

# 欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.44

2013年3月23日号  
発行 欠陥住宅関西ネット  
代表幹事 岩城 穰  
事務局長 脇田 達也  
太平洋法律事務所  
〒530-0054 大阪市北区南森町 1-2-25  
南森町 i s ビル4階  
TEL 06-6365-9183  
FAX 06-6365-7293  
<http://www.kekkan.net/kansai/>

▽リレー報告▽

## 欠陥住宅全国ネット和歌山大会 「都市防災を考える～大地震・大津波に備えて～」

2012年11月17日(土)、18日(日)  
於：あいあいセンター(和歌山市小人町)

### 被害者の発言・特別講演

- 1 平成24年11月17日と18日、和歌山市で欠陥住宅被害全国連絡会第33回和歌山大会が開かれました。



最初に、宮城県石巻市の大川小学校児童のご遺族の佐藤和隆氏からお話を頂き



弁護士  
島村美樹

ました。佐藤氏は小学校6年生の3男を東日本大震災の津波で亡くされました。同校は、当時78名の児童がいましたが、そのうち74名が亡くなり、4名が助かりました。地震発生5分後に大津波警報が発令され、津波が来るまで約51分もあり、同校の近くには山があったにも関わらず児童のほとんどが助かりませんでした。同校には避難マニュアルがなく避難訓練もしていなかったそうです。遺族は事実解明を求めています。教育委員会の対応は不誠実なものだそうです。佐藤氏は、同じようなことが二度と起こらないよう事実究明が必要と強調されました。

つらい気持ちを抑え、二度と同じような悲劇をうまないために発言して下さった佐藤氏に対し、出席者一同、心から感謝しました。

- つぎに、特別講演として和歌山大学教育学部（理科教育）教授・防災研究教育センター長の此松昌彦氏より「新想定を基にした命を守る防災活動」についてご講演頂きました。

政府は昨年3月31日に南海トラフ巨大地震の新想定を発表しました。それによると、最悪の場合、マグニチュード9.1、浸水面積が東日本大震災の約1.8倍、死者・行方不明者は約1.7倍、建物被害（全壊）は約1.8倍となると想定されるそうです。膝下の津波で立っていらなくなる実験映像をご紹介頂き、迅速な避難の大切さが実感されました。皆が防災意識を持ち防災対策を行うと被害はかなり減る、地域全体が連携して防災力

を高めることが必要、そのためには専門家が行政と市民の間に入ってコーディネートすることが必要とのことでした。

- さらに、もう一つの特別講演として東京理科大学教授・日本地盤工学会前会長の龍岡文夫氏より「地盤と都市防災」についてご講演頂きました。

地盤の液状化のメカニズムの説明とともに東北大震災や過去の大地震の際の液状化による被害を映像で紹介され、液状化の恐ろしさを実感しました。龍岡氏は、盛り土の全てが悪いわけではなく、土の質、締め固め、排水設備、擁壁を適切に施工すれば危険はないと説明され、新幹線の線路に使用されている新しい技術についてもご紹介頂きました。また、公の構造物25万棟のうち10万棟は、まだ耐震診断や補強の手が回っておらず、安全性が怪しいとのこと、早急な対策が必要と感じました。

## 基調報告・パネルディスカッション・大会アピール

- 基調報告

和歌山大会初日後半は、3本の基調報告で幕を開けました。

まず、平泉憲一弁護士（関西ネット）は、「既存不適格建築物の問題」と題して、日弁連の平成24年3月15日付「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」に基づいて、既存不適格建築物の問題点と現状分析をふまえた立法提言を紹介しました。

次に、千葉晃平弁護士（東北ネット）は、「東日本大震災の被害報告」と題して、仙台市内の丘陵地である西花台、折

立団地、緑が丘団地等の被災状況と宅地被害の予防と救済に関する法制度が不十分であることなどを指摘しました。

そして、和歌山県建築住宅課の前田俊紀課長は、「和歌山県の現状と対策」と題して、南海トラフ3連動地震に備えて、予め指定された特定避難路沿いの不適合建築物に対する改修命令を可能とする「津波からの円滑な避難に係る避難路沿いの建築物等の制限に関する条例」の制度概要を説明されました。

- パネルディスカッション

引き続き、吉岡和弘幹事長のコーディネ



弁護士

三浦直樹

ネットによるパネルディスカッションが行われました。パネリストは、前田課長、前半で特別講演をいただいた此松教授、龍岡教授、さらには、大川小学校でお子様を亡くされた遺族の方でした。



従来の想定を超えたものに対する取り組みが必要であり、津波被害を最小限に食い止めるための高台移転にも限界があること、徹底した防災教育が必要であること、造成地の滑動崩落や液状化被害を予防するためには、地盤情報の開示が重要であり、そのための一つの制度として地盤工学会を中心とする「地盤品質判定士」を創設する動きがあることなどが活

発に議論されました。



なお、地盤情報の収集・開示のあり方については、その後、日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会において更なる調査研究を進め、その成果は、去る3月6日に開催された「我が家の地盤は大丈夫？～東日本大震災後の地盤情報開示のあり方を考える～」と題するシンポジウムに結実しました。

### 3 大会アピール

以上の議論をふまえて、石津剛彦弁護士（和歌山ネット）の提案にかかる「大地震・大津波に備え、実効性ある防災対策を求めるアピール」が採択されました。

## 入門講座 「フローで考える建築訴訟～資料編ABC～」

先日開催されました和歌山大会2日目入門講座（京都ネット会員御担当）を受講しましたので、ご報告致します。

本講座では、土地購入から完成・引渡に至るまでの流れ及びその中で作成される書面について書式例とともに御説明いただきました。どのような内容の書面がどの段階で、いかなる趣旨で作成されるのかを理解することで、紛争になったときに何が必要か、何を見れば紛争の原因究明に近づけるのか等を遡って考えることができます。このような視点からの簡潔かつ分かりやすい

### 弁護士 福本有希

御説明は、小職を含め、建築紛争にこれから関わる新人会員にとってもイメージをつかみやすく、まず何を知っておくべきか、理解しておくべきかの整理としても分かりやすい非常に充実した内容でした。

購入段階で作成される仲介契約書、売買契約書、重要事項説明書等は、各書類の作成者が重要であること、相談事項の記載の有無、記載の内容等を確認すべきことなど、書類のまずどこに注目すべきか、また、法的瑕疵に関しては重要事項説明書の内容を確認することなど、各書類を漫然と見るの

ではなく、どのような情報を収集するには何を見ればよいかといったことも学ぶことができました。また、紛争の原因となることが多く考えられる契約内容に関しても、設計・監理委託契約書の監理の報酬額によっても監理の範囲が問題となり得ること、見積書の「別途工事」に含まれているものの確認や「数量」に注目すべきことなど、漠然と『契約内容が重要』ということではなく実務上具体的には何をどう見たらよいのかという新人会員の不安を解消していただきました。さらに、建築確認申請図書、建築確認済証、設計・建設住宅性能評価書等の記載内容、入手方法など、具体的記載内容、作成主体や保管者は誰か等イメージすら不十分な書類についても書式例を参考に御説明いただき、頭の中で曇っていた部分がすっきりと晴れるような感覚になりました。

した。そもそも作成されていないこともありうる書類の御説明などからは、入手しようとしたが無い場合にも焦らないなど各段階の心準備も学びました。



このように、本講座では、知識のみならず、姿勢、心構え等までも学ばせていただき、建築紛争に関わる上で広く基礎となる財産となりました。（リレー報告 終）

## 「建築訴訟」研究会(第16回)

2012年12月14日(金)午後6時～  
於：大阪弁護士会館

弁護士 福本有希

このたび、「建築訴訟」研究会第16回において、第3部「建築訴訟の要件事実と裁判」第2章「売買契約関係訴訟における要件事実と証明責任」及び同部第3章「不法行為関係訴訟における要件事実と証明責任」(740頁～809頁)を担当しましたので、ご報告致します。

### 1 売買契約関係訴訟における要件事実と証明責任

#### (1) 売建と建売の異同及び建売の問題点

建築条件付き土地の売買(売建)の場合、住宅取得者が自由に住宅設計できるはずですが、建売住宅であるかのような表現の広告や、建築条件付き宅地の説明が不十分であることなどから自身が契約する内容を理解せず、また契約内容も不十分だったために、できあがった住宅に

瑕疵があるという場合も少なくないそうです。

当日ご紹介いただいた、建物請負契約不成立により土地売買契約が解除となったとして、土地売買契約の特約に基づく手付金の返還が争われた事案(名古屋高裁平成15年2月5日判決)も、建築請負契約書が簡易であった上、広告文言が土地売買契約書に記載されていなかったという契約内容の不備が原因で生じた紛争です。

#### (2) 債務不履行責任が生ずる場合

瑕疵担保責任と不完全履行の関係についての議論もなされました。遮音効果に特に注目してマンションを購入したが、実際は宣伝広告されていた仕様よりも質が落ちる場合を例に、説明義務違反で追

及するのは一般的に困難であろうこと、瑕疵担保責任を問うことはできないか等検討しました。

## 2 不法行為関係訴訟における要件事実と証明責任

### (1) 最高裁平成19年7月6日第二小法廷判決（以下、「平成19年判決」。）

設計者、施工者、工事監理者の建物利用者、隣人、通行人等に対する不法行為責任に関する平成19年判決における「建物としての基本的な安全性」や、本判決の射程等について議論しました。居住者の生命・身体への影響はないとしてもその所有物に対し被害を及ぼすような建物の瑕疵の場合（雨漏りにより居室内の建具にシミが出来るような場合）には建物の基本的な安全性を損なうものといえるのか等、「基本的な安全性」とはどこまで認められるのかを具体的な例をもって検討しました。

### (2) 建築士の注意義務の範囲

平成19年判決は、建物の設計・工事監理をした者又はその施工をした者と施主との間で建物の不法行為責任が争われ

た場合の法律関係について直接判示するものではありませんが、瑕疵担保責任の存在が不法行為責任の範囲を限定するような趣旨とは解されないこと、また、契約の具体的な内容によって、具体的な注意義務の内容は異なりうることを議論しました。

特に、監理上の注意義務に関し、重点監理の場合には、重点監理対象事項は何か等の個別判断が必要なことなどをご教示いただきました。

## 3 最後に

家屋の請負契約時に請負人とは異なる業者とエレベーターを設置する契約をしたが、契約者が想定していたものとは異なるエレベーターが設置され使用できない場合に、誰にいかなる責任追及の方法が考えられるか等についてご意見を頂戴しました。このような事態が生ずるのは、そもそも不十分な内容の契約であったり、内容を理解せずに契約してしまう現状にも問題があり、この問題の解消に向けて私たちができることを学んでいきたいと思に至りました。

# 新人歓迎会

2013年2月22日（金）午後6時～  
於：大阪弁護士会館



## 弁護士 向山 知

今年も、新たに弁護士登録された方々に関西ネットの活動に勧誘すべく、新人歓迎会を開催しました。

最初に、安松建築士から建築技術の基礎的知識についてレクチャーされましたが、ビジュアルを駆使されていて、初心者の方にもたいへんわかりやすかったのではないかと思います。

続いて、周々木弁護士から建築紛争事件の入門講座が行われました。盛りだくさんの内容をコンパクトにまとめておられて、私も改めて勉強になりました。

# 関西ネットのパンフレットができました！

◆マイホームを借入したが  
欠陥が見つかった！

◆用済みがひとりで、  
賃貸にしたい！でもなかなか  
見つからない

◆新築住宅に引っ越しから  
経年経衰の悪いシロクハスズメが  
出てきた

◆こんな悩み、  
**欠陥住宅  
関西ネット**  
へ  
ご相談ください。  
(無料です。お客様の悩みを  
よくお聞きします。)

◆リフォーム工事で  
トラブルになったら！

◆業者から、追加工事の代金を  
請求されて困っている

◆マンションの管理組合に  
住んでおられる方へ

◆欠陥住宅関西ネット  
のご相談は

**欠陥住宅  
関西ネット**



◆関西ネットのサービス  
● 欠陥住宅相談センター  
● 欠陥住宅相談センター  
● 欠陥住宅相談センター  
● 欠陥住宅相談センター

◆相談会での相談  
2日間に亘り、個別相談を行います。  
相談内容に応じて、個別相談も実施  
いたします。相談料は1回15,000円（税込）です。  
相談料は1回15,000円（税込）です。  
相談料は1回15,000円（税込）です。  
相談料は1回15,000円（税込）です。

◆解決に向けて  
ご相談に応じて、弁護士と連携  
して、お客様の権利を守るための  
サポートを行います。

◆建設士、弁護士との紹介  
建設士、弁護士と提携しています。  
建設士と連携して、お客様の権利を  
守ります。建設士と連携して、  
お客様の権利を守るためのサポート  
を行います。

事務局で制作して  
おりました関西ネットの  
パンフレット（A4版3  
つ折り・カラー刷り）  
が完成しました。  
大阪府下の消費生活  
センターなどに置いて  
いただいています。

## 活動報告と今後の予定

### 《前号以降の活動》

- 2012年（平成24年）
- 11月21日（水）19:00～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
- 12月1日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 12月14日（金）18:00～ 「建築訴訟」研究会（大阪弁護士会館）
- 12月21日（金）18:00～ 忘年会
- 2013年（平成25年）
- 1月28日（月）19:00～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
- 2月2日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 2月15日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 2月22日（金）18:00～ 新人歓迎会
- 2月26日（火）19:00～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
- 2月28日（木）18:00～ 「建築訴訟」研究会（大阪弁護士会館）
- 3月7日（木）19:00～ 事務局会議（太平洋法律事務所）
- 3月23日（土） 関西ネット第16回総会（大阪市立中央会館）

### 《今後の活動予定》

- 4月6日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 4月24日（水）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 5月25日（土）～26日（日） 欠陥住宅全国ネット第34回福岡大会
- 5月31日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 6月26日（水）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 7月1日（月）18:00～ 欠陥住宅110番事前研修会
- 7月6日（土）10:00～16:00 欠陥住宅110番
- 7月13日（土）13:00～ 110番後臨時個別相談会
- 7月30日（火）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 8月30日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 9月27日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 10月25日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 11月29日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 12月20日（金）17:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）・忘年会

## 編集後記

写真は、とある私立高校の門前に掲示されていたものです。「建物はそこに住む人のところを映し出す」とのことですが、心ならずおかしな建物に住まざるを得なくなった人もいますよ、と突っ込みを入れてしまいました。

〒530-0047 大阪市北区西天満 3-1-25-401  
伊勢谷法律事務所 向山 知  
TEL06-6365-7238 FAX06-6365-7239

