぞれの問題がどのように瑕疵に影響を及ぼしているかを明らかにする必要がある。

(2) 建物の瑕疵が設計上の問題に基づく場合

まず、建物の瑕疵が設計上の問題に基づく場合、設計者に対して責任追及することは当然であるが、施工者が建設業者である場合には、建設業者は施工技術の確保に努める義務を負っていることから（建設業法第25条の27第1項）、施工者が設計上の瑕疵を知りながら設計者に必要な是正を求めなかった場合、あるいは相当な注意を怠って設計上の瑕疵に気づかないまま施工した場合には、施工者に対する責任追及も検討する必要がある。また、工事監理者は、設計図書の内容を把握し、設計図書に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まり等を発見した場合には、建築主に報告し、必要に応じて建築主を通じて設計者に確認することが標準業務とされていることから（平成21年国土交通省告示

第15号別添一第2項）、工事監理者が設計上の瑕疵を知りながら必要な対応を行わなかった場合、あるいは相当な注意を怠って設計上の瑕疵に気づかないまま工事監理を行った場合には、工事監理者に対する責任追及も検討する必要がある。

(3) 建物の瑕疵が施工上の問題に基づく場合

次に、建物の瑕疵が施工上の問題に基づく場合、施工者に対して責任追及することになるが、工事監理者は、工事が設計図書のとおりに実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書のとおりに実施するよう求め、当該工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告する義務を負っていることから（建築士法第18条3項）、建物に設計図書のとおりでない瑕疵が生じた場合には、工事監理者に対する責任追及も検討する必要がある。なお、施工精度の確認については、当然に工事監理契約の内容に含まれるものではないので、工事が粗雑で、完成した建物に施工精度が低い瑕疵が生じていたとしても、工事監理契約に特に定められていない限りは、工事監理者に工事監理契約上の債務不履行があったとはいえないとの見解があるが（小久保孝雄、徳岡由美子編著『リーガル・プログレッシブ・シリーズ—建築訴訟』青林書院43頁）、施工精度の内容によっては、工事が設計図書のとおりに実施されているか否かを争う余地はあるように思われる。

(4) 工事監理者の責任

また、工事監理者について、設計監理契約の当事者が法人としての設計会社である場合、建築士法上は建築士個人が設計及び工事監理の責任を負うこととなっていることから、民事責任はどのように規律されるべきか（契約責任は設計会社、建築士個人は不法行為責任という整理でよい）などが問題となり得る。

(5) 最後に

以上の設計者、施工者及び工事監理者の責任追及について、理論的に説明することは容易であるが、実際には、建物の瑕疵は見えない部分

で生じることが多く、建築主は建物の建築過程を逐一確認できるわけではないため、事後的な調査によって瑕疵の原因を明らかにするほかな

く、さらに、設計者、施工者及び工事監理者が調査に必要な資料を提供しないケースも多いため、その調査には多くの困難を伴う。

追加・変更工事における諸問題

弁護士 中西 大 樹（兵庫）

第1 追加・変更工事における 紛争類型の整理

追加変更工事で争点となる類型を順序立てて簡単にイメージ化すると、下図のとおりとなる（なお、各争点における解説は本稿では省略、LP 223頁以下参照）。

第2 問題点

(1) 追加・変更工事発注書面の欠缺

追加・変更工事における争点の一つとして、本稿では追加・変更工事発注の有無、有償合意の有無を取り上げる（下図③④）。そもそも、この追加・変更工事発注の有無が争いとなる主な原因は、追加・変更工事の合意（発注）の際に、注文者と施工者との間に同合意を示す書面が無い（作成しない）ことにありとされる。

この注文者と施工者との間に同合意を示す書面が無い場合における裁判所の認識にいかに対処するかが大きな課題と考える。

(2) 裁判所の理解

現在、刊行されている司法研修所や裁判官に

よる書籍および論文等を見る限り、追加・変更工事発注を示す書面が無い場合における裁判所の理解は、次のとおりと考えられる。

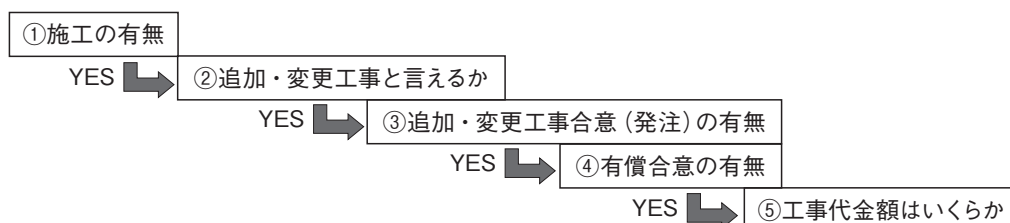
・施工者は、注文者か

ら特段の要望がなければ契約当時に予定されていたとおりに施工するはず（LP 258頁参照）。

・注文者に無断で追加・変更工事を施工すると費用負担のリスクがあるので、施工者が注文者に無断で施工するなど考えがたい（LP 258頁参照）。

・経験則から、追加・変更工事が施工されていたら特段の事情がない限り注文者による発注を認定できる場合が多い（判タ1412-90頁）。

・施主が非専門家の場合、構造については安全かどうか、設備については予定された性能を発揮したかどうかに関心があり、設備の設置方法など関心が及ばないところについては専門家の裁量に委ねる旨の合意が推認する場合



もある（『民事訴訟における事実認定—契約分野別研究（製作及び開発に関する契約）』司法研修所編62頁）。

(3) 問題点

以上のような裁判所の理解・姿勢には、次の問題がある。

まず、裁判所の理解は、施工業者に悪質な者がいない、すなわち、性善説を前提にしている。しかしながら、このような理解は、とにかく追加・変更工事の施工を重ねることで、利益を求めようとする悪質な業者が少なからず存在する現状とは大きく乖離している。次に、裁判所の理解では、立証責任の事実上の転換になりかねない点が問題である。特に、非専門家である注文者が「追加・変更工事発注が無かったこと」を証明するといういわゆる「悪魔の証明」を強いられかねず、注文者にとり極めて酷な結果となりかねない。

第3 これまで議論されてきた訴訟における対策

(1) 建設業法19条2項の再確認

まず、建設業法19条2項は、「請負契約の当事者は、請負契約の内容で前項に掲げる事項に該当するものを変更するときは、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。」と規定する。この条項に対し、判例は訓示規定であり請負契約において書面を欠いても契約自体無効とならないとした（最判昭和39年9月8日、東京地判平成19年6月29日判例秘書など）。

しかしながら、同条項において当事者による署名捺印と双方への書面交付が求められている趣旨は、注文者が素人である場合、追加変更工事は内容や代金について特に紛争を招きやすいため、素人である注文者が専門業者から不当な請求を受けないようにするため追加変更には書面を相互に交付することで紛争予防を図る点にある。このような趣旨から、本来は契約書面を欠く場合には契約自体を無効とするべきだが、少なくとも、契約書等の書面を欠くのは発注の

事実が存在しないことの大きな間接事実だと主張すべきである。

(2) 書面作成がされていないことは異常な事態である

前項に関連して、過去の全国大会において、追加変更工事において請負代金変更する場合には書面を作成することが通例であるとの認識を示した判決が紹介されたことがある（平成23年10月27日高裁判決（第32回札幌大会報告））。また、施工者（建築請負の専門業者）が建設業法の規定に違反して施工することなどあってはならないことであり、契約書面の書面化懈怠についても変わりはない。

したがって、裁判所に対しては、追加・変更工事は当事者間で発注等に関する書面作成を行い、これを取り交わした上で施工することが通常であり、書面作成せずに施工することは「異常」であるということを主張すべきである。

(3) 書面化懈怠につき釈明を求める

書面を作成していないことは異常な状態である以上、この状態について施工者に対して合理的な説明を求めるべきである。この場合、施工者側からは、現場において書面作成する時間的余裕などない旨の反論も考えられるが、そのような逼迫した事態というのはほとんど無いのではないか（例えば、医療現場における同意書無き緊急手術の場合と対比できるのでは）。

第4 まとめ

追加・変更工事発注の有無、有償合意の有無に関する紛争を予防するには、契約条項において、書面化を明記、特に注文者に不利な変更については書面の要式性を明記するのが最善である（日弁連モデル約款26条2項但書参照）。しかしながら、このような対応がまだ一般的なものに至っていないためしばしば紛争に至っている。これまで指摘したとおり、裁判所の理解・姿勢には問題が多いが、これに対しては、やはり契約書面が無いこと自体が異常なことであると示すことが主張の出発点となると思われる。

大臣認定偽装問題について

弁護士 青 木 貴 央（広島）

第1 はじめに

一般に「建材偽装問題」や「大臣認定偽装問題」と呼ばれる問題は、建材メーカー等が建築基準法第38条、68条の10ないし26に定めるいわゆる「大臣認定制度」を不正に利用した問題である。

問題の温床となっている「大臣認定制度」とはどのような制度か。

本来、建築における構造・材料は、基本的には建築基準関連法規によりその構造や仕様が定められ、建築確認手続き及び検査によって法適合性が確認されている。

「大臣認定制度」は、特殊な構造・建築材料について、予め国土交通大臣により「建築基準法」に適合していることの認定を受けることにより、当該構造や材料について建築確認等における審査を省略して、建築基準法への適合性が認められる制度である。

不正の類型としては大きく三種類ある。①不正な試験体・データによる性能評価試験の受験、②性能評価書の改ざん、③大臣認定を受けた仕様とは異なる仕様の構造方法等の製造等、である。

なお、現在の大臣認定制度は、建築基準法の2000年改正により、大改正を受けた新制度である。それまでの特殊な建築材料や構造方法については、大臣による38条認定（通称サンパチ認定）の特認制度を適用し、その救済措置がされていた。法改正により、各条文の分野ごとの認定制度に変更され、かつ、指定性能評価機関制度も併設されるなど、申請や認定の方法などが変更された。

第2 社会問題化と当ネットの対応

2007年10月、ニチアスが、防耐火構造の大臣認定取得に際して、試験体をすりかえて、申請した

仕様より耐火の性能を上げた試験体により試験に合格し、防耐火構造・防火材料の認定を取得していたことが報道され、さらに同年11月には、東洋ゴムも同様の偽装を行っていたことが報道され、「大臣認定偽装問題」が社会問題化した。

ニチアスの発表によると、ニチアスの偽装による防耐火構造は10万棟以上に使用されており、偽装の防耐火構造の補修に対して2007年に300億円の補修等の予算を計上した。

国土交通省は、両社の該当の構造方法の大臣認定を取り消すとともに、防耐火に関する構造方法について調査を行い、防耐火認定小委員会を通じて対策を取りまとめた。

当全国ネットにおいては、2007年11月の第23回岐阜大会において善養寺建築士から建材偽装問題の報告を受けた。

また、日弁連消費者問題対策委員会において、国交省ヒアリング等の調査を行い、調査結果については、『まだまだ危ない！日本の住宅』（民事法研究会）にまとめた。そこでは、大臣認定の偽装の問題に関して、国土交通省の対策を踏まえたうえで、①偽装の発見の困難性、②大量の違反の可能性、③防耐火以外の違反の調査の必要性、④認定後の審査の必要性、などを指摘した

その後も大臣認定偽装問題は後を絶たない。広く報道されたものに限ると、2012年、住友林業・アキュラホームなどの間仕切り壁のビスの不正施工、2015年、東洋ゴムによる免震ゴム・防震ゴムの不正データ偽装などがある。

とりわけ東洋ゴムの偽装については、高層建築物における地震に対する構造方法であり影響や関心の高い分野であること、官公庁等に用いられていること、同社は2007年にも大臣認定偽装問題が起きており、同じ問題の再発であることなどから、広く報じられた。

これについても、日弁連消費者問題対策委員会
土地住宅部会において、関係者から、審査の実態
等についてヒアリングを行うなどの調査を行っている。

第3 まとめ

「大臣認定制度問題」は、特殊な構造等に対する
認定制度であることから、特に原因の特定しづ
らい欠陥住宅問題である。消費者目線では、構造
や材料の適否はほぼブラックボックスといえ、内
部通報くらいしか判明の糸口がない。しかも、ひ
とたび偽装がなされると、その影響は、その認定
構造や材料が使われた多くの建築物に及ぶ。極め
て深刻な問題といってよい。

それにもかかわらず「大臣認定偽装問題」が再
発を続けるのは、制度や審査が「性善説」にたっ
ていることに大きな原因があることは間違いない。

建築分野に限らず、性能等の「認定」を行う制
度に関しては、不正受検や認定を受けた製品と異
なる製品を販売するなどの「偽装」が後を絶たな
い。たとえば、自動車分野では、昨年9月にフォ

ルクスワーゲンによる排ガス規制の偽装が報道さ
れ、今年5月には三菱自動車工業による燃費性能
の偽装が報じられたばかりである。

これを見ても明らかなおと、同業他社との競
争の中で利益の追求あるいは組織防衛のためにコ
ストや利益のノルマがある企業が、性善説に則っ
て正直に行動するなどという保証はない。

対策として考えられるのは、性悪説に立ったう
えで、厳格な事前審査を行い、かつ、認定後の再
審査を行うことである。再審査に関しても、性悪
説を基本とし、JIS規格などで実施されている抜
き打ち検査を実施すべきである。

しかしながら、大量かつ特殊な構造・材料であ
る大臣認定制度に関して、行政審査のみで偽装を
防ぐことは、技術的にもコスト的にも限界があ
る。

究極的には、製造元である企業が、社会的責任、
すなわち、法の基準を守った安全な住宅を供給す
る責任を果たさなければ、同じ問題が繰り返さ
れ、消費者がその犠牲になり続ける構造は変わら
ない。

住宅瑕疵担保履行法関係

弁護士 脇田 達也（大阪）

第1 はじめに

(1) 住宅瑕疵担保履行法が、構造欠陥等の瑕疵に
ついて10年間の責任保険を強制としたこと等
は、欠陥住宅被害の減少に大きく資していると
考えられる。

ただし、ここでは、残された問題点として、
建設業者等が倒産していない場合の、欠陥住宅
被害者から保険法人への直接請求の可否の問題
を取り上げる。

(2) この問題を検討する
ためには、住宅瑕疵担
保履行法の条文と、各
保険法人の保険約款の
齟齬を理解する必要が
ある（以下、住宅瑕疵
担保履行法を単に「法」
という）。



第2 法の規定

- (1) まず、法2条5項は、次のとおり規定している（下線引用者、〔〕内は引用者による補足）。

5 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。

一 略

二 その引受けを行う者〔保険法人〕が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。

イ 住宅品質確保法第九十四条第一項の規定による担保の責任（以下「特定住宅建設瑕疵担保責任」という）に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該建設業者の損害をてん補すること。

ロ 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者（建設業法第二条第五項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。）の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害をてん補すること。

三 以下略

- (2) 上記のとおり、住宅建設瑕疵担保責任保険契約は、建設業者が保険金を請求する（上記イ）ものである。また、建設業者が「建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないとき」には、発注者、すなわち、欠陥住宅の被害者が、保険金を請求できる（上記ロ）こととなっている。発注者から保険法人への請求を、「直接請求」と呼ぶことがある。
- (3) さらに、住宅瑕疵担保履行法施行規則1条1号および同条2号により、建設業者からの請求の場合は、保険金の支払額は損害額の80%に限られるが、発注者からの直接請求の場合は、損害額の100%が支払われるという違いがある。
- (4) なお、上記法2条5項は、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」、すなわち、注文住宅の保険を規定しているが、法2条6項は、「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」、すなわち、宅地建物

取引業者の建売住宅の保険について、ほぼ同様に規定している（本稿では、同項の場合も含めて、「建設業者等」という）。

第3 保険約款の規定

- (1) ところが、例えば、住宅保証機構株式会社の住宅瑕疵担保保険（まもりすまい保険）の普通保険約款第1条第2項は、次のとおり規定している。

前項の規定にかかわらず、当会社は、保険付保住宅に保険事故が発生し、被保険者が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行できず、住宅取得者から保険金請求を受けた場合において、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律〔…〕第2条第5項第2号ロまたは同条第6項第2号ロの規定に基づき、被保険者が瑕疵担保責任を負担するべきであった損害の範囲において、この約款の規定にしたがい住宅取得者に対し、保険金を支払います。

- (2) 上記にはシェアの大きい住宅保証機構株式会社の約款を例としたが、5社ある保険法人は、概ね同様の約款を規定している。
- (3) 法の条文との違いは、「倒産等の場合など」が記載されている点にある。
- (4) なお、保険法人の、「保険契約の内容に関する事項」を含む業務規程は、法21条および同法施行規則28条により、国土交通大臣の認可を受けている。保険法人のみで規定しているのではないことには注意が必要である。
- (5) この齟齬は、欠陥住宅被害の救済に対して障害となるおそれがある。なお、この齟齬について考察している裁判例および文献は、見つけることができなかった。

第4 考察

- (1) 問題点

新築住宅で10年以内に雨漏りが発生した案件で、建設業者等が倒産していた場合であれば、法の条文でも、保険約款でも、直接請求が可能であるので、違いはない。

しかし、同様に雨漏りが発生した案件で、①建設業者等に連絡が取れない場合、②建設業者

等に資力が少ない場合、③建設業者等が、通常どおり営業しているにもかかわらず、相当な期間が経過しても、単に瑕疵担保責任を履行しない場合に、発注者が保険法人に直接請求できるかどうかについて、問題がある。

(2) 倒産類似の場合

まず、①建設業者等に連絡が取れない場合、②建設業者等に資力が少ない場合については、上記保険約款「倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行できず」の、「倒産等」に含まれると解すべきである。

(3) 建設業者等が通常どおり営業している場合

次に、③建設業者等が、通常どおり営業しているにもかかわらず、相当な期間が経過しても、単に瑕疵担保責任を履行しない場合について、直接請求ができるかを検討する。なお、上記のとおり文献がないので、私見である。

私見によれば、上記保険約款の「倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行できず」の、「倒産等の場合など」との文言は、直接請求できる場合を狭めるものではなく、単に直接請求できる場合を例示したものにすぎないので、上記③の場合でも、保険金の直接請求ができると解すべきである。

なぜなら、第一に、保険法人は、国土交通大臣の認可のもとに（法21条）、住宅瑕疵担保責任保険契約の引受けを行うことを業務としており（法19条）、同契約の定義は、法2条のとおりである。保険法人が独自に同保険契約を改変することは、予定されていないというべきである。よって、保険約款は、法の文言に沿うよう解釈すべきだからである。

第二に、法1条に、「住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並

びに円滑な住宅の供給」（下線引用者）との目的があげられているところ（建設業者等に請求できるとしても）、資力も瑕疵調査能力も高い保険法人への直接請求が認められることは、発注者等の利益になる（なお、直接請求を認めることによって円滑な住宅の供給が妨げられることはない）。さらに、同条に「住宅品質確保法と相まって」とあり、住宅品質確保法1条には、「住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り」（下線引用者）とあるところ、直接請求が認められることは、紛争の迅速な解決に資する。よって、上記のとおり直接請求が可能であると解することが、法の目的に合致するからである。

(4) 実務

実務上は、建設業者等が、通常どおり営業している場合には、保険法人への直接請求はあまり検討されていないと思われる。なお、当該建設業者等に対して、住宅紛争審査会の調停を申し立てた場合には、住宅紛争審査会が保険法人に連絡し、保険法人が調停に利害関係人として参加することもある。また、当該建設業者等を提訴した場合には、訴訟告知などが考えられる。

しかし、特に、瑕疵が明らかであるにもかかわらず、建設業者等が引き延ばしにかかっているような案件では、まさに迅速な解決のために、直接請求も検討されてよい。

(5) 今後

上記保険約款を直接無効とすべきか、その場合の法律構成をいかにすべきか、消費者契約法の適用、上記保険約款の改訂を求める方策についても、さらに検討する必要がある。

建築生産システムの見直しと 住宅検査官制度の創設の必要性

弁護士 吉 岡 和 弘（仙台）

(1) 我が国では、建築士による設計・監理と、建築主事もしくは民間の指定確認検査機関による建築確認・中間検査・完了検査によって建築物の安全性を確保する手法が採られている。建築士による設計と工事監理がしっかり行われているれば欠陥住宅は発生しないし、万が一、建築士が手抜きをしたりミスを犯したりした場合には建築主事もしくは指定確認検査機関がこれを指摘するという二重のチェックにより建築物の安全性は確保され、消費者は安心して安全な建築物に居住できるはずであるという思想が前提になっている。しかし、私達、欠陥住宅被害全国ネットの会員の下には、建築確認許可を得て中間検査と完了検査を済ませた建築物に安全性を損なう瑕疵が存在する相談が数多く寄せられている。

とりわけ、2005年11月には構造計算偽装問題が発覚し、建築士による設計・監理と指定確認検査機関らによる二重のチェックが全く機能していない実態が明らかになり、法令等の改正がなされたはずなのに、その後も、欠陥建築物が生み出され、2014年11月にはマンションの支持杭の施工記録データを転用・改ざんする問題も発覚している。これら欠陥建築物が後を絶たない理由は、施工者に従属する建築士の自律性の欠如と工事監理義務懈怠と、建築主事や民間検査機関による形式的審査の姿勢にある。また、建築基準法9条の2には「特定行政庁は建築監視員を選任できる」と規定し、同施行令14条は資格要件を定め、告示361号を置いているが、全く使われていない。

(2) この点、アメリカやカナダでは、インスペクター（住宅検査官）が第三者的立場で現場に臨み、現場での厳しい検査によって建築物の安全

性を確保する建築生産システムが効果をあげている。アメリカ・カリフォルニア州では、公的建築物や学校・原発等の大型・特殊建築物については州政府



が、それ以外の建築物については市の公的インスペクターによる検査を受けなければならない、また一定規模以上の建築物や公共建築物などは事前に登録されている民間のスペシャルインスペクターが現場に常駐して日々厳しい検査を行っている。例えば、ロス市では、厳格な耐震基準を定め、戸建て住宅については同局職員のシティー・インスペクターが各工程ごとに6ないし8回現場で施工をチェックし、工事に問題があればその場で工事の改善命令を発し、改善されない間は次の工程に進めないシステムを採用している。またコンクリート打設や溶接などの工程が必要な建物については、同局が資格を付与し同局の下で検査業務に従事する民間検査員（スペシャルインスペクター）を「現場に常駐」させることを発注者に義務づけ、その費用（建築費の3%前後）は施主が支払うシステムを採用している。

(3) 日弁連は、1997年10月17日、「建築基準法改正に関する意見書」の中で、建築主事の検査を実効あらしめるために、アメリカのインスペクター制度に倣い、建築主事から委託を受けた「住宅検査官」（仮称）に、住宅建築の節目（例えば地盤、基礎、軸組、断熱、配管配線、竣工）ごとに設計図書や日本の標準的な技術基準への適合性を検査・確認させた上で次の建築工程に進めさせる第三者による検査制度の新設を提言

している。また、同じく日弁連は、2006年2月16日、「安全な住宅を確保するための提言―構造計算偽装問題を契機として―」と題する意見書を発表し、建築主事の下に「住宅検査官」（仮称）を置き、一定規模以上の建築物については、住宅検査官が現場に常駐し、それ以外の建築物については、建築工程ごとに、設計図書、建築基準法令、日本の標準的な技術基準への適合性を厳格に検査する制度を提言している。同提言の具体的内容は次のとおりである。

ア 建築主事の下に「住宅検査官」（仮称）を置き、行政庁が確認検査業務を行うこととする。住宅検査官は、全国各地の建築士の中から厳重な試験によって選任し、厳しい教育と5年ごとの資格更新により資質の向上をはかる。

イ 一定規模以上の建築物には住宅検査官が現場に常駐し中間検査を行う。それ以外は最低6回の現場における中間検査を行うことを、それぞれ法によって義務づける。

ウ 住宅検査官の確認検査費用は受益者が負担する（安全は自分が確保する）。

エ 住宅検査官に担当させる業務は建築主事が形式的に割り振るなど、癒着が生じないよう

配慮する。また、選任の過程にゼネコンや建築士を介在させないなど、選任手続の公正化をはかる。

オ 検査官の判断経過を事後的に誰もが確認できるよう検査過程の説明報告書の作成を義務づけ、これを建築主事が確認し長期間保管することにより、検査官の仕事ぶりを、事後的に、誰でも確認でき、手抜き検査等の不正は隠しきれないという心理的抑止効果を検査官に与える。また、業務に不正や懈怠がある場合は、検査官の氏名を公表し資格を剥奪する。

(4) 施工業者に従属しない建築士らが行政（建築主事）の指揮監督下で第三者的立場から現場で施工業者の工事を「見張る」制度を構築することこそが、我が国の建築物の安全性を確保し、建築物に関する国民の信頼を回復する近道である。検査官の費用は、受益者たる発注者の負担となるが、少しばかりの負担で建物の安全性が確保できるなら発注者からの理解も得られる筈である。アメリカやカナダで行われている建物の安全確保制度が我が国では採用できない筈もないからである。

住宅安全基本法の制定

弁護士 河 合 敏 男（東京）

第1 日弁連消費者問題対策委員会の活動

日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会は、住宅に関する特別法「住宅安全基本法」のモデル法案を作成しています。

第2 多発する欠陥住宅問題

昭和50年代に欠陥住宅問題がクローズアップさ

れ、その後いろいろな取り組みがなされてきましたが、いまなお欠陥住宅は作り続けられています。特に私達庶民の住む小規模住宅やマンションは、コスト優先、施工者の技術力低下、倫理観低下など、様々な要因によ



って、安全性軽視の傾向が目立っています。例えば、大きな事件としては耐震強度偽装事件、建材の耐火性能偽装事件、免震ゴムデータ偽装事件、横浜マンション杭データ偽装事件など、次々と発生していることはご承知のとおりです。

住宅は、事業者である住宅生産者側から消費者である住宅取得者側へ提供される商品です。しかし、はたして消費者は法律上きちんと保護されているのだろうか、そもそも法制度上の欠陥が欠陥住宅問題の根本的要因ではないだろうか、との疑問が払拭できません。住宅安全基本法を制定すべきとの発想はこの疑問に由来しています。

第3 日本の法制度の欠陥

いうまでもなく建築は専門性が高いため、住宅を取得する消費者の保護のためには、専門知識を補完する専門家の援助が不可欠です。その専門家は、消費者のためにあるのですから、能力や倫理観だけでなく第三者性が確保されなければなりません。また、それが機能不全に陥らないような監視体制も必要です。欠陥住宅被害に遭った場合の救済については、専門知識や情報収集能力で圧倒的に力の差のある消費者が、業者と対等に戦えるような法的手当も必要でしょう。

しかし、現行の建築基準法は、設計・施工・監理をきちんと分離した大規模建築には有効であるといえますが、私達が手に入れる小規模な住宅の建築においては有効に機能しているとはいえません。それは、法律上、設計施工一貫契約を許容し、この形態による契約が我が国の住宅建築の大半を占めているという実状があるからです。設計や仕様は大雑把で、施工者のさじ加減ひとつで変えられています。建築工事費は、不明朗な一式見積りによって決められています。しかも、建設業法22条1項の一括下請の原則禁止の規定は同条3項によって骨抜きとされ、消費者の知らないところで工事費が消えています。監理者は施工者と利害関係が強いため、必ずしも住宅取得者の利益のために働きません。欠陥住宅被害者が裁判に訴えても立証責任の壁に阻まれて、容易に救済を受けることはできません。これらの問題は、法制度として

変えていかなければ根本的な改善は見込まれないと思われます。

第4 改善のために必要な法制度

消費者に不利益を及ぼすこれらの悪弊や実状は、住宅に特化した特別法を制定して、民事効を伴う禁止規定や命令規定をおくことによって十分改善可能であると考えます。我々が必要と考えている法制度は以下のとおりです。

- (1) 施工者と利害関係のある監理者による監理の禁止
- (2) 施工者によって併設される建築士事務所による設計・監理の禁止
- (3) 請負契約締結前の十分な設計図書、見積書、内訳明細書作成提示の義務付け
- (4) 追加変更工事について、事前の合意書面の作成及び上記(3)の書面作成の義務付け
- (5) 出来高に応じ、前払いとならない建築工事代金の支払方法の確立
- (6) 一括下請け絶対的禁止
- (7) 建設業者の建設工事に携わる職人の常用雇用の義務付け
- (8) 無理な工期設定の制限及びそのチェック体制の確立
- (9) 欠陥判断の基準及び補修方法の基準の明確化
- (10) 欠陥の立証責任の転換等、欠陥住宅被害を受けた消費者の負担の軽減
- (11) 公益通報保護制度の充実
- (12) 行政による公的検査制度の確立

第5 残された課題

他国の法制度をみると、例えばアメリカでは、行政庁の中に建築安全局を作り、そこに所属するシティインスペクターと呼ばれる検査官によって、徹底した現場の立会検査を行なっています。韓国は2007年3月に建設産業基本法を改正し、一括下請は一次までとし、元請と一次下請が雇用している労働者で施工すること（直接施工）が義務づけられました。

我々が提案するような法制度は、建築生産というものを消費者保護の視点からみれば、どれも当

たり前のことのように思われます。むしろ、これまでの我が国の建築法制や行政施策は建築生産側の視点でしか見ていなかったというべきでしょう。

う。法制度改革は今後実現していかなければならない重要課題であると考えます。

『消費者のための欠陥住宅判例 [第7集]』が発刊されました

弁護士 松 本 知 佳 (中国・四国ネット)

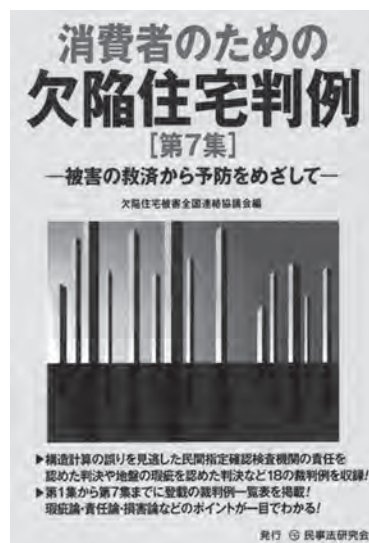
2016年5月、『消費者のための欠陥住宅判例 (第7集)』が発刊されました。

ところで、最近、私は、2005年に発覚した姉齒氏による構造計算書偽造事件を調べる機会がありました。なぜ姉齒氏は、構造計算書を偽造してしまったのか。曰く、最初は、時間がないから後から差し替えようと提出したものに建築確認が下りたことから始まったそうです。真実か否かは分かりません。が、あとは石が転がるようなものだったのかもしれない。

事件当時からそれ以後に発刊された書籍を斜め読みしていたところ、マンション購入者に向けて様々な知識を得るように……とアドバイスしていた本の一部に、本書(第3集当時のものでした)が紹介されていました。

判例集に掲載されている裁判例や判例は、欠陥住宅の被害に遭った沢山の被害者の声なき声です。裁判の中で、その声を何とか裁判所に届けようと奮闘された被害者の方、弁護士・建築士の先生方に思いをはせました。

本第7集は、2012年から2016年の4年間に全国大会で発表された裁判例の一部です。特徴としては、別府マンション事件(最高裁平成19年7月6日判決、最高裁平成23年7月21日判決)で示された「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の基準を用いた裁判例を多数掲載し、具体的な事案集積に努めた点、昨今地盤の安全性が問題視される中、地盤に関連する裁判例も掲載しています。その



他、仲介業者の調査・説明義務違反に関する裁判例も取り上げました。

残念なことに、先の第3集以降も欠陥住宅被害が続いていますが、その軌跡をみると、欠陥住宅被害救済に向けて確実に一歩ずつ前進しており学ぶところが多いものと思います。

ところで本原稿作成中、TVでは、ボブ・ディラン氏がノーベル文学賞に決定したとのニュースが流れていました。「Like a Rolling Stone」の曲とともに。私は、洋楽に詳しいわけではありませんが、歌詞と姉齒氏や当時事件関係者として騒がれた人々が重なりました。

本書に掲載された被害者の方々の声なき声が、沢山の立場の人の手元に届き、転がるかもしれない石を止めてくれれば……と思います。

熊本震災とふくおかネットの取り組み

弁護士 鳥居 玲 子（福岡）

熊本地震から半年が経ちました

2度の最大震度7を記録した平成28年熊本地震（2016年4月14日・16日）では、甚大な被害が発生し、熊本県では50名の方がお亡くなりになりました（関連死を含めると100名以上）。謹んで心よりお見舞い申し上げます。

あの地震からちょうど半年が経ちました。熊本市内は、既に日常を取り戻したところがほとんどで、生活上の不便は概ね解消されています。熊本城の修復も始まり、観光客の呼び戻しが大きな課題となっています。

他方、益城町など、特に被害の大きかった地域では、今なお避難生活を余儀なくされている方が大勢います。被災家屋の解体復旧は徐々に進んでいます。被災家の手助けがまだ必要ない場所もあるようです。

ふくおかネットの取り組み

ふくおかネットは、熊本地震に際して、以下のような取り組みを行いました。

4月22日 HPにコラム「損壊建物を解体撤去する前に」掲載

解体撤去前の記録化及び調査の必要性を情報発信



4月23日 緊急無料電話

相談会の実施

合計23件の電話を受け

付け

（熊本市15、益城町3、

宇城市2、宇土市1、

西原村1、柳川市1）



5月8日 一斉無料簡易調査（建築士8名、弁護士10名）

（熊本市、益城町、宇城市、宇土市）

5月25日 一斉無料簡易調査第2弾（建築士2名、弁護士4名）

（熊本市、益城町）

地震直後の活動の難しさ

今回、九州での震災ということで、ふくおかネットとして何かしなければならないという気持ちに突き動かされて、十分な準備ができないままに取り組みを行いました。

弁護士の立場からはわからなかったのですが、地元九州の建築士は、地震直後から応急危険度判定をはじめとする現地での活動に非常に忙しく、毎日のように現地入りしている先生もおられたようです。状況が刻一刻と変化し、スケジュールも流動的であるため、電話相談や簡易調査の日程調整をすることもままならない状況でした。

そのような建築士の事情を知らないのはいいことに（？）、強引にスケジュールを決めて進めてしまいましたが、私の無理な要請にもできる限り応えてくださった建築士の皆さま、本当にありがとうございました。簡易調査の際には、新建築家技術者集団福岡の先生方にもご協力をいただきました。この場を借りて、厚く御礼申し上げます。

地元建築士が他の活動に忙殺されていると、弁護士が焦ってもどうしようもありません。本州か

らの応援のお話もいただきましたが、地震直後は宿泊場所の確保等が容易ではなく、また現地のニーズを十分に吸い上げられない混乱した状況でとにかく熊本入りして頂くというのも、現実にはなかなか難しいところがありました。

改めて、地震直後にネットとして活動することの難しさを実感しました。

欠陥住宅問題を意識したアプローチ

熊本地震の発生後、熊本県弁護士会をはじめ、JIA九州支部、住まいるダイヤル、マンション管理組合連合会など、日頃の住宅問題に関わってきた専門家団体が、比較的早期の段階で、相談会を企画したり、相談ダイヤル、相談窓口を設けたりするなど、できる限りの対応をしていたという印象があります。

そんな中で、ふくおかネットとしては、地震による家屋の損壊が、実は内在的な構造欠陥が地震を契機に発現したものではないかという問題意識を念頭に、電話相談会・一斉簡易調査を実施したわけですが、電話相談や簡易調査のレベルでは、構造欠陥を原因とする家屋損壊であると断定できるものはありませんでした。簡易調査結果は、欠陥が強く疑われる被災家屋が複数認められましたが、被災者にとって、本格調査の実施はハードルが高く、地震から半年が経過した現在でも、本格調査に入ることができていません。施工会社の責任を問うよりも、はるかに迅速かつ確実に支援・補償を受けることのできる各種制度があるため、まずはそのような支援に目が向くという傾向もあると思われます。

他方で、益城町の被災家屋の中には、敷地外から外観を見るだけで、明らかな構造欠陥が認められるものも散見されました。そのような家屋は大規模破壊が進んでおり、建築主は、欠陥調査どころではない状況かと推察されますが、将来、ふと疑問を抱いたときに、ネットに相談しやすい体制を整えておくことが必要だと感じました。

活動の成果

このように、欠陥住宅問題につなげるという意

味での成果は、現時点では十分とはいえません。

しかしながら、簡易調査に訪問した先では、建築士が丁寧に家屋の状況を確認し、図面や地盤調査結果を検討して補修方法などを助言したところ、被災者からは、専門家の率直な意見を聞くことができて助かった、今後の方向性を考える手掛かりになったという声をいただきました。被災者の気持ちに寄り添う相談・調査ができたという意味では、一定の成果はあったと思います。

将来、またいつかどこかで発生するかもしれない災害の際に、地域ネットとしてどう取り組むべきか、今回のふくおかネットの活動が参考になれば幸いです。

カンパをありがとうございました

熊本地震に際して、全国ネット、地域ネットから、たくさんのカンパをふくおかネットに頂きました。また、大阪大会に出席された皆さまからも、温かいカンパをいただきました（私の強引な要求で集まったものではないと信じています）。これまでにふくおかネットに集まったカンパの総額は36万4131円となっています。本当にありがとうございました。

現在までに、一斉無料簡易調査の交通費などに使わせていただきました。今後も、熊本地震に関連した活動のために役立てていきたいと考えています。

今後ともご支援をよろしくお願いいたします。



熊本震災の被災者の方々のための緊急アドバイス

このたびの熊本震災により、お亡くなりになった方々に深い哀悼の意を献げるとともに、被災された地域の皆様に心よりお見舞いを申し上げます。

私たちは、阪神・淡路大震災を契機に、弁護士、建築士、研究者、欠陥住宅の被害者や消費者問題に関わる多くの市民の賛同のもとに結成され、長年にわたって欠陥住宅被害の救済と予防のために活動してきた任意団体です。

住宅が凶器となった阪神淡路大震災以降、住宅の安全にまつわる状況は改善してはいたはずでした。しかし、このたびの熊本震災では、新しい家屋であっても、倒壊・全壊などの大きな被害を受けた例が数多く確認され、不適切な設計や、施工不良の可能性が指摘されているところ です。

これから、被災地では、被災家屋の解体撤去が本格的に始まると思われますが、解体に踏み切る前に以下の点を慎重に検討なされてはいかがでしょうか。

1 本 当 に 解 体 撤 去 は 必 要 で す か ？

解体・補修の要否や程度を専門家にきちんと判定してもらいましょう。被災した家屋を適切に復旧し継続使用できるのであれば、少しでも財産的な損失を軽減できます。なお、被災度区分判定に際しては、判定者は建物の損壊程度のみに着目しがちですので、地割れによる地盤の損壊状況を指摘しておく必要があります。

2 解 体 の 前 に 十 分 な 記 録 化 を ！

家屋を解体してしまうと、欠陥住宅の証拠も失われてしまいます。設計図面や地盤調査報告書など建物や地盤に関する関係資料は必ず保管しておきましょう。できれば、解体前に欠陥住宅問題に詳しい建築士に資料を見せながら簡易調査をしてもらい、不自然に壊れた個所など欠陥を疑われる個所の証拠写真を撮影して、証拠を保存してもらいましょう。

3 地 盤 が 弱 い か ら 仕 方 な い で は 済 ま さ れ ま せ ん ！

建築基準法令では、建物を支える基礎は、地盤の地耐力（強さや軟弱さ）に見合ったもの（杭基礎、べた基礎、布基礎など）を選定すべきとされています。また、宅地の造成や擁壁の構造に関しても、宅地防災マニュアルなどの規準があります。もし、これらが守られていなければ建物や地盤に欠陥があったことになり、今回の被害は、これら潜在的な欠陥による「人災」だったことになります。「天災だから仕方ない」と諦める前に、あなたの土地や建物がきちんと作られているか、専門家に検証してもらいましょう。

平成 28 年 6 月 4 日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

第 40 回大阪大会参加者一同

勝訴判決・和解の報告

[1] 内装下地ボード剥離事件



弁護士 周々木 晴 香 (大阪)
弁護士 三 浦 直 樹 (大阪)

報告日：平成28年 6 月 5 日 大阪大会
報告者：㊦ 周々木晴香 & ㊦ 三浦直樹

I 事件の表示 (通称事件名：内装下地ボード剥離事件)

判 決 日	平成27年10月 2 日		
事 件 番 号	大阪地裁 H26(ワ)7909、H26(メ)74		
裁 判 官	徳岡由美子		
代 理 人	三浦直樹、周々木晴香	協力建築士	安松孝洋

II 事案の概要

建物概要	所 在		
	構 造	R C 造ルーフィング葺 5 階建	規 模 延床面積約1500㎡
	備 考	平成 9 年 8 月築の収益マンション一棟 (20戸)	
入手経緯	契 約	8 年前 売買契約	引 渡 8 年前
	代 金	(不明) 2 億円位?	
	備 考	原告は法人であり、代表者の父個人から本物件を購入した。	
相談 (不具合現象)		内装下地ボードの浮き、剥離、落下	

III 主張と判決の結果

争 点 (相手方の反論)		1) 欠陥論 (内装下地ボードの浮き、剥離、落下) ① 接着剤の不備、② スリットの不備、③ 釘打固定の不備 2) 損害論 (補修方法)
欠 陥		内装下地ボードの浮き、剥離、落下
損害 (万円)	合 計	850万円／2264万8890円 (和解額／請求額)
	代 金	／
	修 補 費 用	／ 1017万8260円 (既払分) 55万1500円 (将来分) 962万6760円
	転 居 費 用	／ 50万円
	仮 住 賃 料	／ 27万3000円

	慰 謝 料	／ 0円
	調査鑑定費	／ 72万5200円
	弁護士費用	／ 205万8990円
	そ の 他	／ 891万3440円（営業損害・家賃収入減）
責任主体と法律構成	売 主	
	施 工 業 者	不法行為責任
	建 築 士	
	そ の 他	

Ⅳ コメント

1 事案の概要

収益物件たるRC造5階建マンションの各居室内の壁・梁部分に施工された内装下地ボードの浮き、剥落が問題になった事案である。

3年程前から、内装下地ボードの落下が頻発。補修業者から施工上の問題点があるのではないかと指摘。被告が現地確認。原告が、被告負担による全戸調査、補修等を要求し交渉決裂。

調停は不調。その後、大阪地方裁判所に提訴。現地調停後、和解成立。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫等

(1) 主張について

内装下地ボードの湾曲・ひび割れは築数年で発生していたようであるが、サブリース物件だったこともあり、全住戸調査で欠陥が判明するまでに10年以上経過していたため、不法行為責任のみ追及。

調停段階では、施主と思われた公団と請負業者の被告を相手方としたが、公団の資料により、公団は単なる資金融資者であることが判明したため、本訴では被告のみを訴えた。

当方は、内装下地ボード剥落により、居住者の生命・身体・財産を侵害する危険性がある以上、別府マンション事件再上告審によれば「建物としての基本的な安全性」を損なう瑕疵は明らかであり、かつ、仕様書等の設計図書で指定された工法に反し、①接着剤の塗布法の不備、②スリット不足、③釘打固定の不備といった施工不良も明らかと主張した。

これに対し、被告は、不法行為の立証責任に照らして、①～③の不備が具体的にどこにどれほど存在し、どんな現象にどんな影響を与えているのか、全居室の全部分について明らかにすべき、と釈明を求めてきた。準拠すべき仕様書等の適用順位の解釈や工法の妥当性について争い、かつ、仕様書記載の「標準」を若干下回っただけでは施工不良ではないし、経年劣化の影響もあるので、仮に責任を負うとしても低額の修理費用相当額に限られる等と主張し、和解ではなく判決を仰ぎたいと強弁した。

この別府マンション事件再差戻審を彷彿とさせる求釈明に対し、以下の反論を行った。
『ニュートンによれば、物質には互いに物質の量の積に比例する逆二乗の引力が働いており（万有引力の法則）、地球上においては、物体に鉛直落下運動をもたらす重力と呼ばれる力として作用しているため、およそ物体の落下を防ぐためには、重力に対する抗力を保持する必要がある。

そこで、垂直材である壁や柱についての内装仕上げ材については、壁や柱に必要十分な量の接着剤で固定する必要があり、横架材である梁についての内装仕上げ材については、釘なども併用する場合がある。また、内装仕上げ材にポリスチレンフォーム保温材が使用されている場合、その弾性力（もとの形状にもどろうとする力）で反りが生じることがあり、その影響を抑えるための変形防止措置も必要となる。

しかるに、「①接着力不足」「②変形防止措置

不備」「③落下防止措置不備」により、

- ① 施工時のボードとコンクリートとの接着強度不足により、ボードの剥離が始まる。
- ② 剥離が進むなか、ボード自体の弾性力（もとの形状にもどろうとする力）や湿度・温度変化などによって少しずつボード自体が変形し、コンクリート面との間に隙間（空洞）や結露が発生する。
- ③ さらに剥離・変形が進み、ボードの落下などが起きる。

という現象が生じるのであって、「①接着剤の不備、②スリット（切込み）の不備、③釘打ち固定の不備」なかりせば、本件建物の不具合は発生しなかったことは明らかである。

なお、被告の求釈明が、何号室のどの部分において、接着剤の塗布面積がどれだけ不足し、スリットが深さ何ミリメートル、長さ何センチメートルしかなかったから、接着強度が何N/mm²まで減少し、どの部分が何平方センチメートルにわたって湾曲し剥離した、といった自然科学的因果関係としての発生機序の説明を求めているとするならば、あまりに過剰な要求であり、これに答えることは不能かつ不要である』。

(2) 立証について

収益物件ゆえ、早急に補修し新たな賃借人を入居させるべきであるが、証拠保全の必要上、破壊検査を実施した2部屋は、入居者募集せず、そのまま残しておいてもらった。

調停委員は、調査報告書を見れば瑕疵の状況は十分わかる、と明言していたが、現地調停で、ずさんな施工状況を現認した後は、経年劣化等と主張し続ける被告に対し、明らかに厳しい姿勢をとるようになった。現地調停の重要性を再認識した。

なお、建築用語等についての被告独自の見解に対しては、主任裁判官が編著者となっている『リーガル・プログレッシブ・シリーズ14 建築訴訟』の記述を引用して反証した。

(3) 和解交渉について

現地調停後、裁判官らの強い説得により、それまで一円も払わないという態度だった被告が一定の補修費用を積算して、650万円を提示してきた。

これに対し、調停委員会は、現地調停の結果、今後、概算800万円程度の補修が必要との心証を開示し、既払分も含めて850万円での和解が望ましいとの意見を述べ、被告を説得してくれたおかげで同額での和解が成立した。

[2] がけに「悔い(杭)」あり事件



弁護士 風呂橋 誠 (広島)

弁護士 森 友 隆 成 (広島)

報告日：平成28年6月5日 大阪大会

報告者：㊦ 風呂橋誠・㊦ 森友隆成

& ㊦ 濱田耕司

I 事件の表示 (通称事件名：がけに「悔い(杭)」あり事件)

判 決 日	広島地方裁判所 平成27年11月24日判決
-------	-----------------------

事 件 番 号	平成25年(ワ)第1478号 損害賠償請求事件
裁 判 官	小西洋 財賀理行 内藤陽子
代 理 人	風呂橋誠 森友隆成

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	広島市安佐南区		
	構 造	木造スレート葺 2 階建	規 模	敷地187.29㎡、延面積112.61㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成20年 8 月20日 土地建物売買契約	引 渡	平成20年 8 月20日
	代 金	土地建物合計金3186万5000円		
	備 考			
相談（不具合現象）		擁壁に大きな亀裂が入り、敷地地盤が陥没。		

Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論）		I：対売主 A：売主の瑕疵担保責任（×） ① 土地に瑕疵があるか（○） ② 土地の瑕疵に関する瑕疵担保責任制限条項の有効性（×） ③ 建物に瑕疵があるか（×） B：売主の不法行為責任（○） II：対施工業者 ④ 施工業者の不法行為責任（×） III：対仲介業者 ⑤ 仲介業者の不法行為責任（○） IV：損害論（○：修補費用について全額）
欠 陥		引渡しから4年後に、擁壁に大きな亀裂が複数入り敷地の土砂が流出した。その後、擁壁の崩壊は進行し、がけ側の敷地は大きく陥没して、基礎下部に隙間が生じた。 がけ側の建物基礎下部に銅管が12本施工されていた。そのため、本訴口頭弁論終結まで、建物に傾きや基礎の亀裂などの現象は生じていなかった。
損害 (万円)	合 計	773万2795円／1164万7795円（認容額／請求額）
	代 金	／
	修 補 費 用	665万7000円／665万7000円
	転居費用	／
	仮住賃料	／
	慰 謝 料	／
	調査鑑定費	37万5795円／89万750円
	弁護士費用	70万円／100万円
そ の 他		0円／310万円（補修のための土地取得費用）

責任主体と法律構成	売主	不法行為責任
	施工業者	
	建築士	
	その他	仲介業者について不法行為責任

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

I：対売主

A. 瑕疵担保責任

(1) 土地の瑕疵について

本件土地は、建物の敷地が通常有することが期待される性能を欠いているとして瑕疵を認めたが、瑕疵担保責任を引渡から2年間に制限する特約が有効であるとして瑕疵担保責任を負わないとした。

当該特約は、容易に判明しない重大な瑕疵には適用されないという原告側の主張については、本件擁壁を観察すれば本件亀裂（これについては後述）の存在自体は容易に認識可能であったため、容易に判明しない瑕疵にはあたらないとした。

(2) 建物の瑕疵について

原告は、本件建物の基礎構造では、今後、擁壁の崩壊及び敷地土砂の流出が進行すれば、建物の荷重等を安全に地盤に伝えることができなくなるとして、建築基準法19条4項、同施行令38条に違反すると主張した。

この点、本判決は、本件土地の長期許容応力度からは、べた基礎であれば法令上の基準を満たすこと、がけ条例については、がけ側の鋼管施工により特定行政庁が認定をしているため「特定行政庁が建築物の安全上支障がないと認めたとき」に該当するとし、本件建物に通常有することが期待される安全性を欠く瑕疵があるとまでは認められないと判旨した。

B. 不法行為責任

「擁壁は、敷地を保護するために基本的かつ重要な役割を担って」おり、「擁壁に異常があるかどうかの確認は、建物を適法に建築できるかどうかとは別に、建物の敷地として土地を販

売する不動産業者が負うべき基本的かつ重要な義務であると評価できる」と判旨したうえで、本件売買契約の1年半前に登記手続のため土地家屋調査士が撮影していた写真に、亀裂が写っていることから、当該亀裂が擁壁崩壊の一因となっていること、業として建売住宅の分譲や宅地造成などを行う不動産業者である売主にとって当該亀裂は容易に発見可能だったと事実認定を行い、「自己の所有する土地を建物の敷地として売却する際、本件建物の建築に先立って、敷地としての安全性を確保するために必要な措置を講じた上で売却する義務があった」がこれを怠ったとして不法行為責任を認めた。

Ⅱ：対施工業者

本件建物に通常有することが期待される安全性を欠く瑕疵がないとして、不法行為責任を否定した。

Ⅲ：対仲介業者

宅建建物取引業者には宅建業法35条の列举事由以外の事項であっても「ある事実が売買当事者にとって売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項であることを認識し、かつ当該事実の存在をうかがわせる事情を知り、又は知り得た場合には、信義則上、その事実の有無について調査説明義務を負うものと解される」としたうえで、「建物の敷地として本件土地を購入する原告にとって、売買契約を締結するか否かを決定するために、建物の敷地部分を支える本件擁壁の安全性や、いずれ本件擁壁の補修を行う際にいかなる工事が必要となるかに関係する本件擁壁の法令への適合性が重要な事項であることは明らかであり」「本件擁壁が現行法令等に適合しているか、また、少なくとも外見上、本件擁壁の安全性について問題となり得る点がないかを調査する義務を負っていた」と判旨した。

そして、本件擁壁には一見して認識可能な亀裂が入っていたことを理由に、仲介業者の上記義務違反を認定した。

Ⅳ：損害論

原告側は、部分的な補修は不可能であり、既存擁壁のうえから現行法令に適合した新たな擁壁を造るよりほかないと主張し、本判決もこれを認めた。現行法令に適合した擁壁を設置する場合には、河川敷の土地を一部購入する必要があったため、土地取得費用も損害として請求していたが、これについては、取得費用に見合う程度の資産価値の増加があるため原告の損害にはならないとした。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 「土地の瑕疵」については、特約の期間制限が問題となり、「建物の瑕疵」については、建物が12本の鋼管に支えられ、傾きや基礎の亀裂等の現象が生じていなかったため、品確法所定の瑕疵があるといえるのかという問題があり、被害の深刻さとは裏腹に、救済のための法律構成は難しい事案であった。
従って、売主に対する瑕疵担保責任以外にも、施工業者や仲介業者を含め、住宅生活基本法8条等を根拠に、本件擁壁の安全性について十分に検討し、宅地としての安全性に問題がある場合は、必要な措置を講じたうえで消費者に供給する義務があったとして不法行為責任を追及した。
- (2) また、裁判官に早期解決の必要性を訴え、早い段階で現地での進行協議を行うよう申し入れた。そして、建物下の土砂が流出している現状を裁判官に見てもらい、本件の早期解決の必要性をアピールした結果、裁判所から「理屈抜きで」という前置きで、当方の主張に近い和解案が出されるに至った。結果的には、被告側が承諾しなかったが、裁判所に現地を実際に見てもらうことは有効であった。
- (3) 被告側は「擁壁には亀裂などなかった」と主張し、この点が土地の瑕疵についての主要な争点となっていた。しかし、当方は、売主の前の

所有者（これも不動産業者）が測量を依頼した土地家屋調査士を探し出し、当時撮影された写真入手することができた。この写真には、本件で問題となった擁壁の崩壊箇所の下部に亀裂が入っている様子が写っており、これを証拠提出したことによって、被告側の主張が崩れ、裁判は一気に解決に向かって動き出した。

3 所感

建物の瑕疵について、建築基準法19条2項をうけた広島県建築基準法施行条例（がけ条例）4条の2第2項4号は、「特定行政庁が建築物の安全上支障がない」ときは、がけの高さの1.7倍以上の水平距離を保つ必要はないとする。広島県は、この認定基準を定めており、その中で「がけ側の建築物の基礎の根入れを深くする等、基礎応力ががけに影響を及ぼさないもの」を挙げており、本件では、がけ側の鋼管12本がこの「等」にあたるとして、認定を受けていた。

これに対し、当方は、この認定基準は、「深基礎」か「杭基礎」とし、たとえがけが崩れても建物荷重や建物に作用する外力を安全に地盤に伝えることができる基礎構造をいうと解されると主張したが、裁判所は、特定行政庁が認定していることから、がけ条例の要件はみたしていることを前提に建物の瑕疵は否定している。この点は残念な部分である。

しかし、擁壁が敷地の安全性のため基本的かつ重要な役割を担っているとして、売主たる不動産業者には、「擁壁に異常があるか否かについて確認する義務」と異常がある場合には「敷地としての安全性を確保するために必要な措置を講じた上で売却する義務」を肯定し、仲介業者たる不動産業者には、「擁壁の安全性や、いずれ本件擁壁の補修を行う際にいかなる工事が必要となるかに関係する擁壁の法令への適合性についての説明義務」及びその説明義務の前提としての「本件擁壁が現行法令等に適合しているか、また、少なくとも外見上、本件擁壁の安全性について問題となり得る点がないかの調査義務」を肯定しており、この点は、高く評価できる。

なお、売主及び仲介業者が控訴したが、控訴審において、早期解決の観点から売主及び仲介業者

が被控訴人（原告）に対し650万円を支払う内容での和解が成立した。

[3] 第三者委員会の活動報告



弁護士 高 木 秀 治（東京）
建築士 柴 和 彦（東京）

報告日：平成28年6月5日 大阪大会

報告者：㊦ 高木秀治・㊧ 柴 和彦

株式会社県民共済住宅（以下「県民共済住宅」という）が過去に建築した住宅の壁量不足の問題につき、第三者委員会が作成した調査報告書の要旨は、以下のとおりである。

調査報告書の全文は、県民共済住宅のHPに掲載されている。

(<http://www.saitama-kyosai.or.jp/jutaku/ssb/m/jtd-mls.pdf>)

なお、第三者委員会の定義について、企業、官公庁、地方自治体等の法人組織において、犯罪行為、法令違反、社会的非難を招くような不正・不適切な行為等の不祥事が発生した場合、企業等から独立した委員のみをもって構成され、徹底した調査を実施した上で、専門家としての知見と経験に基づいて原因を分析し、必要に応じて具体的な再発防止策等を提言するタイプの委員会を、一般的に第三者委員会という。法令上の根拠はなく、日本弁護士連合会は、「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」を定めている。

I 第三者委員会の目的

県民共済住宅第三者委員会の目的は、上記壁量不足の問題について、①安全性を検証する方法を策定し、②新たな壁量不足等が判明した場合にはその結果を報告し、速やかに安全性を回復させ、③壁量不足の原因を分析し、④再発防止策を提言

することである。

II 耐力壁の安全性の検証方法の策定

安全性検証の対象は、県民共済住宅が過去に建築した全ての木造住宅合計2万4558棟である。

検証の基本的な考え方は、原則として建築基準法令に基づいて判断するが、法令より厳しい基準を適用している契約についてはその基準に基づいて判断すること、第三者委員会が全ての年代のサンプルを抽出して、検証方法が適正に実施されていることを確認すること等である。

III 耐力壁の安全性の検証結果

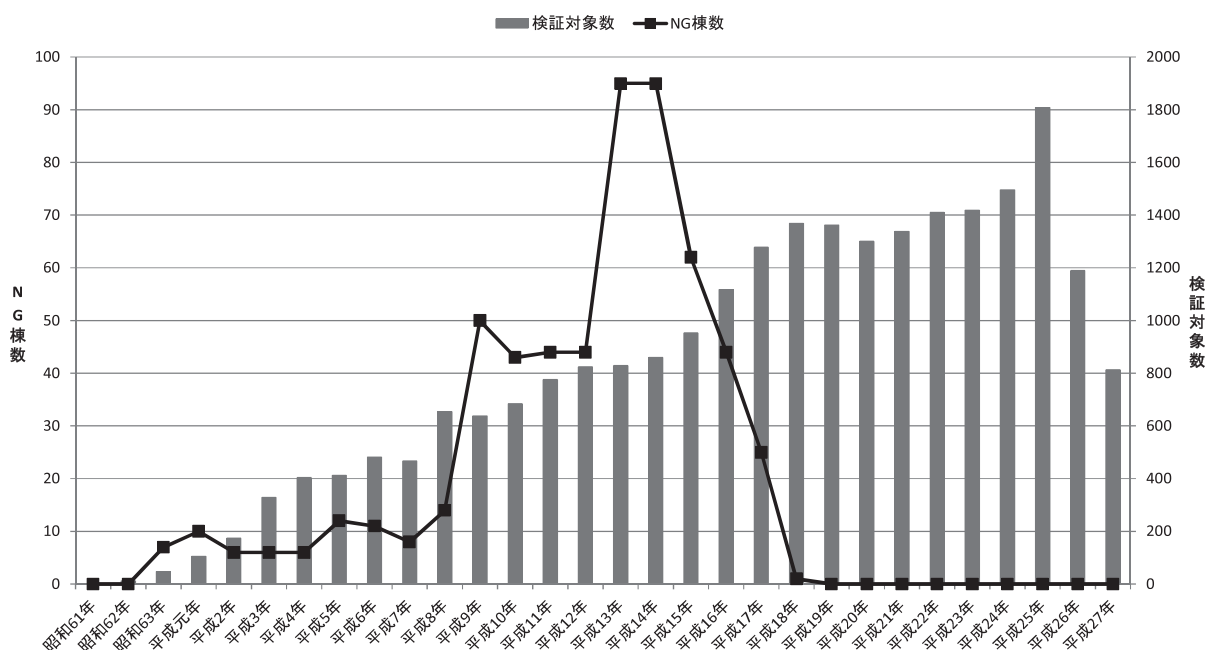
検証対象数合計2万4558棟の内、法令または契約の基準を満たしていないもの（「NG」という）は合計583棟存在することが確認された。その推移は次頁の図のとおりである。

IV 壁量不足が発生した原因分析

(1) 壁量計算の確認不足ないし壁量計算自体の懈怠（調査報告書P.29～30）

設計担当者による壁量計算結果の確認不足が考えられる。

さらに、年間NGの傾向分析からして、壁量計算自体を行っていないことが常態化していた可能性が高い。具体的には、設計変更後に再度



の壁量計算を行っていないケースだけでなく、そもそも1度も壁量計算を行っていないケースの存在も疑われる。

- (2) 壁量計算をチェックする体制の欠如（調査報告書P.30）

創業以来、壁量計算は設計担当者任せで、社内では壁量計算をチェックする組織的な体制は一切存在しなかった。

- (3) 効率重視の企業風土によるリスク管理の欠如（調査報告書P.30～32）

業務の効率化を重視する余り、設計担当者は月に4～5棟という速いペースで新規割当がなされ、安全に関することは設計担当者に任せて、何か問題が発生しない限り関知しなかった等、企業としてのリスク管理体制及びその意識が欠如していた。その傾向は設計業務に限らず、企業風土として会社全体に存在していたといえる。

- (4) 工事部・設計部間の関係に起因する建物の安全への配慮の後退（調査報告書P.32）

当時の現場監督が、施工しやすくすることを優先して、法令で定める「最低の基準」ぎりぎりの設計を要求したことがあり、設計担当者がその要求を取り入れて筋かいを減らす対応を行い、その取り扱いが設計担当者間で情報共有されていた。

V 再発防止策の提言

- (1) 建物の安全に関わるチェック体制（リスク管理体制）の整備（調査報告書P.33）

社内基準の引き上げ等により、平成19年以降は壁量不足は確認されていないが、今回の問題の本質は、建物の安全に関することは担当者任せにして、企業として、NGの増減などを把握できる体制がなく、把握しようとする意識もなかったことにある。

再発防止策としては、建物の安全に関わる設計業務全般について、ダブルチェック等ヒューマンエラーが起り得ることを前提とした予防策を講じる必要がある。

- (2) 設計担当者の適格性審査体制の整備（調査報告書P.33～34）

設計担当者の中でNG棟数に大きなばらつきがあるため、企業としては、設計担当者がその適格性を有しているかどうかを審査できる体制を構築する必要がある。

- (3) 部内ミーティングの充実（調査報告書P.34）

現在実施している部内ミーティングを利用するなどして、個別案件の設計上の問題点を設計担当者間で情報共有できる仕組みを構築し、それを书面化するなどして、企業として設計上の問題点の把握や再発防止策の検討ができるよう

- にする必要がある。
- (4) 会社全体のコンプライアンス体制の整備（調査報告書P.34～35）
- 会社全体のコンプライアンス体制を整備することが不可欠であり、そのためには、まず、役

員一人一人がコンプライアンス意識を改善する必要があり、その役員が率先してコンプライアンス体制を整備していくことで、従業員のコンプライアンス意識を改善していく必要がある。

[4] 原判決は沈下の原因が不明だと判示した事件

弁護士 越 川 佳代子（福岡）

報告日：平成28年6月5日 大阪大会

報告者：㊦ 越川佳代子

I 事件の表示（通称事件名：原判決は沈下の原因が不明だと判示した事件）

判 決 日	平成28年3月3日
事 件 番 号	福岡高裁 平成27年(ネ)第432号
裁 判 官	金光健二
代 理 人	越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所 在	福岡県飯塚市		
	構 造	鉄骨造平屋建（自動車整備工場）	規 模	582.28㎡、延面積283.85㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成 8 年 9 月26日　請負契約	引 渡	平成 9 年 1 月
	代 金	建物1350万円		
	備 考			
相談（不具合現象）		建物不同沈下		

III 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論）	①	南側基礎杭の支持層到達・支持力不足の有無
	②	被告ら（設計・名義貸し工事監理者、施工者）の責任
欠 陥	支持層不到達による南側基礎杭の支持力不足	
損害 (万円)	合 計	2500万円／3075万2720円（和解額／請求額）
	代 金	／
	修 補 費 用	*円／2143万4346円

	転居費用	*円／502万7000円（工場移転）
	仮住賃料	／
	慰謝料	／
	調査鑑定費	*円／150万1374円
	弁護士費用	*円／279万円
	その他	／
責任主体と法律構成	売主	
	施工業者	瑕疵担保責任、不法行為責任
	建築士	不法行為責任
	その他	不法行為責任（施工業者現場監督）

Ⅳ コメント

1 事案の概要

平成9年1月の建物竣工前後から不同沈下障害が生じ、数回の水平レベル測定で傾斜の増大が確認される。最終的には1000分の15という異常な数値に達した。

建物敷地について5箇所のボーリング試験、8箇所のSWS試験が行われており（設計段階で実施された調査は計画建物中央部1箇所のボーリングのみ）、それらの結果を総合すると建物北側では支持層がG L-約8 m、南側ではG L-約12mの深度にあると推定される。建物南側の杭（既成のP Cパイル）は全長10mしかなく支持層不到達であり、杭先端の地盤強度からすると支持力が足りていないために不同沈下を起こしている。

支持層不到達の原因は、計画段階で実施された計画建物中間部（資料1）のボーリング調査で支持層がG L-約10mに確認されたことから、全ての杭打ち箇所が同じ支持層深度であることを前提に、全長10mの既成杭（P Cパイル）が用意されたためである。

杭打ちはプレボーリング打撃工法で行われている。これは、杭打ちのハンマー重量W、落下高H、沈下量Sを杭打式 $\frac{WH}{(5S+0.1)}$ に当てはめ、所定の支持力Rが得られたところで打ち止めとするものである。①計画時の地盤調査地点で試験杭を打ち、支持層到達時の沈下量Sや支持力Rを確認する→②本番の杭打ちでは、沈下量や支持力が試験杭打設時のRやSに達したときに支持層

到達と判断して打ち止めるというのが正しい手順であるが、本件では、地盤調査地点での試験杭打設を行わず、勝手に設計支持力を20t／本と設定したうえ、建物南側では10mの既成杭を全て打ち込んだ段階で杭打ちを終えてしまっている。

なお、建物荷重等を考慮すると杭の支持力は20t／本では足りないが、杭打ち記録は正確性が疑われ、そもそも20tの支持力も得られていないと思われる。

2 原判決（福岡地裁飯塚支判H23(ワ)22）

本件の争点は、大別すると南側杭の支持層到達の有無、基礎杭の支持力不足の有無、設計施工者の過失であるが、これらを細分化した争点は多岐にわたった。

原判決は争点整理自体が正しくなされていないうえ、支持層到達の有無について、「本件建物完成引渡後、本件土地の敷地内あるいは敷地外においてなされた調査については、本件杭打工事時点との時間的間隔や実施地点、調査主体、調査方法等の相違に照らせば、本件杭打工事時点における各基礎杭打設地点の地盤構成や層厚、深度と、その後の調査時点における調査地点の地盤構成や層厚、深度との差異を否定することはできず……どの程度の差異があるのかを的確に認めるに足りる証拠はないから、これを根拠として南側杭の指示地盤不到達を肯定することは難しいというべきである」「本件では、不同沈下の原因が他にあるこ

とを肯定できるだけの資料も見当たらず、不同沈下の原因は不明というほかないものの……本件建物の沈下状況や、本件建物完成引渡後に実施された各調査結果を根拠として、不同沈下の原因が南側杭の支持地盤の不到達にあるとは断じ難い」などという信じ難い判示で請求を棄却した。

3 控訴審の推移

控訴理由書では、原判決の争点整理自体が誤っていることを指摘しつつ、諸々の争点について細かく批判を加えた（全34頁）。

杭の支持層到達の有無に関する上記判示については、「建物の不同沈下被害が生じた段階では現に建物が建っている以上、杭打設地点の地盤状況について直接的な証明（地盤調査）は不可能であり、近傍地点の地盤調査結果をもって推定するほかない」「その調査がなされるのは当然に建物が建ってからであるし、建物建築前の地盤調査とは実施主体（業者）が異なるのも通常」「地層は、岩石の風化、侵食、運搬、堆積が何万～何千万年という単位で繰り返されて形成されるところ、数年～数十年程度の経時によって、特定の地層にメートル単位での変位が生じることなど絶対にならない」「地層は、土粒子の堆積という成り立ちからして、当然に水平的な連続性を持つものであり、平面距離がわずか数十cm～1m程度という範囲内において、何らの規則性もなく地層構成が変化することはありえないし、断層面でも存在しない限り、上記の平面距離程度で特定の地層の深度が数mという単位で大きく変化することもない」「ボーリング試験では錘の落下高が大きすぎたという場合以外の誤差要因は全てN値が過大に計測される方向に働くし、SWSもスクリーンの磨耗により、載荷による沈下や回転による土中への貫入は鈍化して換算N値は過大に算出されるから、未だ支持層に到達していないのに誤差要因によって（N値ないし換算N値の大きい）支持層に到達したと勘違いすることはまだ考えられても、その逆はない（支持層に到達したにもかかわらず、それが判別できないことはない）」等、なぜこんな当たり前のことを……ということをとくさん書いて

た。

なお、こちらは、南側基礎杭の支持層不到達を前提として、実際の基礎杭先端の地盤強度（N値）を前提とすれば杭の支持力が足りていないと主張しており、被告は「杭は支持層に到達しているが、そうでないとしても支持力は足りている」と主張しているものと理解していたが、控訴審で、一審被告は、「そもそも杭は支持層に到達している（到達していない場合の予備的主張はしない→支持層に到達していなければ支持力不足を認める）」と主張してきたので非常に驚いた（だとすれば、原審でこちらのあらゆる主張に悉く反論してきたのは一体何だったのか……?!）。

とりあえず、控訴審では「杭の支持層到達の有無」の争点さえクリアすれば、他の争点は大勢に影響しなさそうな印象を持ったが、原審の反省として、すぐにこちらで争点整理案を作成した（資料2）。

その後、一審被告は、本件土地に近い別物件（本件土地から約600mの場所）では、平面距離1mの間に支持層深度が2m変位しているところがあるとして、本件土地の地盤調査地点と杭打ち地点とがわずかしき離れていなくても、杭打ち地点では杭が支持層に到達している可能性があるとして主張してきた。これに対して、実際は本件土地と別物件の平面距離は2km近くあること、本件土地は平地だが別物件は山間部の谷合であり、地層が深く落ち込んでいてもおかしくないこと、別物件の地層変化は急峻ではあっても地層変化傾向に規則性が認められるが、本件土地では、地盤調査結果を前提として南側杭が支持層に到達していると仮定すると、地層が何の規則性もない不自然な変化を生じていることになることなどを指摘して反論した（資料1）。

そうしているうちに、裁判所が損害論に審理を進めようとしたところで、ある日突然相手方代理人から1500万円で和解したいという連絡が入った。

遅延損害金のことを考えると悩んだが、高裁が事案を理解し始めているようではあっても信用ならないというトラウマがあったこと、回収可能性

の問題もあること、依頼者も和解はやぶさかではないという意向だったことから、最終的に2500万円で和解することにした。

4 教訓

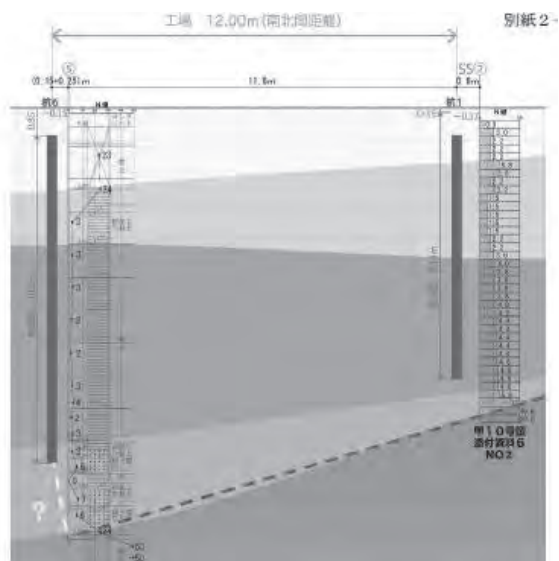
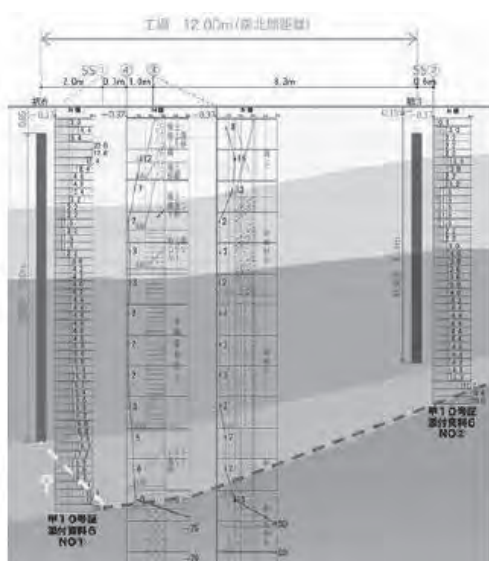
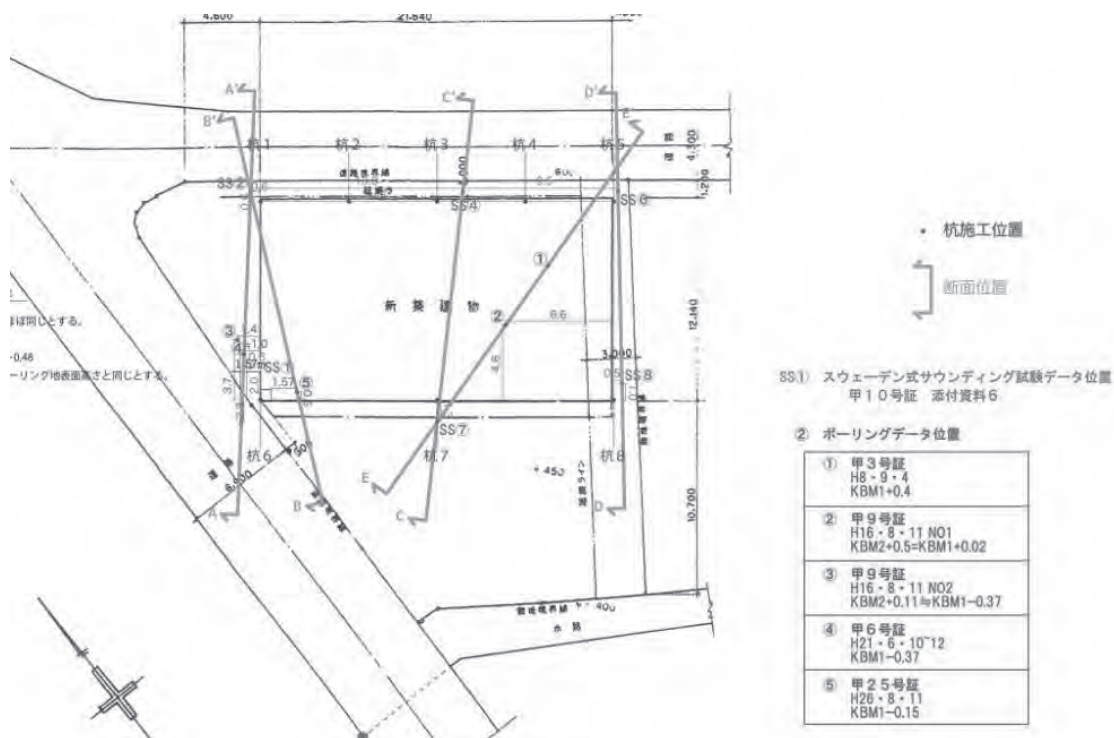
- ・裁判所を信用してはいけない。

→こんなことは当然わかっているはずという思い込みは禁物。

- ・建築訴訟では一審での尋問前に必ず自分で争点整理をする（もしくは裁判所が作った争点整理案を隅々まで精査する）。

【本件土地】

資料 1



資料 2

争点			控訴人（一審原告）	
			主張概要	書面
1	基礎杭打設工事時点における南側杭（杭番号6～8）の支持力不足の有無	(1) 基礎杭打設工事時点において、南側杭は支持層に到達していたか	① 基礎杭打設工事報告書（甲10・添付資料5）に記載された南側杭の支持力（20.5～22.2t）から、支持層到達を認定できるか ② 施工報告書の評価 ・施工報告書に記載された支持力は、「貫入量測定記録用紙」に記載された各杭の沈下量（3～11mm・甲10・添付資料5・8～10頁）と、「杭打記録」の「落下高（m）」欄記載の数値（1.6m・同5頁）等を、杭打ち式（$R = WH / (5S + 0.1)$）に当てはめて得られたものにすぎない。 ・杭打ち式の活用方法として、地盤調査を行った地点付近での杭打ち試験を最初に実施して、支持層への根入れ長を満たすために必要な打撃条件を選定し、以後の施工管理に応用すべきだとされている（甲23・231頁）。 ⇒本件では、杭打ち工事前に実施された地盤調査（甲3添付土質柱状図）地点付近における試験杭打設はなされていない。すなわち、支持層（同地点では地表から深度約10mの風化花崗岩層）到達時の打撃条件（ハンマー落下高、杭沈下量等）や、これらを杭打ち式に代入して算出される支持力の値は確認されていない。施工報告書において設計耐力（支持力）とされた20t／本は、本件建物の設計者でもない被控訴人現場監督が、さしたる根拠もなく独断で設定した数値にすぎない。 すなわち、施工報告書の記録をもって、杭が支持層に到達したか否かを判断することはそもそも不可能であり、鑑定意見も同旨である（平成25年1月21日付「鑑定人に対する質問の回答」3頁）。 ④杭番号1の杭打ち式による支持力算出値との関係 施工報告書において、北側の杭番号1（オーガーによるプレボーリングなしで掘削され、かつ、支持層に到達していない杭：甲10・添付資料「調査位置図」）は杭打ち式による支持力が23.6tと算出されている。仮に、南側杭が支持層に到達しているのであれば、杭打ち式による支持力が少なくともこの23.6tより大きな値となるはずである。 ⑤杭打ち式以外の支持力算定公式を利用した被控訴人主張 ・控訴人は、杭打ち式の原理的要因からして、同式によって算出される支持力値が実際の支持力と精度良く一致しているとは限らないと主張しているにもかかわらず（甲23・231頁、甲54・136～137頁）、被控訴人が、杭打ち式による20tという支持力算定値が客観的に正確な支持力であることを前提として、別の支持力算定公式から「N値が30程度でなければ、20tという杭の支持力は出ない」などと結論付けるのは、全く無意味な検討というほかない（しかも、被控訴人自身が杭打ち式以外の支持力算定公式の精度を否定しておきながら、これを利用するという自己矛盾ぶりである）。 ・支持層の直上層から支持層へは徐々にN値が上昇するのではなく、地層面を境として一気に切り替わるのである。	・控訴理由書6～8頁 ・平成27年9月8日付準備書面5～7頁
		② 本件土地で行われた各地盤調査結果（甲3、甲6、甲9、甲10・添付資料6、甲25）から、南側杭の支持層不到達が認められるか	⑦本件土地の支持層深度変化の推定 ・地盤は水平的な連続性を持つものであるから、複数地点の地盤調査結果をもって、調査地点間の地盤構成を合理的に推定することができる。 ・地盤は数千年単位では不変なものであり、異なる時点の調査結果を総合して、地盤構成を判断することは広く行われている。 ・ボーリング試験、SS試験ともに、支持層とそうでない層との判別を誤るような信頼性の低い地盤調査手法ではない（乙33、甲26、甲27、甲40・18～19頁）。 ⇒これら前提を基に、本件土地各所の地盤調査結果を概観すれば、特定の南北地質断面に限らず、支持層が北から南に向かってなだらかに下がっていることは明らかであり、南側杭の杭頭を基準とすれば、支持層が深度約12mの位置にある（全長10mの南側杭先端は支持層に到達していない）と優に認められる。 ⇒とりわけ、平成26年ボーリング調査地点（甲49・ボーリング⑤地点）は、杭番号6上の鉄骨柱東面から東に1.57m、同杭の北側から北にわずか25cmであるところ（杭芯とボーリング孔芯を基準とすれば南北間距離40cm）、同調査地点で杭番号6の杭頭位置から深度約12mの位置に支持層が確認されていることからすれば、同杭打設地点において10mの杭が支持層に到達していないことは明らかである。	・平成27年9月8日付準備書面7～8頁
			⑧被控訴人の指摘する別物件の支持層急勾配 ・本件土地と別物件の距離は600mではなく1.2kmであるし、本件土地は丘陵の麓に広がる平野部に位置するのに対し、別物件は丘陵地中腹の山間部に位置するところ、このような場所では表層下の地層が谷状に深く落ち込んでいるのがよく見られることである。 ・別物件の支持層勾配は相当に急であるとはいえ、その深度変化にはきちんとした規則性があるし、丘陵中腹の山間部という地形とも合致している。一方、本件土地の地盤調査結果を前提として、南側杭が全て支持層に到達していると仮定すれば、地層が何らの規則性もない、非現実的としかいえないような変化を遂げていることになるが、このような地層変化がありえないことは多言を要しない。 ・本件土地は北から南への下勾配傾向が明らかであるところ（甲49）、東西間の距離1.57mよりも、南北間距離が25cmしかないということが重要なのであり、調査地点と杭番号6打設地点の支持層深度が2mも異なることなど考えがたい。東西方向についてみても、東から西に向かって緩やかな下勾配傾向であるところ、両地点間の東西間距離が「1.57m」あるからといって、同杭打設地点の支持層深度が杭頭—10mの位置だとすれば、地層深度変化が不自然極まりないことになる。	・平成27年9月8日付準備書面9～11頁、別紙2-1～2-5

被控訴人（一審被告）		備考
主張概要	書面	
杭打ち式による20tという支持力は支持層への到達を示している。	控訴審準備書面(2)4頁	
- 杭打ち式以外の支持力算定公式（$R_p = q_p \times A_p = 300N \times A_p$）からすると、N値が30程度なければ20という杭の支持力は出ないところ、杭の支持力が20tあれば良好な支持層に到達していることが強く推認される。 - 平成8年の地盤調査は（深度）1m間隔であるところ、「N値6」が確認された地層のさらに1m下が「N値50」であり、地層は次第に硬くなっていくので、1mの間の風化花崗岩層においてN値30の地層が存在しても不自然ではない。	- 控訴審準備書面(2)8～9頁 - 控訴審準備書面(3)1頁	
本件土地から600m程度の近隣において、平面距離2～3m程度でも、支持層深度が2～6m程度変化する土地が存在する。 ⇒杭番号6の杭芯と1.7m離れた平成26年ボーリング調査地点において支持層深度が杭頭から12mの位置に確認されたからといって（甲49）、同杭打設地点の支持層深度が12m付近であるとは断定できない。	控訴審準備書面(2)14頁	

	③ 基礎杭打設工事時点では南側杭が支持層に到達していたものの、以後、支持層が沈降し、南側杭が支持層不到達となったという可能性はあるか	㊦平成16年、平成21年の各調査 被控訴人が指摘する平成16年と平成21年の各調査地点は同一地点ではなく、南北に1 m程度、東西に数十cm程度離れているところ（甲6・甲9各添付写真、甲49・「想定地質断面図位置案内図」）、両地点の支持層深度が数cmないし数十cm程度違って何ら不自然ではない。平成16年調査地点より1 m程度南側の平成21年調査地点において、支持層が40cm深い位置に確認されているということは、本件土地の支持層が南に向かって緩やかに下がっていることを裏付けるものである（平成25年1月21日付「鑑定人に対する質問の回答」4頁）。 ㊧災害による支持層浸食の可能性 ・被控訴人は支持層浸食により杭が十数cm下がったという可能性を指摘するが、地盤調査結果から合理的に推測する限り、南側杭打設地点の支持層と杭先端の距離は「十数cm程度」しかないということはない。 ・基礎杭が支持層まで打ち込まれた場合、杭先端は支持層上端に載っているわけではなく、一般に、支持層に対して杭径程度の深さまで打ち込むものとされているところ、本件建物の基礎杭（径300mm）も支持層に到達しているのであれば、「十数cm」以上は支持層への根入れ長があるはずである。すなわち、百歩譲って支持層の位置が「十数cm」下がるようなことがあったとしても、杭先端は未だ支持層内に留まっていることになる。 ⇒オーガー掘削深度より浅い位置（かつ、支持層内）までしか打ち込まれていない北側杭（杭番号2～4）が沈下を起こしていないことからすれば、曲がりなりにも杭先端が支持層内に到達している限り、杭は沈下を起こさないことがわかれるところ、被控訴人の立論は成り立たない。 ・（i）本件建物は引渡し前から土間の沈下が見られたうえ、竣工直後から不同沈下障害が生じ、被控訴人施工会社が度重なる建具調整を行ってきたこと（断続的ではなく、不断に沈下が進行していること）、（ii）北側杭には何ら異変が見られないこと、（iii）平成14年8月時点において、被控訴人施工会社自身が「地盤沈下」を認めていること（甲7）、（iv）近隣での支持層沈降例など存在しないことから、被控訴人の指摘する可能性は考えられない。	控訴理由書11～12頁
	(2)（支持層に到達していないことを前提として）南側杭に支持力不足が認められるか	㍲理論値上の支持力不足 ㊦杭の先端支持力 ・杭打ち式による支持力算定は、原理的な要因から精度が高くないとされているため、その算出値により正確な支持力を判断することはできない。南側杭が施工報告書に記録された20.5～22.2tの支持力を有するとは認められない。 実際、近傍の地盤調査において杭先端深度付近に自沈層が確認されており、南側杭のうちでも最も沈下量が多い杭番号6（甲10・添付資料2-1～2-3、甲25）について、杭打記録では杭番号7、8より大きい支持力が記録されていることから（杭番号6は22.2t、同7、8は20.5t）、杭打ち式による算出値の精度には大いに問題があると認められる。 ・杭打ち式より精度が高いとされる支持力算定式（マイヤーホッフの式・甲54・134頁(19式)）によれば、地盤調査結果による南側杭先端の地耐力（N値）等から、支持力は7.8t（杭番号6）～10.8t（同7、8）と算出される。 ㊧杭周面に作用する正の摩擦力：約4.8t ㊨杭周面に作用する負の摩擦力：約12.7～15.8t ㊩建物荷重（土間スラブ荷重込み）：約14.9（杭番号6、8）～19t（同7） ⇒杭に作用する上向きの力（㊦+㊧）：12.6～15.6t ＜杭に作用する下向きの力（㊨+㊩）：27.6～34.8t であり、理論値上支持力不足となる。 ㊪訴訟上の因果関係証明の程度 上記㍲の検討は理論値上の検討と言ってしまうとそれまでであるが、訴訟上の因果関係の立証は、一点の疑義も許されない自然科学的証明ではなく、経験則に照らして全証拠を総合検討し、特定の事実が特定の結果発生を招来した関係を是認しうる高度の蓋然性を証明することであり、その判定は、通常人が疑を差し挟まない程度に真実性の確信を持ちうるものであることを必要とし、かつ、それで足りる（最判昭和54年10月24日・東大病院ルンパール事件）。 ⇒(a)南側杭は支持層に到達していないと認められること、(b)一定の信頼性が認められる公知公認の理論式（これらへの代入値も、複数の地盤調査結果から推定したそれなりに信頼性の認められる数値である）によって得られる杭の先端支持力ないし杭への作用力を検討すると、南側杭の支持力不足という結果が得られること、(c)本件建物は、引渡し直前から不同沈下現象が続いており、沈下量が年々増大していること等を総合検討すれば、(a)の事実は、南側杭の支持力不足（上記㍲㊦～㊩）の厳密な値は不明であるが、「杭に作用する上向きの力＜下向きの力」が成り立つ」という事実と相等しく、このことが(c)という結果を招来したという関係を是認しうる高度の蓋然性が十分に証明されているというべきである。	・原審原告準備書面(7) 7～10頁 ・原審原告準備書面(11) 4～10頁 ・控訴理由書 21～25頁

⑦平成16年、平成21年の各調査 平成16年と平成21年のボーリングデータを比較すると、同地点の支持地盤で5年の間に40cmの違い（沈下）が出ており（平成16年8月では風化花崗岩の深度が12.20mだったのが、平成21年6月には風化花崗岩の深度が12.60mとなっており、支持地盤が沈下した可能性がある。 ④災害による支持層浸食の可能性 平成8年以降幾度か地震が発生し、平成15年には記録的な大洪水に見舞われたことからすると、風化花崗岩層が地震による振動で緩み、洪水期の地下水の移動により浸食され、地中斜面の真砂土（風化花崗岩層）部分が緩んで杭が十数cm程度下がった可能性はある。	・平成24年10月5日付原審被告ら上申書 ・控訴審準備書面(2)4頁	
		(a)控訴人は、南側杭が支持層に到達していた場合には、負の摩擦力や土間スラブ荷重に対しても支持力不足はないと認めていること、また、(b)被控訴人は、南側杭が支持層に到達していない可能性は一切考慮しないとの立場を控訴審において明らかにしていることから、争点整理上、この点に関する被控訴人の反論を取り上げる必要はない。
		同上

2	被控訴人設計者の不法行為責任	(1) 設計上の過失（杭長指定） (2) 打ち止め条件同意上の過失	① 沈下層下面が地表下15mより浅い場合における負の摩擦力考慮の要否	・「建築基礎構造設計標準・同解説」（甲45）が発行された昭和49年当時は、15mより短い杭の障害例が報告されておらず、負の摩擦力による荷重が従来の設計手法の安全率（許容支持力の極限支持力に対する3倍の安全率）でカバーされるとみられる15mより短い杭の場合には、設計上、負の摩擦力を個別に検討する必要はないと考えられ、昭和50年通達（甲39）はこうした知見を基に発せられた。 その後の知見の発達により、昭和63年の「建築基礎構造設計指針」（甲42）発行時点では、地盤沈下層の深度にかかわらず、地盤沈下地帯の杭打設にあたって負の摩擦力を検討すべきであり（15mより短い杭であっても、負の摩擦力が杭の許容支持力の安全率でカバーされない場合がある）、$R_p + R_F$に、$P + P_F N$に対する1.2倍の安全率を持たせて設計すべきだと考えられるようになった（甲42・285～286頁）と評価される。 ⇒本件建物設計当時、基礎杭設計において負の摩擦力を考慮する必要があった。	・原審原告第11準備書面13～15頁 ・控訴理由書25～27頁
			② 土間スラブ荷重考慮の要否	・1988年版「建築基礎構造設計指針」では、「杭基礎の許容支持力は、杭の支持力のみによるものとし、とくに検討した場合のほかは、基礎スラブ底面における地盤の支持力を加算しない」、「支持杭により支持された基礎スラブの場合、地盤沈下地域では基礎スラブと地盤の間に空隙が生じることとはよく知られている。このことから、支持杭の支持力と基礎スラブ底面の地盤の支持力を加算できないことは明らかである。また、地盤沈下地域でない場合でも、基礎スラブ下の杭間地盤は軟弱な場合が多く、施工時に乱された部分の沈下や、わずかの地下水位変動による沈下などが生じやすく、長期間にわたって基礎スラブ下の地盤の支持力を期待することはむしろ難しい」（甲22・197、202頁）とされているように、本件建物設計当時、少なくとも地盤沈下地帯に設置する杭の荷重設定において、基礎スラブの支持に関して底面地盤の支持力は考慮せず（土間スラブも同様）、基礎杭のみによる支持を前提とすべき旨の知見は存在していた。 ・平成19年の建築基準法改正までは行政指導が存在せず、基礎杭にかかる荷重として土間スラブ荷重を考慮すべき義務はなかったとする被控訴人の主張は虚偽である。被控訴人の指摘する質疑対応集掲載の対応事例はあくまでも一つの事例紹介であり、これら紹介事例が建築確認審査における一般的な審査基準とされたとか、当該対応事例通りに設計を行うよう行政指導がなされたとかいう事実は一切ない（乙16・添付資料1・2頁、甲47・11頁）。 すなわち、平成19年の法改正による適合性判定の導入前から、建築行政の運用として、杭基礎に作用する荷重としての土間スラブ荷重の検討に関し、設計者において建築計画の実情（建物荷重や地盤状況等）に応じた工学的判断が行われているという前提で建築確認がなされていた（甲56の1、甲56の2）。 ⇒本件建物設計当時、地盤沈下地帯に打設する杭の設計にあたり、杭に作用する荷重として土間スラブ荷重についても適切に考慮する必要があった。	・原審原告第14準備書面9～10頁 ・控訴理由書29～32頁
			③ 設計上の行為規範として上記①、②の注意義務が否定された場合における被控訴人設計者のその他注意義務違反の有無	㊦ 設計上の過失 ・基礎杭の設計にあたって負の摩擦力ないし土間スラブ荷重を検討しないのであれば、これらをあえて考慮しなくても確実に杭の支持力を確保できるであろう設計支持層（N値50以上・本件土地では風化花崗岩層）に到達させるため、地盤調査地点における試験杭の打設を行い、支持層到達時の打ち止め条件を確認し、基礎杭設計として打ち止め支持力を設定すべきであった。 ⇒被告設計者はわずか1箇所の地盤調査結果を基に、全杭打ち箇所について杭長が10mあれば支持層に到達すると安易に判断し、基礎杭設計として打ち止め条件ではなく杭長（10m）を設定した過失がある（甲3・基礎伏図、構造計算書「§3、基礎」、被告準備書面(9)「1（3）①」）。 ㊧ 打ち止め条件同意の過失 ・被控訴人設計者は、同施工会社ないし現場監督から20t／本という（杭打ち式による）打ち止め条件を提示された際、これが支持層到達の判断基準として相当か否かを判断する材料や能力を持ち合わせていなかった（事前のボーリング調査地点での試験杭打設による打ち止め条件も確認されていないし、同被控訴人には構造設計の知識自体がなかった）。 ⇒上記の打ち止め条件に同意するにあたっては、当該打ち止め条件が支持層到達の判断条件として妥当か否かを確認する義務が生じた（具体的には、被控訴人施工会社に対してボーリング調査地点での試験杭打設を指示するとか、打ち止め条件の妥当性について外注先の構造建築士に問い合わせるなどすべきであった）にもかかわらずこれを怠り、被控訴人施工会社らによるずさんな打ち止め条件設定に同意した。	・原審原告第11準備書面14～15頁 ・控訴理由書32～33頁
		(3) 工事監理上の過失の有無		・基礎杭打設工事の際、㊦北側杭が、深度8m前後で（杭打ち式による支持層到達時の算出支持力であると被控訴人らが想定した）20t台の支持力に達したこと、㊧北側杭より南側の地盤調査地点において支持層は深度10m以深にあったことから（甲3・「土質柱状図」）、支持層が傾斜しており、南側杭打ち地点の支持層はより深い位置にあることを当然に想定できた。 ⇒被告設計者は、南側杭打設の工事監理において杭打ち式による見かけ上の支持力ではなく、正しい支持力が得られる深度まで杭打ちを指示することもなく、施工業者が杭先端深度10m程度で杭打ちを終えるのを看過した。	原審原告第11準備書面16～17頁

		同上
		同上
		同上
		同上

3	被告現場監督の不法行為責任	(1) 打ち止め条件設定上の過失	① 負の摩擦係力考慮の要否	上記2. (1)(2)①同様	原審原告第11準備書面17頁
			② 土間スラブ荷重考慮の要否	上記2. (1)(2)②と同じ	
			③ 打ち止め条件設定上の行為規範として上記①、②の注意義務が否定された場合における被控訴人現場監督のその他注意義務違反の有無	上記2. (3)③と同じ	
		(2) 杭打ち工事施工監督上の過失		上記2. (2)と同じ	
4	被告施工会社の責任	(1) 瑕疵担保責任	① 請負契約において求められていた土間スラブ水平レベルの程度／内容	㊦ 水平レベルの要求水準 ・控訴人が本件建物の床について求めていた性能は、自動車工場としてふさわしい高度の水平精度であり、被控訴人が地盤改良や一部スラブ補強を行っていることから、当事者間にかかる水平精度確保の合意があったと認められる。 ・少なくとも、一般的な建物の床に求められる水平精度（勾配を5～6/1000未満）とすることは、あらゆる建物建築工事に共通の内容である。 ④ 具体的仕様に関する合意 控訴人は「土間スラブ」と「構造スラブ」の違いなどを把握しておらず、基礎杭の打設以外、水平精度確保のための具体的仕様について被控訴人との間で合意したという事実はない。 ⇒少なくとも基礎杭の沈下による土間スラブの傾斜など許されないし、本件建物土間スラブの沈下レベル（15/1000以上）は、一般的な建物としての水平精度すら欠くものである。	平成27年9月8日付準備書面1～5頁
			② 本件建物建築当時における負の摩擦係力ないし土間スラブ荷重に対する杭の支持力不足は瑕疵と評価されるか ⇒基礎杭が通常有すべき性質として、負の摩擦係力ないし土間スラブ荷重により沈下しない性能が求められていたか	㊦ 建築物の基礎には、「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耐力上安全」であるという性能が求められる（建築基準法施行令38条1項）。 ⇒建物が常時において安定性を保っているというのは、建物としてあまりにも基本的な性能であり、基礎についていえば、常時において沈下しないのは当然の性能であるから、これに何らかの条件が付加されるべきだとは考えられない。 すなわち、常時において土間スラブ荷重を「安全に地盤に伝える」ことができず、そうら層の沈下に対して「構造耐力上安全」でないような基礎は、法的に評価して通常有すべき性能を備えていないというべきである。 ① 仮に、基礎杭の瑕疵（通常有すべき性能）判断にあたって当時の知見を考慮するとしても、負の摩擦係力ないし土間スラブ荷重による沈下に耐え得る性状を有しない本件建物基礎杭が、瑕疵の評価を免れるものではない。 ⇒基礎設計における負の摩擦係力検討の要否に関し、昭和63年「建物基礎構造設計指針」ではなく、昭和50年通達の見解を採用したとしても、同通達の沈下層深度に関する条件設定の根拠は、沈下層深度が15mより浅い場合、基礎杭の許容支持力として極限支持力に対する通常の安全率を確保しておけば、負の摩擦係力は当該安全率の範囲内でカバーされと考えられていたということである（甲45）。すなわち、沈下層深度が15mより浅い場合、基礎杭に負の摩擦係力に対する安全性自体が求められていなかったというわけでは当然ない。 ⇒平成19年建築基準法改正の前後を問わず、設計者は建築計画の実情に応じた荷重設計を行うべきであったところ、基礎杭には土間スラブ荷重に対する安全性も当然に要求されていたことは明白である。	
		(2) 不法行為責任		上記3と同じ	原審原告第11準備書面18頁

		同上
		同上
		同上
		同上
		同上
		同上
		同上

[5] 天然ヤシ繊維シート擁壁透水層事件



弁護士 脇田 達也（大阪）

報告日：平成28年6月4日 大阪大会

報告者：㊦ 脇田達也

I 事件の表示（通称事件名：天然ヤシ繊維シート擁壁透水層事件）

判 決 日	大阪地方裁判所 平成28年3月22日和解		
事 件 番 号	平成25年(ワ)第6974号 請負代金請求事件 平成26年(ワ)第904号 請負代金請求事件		
裁 判 官	高島 卓（大阪地裁第10民事部）		
代 理 人	田中 厚、脇田達也	協力建築士	木津田 秀雄

II 事案の概要

建物概要	所 在	大阪府豊中市		
	構 造	木造2階建	規 模	建築面積約87㎡
	備 考	争点は主に、擁壁およびRC造の地下車庫		
入手経緯	契 約	請負契約	引 渡	あり
	代 金	4800万円		
	備 考	相手方は追加工事代金としてさらに130万円を請求		
相談（不具合現象）		地下駐車場等RC壁の不整形、クラック、白華等		

III 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論）	ア	擁壁透水層の瑕疵 →○
	イ	擁壁透水層の補修方法（解体・再築の必要性）→○（概ね当方主張に近い）
	ウ	地下駐車場RC壁の裏側（土に接する側）のかぶり厚さ不足の瑕疵 →×
	エ	地下駐車場等RC壁クラック、白華等の瑕疵 →○（補修額は減縮）
	オ	外構の排水不良の瑕疵 →○（補修額は減縮）
	カ	追加工事の合意 →×または○
瑕 疵		争点記載のとおり。
損害 （万円）	合 計	1155万円／1909万円（和解額／相手方からの請求額）
	代 金	70万円／94万円（追加工事代金中、争った部分）
	修 補 費 用	-559万円／-997万円（和解額／当方が減額を主張した金額）
	転居費用	／
	仮住賃料	／
	慰 謝 料	-107万円／-100万円（和解額・調整含む／当方が減額を主張した金額）

	調査鑑定費	-42万円／ -76万円（和解額／当方が減額を主張した金額）
	弁護士費用	
	そ の 他	-22万円／ -27万円（和解額／当方が減額を主張した金額：減額合意）
	責任主体と法律構成	
	売 主	
	施 工 業 者	請負契約の瑕疵担保責任
	建 築 士	
	そ の 他	（まず、下請業者が、元請業者に対して下請代金請求訴訟を提起し、その後、元請業者が依頼者に対して請負代金訴訟を提起し、併合された。）

Ⅳ コメント

1 和解分析（意義・射程・問題点等）

ア 付調停となった後、裁判官を中心とする調停委員から、38頁におよぶ詳細な意見書が出され、当事者が概ねこれに沿うことを受け入れて和解したものである（なお、最終的に、意見書よりも45万円、当方に有利な和解となった。和解では粘り腰が有効なこともある）。

イ 主な争点は、擁壁透水層の瑕疵該当性および補修方法である。

相手方は、①そもそも法令に違反しない、②違反しているとしても、水圧がかかる部分ではないので危険でない、③補修するとしても、外側から新規にL型擁壁を作る方法によることができる、等と主張した。

しかし、調停委員の意見書は、これらを全て否定し、概ね当方の主張に沿った補修方法を認めた。特に、同意意見書は、③補修方法について、「本件建物の擁壁の透水層は、本件建物の擁壁ひいては本件建物そのものの存立に関わる重要な部分であるところ、そのような重要な部分に係る法令違反の瑕疵については、法令に適合するように補修されるべきものであって、法令違反を残したままでより安価な補修方法が許容されるとすべきものではないから、上記意見書〔相手方主張の安価な補修方法〕は採用できない。」と述べており、至当である。判決文として欲しかったほどである。

ウ また、上記意見書では、（雨漏りや身体被害が生じている案件ではないにもかかわらず、）補修工事による有形無形の損害その他を考慮し

て、100万円以上の慰謝料的な減額を認めた。

2 主張・立証上の工夫

ア 透水層の瑕疵

建築確認申請図書上は、透水層として碎石が施工されることとなっていたが、相手方は、透水層を天然ヤシ繊維のシートで施工した。施工途中で豊中市の指摘を受け、同シートを撤去して碎石を施工し直した。しかし、施工中の写真では、すでにやり直しにくい状態となっていた奥側の部分について、施工をやり直しをしたことが確認できなかった。木津田秀雄一級建築士が「怪しい」と見抜き、擁壁沿いの土間コンクリートを研ってまで掘り返してみたところ、やはり碎石はなく、天然ヤシ繊維シートが出てきた。同シートは、既にぺしゃんこの状態になっていて、到底、水が透るような状態ではなかった。

宅地造成等規制法施行令10条は、次のとおり定めている。

（擁壁の水抜穴）

第10条 第6条の規定による擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも一個の内径が7.5センチメートル以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。

これを受けて、平成3年4月10日建設省経民発第22号建設省住指発第138号「擁壁の透水層の取り扱いについて」は次のとおり定めてい

る。

〔…〕「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えないこととしたので通知する。〔…〕適正な使用方法等については、別添「擁壁用透水マット技術マニュアル」を参考とされたい。

さらに、「擁壁用透水マット技術マニュアル」を入手したところ、同マニュアルで認められた透水マットはいずれも、相手方が用いた天然ヤシ繊維シートとは、素材、構造、形状が著しく異っていた。そもそも、同天然ヤシ繊維シートは土木用のもののようであった。相手方も、同天然ヤシ繊維シートが、同マニュアルで認められることの根拠付けはしなかった（できなかった）。

当職らの認識としては瑕疵該当性は明らかであったが、法令違反を丁寧に主張し、また、裁判官に、土圧の他に水圧もかかってしまうことの危険性を分かってもらえるように努めた。結果、概ね当方の主張どおりの解決となったもの

である。

イ 地下駐車場RC壁の裏側（土に接する側）のかぶり厚さ不足の瑕疵

地下駐車場RC壁は、表側（駐車場側）に徐々にせり出す形（もっともせり出している部分で4cm程度）で歪んでいる。かつ、表面から鉄筋探査を行うと、表側のかぶり厚さは8.5cm程度もあった。さらに、施工中の写真（やや不鮮明）を考え合わせると、裏側（土に接する側）は、かぶり厚さ不足になっているのであるから、瑕疵であると主張した。

なお、訴訟中、依頼者に対し、小口径のコア抜き検査も勧めたが、同検査を行った部分の防水塗膜が破れ、裏側全体に水が回ってしまうのではないかという心配から、同検査は実行しないこととなった。

結果、調停委員の意見書では、「本件全証拠を検討しても、〔…〕かぶり厚さ不足の部分の存否は確定し難く」とされ、認定されなかった。

やはり、瑕疵が認定されるためには、主張が合理的であるというだけでは足りず、できる限り直接的に立証しなければならないと思わされた。

[6] 「施工業者は自分ではない」事件



弁護士 松村 絵里子（京都）

報告日：平成28年6月5日 大阪大会

報告者：㊦ 松村絵里子

I 事件の表示（通称事件名：「施工業者は自分ではない」事件）

判 決 日	京都地方裁判所 平成28年3月30日判決		
事 件 番 号	平成25年(ワ)第689号損害賠償請求事件		
裁 判 官	浅見宣義 蛭名日奈子 角田裕紀		
代 理 人	神崎哲 松村絵里子	協力建築士	井上高志 廣瀬文孝

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	京都市左京区		
	構 造	木造（軸組工法） 3 階建	規 模	延面積174.42㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成 6 年 4 月 1 日 請負契約	引 渡	平成 6 年10月31日
	代 金	建物3000万円		
	備 考	備考被告は建築士の資格あり。屋号は「●建築事務所」		
相談（不具合現象）		雨漏り、蟻害（平成15年と23年に自費でシロアリ駆除・外壁塗装工事を行う）		

Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論）		① 被告は、原告との間で請負契約を締結したか（○） ② 被告は、原告との間で監理契約を締結したか（○） ③ 本件建物の瑕疵の有無（○） ④ 損害額（ほぼ○） ⑤ 消滅時効（○）
瑕 疵		・ 構造安全性能の欠陥（壁量不足、筋かい端部緊結不良、基礎と土台の緊結不良）（○） ・ 防火安全性能の欠如（○） ・ 雨水浸入防止性能の欠如（シロアリ発生）（○）
損害 （万円）	合 計	1672万6725円／2312万9700円（認容額／請求額）
	代 金	／
	修 補 費 用	1122万4500円／1122万4500円
	転 居 費 用	20万円／20万円
	仮 住 賃 料	31万円／46万5000円
	慰 謝 料	0円／300万円
	調査鑑定費	74万4250円／74万4250円
	弁護士費用	150万円／200万円
	そ の 他	274万7975円／549万5950円（既払補修費用）
責任 主体 と 法律 構成	売 主	
	施 工 業 者	709
	建 築 士	709（被告は建築士の資格あり）
	そ の 他	

Ⅳ コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

- (1) 本件事案の特徴一被告との間で、設計・監理・施工一括請負契約を締結したか
 ※請負人が異なる2種類の請負契約書と、確認申請書

- ① H6.6.20付請負契約書（請負人：K工務店、監理者：被告）
 原告が所持→ これをもとに調停申し立て
 ② H6.4.11付請負契約書（請負人：被告、監理者：無記名）

金融機関が融資の資料として保管→原告が調停申立後に金融機関に問合せして入手

- ③ H6.5.1付建築確認申請図書（申請者：N建築事務所、請負人：未定、監理者：未定）被告が提出

- (2) 瑕疵については、ほとんど争い無し。裁判所も瑕疵は全て認定

ア 構造安全性能の欠陥、防火安全性能の欠如（被告主張）自分の設計図通りに作れば問題なかった。途中で設計変更した原告が悪い。

イ 雨水浸入防止性能の欠如（被告主張）経年劣化によるクラック等

- (3) 消滅時効

「損害及び加害者を知った時」＝専門家の調査を経て本件建物の欠陥の詳細及び原因を知った時。

- (4) 損害論は問題あり

ア 既払い補修費用：雨漏りやシロアリの発生原因には、不法行為といえないモルタルやコーキングの経年劣化もあるとして、不法行為と相当因果関係のある損害は工事費用の半分程度と認定。

イ 仮住まい費用：補修工事期間2ヶ月間及び前後の準備期間1ヶ月を合わせて合計3ヶ月で主張していたところ、転居の準備は居住しながらも可能であるとして、2ヶ月分のみ認定。

ウ 慰謝料：最高裁昭和41年(オ)第970号同42年4月27日第一小法廷判決・集民第87号305頁を引用し、「物的損害は、一般的には財産上の損害だけであり、そのほかになお慰謝を要する精神上的損害も併せて生じたといえるためには、被害者が侵害された利益に対し、財産価値以外に考慮に値する主観的精神的価値をも認めていたような特別な事情が存在しなければならない」とし、否定。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 当事者性→被告が施工業者であることを裏付ける事情を複数探し出す！

・おたふく御幣→裏面に「施工●建築事務所」

と被告名の記載有り。

- ・2つの契約書の書式のチェック→①H6.6.20付請負契約書が偽造文書であることの発見。
- ・K工務店への聞き取り→本件含め他物件でも、常に被告の下請けであることの供述を得る。
- ・金融機関に対して何度も顧客情報の開示を求める。
- ・被告の平成6年の帳簿のチェック等

- (2) 瑕疵

ア 現場進行協議期日に工夫：裁判官が効率よく現地確認できるように、「現場進行協議期日の手順に関して」との書面を提出。家屋の各階平面図に、瑕疵を確認する順番を矢印で書き加えた書面。

天井裏の確認は最後にもってきた。

イ 弁論準備期日において、建築士から裁判官に対し、鑑定書のレクチャーをしてもらう。

鑑定書の概要メモを作成して事前に提出（建築士と打ち合わせをして、私にでも理解できるような内容のメモを作成例：釘1本止めの筋かいの壁倍率の計算方法）

3 所感

施工業者の当事者性が主な争点。被告は「自分は設計図しか作成しておらず、施工者でも監理者でもない。瑕疵が出たのは、図面通りに施工しなかった原告の責任」と主張。

→瑕疵が存在することについては、相対的に、大きな争いにならなかった。

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 森 竹 和 政（兵庫）

第40回大阪大会（H28.6.4～5）以降現在までの当部会での活動は、以下のとおりです。

1 平成28年度第2回部会（H28.8.3）及び臨時部会（H28.8.2）、第3回部会（H28.10.21）及び臨時部会（H28.10.20）が開催されました。現在、部会において検討を進めているテーマは以下のとおりです。

2 「熊本地震による建物被害を考えるシンポジウム」（仮）の実施準備

2017年4月8日（土）午後1時～午後5時（予定）

場所：弁護士会館2階クレオABC

2016年4月に発生した熊本地震から1年を迎える来年4月8日に、シンポジウムを実施すべく、準備を進めています。

現時点で予定している内容としては、今後発生することが確実されている大規模地震に備えて、新耐震基準その他建築基準法令の建物の構造上の安全性に関する規準は遵守されているのか（設計・施工に問題はないのか）、建物の構造上の安全性に関する建築基準法令の規準は有効適切なものであるのかを検討し、あるべき法制度を検討することとしており、熊本地震による建物被害の状況や熊本地震による建物被害から見てきた建築

基準法令の問題点に関する講演、パネルディスカッション等を予定していますので、全国ネットの皆様におかれましても多数ご参加いただければ幸いです。



3 『欠陥住宅被害救済の手引』（民事法研究会）の改訂

直近の改訂（全訂三版）から約7年が経過していることから、前回の改訂以降の判例や論考を踏まえて改訂作業を行うことを検討しています。

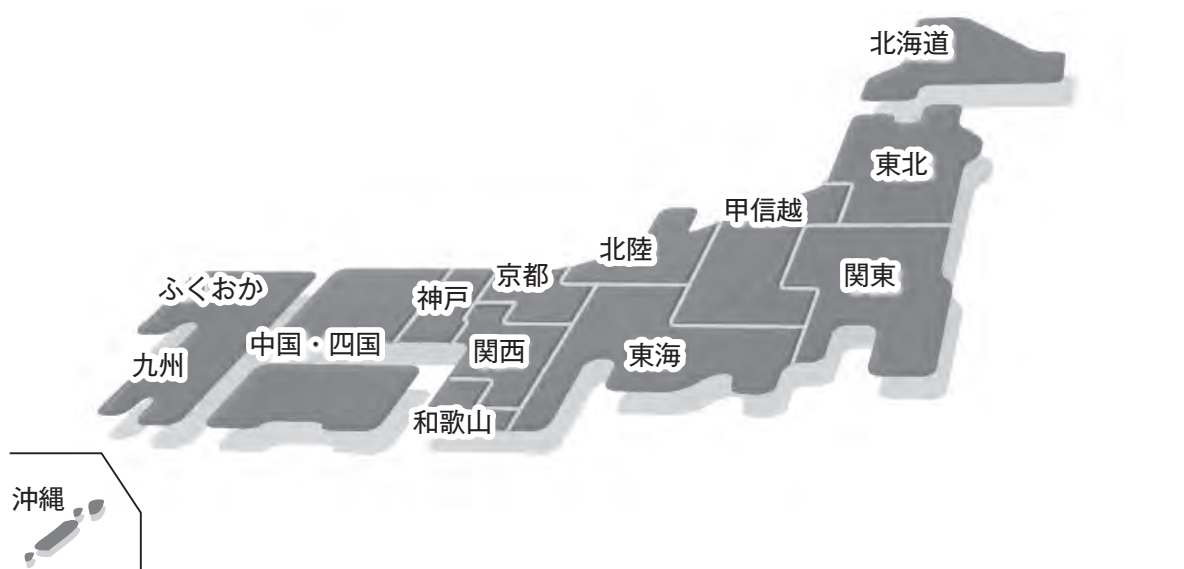
4 住宅安全基本法（仮称）の立法提言に向けての検討

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 その他

上記の他、サブリース問題、住宅セーフティネットなど賃貸借を巡る問題についても検討しています。

地域ネット報告

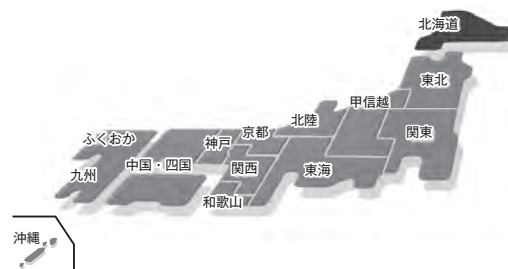


北海道

第1 勉強会の開催状況

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

近時開催された勉強会は、次のとおり。



63	2016.10.19	中山建築士 石川弁護士	『既存建物の再利用（用途変更）にかかる注意点』（中山） 『雨漏りについての裁判例』（石川）
62	2016. 8.18	長江建築士 山本弁護士	『結露トラブル事例』（長江） 『賃貸借と相続』（山本）
61	2016. 6.15	中村建築士 山田弁護士	『マンションの施工不良・劣化の見分け方』（中村） 『地盤の問題（杭基礎データ偽装事件のその後など）』（山田）
60	2016. 4.20	宮下建築士 山田弁護士	『リフォーム前のチェックポイント』（宮下） 『民泊・シェアハウスの法律問題』（山田）

第2 その他

メンバー、相談体制、広報の状況は、従前どおり。

東北

1 活動報告（平成28年）

(1) 総会及びシンポジウム

日時 7月30日（土）13時～17時30分

場所 山形県金山町役場内大ホール

内容 <総会> 13時～13時30分

<シンポジウム> 13時30分～17時30分

テーマ：「地元木材・職人による住宅建築のあり方」

樹齢300年と言われる金山杉を用いた建造物、金山杉住宅をはじめ、美しい町並みを保持している金山町の取組みについての基調報告、さらに、金山杉及び地元職人による施工の素晴らしさや、他方で現状抱えている課題等について、パネルディスカッションを実施し意見交換。

終了後懇親会、翌日は街並み見学等。

(2) 例会

1月25日（月）18時30分～20時30分

4月13日（水）18時30分～20時30分

6月9日（木）18時30分～20時30分

9月16日（金）18時30分～20時30分

(3) 欠陥住宅110番

7月3日実施

地盤沈下事案等、9件の相談あり。

(4) その他

各会員による宅地被害、マンション被害訴訟等の取り組み

常設相談（HPでも随時受け付け）

2 構成・役員

(1) 会員数 61名（弁27、建17、一17）

(2) 役員 代表幹事 平山建治（建築士 宮城）

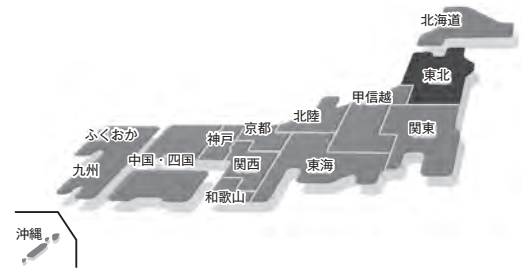
幹事（副代表） 鈴木 覚（弁護士 宮城）

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 伊藤佑紀（弁護士 宮城）

事務局次長 篠塚功照（弁護士 宮城）



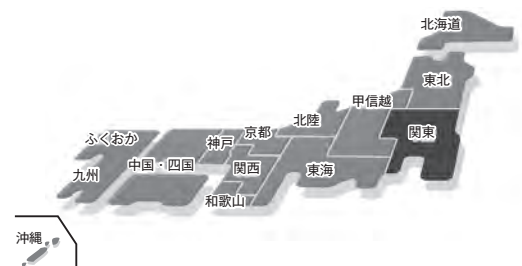
関東

1 2001年11月24日設立

現会員数103名（建42、設2、管1、弁43、

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16年9月まで）

485件（110番からの相談含む。月平均2.7件）

15年10月～16年9月まで 16件 月平均1.3件

(2) 定例相談（05年10月～16年10月）（毎月第2土曜日開催）

新規593件（月平均4.5件）、継続575件（月平均4.3件）

（16年4月～16年10月まで 新規40件 月平均6.7件、継続33件 月平均5.5件）

4 活動状況（15年10月鹿児島大会以降）

(1) 2016年度総会及び講演会 6月11日（土）

- ・関東ネット代表 志水英美代弁護士 選任
- ・関東ネット事務局次長 柴和彦建築士 選任
- ・関東ネット運営委員 塩田純一建築士 選任
- ・講演会テーマ「第三者委員会調査報告」 講師 柴和彦建築士、高木秀治弁護士

(2) 事務局から独立した研修委員会が、研修会の企画立案をする体制

研修委員：志水弁護士、鈴木敦士弁護士、本間弁護士、柴建築士、塩田建築士

(3) 定例会議で判決和解報告を行う体制

(4) 2016年全国ネット110番 7月2日（土） 相談件数27件

(5) 2016年度第1回研修会「基礎・地盤に関する瑕疵」 9月10日（土）

～リーガル・プロGRESS・シリーズ建築訴訟14を題材に裁判所の思考形式の検討～

講師 志水英美代弁護士

(6) 定例相談会 毎月第2土曜開催、相談事例検討会（定例相談会終了後）

(7) 運営・研修・広報委員会 月1回開催（定例相談会終了後）

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

5 今後の活動予定と課題

(1) 関東ネット通信30号（平成28年10月発行予定）

(2) 定例相談会の広報

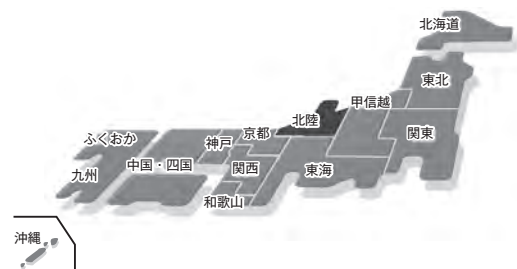
(3) 新人研修制度の創設

(4) マニュアルの作成

(5) 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応等

北 陸

欠陥住宅対策北陸ネットは、福井、石川、富山の3県で活動しております。H26.8.24に再発足し、先般の総会をもって3期目（H28.9.1～H29.8.31）に入りました。会員数は前期まで30名でしたが、若干名、減少傾向です。



現状報告と今後・その1

会員の内、建築士は4名です。建築士の増加は、喫緊の課題です。これは全国ネット全体の課題と思われ、建築士が参加し難い理由を探ることも大切だと思います。

建築士の報酬が見えない、設計監理の業務で忙しい、日ごろの業務と異なる、施工者・工務店に嫌がられる……などいろいろ理由がありそうですが、取り組むことによって、建築士の技術的かつ社会的な役割も見えてくるものと確信しています。

建築の団体であるJIA（日本建築家協会）、建築士事務所協会、建築士会に対しても、積極的に声を掛け、取り組みの必要性を伝えたいと思っています。特に建築士会の青年部会との交流会を企画し、事案の検討会・勉強会を通して理解を深めていきたいと思っています。

現状報告と今後・その2

当ネットの専用電話には、年々問い合わせが少しずつ増えております。

また昨年より欠陥住宅にならないための「予防セミナー」としてH27.11.13 in 金沢、H28.3.3 in 福井、H28.9.8 in 富山の3回開催し、私どもの活動も少しずつ周知されてきていることを実感しています。

また、相談者は、いろいろな所へ問い合わせをした後、当方のネットへの電話をしてくるケースもあります。他の相談所では対応が難しそうな事案の受け皿にもなっているようです。電話による建築相談をきっかけに、法律と建築の専門家が一緒に取り組む事案も増えてきていますことは、一つの成果と考えております。

H28.11.26、11.27の金沢大会

さて11月26日(土) PM～27日(日) AMに全国大会が金沢で開催されます。会場は新しくなりました金沢弁護士会館大ホールです。昼は充実した議論を重ねて頂き、夜は金沢をリラックスして満喫して頂きたいものです。まだまだ小所帯で、さしたるお世話も出来ませんが、豊かな自然に育まれた山海の幸をご用意しお待ち申し上げます。何卒、万障御繰り合わせの上、御参加をよろしくお願い申し上げます。

新事務局長のこと

なお、H28.9より事務局長に麻生英右（弁護士）が就任しました。2人体制となり、そのメリットを活かします。重ねてよろしくお願い申し上げます。

東 海

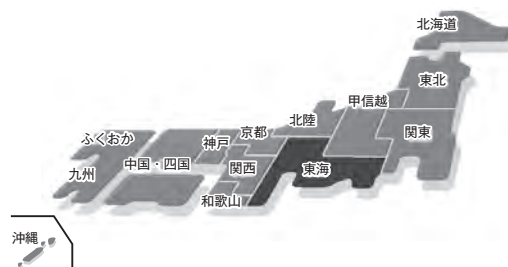
第1 組織の現状

欠陥住宅被害東海ネットは、2016年4月11日現在、156名で活動しています（弁護士119名、建築士27名、全相協・その他一般10名）。

第2 活動報告

1 総会 第17回総会 2016年4月16日(土) 於：ウインクあいち

今泉麻衣子会員（弁護士）が「裁判例から見る建築士の責任」と題してこれまでの裁判例から建築士の責任を認めた事例、認めなかった事例等につき報告を行いました。これをふまえ、実際に建築士はどのような工事監理を行うのか、また行うべきなのか、実際の木造住宅の建築過程に



則して、片山繁行会員（NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会・建築士）、瀬瀬誠会員（建築士）によるパネルディスカッションを行いました（聞き手：水谷大太郎）。

2 例会

(1) 第83回例会 2016年6月20日 於：ウインクあいち

「熊本地震から考える建築物の耐震」と題して、浅井洋樹会員（建築士）が報告しました。また、全国ネット大阪大会報告として、「欠陥住宅紛争事件の総括」を黒柳良子会員（弁護士）が、「残された問題点」について柴田将人会員（弁護士）が、それぞれ報告しました。

(2) 第84回例会 2016年8月23日 於：ウインクあいち

「建物としての基本的な安全性とは何か」について柴田将人会員（弁護士）が、「名古屋大学減災連携研究センター」について今泉麻衣子会員（弁護士）が、「平成27年度の重要裁判例」について石川真司会員（弁護士）が、それぞれ報告しました。

3 その他の活動

(1) 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「どのように造ればこわれない？ 法律的にどのようなことに気をつければ安心？」

2016年7月9日 於：名古屋市都市センター

NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会との共催で、セミナーと無料相談会を行いました。セミナー講師は、片山繁行会員（同住宅設計者の会理事長）及び今泉麻衣子会員（弁護士）で、無料相談会には9件のご相談を頂きました。

(2) 電話相談の開始

これまでのご相談は、原則として面談で行っていましたが、2016年1月下旬より、電話でのご相談も受け付けています。

4 相談

2016年4月～9月で39件の相談をいただきました。弁護士の初回相談料は30分間無料としています。

第3 今後の予定

今後の例会等の日程は以下のとおりです。会員外の皆様も、例会・総会にご参加いただけます。ご参加ご希望の場合は、資料準備の必要がございますので、織田幸二法律事務所（電話：052-973-2531）までご連絡下さい。

〈例会〉

2016年10月19日（水） 18時30分～ 第85回例会 ウインクあいち1107号室

2016年12月5日（月） 18時15分～ 第86回例会 ウインクあいち1108号室

2017年2月15日（水） 18時30分～ 第88回例会 ウインクあいち1108号室

〈総会〉

2017年4月15日（土） 13時30分～ 第18回総会 ウインクあいち1301号室

〈無料相談会〉

2016年10月23日（日） 13時30分～16時 ウインクあいち1205号室

ウインクあいち 名古屋市中村区名駅4-4-38 TEL 052-571-6131

● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●



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	08年	51件
99年	100件	09年	40件
00年	104件	10年	62件
01年	92件	11年	38件
02年	83件	12年	36件
03年	105件	13年	26件
04年	121件	14年	31件
05年	110件	15年	27件
06年	81件	16年	22件
07年	64件	累計	1227件

イ 地域別件数（2015年12月末日までの統計）

京都市	15年	14件	（14年	20件、13年	11件、12年	15件）
京都府下	15年	7件	（14年	7件、13年	9件、12年	9件）
滋賀県	15年	6件	（14年	4件、13年	5件、12年	7件）
その他	15年	0件	（14年	0件、13年	1件、12年	1件）

(2) 「欠陥住宅110番」(毎年7月初旬に実施)

全国ネットで、計10か所で同時開催。

2016年実施の京都の相談件数計2件（15年17件、14年11件、13年9件）

2 研究会、その他行事（今後の予定を含む）

- 16/04/23 13:00 総会&大会（パレスサイドホテル）＊テーマ「『ひび割れ』を考える。」
- 16/05/20 18:00 輪読会（弁護士会館）＊プロGRESS建築訴訟を題材に
- 16/06/04～06/05 全国ネット大会（大阪）＊全国ネット20周年記念大会
- 16/06/23 18:00 定例研究会（弁護士会館）＊ひび割れ判例の研究
- 16/07/02 10:00～16:00 全国一斉110番（上田・小川LO）
- 16/07/20 18:00 輪読会（弁護士会）＊プロGRESS建築訴訟を題材に
- 16/08/10 20:00 暑気払い（ロシア料理「キエフ」）
- 16/09/21 18:00 定例研究会（弁護士会館）＊ひび割れ判例の研究
- 16/10/14 18:00 輪読会＊案件に関する情報交換会
- 16/11/26～11/27 全国ネット大会（金沢）
- 16/12/09 18:00 情報交換会（御池総合LO）
- 16/12/09 20:00 忘年会（場所未定）
- 17/02/03 18:00 定例研究会兼新人研修会（弁護士会館）

3 事務局会議、幹事会（今後の予定を含む）

- 16/05/09 19:00 事務局会議①（上田・小川）
- 16/05/16 18:00 相談部会（上田・小川）
- 16/06/22 18:00 相談部会（上田・小川）
- 16/06/22 19:00 事務局会議②（上田・小川）
- 16/07/11 18:00 相談部会（上田・小川）
- 16/07/11 19:00 事務局会議③（上田・小川）

16/08/10 19:00 幹事会①兼事務局会議④（木内総合）
 16/09/20 18:00 相談部会（上田・小川）
 16/09/20 19:00 事務局会議⑤（上田・小川）
 16/10/17 18:00 相談部会（上田・小川）
 16/10/17 19:00 事務局会議⑥（上田・小川）
 16/11/21 18:00 相談部会（上田・小川）
 16/11/21 19:00 事務局会議⑦（上田・小川）
 16/12/19 18:00 相談部会（上田・小川）
 16/12/19 19:00 事務局会議⑧（上田・小川）
 16/01/17 18:00 相談部会（上田・小川）
 17/01/17 19:00 事務局会議⑨（上田・小川）
 16/02/20 18:00 相談部会（上田・小川）
 17/02/20 19:00 事務局会議⑩（上田・小川）
 17/03/21 19:00 幹事会②兼事務局会議⑪（木内総合）

4 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）
- (3) Facebookページの検討、相談案内チラシの作成
- (4) 消費生活相談員との懇談会企画を開催

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（2016.10.17現在）

- 1 総会員数：141名（ ）内は今年5月時点との異動
 （内訳）：弁護士：112名（-4名）
 建築士：26名（-2名）
 その他：3名（+1名）
- 2 協力会員：94名（ ）内は今年5月時点との異動
 協力弁護士：76名……新人3名を含む（-3名）
 協力建築士：18名……（-1名）
- 3 幹事・事務局体制（ ）内は今年5月時点との異動
 幹 事：5名……会計監査1名を含まず（±0名）



事務局：17名（±0名）

- 4 現状の問題点 新人の建築士の勧誘や研修機会を増やしていきたい。

第2 活動状況（前回総会以降分）

1 概況

（平成28年）

- 6月11日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（エルおおさか）
6月17日（金）19:00～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
6月27日（月）18:00～ 110番事前研修（大阪弁護士会館）
7月2日（土）10:00～16:00 欠陥住宅110番（大阪弁護士会）
7月9日（土）13:30～16:30 110番後の個別相談会（大阪歴史博物館）
7月13日（水）19:00～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
8月4日（木）19:00～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
8月6日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（エルおおさか）
8月29日（月）18:30～ LP勉強会（大阪弁護士会）
9月9日（金）19:00～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
9月10日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（エルおおさか）
9月10日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（エルおおさか）
10月8日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（エルおおさか）

2 被害救済活動

(1) 定例個別相談会

毎月第2土曜日に、北浜周辺の貸会議室にて、弁護士、建築士による個別相談会を実施している。相談料は2000円。

(2) 個別事件の対応

3 研究・予防等活動

(1) 『建築訴訟 リーガル・プログレッシブ・シリーズ14』勉強会

同書（青林書院）は、大阪地裁第10民事部（建築専門部）の、歴代および現在の裁判官が勢揃いで執筆しているものであり、中身も、建築技術面も含めて、非常に高度かつリーダブルです。そこで、関西ネットとしては、負けておられないので（?）、頑張って検討する所存です。

勉強会の形式は、基本的には同書の読み込みですが、発表担当者（弁護士複数名）と、参加者との間でコミュニケーションを取ろうと考えています。

現在までに、平成27年7月28日、同年9月11日、同年11月9日、同年12月3日、平成28年2月25日、同年4月18日、同年6月10日、同年8月29日の、8回を開催済みです。特に、前回8月29日の、「第Ⅱ部 4章 施主と設計者との間の訴訟」には、久しぶりの参加となる建築士の方々の出席もありました。

(2) 津波・高潮ステーション見学会

平成28年9月17日（土）津波・高潮ステーションの見学会を開催しました。津波・高潮ステーションとは、「地震、津波発生時の対応などを学べる、広く開かれた施設」で、例えば、「津波災害体感シアター（ダイナキューブ）」では、津波災害を、音と映像によって実際に体感することができます。近い将来かならず起こる東南海・南海地震による津波への対策を学ぶことができます。」と紹介されています。<http://www.pref.osaka.lg.jp/nishiosaka/tsunami/tsuna-about>.

html

(3) 大阪市住まい情報センターとの懇談会

大阪市住まい情報センターとは、良好な関係を継続していきたいため、懇談会を行うこととしました。一昨年に引き続き、2回目です。

住まい情報センター相談員が普段相談で苦慮しているテーマをお聞きしたところ、私道の相談に苦慮しているとのことでしたので、平成28年10月24日(月)に、私道をテーマとして、会合を持つ予定です。まず、弁護士から「通行権とはなにか 私道とはなにか」のレクチャーを行い、その後、具体的にあった相談を対象に話し合いを行おうと思っています。

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/>） 手続案内、F A Q等を表示

＊なお、住まいるダイヤル、および、大阪市立住まい情報センターから、各機関の相談要件に当てはまらない相談をふっていただくようになったことから、また、定例個別相談会を毎月開催とした（以前は2ヶ月に1回）ことで使い勝手が良くなったためか、近時、相談件数が増えています。

わかやま

第1 会員数

35名（弁護士23名、建築士13名、土地家屋調査士1名）

第2 活動報告

1 定期総会

平成28年3月14日(月) 役員選任

代表幹事 木下智仁（弁護士）、島桐子（建築士）

会計 栗山哲也（建築士）

事務局長 東 紘資（弁護士）

2 欠陥住宅ネット全国一斉電話相談

平成28年7月2日(土)

相談担当者 弁護士4人、建築士4人

相談件数 2件

3 定例会議・勉強会

(1) 平成28年6月6日(月) 開催

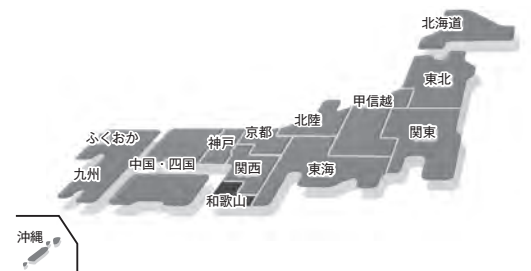
「第40回大阪大会」の研修報告等

(2) 平成28年7月26日(火) 開催

欠陥住宅110番実施の結果報告等

(3) 平成28年9月27日(火) 開催

個別事件報告等



神戸

1 神戸NETの正会員数（2016年10月11日現在）

⇒ 26名（建築士11名、弁護士15名）前回から変動無し。

2 神戸NETの活動報告（2016年5月大阪大会以降）

(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。
- ・『欠陥住宅被害救済の手引き（全訂三版）』の勉強会。もう一度基本を確認しようとの趣旨で、毎月担当者を決めて読み合わせを行っている。

(2) 市民向けリフォームトラブル予防講座

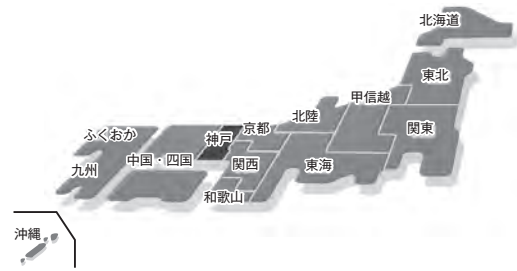
- ・3月26日に行ったマンションリフォームのトラブル予防セミナーについて、市町村や各消費者生活センターに向けて予防出前講座を募集している（詳細は神戸NETのホームページをご参照）。

(3) 神戸NETのホームページを随時更新

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

3 神戸NET例会等日程

- ・5月11日(水) 2016年度神戸NET総会
- ・6月24日(金) 6月例会
- ・7月2日(土) 全国110番
- ・7月20日(水) 7月例会
- ・8月24日(水) 8月例会
- ・9月21日(水) 9月例会
- ・10月19日(水) 10月例会
- ・11月16日(水) 11月例会
- ・12月14日(水) 12月例会
- ・1月11日(水) 新年会



中国・四国

1 会員数

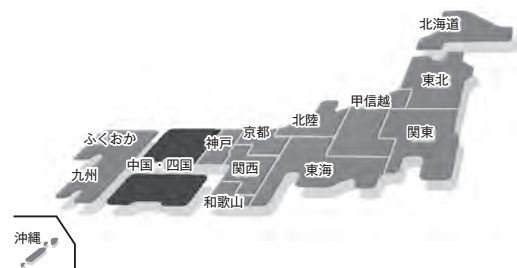
弁護士・学者：98名 建築士等：34名
一般：13名／合計 145名（平成28年5月現在）

※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：31名 建築士：6名



鳥取 …… 弁護士：3名
山口 …… 弁護士：9名 建築士：5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（2016.5～2016.10）

(1) 欠陥住宅被害予防救済活動

・2016年4月20日(水)、広島弁護士会館において、広島欠陥住宅会が共催（主催：（一社）広島県建築士事務所協会・（一社）日本建築士事務所協会連合会）し、「実例に学ぶ建築士事務所のトラブル予防研修会」を開催した。

広島欠陥住宅研究会会員の風呂橋誠弁護士・益本隆春一級建築士が講師を担当し、建築士・弁護士等約90名の参加を得た。

・2016年5月、中国・四国ネット瓦版平成28年5月号発行

・2016年5月14日(土)岡山支部にて勉強会を開催。建築士から、法律事務所物件の雨漏りについて予備調査報告、弁護士からは事例報告「監理契約を中途解約した結果、監理建築士から監理報酬を求められた件について精算のあり方を調停で主張した事例」。

・2016年6月5日、中国・四国ネットが編集作業を担当した「消費者のための欠陥判例第7集」（発行：民事法研究会、編者：欠陥住宅被害全国連絡協議会）が発刊された。

・2016年6月、中国・四国ネット瓦版平成28年6月号発行（大阪大会特集号）

・2016年7月2日(土)、全国ネット主催の欠陥住宅被害110番を岡山支部（担当：岡山・香川・鳥取）、広島欠陥住宅研究会（担当：広島・山口・愛媛・島根）、高知支部（担当：高知・徳島）で開催した。計17件の相談があった（来所相談含む）。

・2016年7月、中国・四国ネット瓦版平成28年7月号発行（110番特集号）

・2016年8月、中国・四国ネット瓦版平成28年8月号発行（金沢現地幹事会特集号）

・2016年8月6日(土)岡山支部にて勉強会を開催。弁護士から6月4～5日開催の大阪大会の報告、および鑑定の注意事項について講義を行った。

※また、この間、毎月第1月曜日に広島欠陥住宅研究会にて例会を開催。

(2) 今後の活動について

中国・四国ネットは、来年5月に設立15周年を迎え、この間様々な活動を行ってきた。

昨年開催された中国・四国ネット総会では、中国・四国ネットの課題として、中四国地方が9県にまたがっていることから、中国・四国ネット全体としての活動が難しく、そのため、被害救済予防活動も各支部の活動に拠るところが大きいのが、活動が活発でない支部では、十分な救済予防活動を行うことが難しいことが確認された。

総会では、各支部の連携強化・情報交換の一環として中国・四国ネット瓦版が発行されることとなり、これまで、全国大会や110番などのイベント毎に7回発刊されており、今後も、随時発刊される予定である。また、若手会員の研鑽・新規会員の獲得のため、活動が活発でない地域を中心に、中国・四国ネット主催の講習会を行うことが決定されており、これも、定期的開催していく。

各支部の活動としては、日常の相談業務（被害救済活動）のほか、被害予防活動に力を入れており、今後も、予防セミナー等を開催する方針である。

ふくおか

1 会員数

57名（建築士12名、弁護士45名）（福岡、佐賀、長崎、鹿児島）

2 活動報告

(1) 定例会議・勉強会等

- ① 平成28（2016）年4月23日 熊本地震緊急無料電話相談会
- ② 平成28（2016）年5月8日 熊本地震現地における一斉簡易調査（1回目）
- ③ 平成28（2016）年5月18日 熊本地震に対する対応緊急会議
- ④ 平成28（2016）年5月25日 熊本地震現地調査（2回目）
- ⑤ 平成28（2016）年7月20日 定期総会、熊本地震現地調査報告会
- ⑥ 平成28（2016）年10月26日 勉強会

テーマ「建築基準法第6条4号建物の設計内容を知る」第4回

(2) 全国一斉110番

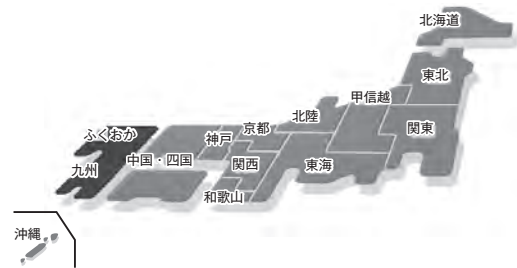
平成28（2016）年7月2日

相談件数 2件 継続相談 0件

(3) 一般相談（HPより受付）

平成27（2015）年 11件（電話受付件数）

平成28（2016）年（10月7日時点） 12件（電話受付件数）（うち建築士による本調査2件）



沖縄

1 現在の活動

会員による不定期の勉強会・報告会を開催している。

2 構成等

(1) 会員数 7名（弁7、建0）

(2) 役員 代表幹事 三宅俊司（弁護士）

幹事 平良卓也（弁護士）

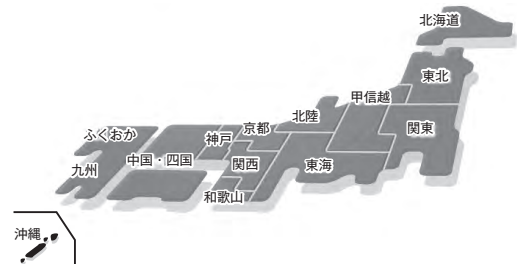
同 中西良一（弁護士）事務局長兼務

3 今後の活動等

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



事務局だより

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 平 泉 憲 一

金沢大会のご案内

2016年11月26日、27日に欠陥住宅全国ネット第41回大会が金沢市で開催されます。会場は、裁判所のお隣、この春落成したばかりの金沢弁護士会大ホールです。

金沢のまちを2つの川・犀川と浅野川が流れます。文明発祥の古代メソポタミアのチグリス・ユーフラテス川を想起します。それらの川の間に金沢を見渡せる金沢城・加賀百万石の前田のお殿様の居城があり、広大な石垣群と建造群は今も威容を残しています。

織田信長によって能登1国を与えられていた藩祖・前田利家が1583年の賤ヶ岳の戦いの後に豊臣秀吉に降りて加賀2郡、さらに1585年、越中西3郡を与えられて前田家領の原型が形づくられました。今に受け継がれる多彩多様な文化も金沢の歴史と伝統と密接な関わりの中で育まれてきました。

金沢は“弁当忘れても傘忘れるな”と言われるほど雨の日が多い……ということから金沢駅の玄関口には“おもてなしドーム”という立体トラスで組んだガラス張りの“大きな傘”がお迎えします。そこに造られた鼓の門は、巨大な集成材で組み上げられた鼓形の構造物です。歴史と伝統のあるまちに、新しさをしなやかに取り込んできた金沢の玄関口のシンボリックモニュメントになりつつあります。

名勝・兼六園の足元には、まるで未来からやってきたような金沢21世紀美術館がすっかり景観に馴染んでいます。直径113mの白い円形の外壁の曲面ガラスが金沢の日常の風景を映し出します。内部も軽やかで右に行っても左に行ってもよい、老若男女が自由にそぞろ歩きして、たたずみ、くつろぐ……ことが出来ます。そこは、九谷焼、蒔絵、漆芸、加賀友禅などの伝統工芸品ではなく、コンテンポラリーアートの展示です。体験してわかる様々な新しさ……これで快く適度に感覚を刺激されます。そのあたりにも、金沢の多様性、奥深さ、包容力、柔軟性を垣間見ることが出来ると思っています。

今一つ、弁当忘れても……心配ご無用です。豊かな自然に恵まれた山海の幸、特に大会の頃には、日本海から水揚げされたコウバコガニ、のどぐろ、甘エビ…が美味しいということです。日本海では雄のズワイガニと雌のセイコガニが命の受け継ぎをしています。そのセイコガニが金沢方面に横歩きしてコウバコガニになった？……というささやかな論争？は、さておき、舌鼓を打ちながら楽しく歓談して頂ければ幸いです。お帰りには、近江町市場で旬の新鮮な食材をお求めになれるのもグッドなお薦めコースです。

北陸ネットは福井・石川・富山の3県で2014年8月に再出発しました。まだまだおぼつかない足取りではありますが、多数の皆様の御参加を心よりお待ちしております。



金沢駅



金沢21世紀美術館

事務局長 東 畑 慎 治（建築士）