

ふぉあ・すまいる No.40



祇園

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2018年10月25日 発行

代表幹事 吉岡 和弘

幹事長 河合 敏男

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/>

このたびの大阪府北部地震、台風21号、及び北海道胆振東部地震により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。皆様の健康の回復と安全の確保、そして一日も早い復旧をお祈り申し上げます。

さて、『ふぉあ・すまいる』40号は、平成30年6月2日～3日に行われた第44回京都大会の報告です。京都大会は、145名ものご参加をいただきました。

1日目は、本年4月から始まった既存住宅についてのインスペクション制度について国交省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保室長の神谷将弘氏よりご説明をいただきました。

また、民法改正が建築瑕疵紛争における売買・請負契約にどのような変化・影響があるのかについて、京都大学法学部研究科教授の潮見佳男先生よりご講演いただきました。

2日目は、最近発生件数が増加しているマンションのタイルの剥離落下問題について、ネット会員より、高嶋卓裁判官の論文の報告をなされました。

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）京都大会 基調報告 河合敏男（弁護士・東京） 2
- ◆特別企画Ⅰ『既存住宅流通の促進施策の概要—インスペクションを中心に—』の報告 3
講師 神谷将弘（国交省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室長） 報告 草地邦晴（弁護士・京都）
- ◆石巻市大川小学校事件控訴審判決 吉岡和弘（弁護士・仙台） 7
- ◆特別講演『民法（債権関係）の改正と売買・請負契約法』の報告 9
講師 潮見佳男（京都大学法科大学院教授） 報告 上田 敦（弁護士・京都）
- ◆既存（中古）住宅流通の促進施策の改善を求めるアピール 16
- ◆特別企画Ⅱ タイルの剥離落下問題（高嶋論文の意義と課題） 17
三浦直樹（弁護士・大阪） 木津田秀雄（建築士・兵庫）
- ◆判例・和解事例報告 19
 - ・東大阪外壁タイル事件 森竹和政（弁護士・兵庫） 19
 - ・外壁タイル剥落&屋上防水工事工法違反事件 田籠 明（弁護士・京都） 20
 - ・4号建物に構造計算NGで欠陥を認めた事件 神崎 哲（弁護士・京都） 21
 - ・崖条例違反事件 吉岡和弘（弁護士・仙台） 22
- ◆社会資本整備審議会について 齋藤拓生（弁護士・仙台） 23
- ◆日弁連消費者問題対策委員会 土地・住宅部会 活動報告 千葉晃平（弁護士・仙台） 24
- ◆地域ネット報告 26 ◆事務局だより—京都大会盛会の御礼・松山大会開催のご案内— 32

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)京都大会

基 調 報 告

幹事長 河 合 敏 男 (東京)

1 既存住宅インスペクション制度

今大会では、最初に既存住宅インスペクション制度について議論する予定となっております。アメリカのインスペクションは、行政の行なう公的インスペクションと当事者間で行われる私的インスペクションの両者によって、欠陥住宅の予防に大きな役割を果たしております。また、中古住宅売買においても、売買対象物の状態は契約締結前にインスペクターによって徹底的に調査され、その中身が全て明らかになって、売主買主双方の了解の上で契約が結ばれています。今回我が国に導入された既存住宅インスペクションは、民間による私的インスペクションに当たるものですが、習慣、社会状況の異なる日本でうまく機能していくのかどうか、大変興味深いところだと思います。会場からも活発な議論をしていただきたく、お願いいたします。

2 石巻市大川小学校事件

先日、石巻市大川小学校事件の控訴審で、被害者側の主張を認める画期的な判決がありました。災害による脅威を甘く見てはいけないこと、起きてしまった後では取り返しがつかないこと、その備えは十分可能なのであって、これをおろそかにしたり後回しすることは決して許されないことなど、私達の活動の理念と共通しています。本日は、被害者の方と事件を担当された吉岡先生から、この事件の問題点や教訓について、お話しいただく予定となっております。

3 民法改正と建築瑕疵責任

昨年6月に行なわれた民法債権法の改正は、売買契約、請負契約、時効など、欠陥住宅紛争の解決にも大きく影響すると思われます。本大会におきましては、京都大学法科大学院教授の潮見佳男先生をお招きして、特別講演をいただくことになっております。本日のご講演と質疑を通じて、いろいろな疑問を払拭し、皆様の活動に役立てていただきたいと考えております。

4 伊藤學先生を偲ぶ会

先日、全国ネットで長く代表幹事を務めていただきました伊藤學先生（平成29年10月9日、91歳でご逝去）を偲んで、「伊藤學先生を偲ぶ会」が東京のJIA会館で行なわれました。ご承知のとおり、伊藤學先生は欠陥住宅問題の草分け的存在です。思い出やエピソードを語り合い、學先生の欠陥住宅問題に対する厳しい姿勢を再認識させられた大変有意義なひとときでありましたので、ご報告させていただきます。

『既存住宅流通の促進施策の概要 —インスペクションを中心に—』の報告

国交省住宅局住宅生産課
住宅瑕疵担保対策室長

講師

神谷将弘氏

弁護士

報告

草地邦晴(京都)

1 はじめに

平成28年の宅建業法改正により、「建物状況調査」が法制度に組み込まれ、平成30年4月から施行となっている。従前より、平成25年6月に策定された国交省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく「既存住宅現況検査」がいわゆるインスペクションとして実施されてきたが、新たに「建物状況調査」(インスペクション)が加わることになる。この「建物状況調査」に関しては、宅建業者が、媒介契約を締結したときに依頼者に対しその実施をする者のあっせんを行うことや、重要事項説明時にはその実施の有無、実施した場合における結果の概要を説明することが宅建法上の義務となるが、それだけではなく、国交省が既存住宅流通の促進に向けて制度化した「安心R住宅」標章制度や、「既存住宅売買瑕疵保険」とも連動した制度設計がなされていることから、その全体像を把握することが重要になる。

そこで、今回は国交省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室長の神谷将弘氏を講師にお招きし、インスペクションを中心に、既存住宅流通の促進施策の概要をお話いただいた。

2 講義の内容

神谷氏からは、まず既存住宅を巡る現状のお話があった。背景として、耐震性を有しない住宅ストックの減少、空き家の増大、国際比較(リ

フォーム投資の割合が低い)、建物検査のニーズなどの統計が紹介され、住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)による、住宅購入をゴールとせず、既存住宅が市場で流通する仕組み作りをすすめていることが報告された。

次に、インスペクションの概要が説明された。平成25年6月策定の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の概要と、①同ガイドラインに基づく「既存住宅現況検査」、②宅建業法改正により導入された「建物状況調査」、また③安心R住宅の要件を確認する検査(既存住宅売買瑕疵保険の現場検査)の比較についても説明があった。①の検査分野が任意に設定されるものであることと比較して、②③については、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分については、必須のものとなることや、②では、調査結果として、劣化事象等が「調査できなかった」とすることも可能であるが、③ではこれが許されていないことなどが、特に説明された。

続いて、「建物状況調査」の宅建法上の位置付け(「建物状況調査」とは、i 既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が、ii 既存住宅状況調査方法基準に従って実施した、iii 既存住宅状況調査をいう(宅建業法34条の2四、平成29年国交省告示81号・82号))、講習制度や、方法基準、調査項目等の説明があった。「建物状況調査」が、建築士法上の建築物の調査に該当するため、関連する建築士法の規定の適用があることや、建築士は1級、2級、木造の区分に応じた建築物の範囲で調

査を行うこと、また、宅地建物取引業者は、自ら
が媒介を行う既存住宅について、お手盛り防止の
見地から建物状況調査の実施主体となることが適
当ではないとされていることなどが解説された。

その後、「安心R住宅」の仕組み、要件、これ
を使用することができる登録団体の登録状況や、
事業者への許諾の状況などの解説があり、最後に
既存住宅売買瑕疵保険の制度枠組の解説があっ
た。これらの要件となる検査基準への適合性は、
「建物状況調査」の実施によっても確認すること
が可能なのとされていることから、「建物状況
調査」を軸として、宅建業者による説明、瑕疵保
険、安心R住宅などの諸制度が関連付けされてい
るといえる。

3 質疑応答・討論の状況

これに対して、会場からは「建物状況調査」の
内容や報告方法への疑問、また、果たして既存住
宅を購入しようとする消費者にとり、安心できる
ものとなるのか、逆に新たな消費者被害を生むも
のとはならないのかといった観点からの質問、意
見が多く出された。なお、紙面の都合上、主なも
のをまとめて紹介したい（不正確なところがあり
ましたら、ご容赦下さい）。

(1) 「建物状況調査」の内容について

そもそも、設計図書等との照合、建築基準関係
規定の違反の有無の判定、瑕疵の有無や原因の判
定は行わないものとなっており、重要事項説明用
の結果の概要裏面にも、それが明記されているこ
とへの疑問が出された。

また、建物状況調査がこれらを行わない制度と
なっているのは、新築時には適法に瑕疵なく建築
されていることを前提にしているのではないかと。
そうであるとすれば、中間検査や完了検査を充実
させるということがまず必要なのではないかとの
意見、建築基準関係法令との関係ではなく、宅建
業法での枠組となっていることへの疑問などもだ
された。

講師からは、まずインスペクションを法制度の

中に取り込んでいくことが消費者保護のために重
要なことと考えていること、今回は既存住宅の取
引にインスペクションを位置付け、宅地建物取引
業者を使った枠組としたこと、他方で、現時点で
はインスペクターにあまり重大な責任を負わせる
ことが難しいといった趣旨の回答があった。

なお、建物状況調査と、安心R住宅や瑕疵保険
における検査の内容、方法の具体的な違いに関す
る質問に対しては、基本的に同じ（調査できない
場合の扱いは格別）とのことであった。

(2) 「建物状況調査」の公正性、中立性について

売買の売主と買主の同意があれば、宅地建物取
引業者が自ら媒介する既存住宅の建物状況調査を
行うことが可能となっている上、国交省のQ&A
では、関連会社のインスペクターがこれを実施し
てもよいとされており、建物状況調査が、買主側
の視点ではなく、売主側の視点で行われることへ
の懸念が出された。実態として、媒介契約も売買
契約も一緒に行われることもあり、その段階で
あっせんを受けても遅い事が多い上、売主依頼の
場合は、報告書の表現を変えたり抹消するよう求
められることもあり、消費者の視点でのインスペ
クションとならない恐れがある。イギリスでは売
主側のインスペクションは法律で禁止され、アメ
リカでも8割は買主側からの依頼であり、日本の
インスペクション制度が、海外の買主視点でのイ
ンスペクションと大きく乖離しているとの指摘も
あった。

この点についても講師の説明も、インスペク
ションを法制度に導入するということでの限界が
あって、このような形になっていることや、今は
厳しく規制することは難しく、今後の制度の浸透
状況をみながら、改善したいとの回答であった。

(3) 安心R住宅の基礎的な品質の確認について

安心R住宅では、安心できる基礎的な品質とし
て「新耐震基準」に適合とあり、書面で確認する
とされているが、それはどのようにして確認する
のかとの質問が出された。建築時期（昭和56年6
月1日以降に確認済証の交付）だけで判断するの

か、それ以外の調査も行うのか（既存住宅状況調査報告書の耐震性書類確認の欄（適合、不適合、不明）でいえば、その建築時期の確認で足りるのか、さらにはその余の基準適合の確認が必要なのか）といった質問、また、建築時期に関しても、確認済証だけで足りるのか、検査済証やその他の書類が必要なのかといった質問が出された。

講師の説明では、昭和56年6月1日以降に交付された確認済証があれば、書類確認としては十分で、その他の書類確認は必要なく、耐震性書類確認は「適合」とされる。確認済証で確認ができない場合は、これに代わる書類が必要になるとのことであった。これに対しては、会場から、確認済証があっても建築確認どおりに建築されている保証はないこと、また新耐震基準導入以降も、中間検査が開始されるまでの建物の新耐震基準適合性は、ブラックに近いグレーだとの指摘や、昭和56年6月以降も実際には山ほど欠陥住宅があったのに、そんな簡単な判断でいいのかと、厳しい疑問も投げかけられている。

これについては、講師からは厳しい指摘はしっかりと受け止めたいとの回答にとどまり、制度としては割り切っているとのことであった。

(4) 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）について

裏面に、状況調査を行わなかった理由を記載する欄がない、解説では、売主が同意しなかったことにより調査できなかった場合には、その理由を記載することになっているが、その欄もなく、設ける必要があるのではないかと、との意見があった。

これに対しては、書式についてはあくまで参考ひな形であり、法令等に基づく書式ではなく、講習登録機関に参考として示しているものなので、これに縛られず、自由に記載すれば良い、とのことであった。

(5) 建築士の責任について

建物状況調査で劣化事象なしとしていたが、後に瑕疵が発見された場合に、瑕疵を見落とした建

築士には責任はないのか、また、建築士の賠償責任保険との関係はどうなるのか、との質問については、その時点での劣化事象等に関する状況調査であるので、調査自体が適正に行われていない場合の依頼主との関係はともかく、見落とされた瑕疵（あるいはその後発生した瑕疵）が発見された場合にも、買主との関係での責任は想定しておらず、調査で発見できなかった瑕疵があった場合は瑕疵保険の対象としてカバーすることを想定しているとのことであった。

(6) リフォームの問題について

例えば、雨漏りがある場合に、内装をリフォームしてしまったら表面上は劣化事象が見えなくなるが、そのような場合にも、建物状況調査では劣化事象無しということになるのかとの質問があった。

これについては、講師の回答では、建物状況調査は、その時点での状態を見るものなので、そうならざるを得ない、リフォームをしてはならないということは言えないとのことであった。

会場からは、本来消費者に安心していただくための制度と思うが、かえって瑕疵隠しということを増長させてしまうのではないかと。せめてリフォームの経過を書くようにすることはできないのか、との意見があった。

4 質疑応答、討論を通じて見えてきたもの

時間が十分ではなかったものの、今回の講演と質疑応答、討論を通じて、よりはっきり見えてきたところが何点かある。

(1) 調査時点での目視中心の劣化事象の調査にすぎない

建築基準法令への適合性、瑕疵の有無や原因、設計図書との照合等いずれも行われておらず、新耐震基準の充足も、修繕の有無も確認できない。さらにその結果の概要の記載も不十分であるため、これのみによって建物の安全性や瑕疵がないものであると安心することは危険である。

(2) 主体の中立性、公正性は担保されていない

現状の制度枠組では、基本的に売主（宅地建物取引業者含む）からの依頼が想定され、宅地建物取引業者（売主、媒介）の関連会社がこれを行うことも可能であるから、建築士が行っているといっても、利害関係を持つ者による調査である場合があることを認識しておく必要がある。

(3) 調査建築士に過度な負担や責任がかからないよう、瑕疵担保保険でカバーするよう制度設計されている

建物状況調査の内容が限定的であることから、その時点での調査内容に不備がなければ、その後には瑕疵が発見されても責任はおわず、瑕疵保険がある場合には、瑕疵保険での対応が想定されている。

(4) 新耐震基準が定められた後も、建築基準関係法令に違反した建物、欠陥住宅が多数存在し、特に中間検査導入以前は、新耐震基準を満たしていない住宅が大量に存在しているという事実、制度設計上、完全に無視されている。

5 私見と感想

講師のお話からは、建物状況調査の導入にあたっては、大変ご苦労があったように見受けられ、種々の反対意見もある中、法律への導入段階としては、今回の制度にならざるを得なかった、という側面もあろうかと思われる。インスペクションが法制度上組み込まれた意義については、一定の評価をすべきところがあり、これから海外でも行われているような買主目線でのインスペクションへと発展していくことを強く願うとともに、この制度に「魂」を吹き込んでいくことが我々の役割と自覚することも必要なのであらうと感じる。

しかし、その点を踏まえてもなお、現状の制度は、既存住宅を流通させるという目的に重きを置きすぎていて、消費者の安心や信頼がないがしろにされていると指摘せざるを得ない。

建築士が行った建物状況調査の結果の概要を示されれば、普通の消費者は、建築基準法令に違反していない、瑕疵のない建物であると信用するのが普通ではないだろうか。裏面に「やってません」と記載することで十分とは思われない。ましてや、「安心R住宅」で国のお墨付きを得ています、となれば、耐震性能も十分ある安心安全な建物であると完全に信頼するのではないだろうか。しかし、その実態は、あえて乱暴な言い方をすれば、調査時点では表面上（書類上）何も見つかりませんでした。もし何かあったら保険でお願いします。ということにすぎない（なお、安心R住宅でも瑕疵担保保険を自らかけるのかは買主の自由なので、信頼して保険はかけませんとの選択すら十分ありうる）。しかも、建物状況調査自体、お手盛りの可能性を否定しない制度設計と、建築士の責任を軽減したことが相まって、売主や媒介の圧力の中でゆがめられる危険性を孕んでいる。

この制度設計では、建物状況調査や安心R住宅に対して消費者が抱く信頼と、住宅の実際との間に著しい乖離が生じている可能性がある。信頼に足る調査がなされていないため、乖離があるか否かすら判別できないが、大きな乖離が生じていたことが判明した場合には、深刻な問題を生じることになる。それは保険があればいい、という問題ではない。このままでは、新たな消費者被害を生むことになりかねない。真に買主が安心できる既存住宅を検査する制度に改め、早急に改善をはかることを求めたい。

石巻市大川小学校事件控訴審判決

弁護士 吉 岡 和 弘 (仙台)

1 仙台地裁平成28年10月26日判決

2011年3月11日発生の地震の際、大川小学校に在学していた児童74名が津波で被災した事件について、被告石巻市、同宮城県は「津波は大川小に来ることは予見できなかった」と主張。仙台地裁は「津波到来の予見時期について、河北総合支所の広報車が15時25分頃、大川小正門付近で津波避難を呼びかける広報が校庭にいた教師らに届いていたと推定でき、遅くとも、津波が到達する15時30分（津波到来の7分前）までに学校に津波が来ることを予見し得た（双方控訴）。

2 仙台高裁平成30年 4 月26日判決

（最高裁HP「下級裁判所裁判例速報」(http://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/detail4?id=87735)参照)

仙台高裁は、学校保健安全法に基づき、学校運営の管理職たる校長、教頭及び教務主任の三者のみならず、教育委員会の平時の作為義務（安全確保義務）を認め、平成22年4月末時点での懈怠を認定した（総額14億3617万円余）。

- ・学校保健安全法26～29条が保護しようとする法的利益は学校安全と保護者の信頼であり、教育委員会及び校長ら学校運営者の権限は自由裁量に任されているわけではない。学校の実情は教育委員会及び学校自身が収集・蓄積した相互に共有する情報により具体的に定まり、作為義務の内容を拘束する規範性を帯びる。法律上、児童の就学を強制する在学関係は児童の安全確保を制度上補償されていることが前提になる。
- ・津波の予見可能性につき、大川小は北上川の堤防から200mはなれており、標高は1ないし1.5m、追波湾から3.7kmだった。北上川の河川勾

配は、1万7000分の1程度と非常に緩やか、川幅は真北上大橋付近で300m、谷地中付近で700m、干潮時と大潮時には2m近い水位変動があり、満潮時には大川小の敷地高とほぼ高さが同じになるときもあった。大川小と北上川を隔てるものは北上川の右岸堤防のみであり、堤防が破壊されれば大川小の敷地に浸水を余儀なくされる状況にあった。津波浸水域予測には相当誤差があることを前提に利用すべきであり、堤防が天端沈下したり、破堤する知見から、大川小に津波被害の危険は予見出来た。

- ・ハザードマップ上に大川小が避難場所と指定されていたのは誤りと評価される。校長らは独自の立場からハザードマップの信頼性等について批判的に検討することが要請されていた。
- ・校長らの安全確保義務を履行するための知識・経験は地域住民よりも遙かに高いレベルのものでなければならず、市教委や他の学校間で相互に情報を交換する立場にあった。
- ・平成20年6月の「石巻市新防災計画」では、福地・針岡を避難対象地域に指定していたのに（それより下流にある）大川小が建つ「山根」を対象外にする合理的理由はなかった。
- ・平成22年4月30日段階（東日本大震災の1年余前）で大川小が津波被災する危険を予見出来たのだから、校長らは、第三次避難場所、避難経路、避難方法を予め定めておく必要があり、マニュアル改訂義務を負い、市教委は是正を指示・指導すべき義務を負っていた。校長会・教頭会・中堅教員研修会での説明等で安全確保義務を履行する機会は十分にあった。
- ・津波危険がある場所から通学する児童らがいる以上、保護者らと予め引渡等を協議し周知し壁

なのにこれを怠った。大川小は学校災害対策要綱を作成せず、市教委は是正指導しなかった。

- ・徒歩20分で到着できる「バットの森」を第三次避難場所に指定しておけば、防災行政無線が放送された午後2時52分の直後に避難を開始すれば午後3時30分までに標高20mを超える「バットの森」に到達できた。

- ・事後的な不法行為は、違法な行為と認められず、不法行為は成立しない。

- ・近親者慰謝料につき1審判決認容の100万円を500万円に、行方不明の保護者に100万円に増額し、弔慰金500万円を控除する（1審判決認容額から全体で1000万余が増額）。石巻市と宮城県は上告、及び上告受理申立をした。



特別講演

『民法(債権関係)の改正と 売買・請負契約法』の報告



京都大学大学院法学研究科教授

講師

潮見佳男氏

弁護士

報告

上田

敦(京都)

第1 はじめに

今回の京都大会では、特別講演として、京都大学大学院法学研究科教授の潮見佳男教授より、「民法(債権関係)の改正と売買・請負契約法」と題してご講演を賜った。

潮見先生は、言わずと知れた我が国を代表する民法学者の一人である。法務省法制審議会民法(債権関係)部会幹事として、この度の民法(債権法)改正の中心的役割を担ってこられた方でもある。

このたび、潮見先生には、欠陥住宅被害救済に深く関係する売買、請負に関する規定の改正点を中心にご講演を賜った。前半は、債権総論・契約総論の部分における改正ポイントを解説いただき、後半は、民法(債権法)改正によって実務上問題となりそうな点をピックアップし、我々からの質問として、先生にお答えいただくという形で進めていただいた。質問事項は13頁から15頁の一覧表記載のとおりである。

潮見先生のご講演は、欠陥住宅被害救済にあたる我々にとって、大変意義のある、また大いに勇気を与えていただいた内容だった。

本来であればその講演録を全部掲載したいところではあるが、紙幅の都合もあるため、この報告原稿では、総論部分の紹介に留めざるを得ない。以下、第2が講演内容の要旨であるが、その整理は私限りによるため正確性にいささか自信がない。本原稿をお読みいただく際にはその点に十分注意していただくとともに、不十分なご報告となることを何卒ご容赦いただきたい。

第2 債権総論・契約総論の部分における改正ポイント

1 履行不能に関する規定の新設(412条の2)

(1) 412条の2第1項について

同条項では、「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。」と書かれている。この条文のポイントは、①「不能」という言葉を使っているということと、②「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」という修飾語をつけている点である。

修飾語を付した点については、「契約及び取引上の社会通念に照らして」という部分について、契約という言葉強調したときに、契約書に書かなきゃいけない、あるいは逆に契約書に書いておれば、それはルールとして尊重される、そのような誤解を生じさせた反省がある。実務において契約を解釈し、契約で何が取り決められたのかということを考えるときに、単にどういう合意をしたのかとか、契約書に何が書いてあるのかということだけではなくて、契約を取り巻く諸般の事情だとか、当該社会においていかなるルールや考え方が妥当しているのかということも考慮に入れながら、契約は解釈されるはずである。今回の改正は、こういった解釈態度を否定するものではない。契約を「合意」という本当に狭い意味で捉える人たちであっても、「社会通念」というところで他の要素を取り込むことができるはずである。契約といったからには合意以外の要素も考慮に入れて、

その内容、あるいは規範というものは決まると考えている者たちからすれば、取引上の社会通念と書いてあるけれども、これは念のために書いたものであって、特にこれだけを切り出して何か意味を与えるということは好ましくない。そんな経緯があって、「契約その他の取引上の社会通念に照らして不能」というふうに書いたものである。

(2) 412条の2第2項について

412条の2第2項は、原始的不能の場合について定めた規定である。原始的不能の契約は、いわゆる我妻世代は、原始的不能を履行目的とする契約は無効であるというふうに習っているはずだが、その真逆をいったのがこの412条の2第2項である。

412条の2第2項は、契約に基づく債務の履行がその契約の成立のときに不能であったときは、つまり原始的不能であっても、415条の規定によりその履行の不能によって生じた損害の賠償を請求することが妨げない、と書かれている。この415条の規定により履行の不能によって生じた損害の賠償というのは、履行利益の賠償である。履行利益の賠償を認めるということは何を指しているのかというと、契約は有効であるということを指している。契約は有効であるから、だから履行利益の賠償が認められるのだという、こういうふうな形で条文というのが立てられている。「我妻」を勉強してきた者にとってみれば、発想を転換しなければいけない重要な点である。また、さらに注意すべき点として、原始的不能の場合であっても契約が有効であるということは、そのまま放っておいたら契約は続くということであり、契約関係から解放されるためには、解除の意思表示が必要となる。こういう一手間をかける必要が出てくること。もう1つは、この規定は任意規定という点で、任意規定ということになると、取引慣習というようなものが存在していたならば、原始的不能の場合契約は無効、とされることがある。この部分が余り、この間、取り上げられていないようなので、少し強調しておきたいと思う。

2 債務不履行を理由とする損害賠償（415条1項）……免責事由

415条は債務不履行を理由とする損害賠償の規定である。改正前と比べると、1項と2項ができている。

1項は、改正前の415条を少し書き直したというふうなものである。書き直したのは2カ所。1つは、立証責任に配慮をして、「債務者の責めに帰することができない事由」が免責事由ということ条文上も明らかにした。従来の415条は、債務者の責めに帰すべき事由によってと規定されていたが、立証責任について実務では、改正前415条の書き方とは違う処理がされていたが、そのような実務上の扱いを踏まえて、「債務者の責めに帰することができない事由によるときは、この限りでない」という表現にしたというのが重要な点である。

もう一つの重要な点として、「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というふうに、修飾語が付されている。415条の改正をめぐっては、過失責任の原則との関係でいろいろ議論がされた。多くの方は、現行法の415条の債務者の責めに帰すべき事由というのは、債務者の過失だというふうに教わってきたのではないかと思うし、今でもそういうふうに教えておられる方がおられる。

それに対して、法制審の議論では、契約にもとづく債務を考えると、その債務不履行を理由とする損害賠償は、過失責任の原則のもとで考えてよいのか、そういう問題提起がなされた。過失責任の原則というものは基本的にドイツ法の理念であるところの行動の自由の保障を源泉とする。過失責任の原則とは、過失側には責任があるというよりも、過失がなければ責任ない、という点に主軸がある。どうぞ自由に行動してください。一般市民はみんな理性的な人であるから行動は自由にやっていいですよ。わかりやすい言い方をしたらそういうことである。行動の自由の保障というものがあって、しかし過失があった場合にあなたは責任負わなきゃいけないよ、こういうたてつけ

で過失責任の原則というのはでき上がっている。

そこで契約違反を考えたとき、行動の自由の保障は出発点になるのだろうか。むしろ出発点に置かれるべきなのは、契約は守らなければいけない。行動は自由ではなく、一旦結んだ契約は守らなければいけない。契約の拘束力。では、免責される場合というのはどういう場合か、といったら、契約に照らして考えたときに、こういう場合に債務者にリスクを負担させるのは相当ではない。幾ら契約には拘束されるといってもものには限度がある。そういう観点から免責を考えるべきである。つまり、契約の拘束力からの解放という視点で免責というものを考えていったらいかか、という論争をやっていた。

そういう視点で考える人たちは、そのことがわかるような形で条文を書きましょうということ、415条第1項但し書きに「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」という修飾文章がつくことになった。

さて、問題はここから。実務で、債務者の責めに帰することができない事由、つまり、契約違反の場合に債務者が免責される、損害賠償から免責されるというふうになったときに、言葉では、過失がなかった、義務違反がなかったから免責される、というふうに言われるが、そのときに果たして先に述べたような意味での過失責任の原則を意識されてきたのかということ。実務では、確かに「過失がなかった」という言葉を使うけれども、そのときであっても実務家の方々は、この契約のもとで、この債務者は、この状況で免責されて相当ではないか、それを表現する言葉として、「過失がない」とか「義務違反がなかった」という言葉を使ってきたのではないかなと思う。

結局、改正前の415条も「過失」とは書いておらず、「債務者の責めに帰すべき事由」と書いているだけであり、それを証明責任に合わせて「責めに帰することができない事由」と考えてきた。そうであるならば、契約及び取引上の社会通念に照らして考えたときに免責できないと書いておけばもうそれで十分じゃないか、そういう捉え方をして改正後の415条第1項の修飾文章の表現に

なった、ということで理解いただきたい。

3 履行に代わる損害賠償（415条2項）

「履行に代わる損害賠償」とあるが、実務に携わってる方にはむしろ、填補賠償と置きかえていただければいいかなと思う。

填補賠償請求権は、改正前の民法のもとではどういう場合に発生するというふうに理解されているか。1つは履行不能の場合。もう一つは、契約が解除された場合。改正前民法の中ではもう一つある。履行遅滞の場合で、履行しろと催告をし、相当期間が経過した場合も填補賠償、履行にかわる損害賠償の請求をすることができる。要するに基本形が2つで、もう1つの履行遅滞の場合に催告して相当期間経過すれば填補賠償請求できるという判例。その3つがあると捉えられている。

前の2つに共通するのは、履行請求権が尽きたときに填補賠償請求権が出てくるということ。この2つは並び立たない。

その上で改正後の415条第2項をみると、意図的にその部分を膨らませている。「前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときには、債務の履行にかわる損害賠償の請求をすることができる。」と書かれている。

1号は「債務の履行が不能」である。

2号は「債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき」。確定的な履行拒絶と言ったほうがいいと思い、最初は履行拒絶と書こうとしたら、それは実務で困るという意見が出た。そこで、「明確に表示」が入った。これは、何か書面にしろというところまでの意味はない。確定的な意思が相手にわかるように示したという、そういう意味で理解いただければよい。

3号は「債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、または債務の不履行による契約の解除権が発生したとき」とある。この規定のポイントは、「債務の不履行による契約の解除権が発生したとき」、すなわち、解除をしなくても解除原因があれば、そこで店舗賠償請求することができるという点。つまり、債

務不履行を理由とする解除の場合、これは3号の後段のほうにひっかかる。債務不履行による契約の解除権が発生したとき、つまり解除の要件を満たしたときに填補賠償請求権が発生する。現行法とはちょっと違う。特に実務に携わる先生方は御留意いただきたい。

もう一つ申し上げたい点がある。3号後段の場合に、不履行請求権、填補賠償請求権が並んで走っているという状況が出てくること。2号の場合もそう。私はやらない、絶対にやらないと言っている、不履行請求権と同時に填補賠償請求権が発生する。こんな形になっているので御留意いただきたい。

4 催告解除（541条。ただし書の新設）

解除については、541条以下のところに規定がある。改正法では債務者の帰責事由は不要という立場をとった。これは世界的な傾向である。解除制度に対する発想の転換である。改正前民法のもとでの解除は、損害賠償と並ぶ債務者に対する責任追及手段と捉えていた。どちらも債務者の帰責事由が必要だと捉えられていたのは、どちらも責任追及手段として捉えられていたから。

ところが、今回の改正民法では、解除は、債務不履行されてしまった債権者の側から解除制度というものを捉え直されることになった。債権者から見て、契約違反されて債務不履行されてしまった。もうこんな契約に拘束されるのは嫌だ。解放されたい。そういうときに、債務者と結んだ契約から解放されるためにどんな要件が必要か。その場合に、債務者に帰責事由は要するのか。責任追及をするわけではなくて、債権者が契約から離脱するだけのことなのに、損害賠償と同じように債務者の帰責事由を解除において要求するということはおかしい、ということから、解除に債務者の帰責性は要らない、という制度選択をした。

ただ、契約違反だった、債務不履行があったからといって、一発レッドカードで解除を認めるというものこれはこれでおかしい。では、どういう要件が備わったら解除ができるのか、という観点から541条以下を捉え直した、ということである。

結論からいうと、単なる債務不履行では解放はされず、その債務不履行が重大なものとして評価されるものでなければならない。これが基本的な枠組みとして採用されて今回の制度構築になっている。

541条をまずごらんいただきたい。弁護士の方々にはなじみのある条文だと思う。改正法の541条の本文に当たる部分は、これは現行法と同じ。本文は一緒だが、債務者の帰責事由は書いていないということは、積極的な意味を持つことになる。書いてないということは要件ではないということ。間違えないようにしていただきたい。

もう一つ注意すべきは、ただし書で、「その期間を経過したときにおける債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」という書き方をしていること。読み方に工夫が必要。「その期間を経過したときにおける債務の不履行が」と意図的に書いている。催告をして、相当期間が経過した時点で身を置いたときに、その時点で、ということ。当初の履行遅滞時や不履行時ではない。催告、相当期間が経過した時点基準として、そのときの事情のもとにおいて、という意味である。これは意図的にこういう書き方をしたものである。

そして、もう一つは、その時点で、その不履行が「軽微である」ということ。解除に債務者の帰責事由は要らないが、債務不履行だけでは足りない。何か追加的な要件がある。中間試案では、「契約目的を達成することができたときは」だった。私はこれでよかったと思っていて、個人的には今もそう思っているが、弁護士会から「軽微」という意見が出た。契約目的が達成できない場合と契約目的が達成できた場合。そして、契約目的が達成できる場合であっても、軽微な場合と、軽微では場合がある。要するに3つあるんだという意見だった。催告がされて解除したいときであっても解除はできない言える場合はどんな場合かと言われたとき、これは契約目的の達成ではなく、軽微なときに限る、という形でこの言葉が入り込んできた。比較法的に見て、このような例があるかといったら、私の知っている限りでは、ない。催告

をして相当期間が経過して、契約目的が達成することができる場合であっても、なお解除の余地を認めようという発想からこうした提案が出たと私は理解している。

第3 最後に

個別の質問の中で、今回、多くの方から質問事項として上げられたのが質問事項1であった。建築瑕疵紛争において、不具合現象（ex.雨漏り）と欠陥原因（ex.雨水の浸入を防止する部分の施工不良）を区別し、瑕疵とは欠陥原因をいうものと整理されてきたが、それは、効果との関係で、修補費用相当金額の損害賠償請求をする場合、欠陥原因を特定しなければ、瑕疵修補の方法が決まらないためであった。今般、「契約不適合」に改正されたが、「契約不適合」は「瑕疵」概念の置

き換えとして、従前どおり、「欠陥原因」を指すという理解でよいか。そういう趣旨の質問である。この質問に対し、潮見先生は、「結論から言うと、そのとおりと感じている。むしろ改正前民法でも、瑕疵というのは、いわゆる欠陥原因と理解している。その意味で、今回の改正で瑕疵から契約不適合に変更になったが、そこに実質的な変更ということは意図していない。」という趣旨のご回答をいただいた。この点だけを見ても、今回の講演が我々にとって大変意義あるものであったことをお分かりいただけるかと思う。

その他の質問事項に対する潮見先生のご回答も大変気になるところであろうが、この点については機会をあらためて、整理をした上でお伝えしたいと思う。

質問事項 一覧表

番号	カテゴリー		関連条文		質問事項	想定事例
			現行法	改正法		
1	瑕疵担保	瑕疵論	570 634	562 I	「契約不適合」は、現行法の「瑕疵」から用語が変わっただけで、現行法の「瑕疵」の解釈論はそのまま妥当すると考えてよいか。	買った家の屋根（品確法94条「雨水の浸入を防止する部分」）に施工不良があったが、まだ雨漏りは発生していないという場合、「契約不適合」はあると言えるか。
2	瑕疵担保	瑕疵論	570 634	562 I	「契約不適合」は、契約で明示的に合意をしていなければ認められないのか。 当事者が明確に認識していない内容であっても、黙示的な合意によって「契約不適合」が認められるか。	木造住宅を買ったが、よく揺れるので建築士に調査依頼したところ、筋かいの幅が6cmしかないことが判った。法令では9cm以上と要求されている（建築基準法施行令45条）が、売買契約を締結した時点で、買主にそのような知識は全くなかった。 建築基準法令の構造規定（耐震基準）に違反する危険な建物だが、「契約不適合」と言えるのか。
3	瑕疵担保	瑕疵論	634 I 635	636 562 II	通常有すべき品質を損なうような契約をしてしまった場合、「契約不適合」責任を問うことはできないのか。	広くて明るいリビングにリフォームしようとして、壁（耐力壁）を撤去する工事の請負契約を締結した結果、建築基準法の要求する耐震基準を下回る状態になった。契約どおりの施工ゆえ、「契約不適合」責任は問えないのか。
4	瑕疵担保	瑕疵論	570 634	561 ～566 品確法 2 V	品確法において、「瑕疵」概念が残されたうえ、定義につき「契約不適合」と同義とする規定が設けられたが（改正2条5項）、民法の「契約不適合」と品確法の「瑕疵」との関係はどう解されるべきか。	
5	瑕疵担保 (特に請負)	全 般	634 635 638 639 640	—	請負の瑕疵担保規定が大幅に削除されて売買規定を準用する形になったが、請負人の瑕疵担保責任の基本的なあり方が現行法から変更されたのか。 もし、そうならば、改正の議論の中で、現行法から、どのような理由で変更すべきと考えられたのか。	

6	売買 瑕疵担保	責任範囲 (賠償額)	570	564 416	売主の瑕疵担保責任において、損害賠償額が代金額の範囲に制限されるという考え方(対価的制限説)が一部で見られたが、改正法で売主の担保責任が債務不履行責任となったことによって、どのような影響を受けるのか。	3000万円で購入した家について、土地造成の擁壁工事に構造欠陥があることが判明し、建物と擁壁を一旦解体して擁壁から造り直さなければならず、その工事費用に4000万円を要する。 更に、工事期間中の仮住まい費用や仮住まいとの間の往復の転居費用や慰謝料等も合わせると、4500万円の損害を被っているので、売主に損害賠償請求したい。
7	請負 瑕疵担保	責任範囲 (賠償額)	634	559 564 416	売買瑕疵担保責任における損害賠償額が契約代金額の範囲に制限されるという考え方(対価的制限説)は、改正によって、請負担保責任にも影響を与えるのか。	3000万円で新築した注文住宅について、基礎に構造欠陥があることが判明し、建物を一旦解体して造り直さなければならず、その工事費用に4000万円を要する。 更に、工事期間中の仮住まい費用や仮住まいとの間の往復の転居費用や慰謝料等も合わせると、4500万円の損害を被っているので、請負人に損害賠償請求したい。
8	瑕疵担保	過失	570 634	564 415	現行法では、担保責任は無過失責任とされていたが、改正法で、債務不履行責任とされ、415条が適用される結果、無過失免責の抗弁が広く認められることになるのか。	宅建業者が、宅地を購入して建売住宅を新築したうえ販売したところ、宅地造成時の擁壁工事に構造欠陥があったため、不同沈下を生じて建物が傾いてしまった。 買主から担保責任を追及された宅建業者は、「宅地造成工事をしたのは開発業者であって、自分は購入しただけである。擁壁欠陥は、予測不可能だったから、無過失である」旨反論している。
9	瑕疵担保	買主の 帰責性	—	562Ⅱ 563Ⅲ	改正法562条2項の「不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるとき」とは、具体的にどのような場面がこれに該当するのか。	
10	瑕疵担保	買主の 帰責性	—	562Ⅱ 563Ⅲ	契約不適合が買主の帰責性によるものであるとき、追完請求及び代金減額請求ができないとされているが、追完に代わる損害賠償請求も制限されるのか。	
11	瑕疵担保	買主の 帰責性	—	563Ⅲ	追完に代わる損害賠償請求について過失相殺をされた場合、認容された損害賠償請求権をもって代金請求権と相殺することは許されるのか。 563条3項が契約不適合が買主の帰責性による場合に代金減額請求を否定していることと矛盾しないか。	請負残代金として500万円の請求を受けているが、修補費用として300万円の損害賠償請求権を主張して支払拒絶していたところ、判決で過失相殺3割のうえ210万円を認容された。 これを500万円と相殺して290万円の支払で処理したい。
12	瑕疵担保	効果	634Ⅱ	415Ⅰ 415Ⅱ 564	現行法の瑕疵担保責任では瑕疵修補請求権と損害賠償請求権は選択債権とされているが、契約不適合責任では、この点は修正されたのか。 すなわち、契約不適合責任を追及する場合、最初から損害賠償請求を行うことはできるのか。それとも、まず追完請求をしなければならないのか。	一戸建て住宅の新築工事請負契約において、引き渡された建物に下記の不具合があった場合に、注文者は、請負人に対し、直ちに損害賠償請求はできるのか。 ① 窓回りの雨仕舞いにことごとく施工不良があるため、家中の窓回りから雨漏りが生じている場合。 ② 構造耐力上主要な部分に深刻な欠陥があることが判明した場合。 ③ 家中のあらゆる箇所に、悪質な手抜きによる施工不良が認められる場合。
13	瑕疵担保	効果	—	562	改正法562条の次の文言は、どのように解釈されるのか。 ①「買主に不当な負担」とは。 ②「買主が請求した方法」とは。 ③「異なる方法」として許容される範囲。	契約(契約書添付の設計図書)に違反して細い梁を使って建築したため、構造上危険な建物が建築された。 取得者(買主・注文者)が契約通りの寸法の梁で施工し直すように請求したところ、業者(売主・請負人)は、費用がかかり過ぎるとして、別の補修案を提示した。それは既存の梁に補強材を付け加える方法で、構造強度は回復するが、いくつかの窓を潰すなど、建物の意匠を大きく損なうものであった。 このような業者の提案ないし主張は許されるのか。

14	瑕疵担保	効 果	634 I 但書	412の 2	現行634条1項但書は、「瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するとき」には瑕疵修補請求が問えないと定められていたが、今回の改正で削除されたことにより、どのような影響を受けるか。 改正法412の2第1項の「社会通念に照らして不能」に当たるか否かで処理されることになるのか。	
15	瑕疵担保	期間制限	—	637 I	改正法637 I では、「注文者がその不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しないときは」担保責任を問えないと規定されているが、ここにいう「不適合を知った時」とは、不適合現象を知った時をいうのか、不適合の原因を知った時をいうのか。	引渡しを受けた新築住宅に、引渡し後11ヶ月経過したところで激しい雨漏りが発生した。調査したところ、建物の構造欠陥が原因であることが判明したが、この原因が判明したのは引渡しから13ヶ月を経過した時点であった。
16	瑕疵担保	期間制限	166 I	166 I	改正法166条1項は、「権利を行使することができることを知った時から5年」、「権利を行使することができる時から10年」が消滅時効となったが、品確法が定める担保責任存続期間として引渡の時から10年の強制との関係はどうなるのか。	
17	瑕疵担保	瑕疵論 時効論	570 634	品確法 2 V、 94、95	品確法の「瑕疵」が「契約不適合」と同義とすると、当事者間で「住宅の構造耐力上主要な部分等」に関して特約をした場合、その特約違反は、品確法上の瑕疵担保責任の対象になるのか。	注文者と請負人が請負契約書において、「耐震性能を建築基準法の1.5倍になるように構造耐力上主要な部分の構造強度を高める」旨とともに、「瑕疵担保責任の時効期間を引渡から2年とする」旨も合意していたが、引渡から3年後に構造強度が基準法の1.2倍しかないことが判明したという場合、注文者は瑕疵担保責任を追及できるか。
18	報 酬			634	改正法634条1項が「注文者が受ける利益の割合に応じた報酬」の規定を新設した。これによれば、完成前の解除などの場合、請負人は「注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。」と定めているが、その仕事の内容が特許に基づくとか、特別な専門技術によるものでその請負人にしか完成できないような場合（不代替的債務の場合）は、請負人は報酬請求できないと考えてよいのか。	ハウスメーカーが独自のパネル工法やユニット工法で住宅を新築する工事を請け負ったが、結局、中途解除になった場合、他業者では残りの工事を施工することができないが、ハウスメーカーは出来高報酬を請求できるのか。
19	報 酬			634	改正法634条の解釈問題で、他者による残存部分の仕事によって完成が可能の場合であっても、他者に依頼すると元の請負人による場合よりも費用が割高とならざるを得ない場合、この割高になる部分については「注文者が受ける利益」から控除してよいのか。	1000万円の新築工事が請負人の債務不履行で中途解除されたが、出来形としては4割できている。その後に他業者に依頼して工事を完成させるためには700万円を要するという場合、「注文者が受ける利益の割合に応じた報酬」は400万円か、300万円か。

既存（中古）住宅流通の促進施策の改善を求めるアピール

近年の新築着工件数の減少状況を受けて、国交省は、平成24年3月に「2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場を20兆円規模にまで倍増させること」を目標とした「中古住宅・リフォームトータルプラン」を発表しました。そして、まず、リフォーム市場の活性化策として、住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設し、続けて今般、中古住宅流通の促進施策として、①既存住宅状況調査（インスペクション）を法的制度として宅建業法の中に組み入れたうえ、②その調査結果において「劣化事象なし」と評価された住宅に「安心R住宅」の標章使用を公的に認める制度を創設し、③安心R住宅であれば既存住宅瑕疵保険に加入できるという仕組みを作りました。

しかし、これらの制度は、運用如何によっては、新たな消費者被害を生む危険性をはらんでいます。

すなわち、まず第1に、既存住宅状況調査は、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に限られ、かつ顕在化している劣化事象（傾斜やひび割れ、雨漏り痕等）の有無を目視で調査するだけの制度となっています。逆に言えば、顕在化していない瑕疵についての「欠陥原因」を調査する制度ではないため、瑕疵を発見しても劣化事象を伴わない場合には「劣化事象なし」と報告されかねません。そのため、売主側から依頼を受けた調査員（インスペクター）が、有利に売却したい依頼者の意向に沿った報告書を作成する等のモラルハザードを排して、公平性適正性を固持するための制度的担保がありません。そもそも、国交省が公表している「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」のヒナ形には、劣化事象の有無の記載欄しかなく、瑕疵の存在やその可能性等についての「その他の所見」を記載できないため、指摘された劣化事象が弥縫的な補修で覆い隠されてしまえば、瑕疵の存在等が買主に伝わる可能性はなくなってしまいます。にもかかわらず、調査したインスペクターは買主等から責任を問われないことを前提に制度が作られています。

第2に、安心R住宅とは、所詮、このような調査により「劣化事象なし」と評価された住宅にすぎず、瑕疵が修補されていなくても表面上の劣化事象さえ是正されていればよいため、いわば優良誤認となる危険性があります。

第3に、既存住宅瑕疵保険は、保険期間が1年又は5年、保険金額が500万円又は1000万円とされていますが、構造上の瑕疵のリスクを担保する保険としては、余りに短く、余りに低額と言わざるを得ません。

そこで、真に安全・安心な中古住宅市場を実現するために、下記のとおり提言します。

記

- 1 「既存住宅状況調査」に関して、①劣化事象の確認のみならず、可能な範囲で瑕疵及び欠陥原因についても検査すべきものとし、②瑕疵ないしその可能性がある場合には、劣化事象を伴わなくとも報告すべきことを義務づけ、③「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」のヒナ形に、瑕疵の存在ないしその可能性等に関する所見を記載できる欄を設けること。
- 2 「安心R住宅」に関して、①既存住宅状況調査において、瑕疵の可能性が認められた場合には詳細調査による確認を義務づけるとともに、②瑕疵が確認された場合には瑕疵を完全に除去する補修がなされたことを標章付与の条件にすること。
- 3 「既存住宅瑕疵保険」に関して、瑕疵のリスクを十分に担保するため、保険期間及び保険金額をより手厚く充実させること。

平成30年6月3日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）第44回京都大会参加者一同

タイルの剥離落下問題（高嶋論文の意義と課題）

弁護士 三 浦 直 樹（大阪） 建築士 木津田 秀 雄（兵庫）

大阪地方裁判所第10民事部（建築専門部）右陪席（当時）の高嶋卓判事が、『判例タイムズ』No.1438号（2017.9）に「外壁タイルの瑕疵と施工者の責任」と題する論文を発表した。そこで、この論文について、概要を紹介した上で、その意義と課題を検討した。

以下、大会当日には時間の都合で言及できなかった点も含め、改めて報告する。

論文の概要

タイル剥離問題については、そもそも原因特定が困難であり、問題顕在化まで10年以上かかることも多いために経年劣化等の施工外の原因との区別が一層困難であると指摘しつつ、施工者の不法行為責任の成否を判断するために検討すべき論点を整理し、調停委員たる一級建築士20名にアンケートを取る等して、施工不良の認定判断のあり方を検討し、外壁タイルの基本的な施工方法や剥離や浮きが生じる状況、調査方法、各種原因を紹介した上で、タイルの施工技術の変化や専門家の共通認識の変化、特に、平成17年に発生した剥落事故を契機に平成20年告示282号により特殊建築物につき10年に1回の全面打診調査が導入されたこと等、タイル剥離問題をめぐる諸情勢を分析している。

その上で、施工者等の注意義務のあり方について、いわゆる別府マンション事件の平成19年最判と平成23年最判の「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」概念を採用し、かつ、社会一般の要求水準について、シックハウス被害につき平成14年の建築基準法改正より以前の平成9年の厚労省指針値公表も基準となるというアプローチを参考に、上記告示で全面打診調査が導入された平成

20年4月1日以降は、施工外の原因によっても浮き・剥離が生じない工法を選択すべき注意義務があり、かかる工法を選択しなかったことをもって、原則として注意義務違反が認められると結論している。

その反面、平成20年3月31日以前においては、剥離という瑕疵現象の原因となる施工上の不良を特定すべきとの原則論を支持しながらも、剥離の程度に応じて施工上の不良を推認する手法を採用し、ロングライフビル推進協会や高層住宅管理業協会等による浮き補修の割合に関するデータや民事調停委員のアンケートも参考に、竣工後5年以内では0%以上、5年超10年以内では3%以上、10年超15年以内では5%以上、15年超20年以内では10%以上の剥離があれば、施工不良と推認できるという「目安」を提示した。

また、損害論について、浮きが著しい場合には、タイルの部分張替により、それ以外の場合には、アンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法によるものとされている。他方、責任論と損害論は別であるとして、前記「目安」の%を不可避免的に生じる浮き・剥離として割合的に控除する考え方は否定している。

意義と課題

裁判実務においては、タイルの施工状態や伸縮目地の状態、施工時期（厳冬）等から、剥離・浮きの原因たる施工不良を縷々指摘することになるが、その特定は必ずしも容易ではない。

このような中で、現役の建築専門部の裁判官が、平成20年4月以降の物件については、原則として施工不良と認め、同年3月以前についても、瑕疵現象である浮き率に応じて施工不良を推認す

る、という本論文は、被害者側としては歓迎したいところであるが、目安となる浮き率の根拠が調停委員アンケート結果に依存している点については、今後も検討が必要であろう。

なお、高嶋論文で触れられていない点について、幾つか言及しておく。

まず、タイルの施工技術について、最も不具合が多く発生しているであろう「マスク張り」の説明がない。「マスク張り」は他の工法と異なり、張り付けモルタルをタイルの裏面側にだけ付着させ、下地モルタルを塗っただけの躯体に接着させる工法であり、張り付けモルタルの性状・叩き込

み状態によって接着能力が大きく変わることから、不具合が生じ易い工法と考えられる。

次に、補修方法について、浮きが生じた部分だけの補修を前提としているが、浮きが生じていない部分についても、少なくとも一定間隔でエポキシ樹脂によりピンを施工する等の剥落防止処置は必要である。また、タイルの浮き率が著しく大きい場合、打ち継ぎ目地や伸縮目地を埋設して機能していない場合、下地モルタルの塗り厚さが著しく大きい場合等は、全面張替やピンネット工法による補修が必要である。

事件報告 (通称事件名) : 東大阪外壁タイル事件

報告者: ㊦ 森竹和政 (神戸NET)

要 旨	・和解条項の骨子					
	①施工業者の費用負担で全面補修					
	②補修時点で調査時点から不具合が進行している箇所については、数量ベースで10%までは業者負担、10%を超えた部分は管理組合負担					
	③補修箇所のうち、タイルについては10年保証、シールについては3年保証					
	④分譲業者から管理組合に対し、解決金として200万円の支払					
和解日	大阪地方裁判所 平成30年4月25日和解成立					
事件番号	平成27年(ワ)第8192号 損害賠償請求事件					
裁判官	澤田博之					
代理人	永井光弘, 森竹和政, 井上智志			建築士	なし	
住 宅	建物	構造	RC造陸屋根12階建		規模	延床面積2942.21㎡（総戸数38戸）
	入手	契約	平成17年8月ころ（竣工）		引渡	平成17年9月30日ころ～
	経緯	代金				
主な欠陥内容		外壁タイルの浮き、剥落				
請求相手		■施工業者 □建築士 ■売主 □仲介業者				
請求結果		200万円/3975万9593円＋業者負担修補		請求額	3975万9593円	

【コメント】判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

(不具合の状況) 平成26年3月 管理組合による調査。調査面積に対するタイル浮き率は東面12.35%, 西面3.49%, 南面18.40%, 北面0.75%

平成29年1月 訴訟係属後被告施工業者による調査報告。東面27%, 西面12%, 南面53%, 北面23% (全体平均23.65%) の浮きを確認。

(和解成立までに検討, 議論された点)

①補修か, 損害賠償か

元施工業者への不信任から, 施工業者による補修に対して反対意見が多く寄せられ, 損害賠償請求を貫徹すべきとの意見が多数であったが, 当時のタイル浮き率を前提として修繕費用を試算したところ, 4000万円近い金額 (1住戸あたり約100万円) の不足が見込まれ, 結果的に, 施工業者に補修させる方向で協議を続けることとなった。

②補修に対する工事監理について

元施工業者の施工技術に不安があったことから, 第三者による監理を委託することとした。

③解決金について

分譲業者において概ね前記②の監理費用に相当する金額である200万円を支払う内容で合意した。

④和解条項案について

訴訟提起後の調査から和解成立までに時間が経過し, タイル浮き等の進行が懸念されたため, 調査時数量を基準として, 数量ベースで10%増加までは施工業者の費用負担で補修を実施することで合意。

⑤留意・容認事項について

和解調書には条項本文の他, 施工業者作成に係る施工計画書, 工事工程表が添付されたが, 作業員のマナーや住民に対する情報提供等, 条項本文に記載するほどではないが遵守すべき事項として, 「留意・容認事項」を別紙として和解調書に添付することとした。

※本報告書作成現在, 補修工事が進められており, 2018年11月いっばいで完工予定。

事件報告 (通称事件名) : 外壁タイル剥落&屋上防水工事工法違反事件

報告者: 田 籠 明

要旨						ビルの内外装を含む全面的なリフォーム工事の施工後、約7年を経過した外壁タイルの剥落事故につき施工業者の損害賠償責任を一部認めるとともに、同工事において見積書からグレードダウンした屋上防水工事を行っていたことについての損害賠償責任も認める形での和解が成立した事例					
判決日			京都地方裁判所 平成29年9月20日和解								
事件番号			京都地方裁判所 平成27年(ワ)第333号 損害賠償請求事件								
裁判官			牧賢二、西田政博(第2民事部合議係)								
代理人			小川顕彰、田籠明				建築士				
住宅	建物	構造	鉄筋コンクリート造5階建				規模	延床面積500㎡			
	入手	契約	平成18年6月8日 請負契約				引渡	平成18年8月			
	経緯	代金	2100万円								
主な欠陥内容			①外壁タイル補修工事における施工不良 収縮目地の不施工及びシーリング施工不良 ②屋上防水工事の工法についての契約違反 ダイフレックスDD-20工法を同DD-10工法に無断変更したことが契約違反であり主観的瑕疵にあたる								
請求相手			■施工業者 □建築士 □売主 □仲介業者								
請求結果			300万円(和解額)				請求額	863万3938円			

【コメント】判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

1 和解結果分析

外壁タイルの剥落については、事故後に補修工事を実施した会社に原因調査を依頼したものの、一応の施工はされており、引渡しから7年近く経過していることもあって、相手の施工不良によるものとは言い切れないとの調査結果であった。

したがって、この点の立証は難航することが予想され、実際にも難航したが、尋問実施後の和解勧誘において、屋上防水工事の瑕疵についてはほぼ全額、外壁タイルについても相手方に3割の責任を認める形で裁判所の和解案が提示された。相手方がこれを拒絶し、著しく低額での和解を主張してきたので一度は決裂したものの、最終的には依頼者の早期解決の意向もあり、若干減額する形で和解が成立した。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

外壁タイルの剥落については、収縮目地(伸縮調整目地)が施工されていなかったことや、剥落タイルの上に位置するパラペット取り付け部のシーリング施工不良を指摘する建築士意見書を提出し、併せてJASS8(防水工事)等の文献により立証を試みた。また、外壁タイルについては不法行為責任も選択的に主張していたので、その関係で説明義務違反(シーリングの耐用年数や打ち替えの必要性についての説明を怠った)の主張を追加した。

訴訟の途中で選任された専門委員は、工事内容からして新たに収縮目地を設けることは困難であったとしつつも、シーリングの施工不良については相手方が施工写真を提出しないことから、その可能性を否定しなかった。裁判所の和解案は、この専門委員の意見と、判例タイムズNo.1438に掲載された高嶋卓裁判官の論文「外壁タイルの瑕疵と施行者の責任」の内容を参考にしたものであったと考えられる。

事件報告 (通称事件名) : 4号建物に構造計算NGで欠陥を認めた事件

報告者 : ㊦ 神 崎 哲

要旨	建築基準法２０条は、４号建物についても、地震等に対し安全性を求めているから、構造計算によりエラーが出た場合、その結果をも一つの判断基準として同条の求める安全性の有無を検討すべきである。					
判決日	大津地方裁判所長浜支部 平成３０年１月１２日判決					
事件番号	平成２７年(ワ)第２８号請負代金請求事件、同第６６号損害賠償請求反訴事件					
裁判官	豊田里麻					
代理人	神崎 哲			建築士	川端 眞	
住宅経緯	建物構造	鉄骨造平家建		規模	床面積４５．３１㎡	
	入手契約	平成26年11月請負契約(設計施工一括)		引渡	平成27年2月	
	代金	建物３７０万円				
主な欠陥内容		① 鉄骨の柱と梁の溶接欠陥(施行令67条2項違反) ② 地中梁の配筋不足(法20条違反)				
請求相手		■施工業者・建築士 □売主 □仲介業者				
請求結果		547万4000円 + H27.9.4～年6%		請求額	547万4000円 + H27.9.4～年6%	

【コメント】判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

1 判決の意義

鉄骨造平家建の車庫につき、①柱と梁の接合部に溶接欠陥があること、②地中梁の鉄筋不足により構造計算をするとNGが出たことを瑕疵と認め、解体再築費用等の損害賠償を認めた判決。

4号建物について構造計算でNGが出たことが瑕疵に該当するかを巡って、相手方から『LP建築訴訟』等が証拠提出され、全面的に争われたが、この点について判決は以下のように判断した。

「…4号建築物については、当事者間に特段の約定等がない限り、構造計算によって確かめられる安全性を有することが請負契約等の内容とはならず、構造計算により安全性に問題があるとしても、その点が直ちに瑕疵に当たるとは言えないとの見解によるものとしても、同法20条は、4号建築物についても、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとすることを求めているから、構造計算によりエラーが出た場合には、その結果をも一つの判断基準として、同条の求める安全性の有無を検討すべきである。」

『LP建築訴訟』の記述を完全に否定しなかったものの、「20条は、4号建物にもそれ以外の建物にも等しく構造安全性を要求している」とのまっとうな判断を正面から示した点で意義ある判決である。

なお、この論点に関する先例としては、①仙台地裁古川支判平成14年8月14日(判例第3集No.12)、②大阪地裁堺支判平成18年6月28日(判例第5集No.3)がある。

2 主張・立証上の工夫

(1) 欠陥の重大性と修補不可能は、川端建築士に鑑定書・反論意見書で丁寧に説明して頂いた。

そして、4号建物に要求される構造安全性法についても、仕様規定の充足が必要条件であって十分条件でないこと＝構造計算をしてもNGが出ない安全性が要求されることを種々主張・立証した。

例えば、①平成10年改正前の法20条の条文構造、②施行令36条の3について2015年版技術基準解説書の解説、③溶接欠陥という仕様規定(令67条2項)違反があり、法20条1項4号イを充足しない以上、4号ロにより構造計算によって安全性を確かめる必要がある(この事理は判決文でも認められた)等。

(2) 理解力のある裁判官だったが、技術的内容について難解だったので専門委員が選任されたため、質問及び説明を文書を作成したうえで実施することを求めた。

事件報告 (通称事件名) : 崖条例違反事件

報告者 : ㊦ 吉岡和弘

I 事件の表示

和解日	平成30年3月12日
事件番号	仙台高裁平成27年(ネ)第221号
裁判官	市村弘 小川里佳
代理人	吉岡和弘 高田英典 新妻範之 建築士・藤島茂夫 技術士(建築部門)内山勝麗

II 事案の概要

建物概要	所在	仙台市青葉区支倉町		
	構造	木造2階建建物	規模	1階91m ² 、2階71m ²
	備考			
入手経緯	契約	平成21年6月21日請負契約	引渡	平成21年12月
	代金			
	備考			
相談(不具合現象)		東日本大震災で敷地の一部である崖が崩落した。		

III 主張と和解の結果

争点 (相手方の反論も)	1審判決は「本件土地の崩落発生 of 具体的危険性が認められる必要があるところ、本件建物は崖条例にも適合し確認済証や検査済証が交付されており、崩落発生 of 具体的危険性は認められない」として原告の請求を棄却した。高裁では「崖の形状又は地質によりがけ崩れの恐れがない場合と言えるためには崖条例が定める角度(勾配)外に建物が存在しなければならないところ、本件建物は同角度内に存し、宮城県建築基準条例(崖条例)違反の建物である」と主張。
欠陥	高裁では、本件建物の基礎は崖の下端から宮城県建築基準条例(崖条例)が予定している勾配内に入っており、同基礎設定は県条例違反である。これを補修するには、一旦建物を他に移動させ、建物に地下室を設けるか、深基礎にするなどして、県条例が予定する角度(勾配)外に本件基礎を設定すべきところ、本件建物を他に移転する空地がない以上本件建物を解体・取り壊すしかないと争った。1審では、崖が現実的に崩れるかが争点になり、1審裁判官は「崩壊の現実的危険性があることの証拠が認められない」として請求を棄却したが、高裁では、専ら、県条例を根拠に、法適合性(法律上の安全性)の主張に絞り、藤島建築士・内山技術士に意見書作成を依頼し、裁判官には「条例違反の建物を容認してはならない」という1点で主張し続けた。現地検証の際、裁判官と専門委員の前で、崖の表面を驚づかみにすると崖表面がポロポロと崩れる様を「実演」し、土質は風化した凝灰質砂岩(軟岩)及び凝灰岩で40度の勾配外に建物が存在しなければならない地盤であることを体感してもらった。地盤に素人の裁判官を隘路に引きずり込まれることを回避した点が勝利和解のポイントかと思う。

社会資本整備審議会について

弁護士 齋 藤 拓 生 (仙台)

1 社会資本整備審議会とは

社会資本整備審議会は、国土交通省設置法に基づき国土交通省内に設置された審議会等のひとつであり、国土交通大臣の諮問に応じて、不動産、宅地、住宅、建築、建築士及び官公庁施設に関する重要事項を調査審議し、関係行政機関（国土交通大臣など）に意見陳述することなどを目的とする審議会です。

2 社会資本整備審議会<建築分科会<建築基準制度部会

様々な問題についての分科会が存在しますが、建築基準関係法令については、建築文化会のなかに建築基準制度部会が設置されています。同部会では、建築基準制度に関する重要事項の調査審議が行われます。

3 建築分科会建築基準制度部会のこれまでの答申

建築分科会建築基準制度部会では、これまでに、建築基準関係法令に関する時々の重要課題について、次のとおりの答申を行っております。答申の内容については、国土交通省のホームページで閲覧することができます。

- ① 25年2月 第一次答申「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」
- ② 26年2月 第二次答申「木造建築関連基準等の合理化及び効率的かつ実効性ある確認検査制度等の構築に向けて」
- ③ 30年2月 第三次答申「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的推進に向けて」

これらの答申において提案された事項は、その後、ただちに、立法化されました。最近では、建築基準関係法令の改正は、国交省からへの建築分科会建築基準制度部会への諮問、同部会から国交省への答申という手続を経て実現されることになっ

ています。したがって、法改正を実現するには、まずは、国交省からへの建築分科会建築基準制度部会への諮問事項とすることが必須となります。

4 引き続き検討すべき事項

上記第三次答申において、引き続き検討すべき事項とされているものは、次のとおりです。

- ① 建築物の質の確保・向上を担う官民の技術者の確保・育成や、生産性向上に向けた設計・監理を担う建築士の業務報酬基準、関連資格制度等のあり方
- ② 建築物の質の向上に向け、特に住宅分野に比べ総合的な評価・表示・誘導体系の整備が遅れている非住宅建築物における質の向上を誘導する政策のあり方
- ③ 一定の階数や高さを超えると適用される基準・手続が変わる仕組みや小規模な建築物の構造安全性確保に向けた関連制度など、構造関連の規制のあり方
- ④ 密集市街地対策について、まちづくりの観点から、予算等の支援策と建築規制を適切に組み合わせる取組みのあり方
- ⑤ 接道規制、用途規制及び日影規制以外の特例許可手続きの合理化のあり方
- ⑥ 用途規制上の既存不適格建築物の用途変更に対する規制のあり方(部分的な用途変更の取扱い等)

上記③の「小規模な建築物の構造安全性確保に向けた関連制度」とは、4号特例の問題です。今後、4号特例の廃止を実現するには、まず、4号特例問題を具体的な諮問事項として、4号特例廃止との答申を実現することが必要不可欠となります。そのためには、建物安全性に対する国民の関心を高め、4号特例廃止の世論を形成することが必要かつ重要です。

日弁連消費者問題対策委員会 土地・住宅部会 活動報告

土地・住宅部会 部会長、弁護士 千葉晃平（仙台）

1 土地住宅部会とは

日弁連の消費者問題対策委員会は、委員130名と幹事57名により構成され、15の部会が設けられています。時代とともに多様化・複雑化する悪質商法等から消費者の権利を守り、経済的弱者の立場に置かれる消費者の安全及び取引の公正を求める権利が保障されるため、法律の制定・改正や制度の改善について官庁等に対する意見・提言を取りまとめ公表しています。土地住宅部会は、1995（平成7）年1月17日発生の阪神・淡路大震災の翌年3月に設置され、「安全な住宅に居住する権利」に対する重大な人権侵害である欠陥住宅問題に対する予防と救済のため、建築生産システム、建築行政、建築紛争のあり方等について、調査・研究し、また、東日本大震災等により顕在化した地盤問題、家賃滞納データベース等の賃貸住宅に関する問題を含む住宅政策全般に幅広く取り組んでいるものです。

2 活動報告

- (1) 第43回名古屋大会までの活動は、同大会における報告のとおりです。
- (2) 名古屋大会以降は、第4・5回（10月19・20日）、第6・7回（12月14・15日）、第8・9回（2月8・9日）、第10・11回（4月6・7日）の部会（臨時を含む）が開催され、本年度第1・2回が本年6月6・7日に開催されました。
- (3) 主な取組等は、次のとおりです。
 - ① この間、2018年3月15日付けで「4号建築物に対する法規制の是正を求める意見書」を发出し、3月16日付けで国土交通大臣に提出しまし

た。意見の趣旨は下記のとおりで、全文は日弁連HPに掲載されています。社会的意義・反響も大きいもので、引き続き、実現に向けて活動する予定です。

建築基準法20条1項4号所定の建築物（以下「4号建築物」という）に関する安全性を確保するために、建築基準法令を以下のとおり改正すべきである。

- 1 建築基準法20条1項4号を改正して同号イに定める方法（仕様規定に適合すれば構造計算が免除される方法）を無くし、4号建築物についても、それ以外の建築物と同様に、常に構造計算を行うべきことを法的に義務付けるべきである。
- 2 仮に、同法20条1項4号イに定める方法を残すのであれば、4号建築物に適用される仕様規定（同法施行令36条3項に基づき適用される36条から80条の3までの規定）の定める技術的基準を全面的に改め、構造計算を行った場合と同等以上の構造安全性を確保できるようにすべきである。

具体的には、①要求値の見直し（垂直剛性を確保するため、施行令46条4項による壁量計算の見直し等）、②建築物に応じた仕様を要求する技術的基準への改正（水平剛性を確保するため、施行令46条3項において住宅品質確保促進法の規定に準ずる床倍率計算の導入等）、③欠如している技術的基準の追加（壁直下率・柱直下率、梁断面性状等に関する規

定の新設等)の改正を行うべきである。

- 3 手続面において、建築基準法6条1項4号所定の建築物についても、建築確認手続及び中間検査・完了検査手続において例外なく構造安全性の審査及び検査を行うものとし、そのため建築確認申請時に構造関係の設計図書の添付を義務付けるべきである。

- ③ 『欠陥住宅被害救済の手引(全訂三訂版)』(民事法研究会)の改訂作業

予定であれば本大会時には発行されている予定です。新しい判例等の追加はもとより、民法改正に対応したものとして、是非、購入・活用下さい。

- ④ 家賃債務保証業者、サブリース問題への対応、宅安全基本法(仮)の立法提言等も取り組んでいます。

- ② 上記①に続き、本年10月18日(木)午後5時45分～日弁連会館17階で「すべての戸建住宅に構造計算を！—安全な住宅に居住する権利の実現を求めて—」を開催します。

(内容・予定)

- (i) 基調報告「4号建築物の問題点～欠陥住宅被害から～」

神崎 哲 弁護士(日弁連消費者問題対策委員会土地・住宅部会幹事)

- (ii) 「プレカット材を用いた木造軸組工法4号建築物に関する研究報告」

村上淳史氏(村上木構造デザイン室代表・一級建築士)

- (iii) 「4号建築物に対する法的規制の在り方についての検討状況報告」

淡野博久氏(国土交通省住宅局建築指導課長)

- (iv) パネルディスカッション

『4号建築物』に関する建築基準法令の規制の在り方について」

〈パネリスト〉

淡野博久氏(国土交通省住宅局建築指導課長)

五十田博氏(京都大学生存圏研究所教授)

蟹澤宏剛氏(芝浦工業大学建築学部教授)

神崎 哲 弁護士(日弁連消費者問題対策委員会土地・住宅部会幹事)

〈コーディネータ〉

吉岡和弘 弁護士(日弁連消費者問題対策委員会土地・住宅部会幹事)

欠陥住宅 北海道 ネット			
設立年月日	2001年5月26日	会員数(2018.4.1現在)	7 人
代 表	宮下 悟(建築士)	弁護士	3 人
事務局長	石川和弘(弁護士)	建築士	4 人
連絡先	〒060-0042 札幌市中央区大通西10丁目4 南大通ビル東館8階 弁護士法人札幌・石川法律事務所 TEL:011-209-7150 TEL:022-399-6483	学者	0 人
		その他	0 人
活動報告	【日本マンション学会第27回大会】 北海道で開催され、同学会主催の市民シンポジウムの講師として当ネットが招聘された。「欠陥マンションの事例と対策」というタイトルのもと、中村建築士、長江建築士及び山田弁護士が講演をした。		
	【定例勉強会】 2006年6月から2カ月に一度の頻度で、消費者センターの相談員や一般消費者を対象とし、毎回、建築士1名、弁護士1名が講師となり、2時間の勉強会を開催している。 第73回 6月20日 中村建築士 外壁タイル仕上の劣化事例 山田弁護士 外壁タイル剥落の法律問題 第74回 8月23日 長江建築士 外溝工事欠陥事例 山本弁護士 賃貸借に関する紛争 第75回 10月17日 中山建築士 マンション地下室の漏水事例 石川弁護士 宅建業法64条の8		

欠陥住宅 東 北 ネット			
設立年月日	2001年5月26日	会員数(2018.9.27現在)	73 人
代 表	平山建治(建築士)	弁護士	36 人
事務局長	伊藤佑紀(弁護士)	建築士	20 人
連絡先	〒980-0811 仙台市青葉区一番町2-10-17 仙台あさひ法律事務所 TEL:022-399-6483	学者	人
		その他	17 人
アピールポイント	・HPの充実化により、HP経由での相談が比較的多く寄せられている。 ・例会へのご出席等、消費生活センターの方々との連携を強化している。 (今後の課題) ・建築士の先生方の新規加入が少ない。 ・宮城県内の活動が主になっている。		
総会開催	平成30年7月21日(土) 10時～ 現地見学会(プレカット工場見学@宮城県登米市森林組合) 11時～ 東北ネット総会 20名程度の参加あり。		
例会開催	平成30年7月2日(月)[主なテーマ:外壁問題等について] 平成30年9月21日(金)[主なテーマ:中間検査等について]		
110番実施	平成30年7月7日(土)実施。 相談件数=合計4件(結露、建付不良等)。		
その他	地盤情報等に関するお願い文書について 常設相談(HPでも随時受け付け)		

欠陥住宅 関 東 ネット			
設立年月日	2001年11月24日	会員数(18/4/1現在)	104 人
代 表	弁護士 志水英美代		弁護士 46 人
事務局長	弁護士 高木秀治		建築士 注 他の専門家を含む 46 人
連絡先	03-3275-3380 (事務局 弁護士高木秀治)		学者 1 人 その他 11 人
アピールポイント	弁護士、建築士、地盤品質判定士らとともに、毎月第二土曜日に、住宅問題の定例相談会を開催しています。 相談会申込: http://www.kjknet.org/index.htm		
活動報告			
相談会	定例相談会(毎月第二土曜日) 2018年4月～2018年9月まで 新規37件(月平均6.1件)、継続29件(月平均4.8件)		
	研修会	・大規模地震等被災時の住宅紛争に関する判例解説 (平成30年5月12日) 講師 弁護士高木秀治	
		・タイル剥離問題(平成30年9月8日) 判例タイムズの解説 講師 弁護士鈴木敦士 事例紹介 講師 弁護士鈴木弘美、建築士柴和彦	
その他	・関東ネット総会(平成30年5月12日) ・関東ネット通信33号(平成30年5月16日発行) ・ビル工場見学会(平成30年9月7日)		
予定企画	・慰謝料に関する判例		
課 題	・定例相談会の広報 ・会員のいない北関東方面からの相談対応 ・震災時の相談対応		
その他			

欠陥住宅被害 東 海 ネット				
設立年月日	1999年11月	会員数(2018.4現在)	166 人	
代 表	柘植 直也		弁護士	127 人
事務局長	水谷 大太郎		建築士	27 人
連絡先	〒460-0002 名古屋市中区丸の内3-17-6-3F 織田幸二法律事務所 TEL:052(973)2531		学者	1 人
		その他	11 人	
アピールポイント	無料電話相談(弁護士による)を開始しました。 弁護士と建築士のペアによる無料相談会も隔月で行っています。 弁護士への相談は初回30分無料です。			
活動報告	2018年4月～9月の活動			
相談会	弁護士による無料電話相談・面談相談:51件 弁護士と建築士のペアによる無料相談会(隔月):29件			
研修会	隔月で例会開催。 テーマは、防火耐火、マンション大規模修繕、瑕疵担保責任保険の現場検査など。			
その他	中間検査・完了検査・瑕疵担保責任保険の現場検査等の現場見学会を開催。			
予定企画	今後の無料相談会:2018/12/1, 2019/1/26, 3/16(いずれも午後1時～4時) 今後の例会・総会:2018/10/25, 12/3, 2019/2/20, 4/20			
課 題	広報活動 会員の拡充			
その他	無料相談会や例会の場所はホームページをご覧ください。			

欠陥住宅対策 北 陸 ネット				
設立年月日	2014年8月23日	会員数(18/9/21現在)	36 人	
代 表	弁護士 川上 賢正		弁護士	30 人
事務局長	建築士東畑慎治, 弁護士麻生英右		建築士	6 人
連絡先	0776-58-2668 (株式会社東畑建築設計事務所)		学者 その他	 人 人
アピールポイント	北陸ネットのチラシを作成しているほか、ホームページを随時更新しています。 http://kekkanjutaku-hokuriku.com/			
○欠陥住宅対策北陸ネットは8.31をもって4期目を終え、5期目に入りました。 会員数 36名(2018.9.21現在)です。弁護士 30名 建築士 6名(福井3、石川2、富山1) 会員数よりむしろ実質的に欠陥住宅の相談とその対策に携わる建築士が不足している… という図式は変わりません。				
○5期目の総会は2018.9.21に開催されました。 会員向けの勉強会、事例検討会をより多く開催し、会員相互の情報共有と理解に加え、会員同士の交流や連帯意識を醸成することも重要という意見もありました。また、総会と同時に勉強会を開催しました。講師 関西ネット所属の三浦直樹弁護士、木津田建築士 テーマ「外壁タイルの剥離を考える」 京都大会でも報告された今日的なテーマであり、大変分かり易い説明で理解が深まりました。				
○相談電話は3期目とほぼ同様の4期目29件でした。 HPでは相談フォームカードも設置したことで相談者からの情報の伝達がスムーズに出来るようになりました。 また法律と建築の専門家が一緒に解決にあたり、 勝訴もしくは勝訴的な和解も何件か重ねることが出来ました。				
○相談に対する実質的な建築士不足は、引き続き今期も議論されることとなります。 建築士は、なぜ相談業務に携わらないのか・どうしたら建築士が相談業務に携わるようになるのか？について会員がみんなで考え、その地道な対策こそが欠陥住宅対策北陸ネットにも強く望まれるところです。				

欠陥住宅 関 西 ネット				
設立年月日	1997年10月25日	会員数(18/3/24現在)	152 人	
代 表	弁護士 岩城 稔		弁護士	120 人
事務局長	弁護士 長瀬 信明		建築士	29 人
連絡先	電 話:06-4400-6142 (専用ダイヤル/10時~17時) FAX:06-6932-5685		学者	1 人
		その他	2 人	
アピールポイント	・ベテラン・中堅・若手と会員がバランスよく構成され人材豊富！ ・会員同士で交流を深める機会が多い！			
活動報告				
相談会	毎月第二土曜日の午後1時半から個別相談会を実施。場所は大阪歴史博物館内の会議室等。相談者に事前に予約していただき相談票を送ってもらう。相談料は3千円。			
研修会	「建築瑕疵の法律と実務」(岩島秀樹/青木清美 編著)を読み込む勉強会を行っている。テーマごとに建築士1名と弁護士2名を担当にしてポイントを解説するなどしつつ、意見交換等を行っている。			
その他	・3月24日に総会を開催し、併せて「マンションの大規模修繕にまつわる諸問題」と題してシンポジウムを開催した。会員29名、一般の方その他35名、合計64名の方が参加。 ・ネット通信の発行			
予定企画	・2018年10月26日(月)「建築瑕疵の法律と実務」勉強会 ・2019年3月21日(木)総会・シンポジウム			
課 題	・広報活動の充実 ・新規会員の獲得。とくに建築士 ・住まい情報センターとのタイアップ企画 ・新規企画 etc			
その他				

欠陥住宅 京 都 ネット					
設立年月日	1998年4月25日	会員数 H30.10.1現在	150	人	
代 表	建築士 藤津 易夫		弁護士	120	人
事務局長	弁護士 上田 敦		建築士	26	人
連絡先	〒604-8166 京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1KDX烏丸ビル5階 上田・小川法律事務所 TEL:075-221-2755		学者	2	人
			その他	2	人
アピールポイント	・他の地域ネットにはない多数の協力建築士 ・ベテランから若手まで、世代バランスの取れた弁護士が所属				
活動報告	＊詳細は別紙参照				
相談会	随時、相談受付を行っている(FAX等書面による事前申し込み要)。				
研修会	年1回(4月開催)の大会、年3回(不定期開催)の定例研究会 京都府建築士会青年部会との勉強会				
その他	建築関連書籍の輪読会、建築士会内誌へのコラム執筆				
予定企画	建築士会青年部会との継続的なコラボ企画、相談会の実施等				
課 題	京都府北部、南部、及び滋賀県北部、西部の案件を担当する人材の不足。				
その他	直近3年間の相談実績 15年27件、16年26件、17年24件 2018年9月末までの相談実績 13件 設立から2018年9月末までの相談累計件数 1268件				

【行事予定】

2018年

6/2(土) 11:30 京都ネット総会@キャンパスプラザ

6/2(土)～3(日) 全国大会(京都)@キャンパスプラザ

7/7(土) 10:00～16:00 全国一斉110番

7/27(金) 19:00～ 建築士会ビアパーティー@
スーパードライ ルネサンス8/8(水) 18:00～ 定例研究会(四号建物について
<神崎L>) @弁護士会館

8/8(水) 20:00 暑気払い

10/3(水) 19:00 京都府建築士会青年部会との企画
会議@建築士会館

11/6(火) 18:30 民法改正勉強会 準備会

11/17(土)～11/18(日) 全国大会(松山)
@えひめ共済会館

12/7(金) 18:00 情報交換会

12/7(金) 19:30 忘年会

2019年

2/1(金) 18:00 定例研究会兼新人研修会
@弁護士会館(松山大会報告 & 事
例報告を予定)

4/20(土) 京都ネット総会 & 大会

【会議】

2018年

5/14(月) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

5/29(火) 18:00 事務局会議(臨時)

6/11(月) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

7/2(月) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

9/3(月) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

10/1(月) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

11/5(月) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

12/3(月) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

2019年

1/8(火) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

2/4(月) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

3/4(月) 18:00 幹事会兼事務局会議

4/3(水) 18:00 相談部会 19:00 事務局会議

4/15(月) 18:00 事務局会議(臨時)

欠陥住宅 わかやま ネット				
設立年月日	1998年11月24日	会員数(2018.09現在)	33 人	
代 表	小泉真一(弁護士), 島桐子(建築士)		弁護士	20 人
事務局長	森脇大介(弁護士)		建築士	13 人
連絡先	〒640-8157 和歌山市八番丁9番地 電話: 073-431-6160 FAX: 073-428-1660		学者 その他	 人
アピールポイント	2か月に1回、定例会議を開催し、判例研究会や事例検討会等を行っている。 毎年人権フェスタにブース出展し、ネットの存在・活動のアピールを行っている。 イベント等でのアピールを強化するため、ネットの法被や幟、ポケットティッシュを作成した。			
活動報告				
相談会	相談会の実施はなし。			
研修会	2か月に1回の定例会議にて判例研究会や事例検討会等を行っている。			
その他	2017年人権フェスタへのブース出展 (以降継続して参加予定)			
予定企画	ホームページの充実(コラム等)を図る。			
課 題	相談件数が少ない。 会員の減少。			
その他				

欠陥住宅 神 戸 N E T			
設立年月日	1998年3月1日	会員数(18/9/18現在)	23 人
代 表	一級建築士 佐古誠司	弁護士	15 人
事務局長	弁護士 中西大樹	建築士	8 人
連絡先	078-959-5710 (事務局:森竹法律事務所)	学者	0 人
		その他	0 人
(1)市民向けセミナー マンションの外壁タイル剥落に焦点を当てつつも、欠陥住宅被害の枠にとどまらない安全・安心な住居を実現する手助けができないか、その試みの一つとして、外壁タイル剥落と大規模修繕工事に関する紛争予防セミナーを、神戸市すまいるネットとの提携セミナーとして、平成31年3月に実施する予定。 マンション外壁タイル剥落等に直面した管理組合が一番最初に相談する相手として、多くは管理会社担当者が考えられる。しかし、相談を受けた管理会社、特にデベロッパー系列の管理会社は「経年劣化である。」として早期に管理組合の費用で補修工事を勧め、真相が判明しないままとなる事例が多い。 今回のセミナーでは、本当に経年劣化なのか、単にタイルを貼るのではなく別の補修も検討できるのではないか、管理組合にいま一度検討してもらおう契機となるようなセミナーを企画している。(神戸市すまいるネット提携セミナー企画書より抜粋。) (2)欠陥住宅110番 今年は新たに、110番相談へのフォローを目的とした無料相談会を企画した。結果として、110番は1件、フォロー相談にまで至ったのはゼロ件だったが、他地域ネットのやり方を参考にして始めた今回の試み自体は来年以降も継続する予定である。			

欠陥住宅 中国・四国 ネット			
設立年月日	2002年5月25日	会員数(H30.10現在) 弁護士・学者 建築士 その他	131 人
代 表	鳥谷部茂		91 人
事務局長	風呂橋誠		30 人
連絡先	広島市中区西白島町18-28岡田ビル1階(Tel082-502-1250) * 各支部の連絡先あり		10 人
アピールポイント	中国・四国地方9県をカバーする組織として被害救済の旗を掲げるとともに、各県単位の支部拡充や被害予防活動などを行っています。		
活動報告(2018. 5～2018. 10)			
1 中国四国ネットは、各県に支部があり、支部毎に例会の開催や欠陥住宅被害の予防・救済活動に取り組んでいます。 広島欠陥住宅では、HPの充実化や各市町村の消費生活センターなどと連携して、相談窓口として広報に力を入れ、同時に現地調査のほか無料定期相談会を実施しており、相談件数は増加しています。また、予防活動として、住宅取得者向けのセミナーなどにも力を入れていきたいと考えています。 2 中国四国ネット支部毎の連携強化も課題であり、民法改正をテーマにした勉強会の実施などを企画しています。また、中国四国ネット瓦版を発行し、情報の共有化につとめています。 3 主な活動(平成30年5月～平成30年10月) ・中国四国ネット瓦版H30・6月号発刊(京都大会特集) ・平成30年6月30日(土)第6回3ネット交流会(東海ネット・神戸NET・中国四国ネット)を開催した。『欠陥住宅被害の予防活動』『活動の継承』をテーマに意見交換を行った。 ・中国四国ネット瓦版H30・7月号発刊(3ネット交流会特集) ・平成30年7月7日(土)110番を実施し、中国四国ネットで7件の相談に対応した。 ・平成30年7月27日(金)、広島県建築士事務所協会主催の「住まい展」で住宅法律相談を担当(広島欠陥住宅研究会) ・平成30年9月15日(土)、松山市において次回全国大会(松山大会)に向けた現地幹事会を開催。これにあわせて、全国ネット主催の建築紛争入門講座を実施し、愛媛県の弁護士・建築士が参加した。 ・中国四国ネット瓦版H30・9月号発刊(松山現地幹事会特集)			

欠陥住宅 ふくおか ネット			
設立年月日	2013年3月19日	会員数(2018.9現在)	56 人
代 表	山上 知裕	弁護士	45 人
事務局長		建築士	11 人
連絡先		学者	人
		その他	0 人
活動報告			
定例会議・勉強会等	平成29年12月5日「民法改正と建築瑕疵責任」 平成30年2月22日 具体的事例報告 「石柱倒壊事件」 「木造建物の出来高が問題となった事件」 平成30年4月19日「木造建物におけるホールダウン金物の機能」 「インスペクション制度について」 平成30年6月14日「民法改正と欠陥住宅問題」 「4号建物と構造計算」 平成30年9月6日 具体的事例報告 「木造軸組工法住宅の防耐火構造の設計・施工不備による瑕疵と、断熱(防湿)に関する設計・施工不備」		
一般相談(HPより受付)	随時実施。		
110番	平成30年7月7日実施(相談件数1件)		

事務局だより

—京都大会盛会の御礼・松山大会開催のご案内—

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 平 泉 憲 一

平成30年6月2日～3日に開催した京都大会では、145名もの多くのみなさまにご参加いただきました。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。また、現地事務局をお引き受けいただいた上田敦弁護士をはじめ京都ネットの皆さまには、大会開催に多大なご尽力いただき、本当にありがとうございました。改めて御礼申し上げます。さらには、大会でご講演・ご報告いただいた皆さまには、当日のみならず大会後もこの『ふぉあ・すまいる』の原稿をお寄せいただき本当にありがとうございました。大会も『ふぉあ・すまいる』も皆さまのご協力の賜物です。今後ともよろしくお願い致します。

このような多くのみなさまのご尽力こそが、欠陥住宅全国ネットの原動力です。

さて、次回大会は、下記のとおり、愛媛県松山市にて開催いたします。

ぜひ、ご参加ください。皆さまに秋の松山でお会いできることを楽しみにしております。

◆日時：平成30年11月17日(土) 13:00～18:00

平成30年11月18日(日) 9:00～12:00

◆会場：えひめ共済会館4階豊明

〒790-0003 愛媛県松山市三番町5丁目13-1

<http://www.ehime-kyosai.jp/kaikan/access/index.html>

◆担当ネット：中国・四国ネット

◆内容（予定）

*大会内容については、現在も検討中の点があり確定ではありませんので、ご留意下さい。

1 自然災害と住宅の安全 ～人災部分の検討と予防と救済～（仮題）

最近特に多発している地震や風水害等の被害に着目して、自然災害と住宅の安全をテーマにした企画を予定しております。

2 110番対策（中国・四国ネット）

私たちが継続的に行ってきました「欠陥住宅110番」について、その意義や対策について協議をしたいと考えております。

3 その他

その他、これまでどおり判決和解事例報告も満載です。