

ふぉあ・すまいる No.41



道後温泉

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2019年4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/>

『ふぉあ・すまいる』41号は、平成30年11月17日～18日に行われた第45回松山大会の報告です。本大会では、これまで全国ネットが取り上げて来なかった二つのテーマを扱いました。

一つ目は、マンションの大規模改修に関わる問題点で、講演いただいた須藤桂一先生より、その実態や問題点をご指摘いただき、大変参考になりました。今後、全国ネットにおいてもできること等を検討していきたいと思いました。

二つ目は、自然災害を契機に、ないし自然災害と競合して住宅被害が発生した場合の法的対応について、本年各地で発生した自然災害の報告、及び自然災害関係の裁判例報告を踏まえて、松本克美先生に法律関係をご講演いただきました。明快な整理と改正民法にまで及ぶお話しは大変有意義であり、その後の1時間にわたる質疑を通じ、みなさまの関心の高さが窺えました。アピール案は、このテーマについて検討いたしました。

大会二日目には、110番の意義や今後のことについて、中国・四国ネットの風呂橋先生が、各地域ネット事務局長の皆さまと共に協議をして、様々な角度から議論ができました。

その他、判決和解事例報告も満載で、いつもながら有意義な大会でした。

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）松山大会 基調報告 河合敏男（弁護士・東京）	2
◆特別企画Ⅰ マンション大規模修繕における建築士の関わり方～悪徳コンサル問題を契機として～ 須藤桂一（株式会社シーアイピー代表取締役）	4
◆被害報告	
・平成30年7月豪雨（西日本豪雨） 森友隆成（弁護士・広島）	6
・平成30年大阪北部地震及び台風21号の被害報告 島村美樹（弁護士・大阪）	7
・北海道胆振東部地震 上木健司（弁護士・札幌）、堀川秀太郎（弁護士・札幌）	8
◆事案報告	
・原因競合事件 三浦直樹（弁護士・大阪）	12
・東日本大震災を契機とする建物不同沈下事件の報告 齋藤拓生（弁護士・仙台）	13
・福知山市造成地水害訴訟と不可抗力抗弁 上田 敦（弁護士・京都）	15
◆特別講演 自然災害と住宅の安全～自然力競合事案における民事責任～ 松本克美（立命館大学法科大学院教授）	17
◆松本克美先生のご講演後の協議報告 平泉憲一（弁護士・大阪）	21
◆アピール 一人でも多くの自然災害による被害者に救済を！	23
◆特別企画Ⅱ 全国ネット110番の意義と課題 風呂橋誠（弁護士・広島）	24
◆判例・和解事例報告	
・ホールダウン金物折れ曲がり瑕疵事件 澤藤大河（弁護士・東京）	26
・設計監理責任のみ追及事件 神崎 哲（弁護士・京都）	27
・建築確認欠落物件売買事件 河合敏男（弁護士・東京）	28
・マンション屋上防水のち2年で漏水事件 千葉晃平（弁護士・仙台）、宮腰英洋（弁護士・仙台）	29
・旅館別館新築工事瑕疵修補事件 齋藤拓生（弁護士・仙台）	30
・長屋解体事件 三浦直樹（弁護士・大阪）	31
・不動産保証協会弁済保証金認証請求事件 平泉憲一（弁護士・大阪）	32
◆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）	33
◆地域ネット報告 34 ◆事務局だより 40	

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)松山大会

基 調 報 告

幹事長 河 合 敏 男 (東京)

1 マンションの大規模修繕の問題

欠陥住宅全国ネットは、1996年の設立以来、2018年で22年目となり、今回の松山大会は第45回大会となります。

今大会は、最初に「マンション大規模修繕における建築士の関わり方」というテーマで、マンション管理に詳しい一級建築士の須藤桂一先生にご講演をいただくことになっております。

2018年10月にNHKの番組でも放映されましたので、ご覧になった方も多いと思いますが、マンションで行われる大規模修繕工事の際に、設計コンサルタントが工事業者から多額のバックマージンを受け取って、住民に損害を与えているケースがあるということが問題となっています。この問題は、国交省も事態を重く見て、注意喚起を行いました。

マンション管理は、その多くが、プロの管理会社に委託して行われておりますが、他方マンション住民は、建築知識のほとんどない素人であり、そこには消費者問題が発生する可能性があります。こうした状況の中で、建築士はこれにどのように関わっていくべきか、須藤先生のお話をヒントに会場の皆様も一緒に考えていただきたいと思います。

2 自然災害と住宅の安全

我々が目を向けなければならない大きな問題は、「自然災害と住宅の安全」という問題です。2018年の7月に発生した西日本豪雨災害は、この中国・四国地方に甚大な被害を及ぼしました。また、9月に発生した北海道大地震とそれに伴う大

規模な土砂災害も記憶に新しいところです。

このような災害は、「想定外の大規模災害」「不可抗力でやむを得ない」などとして片付けられてしまっただけなのか、前もって予測し、事前の回避策をとることができたのではないかと、あるいは迅速な復旧策を講じることができたのではないかと、真剣に考えてみる必要があると思います。

この「自然災害と住宅の安全」というテーマは、「欠陥住宅問題」とはやや異質の問題ですが、しかし、我々は活動範囲を限定することなく、更に一歩進めて「住宅の安全」という目標に向かって活動していこうとの趣旨で、今回、敢えてテーマに取り上げた次第です。この問題についても、本日参加いただいた方々の智慧を出し合って、問題解決の糸口、方策を見つけ出していただくことを期待しています。

3 免震装置偽装問題

ご承知のとおり、2018年10月、免震・制震用オイルダンパー装置メーカーのKYBによる検査データ改ざんの事実が明らかとなりました。件数は約1000件で全国に及び、改ざんは2003年から続けられていたという大変悪質な事案です。2015年に東洋ゴム工業の免震ゴムのデータ偽装が発覚しましたが、その後においても、業界の安全軽視の風潮は改まらず、また行政側においても不正行為に対する有効な防止策はとられていなかったことが明らかになったといえます。

建築の世界は、材料や工法について数多くの認定が行われています。問題の一つは、これらの認定については、認定を受けるときは厳格な審査を

受けるとしても、いったん認定を受けてしまえばその後については認定通りに作り続けられているだろうとの前提に立っていることです。すなわち日本の制度は性善説に依っています。しかしこの性善説による信頼はこれまで何度も裏切られてきました。制度の抜本的見直しが必要であると考えます。

このような事件が発覚すると国や一部の学者がすかさず安全宣言を発することが珍しくありません。今回も「震度7程度で直ちに倒壊する危険はない。」などのコメントが見受けられました。このような発言が、建築基準を守らなくてよいという風潮を助長し、「基準には余力があるから少し

くらい下回っても安全である。」などの業者側の反論を促す要因となるおそれであって、大変懸念されることです。安全とは、法の基準が守られているからこそ安全であるといえること、余力があるからこそ安全であるといえることをいま一度再認識すべきと考えます。

4 おわりに

我が欠陥住宅全国ネットは、次から次にと発生する欠陥住宅問題を真摯に考えている貴重な団体です。皆様にはこの2日間、安全な住宅、住環境を実現するために熱い議論をしていただくことを期待しております。

マンション大規模修繕における建築士の関わり方

～悪徳コンサル問題を契機として～

株式会社シーアイピー代表取締役 須藤 桂 一

まずは、下記の数字をご覧ください。これは、あるマンションの大規模修繕工事で、設計監理者（コンサルタント会社）が作成した設計概算金額と、工事業者募集の公募に応じた工事会社 9 社による工事費の見積金額です。

設計概算金額	9579万円 (100)
工事会社 A 社	9190万円 (96)
工事会社 B 社	9729万円 (102)
工事会社 C 社	9828万円 (103)
工事会社 D 社	9914万円 (104)
工事会社 E 社	9990万円 (104)
工事会社 F 社	1 億24万円 (105)
工事会社 G 社	1 億97万円 (105)
工事会社 H 社	1 億162万円 (106)
工事会社 I 社	1 億692万円 (111)

上記の（ ）内の数字は、設計概算金額を100とした場合の各見積金額の割合ですが、この数字を見てどのように感じるでしょうか？ 実はこの数字から、コンサルタント会社と工事会社との間に談合があることがわかるのです。設計概算金額100に対して、工事会社各社の見積金額は96～111という範囲に収まり、見積金額の差は約2割しかありません。ここが判断のポイントです。その昔、ゼネコンマンとして実際に談合を見ていた私のような人間には、これらの数字を見れば直感的に「おかしい」と思えるのですが、「同じ工事に対する見積もりなのに、1.5倍や2倍などと金額にばらつきが出るほうがおかしい」と思う人が少なく

ありません。

上記の事例では、最終的に A 社が工事を受注しました。決め手は最安値だったことでした。しかし、実はあらかじめ結果は決まっていたのです。コンサルタント会社は、工事業者を決めるにあたって公募という形を取りましたが、実際には、厳しい見積参加条件をつけて、「談合サークル」とも呼べる工事会社だけが応募できるようにし、最初から A 社が受注できるように取りはからっていたのです。

9 社による見積金額の差額の幅が小さかったのも、当然談合の取り決めによるもので、コンサルタント会社によって、あらかじめ A 社が今回の工事を受注できる“チャンピオン業者”に決められ、A 社以外の会社は、A 社の見積金額を元に、それよりも見積金額が上回るように調整しながら、それらしい数字を出してきただけでした。

つまり、コンサルタント会社は、管理組合をだましていたのです。しかもそれは、管理組合との契約締結時から仕組まれていたものです。しかし、“素人の集まり”である管理組合では、残念ながら誰もそのことに気づけないのです。仮に、談合によって工事費が安くなるなら、管理組合にとってはいい話だといえるでしょう。しかし、当然そんなことがあるわけではありません。談合で一番の問題点は、その裏側で多額のリベートが関係者に流れることです。そして、そのリベートは、すべて管理組合が支払う工事代金から出ています。つまり、談合によって、管理組合は格段に高い大規模修繕工事を買わされてしまうわけです。

また、そのリベートも、巧妙に隠された形で支

払われています。

- (1) まずはコンサルタント会社と工事会社との間で基本契約が交わされ、紹介料やコンサルティング料などの名目で、工事を受注した工事会社からコンサルタント会社に工事費の一定額が支払われる。
- (2) コンサルタント会社は工事を受注した工事会社に対して、足場業者、塗装業者、防水業者などを紹介し、下請け業者として採用してもらう。そして、コンサルタント会社は採用された下請け業者から、紹介料としてリベートを受け取る。
- (3) また、工事の材料についてメーカーを指定したり、特注品を指定したりして、確実にそのメーカーに発注がいくようにし、そのメーカーからもリベートを受け取る。

このように、コンサルタント会社はさまざまな形でリベートを受け取っており、もはや“泥棒”とでもいうべきレベルです。しかも、そのリベートは紹介料やコンサルティング料などの名目で受け取り、基本契約にもうたうなどして、会社の売り上げとして計上していることから、税法上も問題なく、税務調査や国税局の調査が入ってもお咎めはナシ。背任罪などで立証をしながら訴える管理組合も皆無で、実に憎らしいほどうまくできている仕組みなのです。

さらに、コンサルタント会社の担当者も悪質です。そうした裏事情をよく認識していながら、しれっと「監理業務」にあたっています。監理業務とは、施工会社が仕様書どおりに適正に仕事をしているかをチェックし、品質を検査するもので、大規模修繕工事を無事に終えるために重要な役割を持っています。本来、監理業務の担当者は、工事が実施されている間は現場を回り、仕様違反や手抜きがないか目を光らせるのが仕事です。しかし、ひどい担当者になると、現場には夕方やってきて、まだ明るいうちに検査の写真をササッと撮影し、検査指摘事項は現場所長に適当に作らせておいて、検査に合格するかどうかは担当者への“接待次第”、という具合です。中には、食事は極上の焼き肉、2次会は高級クラブでの接待と内容

を指定し、その費用はすべて施工会社持ちの上、領収書はコンサルタント会社名で担当者が受け取る……というひどい実話も。信じられないかもしれませんが、すべて本当のことです。

しかも、そうした事実を知りながら、会社は見ても見ぬふりをするしかできない。その担当者をクビにしたり、懲戒解雇にしたりすると、逆恨みされて、管理組合に対して「おたくの工事を請け負っているコンサルタント会社は、会社ぐるみで工事会社からリベートを受け取っている」と告げ口されてしまうので、担当者を問題視することができないという事情があります。

かつて私自身も、談合の発注側であるゼネコンと、孫請けやひ孫請け側の工事業主という両方の立場にいました。そして、マンションの工事にかかわる業界のドロドロした姿を見て驚かされ、管理組合が食べ物にされている状況に心を痛めて、「なんとか業界改革に乗り出さないといけない」と覚悟を決め、この事業を始めました。

業界にはびこる談合とリベートの問題について、数年前からブログやSNSなどで問題提起し、拙著でも強く訴えかけてきたが、その甲斐あってか、週刊誌や新聞などメディアで取り上げていただく機会が増え、それがきっかけとなったのか、その後NHKの「クローズアップ現代+」でも特集され、各大手新聞社でも1面で取り上げていただけるほど、社会問題として認識されるようになってきました。

そして、国土交通省も「不適切コンサルタント問題」について注意喚起通知を出すことになりました。しかし、これほど談合・リベートが社会問題化してきたにもかかわらず、いまだに全く状況は変わっていません。業界にはびこる「談合・リベート問題」、「悪徳コンサルタント問題」の根は、まだまだ深いものがあり、今日現在も騙されている管理組合が多発しています。私はこの問題が完全に撲滅されるまで、活動を続けていきます。

皆さんの周囲でも大規模修繕工事問題がありましたらお問い合わせをいただければ幸いです。

被害報告

平成30年7月豪雨（西日本豪雨）

弁護士 森 友 隆 成（広島）

1 平成30年6月28日から7月8日にかけて九州北部・中国・四国・近畿地方を中心に、持続的な記録的豪雨となりました。

この豪雨は、多くの地域で河川の氾濫や浸水被害、土砂災害をもたらし、死者数が200人を超える甚大な災害となりました。

特徴としては、広域に持続的な大雨が降り続いたことが挙げられますが、この原因は、i) 地球温暖化による気温の上昇と水蒸気量の増加、ii) 2つの高気圧に挟まれ、梅雨前線が西日本で停滞したこと、iii) 梅雨前線にむけて大量に水蒸気が流れこみ続け、多数の積乱雲が線状に発生したためと分析されています。

2 被害は広域に発生しており、死者が発生した県は実に14県にのぼりますが、その中でも広島県の被害は甚大でした。

広島県ほぼ全域で土砂崩れ（平成30年10月9日現在の気象庁の発表で県内7448件）・洪水が発生しました。この要因としては、広島県の地層の多くが花崗岩が風化した真砂土であり、地中の硬い花崗岩盤と表層の真砂土の境目で大規模な表層崩壊が起きたものと考えられます。

広島県ではこれらの地層的特徴を要因として、過去にも大規模な土砂災害が発生しており、平成11年6月に死者9名が発生した土砂災害は土砂災害防止法制定のきっかけとなり、その後も、平成26年8月豪雨では死者74名にのぼる土砂災害が広島市安佐南区・安佐北区にかけて発生しました。

このため、広島県では土砂災害防止法にもとづく特別警戒区域の指定は全国に先駆け完了していましたが、今回は、区域外の住宅にも被害が多く発生しました。

このことから、指定精度の向上は勿論ですが、近年の異常気象をふまえ、【災害はどこにでも起きる】【区域外＝安心ではないこと】を日ごろから意識して備えることが重要だと思います。

3 また、この度の豪雨災害で、私有地が崩壊したことによる家屋・宅地被害も多数発生し、土砂の撤去・家屋の損害賠償・崩れた崖の補修などの相談が多く寄せられています。相談の多くは、崩れた崖の所有者が「これだけの豪雨だったので不可抗力である」という主張しており、これに対して相談者側は「元々、危険な状態で前から指摘していた。今回の雨は天災かもしれないけれど、これは人災だ」というものでした。

今回の豪雨の原因（地球温暖化での水蒸気量の増加）から考えるといままでは100年に1度と言われていたような豪雨が、今後、数年おきに発生する危険性は十分にあります。その際、私有地が崩れて土砂災害が発生すると、隣人間の法的紛争に発展してしまいます。崩壊した土地所有者も損壊した建物所有者も被災者であることは変わりません。今後は、欠陥住宅紛争の予防・救済のほか、宅地売買時の説明の充実化や危険な土砂・擁壁のなど安心安全な宅地を意識した取り組みも行っていかなければならないと考えています。

平成30年大阪北部地震及び台風21号の被害報告

弁護士 島 村 美 樹（関西ネット）

I 大阪北部地震

- 1 検知日時 6月18日午前7時58分
- ・マグニチュード6.1
 - ・場所及び深さ 大阪府北部 深さ13km
 - ・発震機構 西北西―東南東方向に圧力軸を持つ型
 - ・震度 最大震度6弱 {大阪市北区、高槻市、枚方市、茨木市、箕面市}

2 被害状況（府下）人的被害及び住家被害（速報値）（10月12日18時00分時点）

	人的被害（人）			住家被害（棟）			非住家被害
	死者数	負傷者数	不行方不明者数	全壊数	半壊数	一部損壊	
合計	5	369	0	17	510	54,940	817

- 3 この地震で、同日、高槻市立寿栄小学校のプールブロック塀が道路側に倒れ、女児（9歳）が死亡した。

4 災害関連法の適用について

災害救助法は、12市1町に適用。被災者生活再建支援法は、10月24日、高槻市のみに適用決定。

II 台風21号

- 1 被害発生日時等
- 9月4日（火）午後3時ころ大阪に接近。
- 日本気象協会9月4日15時38分発表によると、同日13時10分の大阪市の最大瞬間風速は、47.4メートル。45メートル以上を観測するのは半世紀ぶり。
- 関西国際空港では、最大瞬間風速58.1メートル。滑走路に浸水。

2 被害状況（府下10月29日11時00分現在）

	人的被害（人）			住家被害（棟）			非住家被害
	死者数	重傷者	軽傷者	全壊数	半壊数	一部損壊	
合計	8	7	478	18	352	54,787	2,067

- 3 災害関連法の適用について
- 災害救助法も、被災者生活再建支援法も適用されていない。

北海道胆振東部地震

弁護士 上 木 健 司（札幌） 弁護士 堀 川 秀太郎（札幌）

2018. 10. 31

札幌弁護士会

北海道胆振東部地震災害対策本部

北海道胆振東部地震（2018. 9. 6 発生）関連

【被災者相談】

札幌市（清田区）9/12～

電話相談 9/15～

厚真町・むかわ町・安平町 9/18～

【主な相談内容（住宅関連）】

① 賃貸借関係

借家が「全壊」、「半壊」等の認定を受けたが、賃貸借契約は今後どうなるのか。
中途解約ができるのか。

② 近隣関係

建物や塀が倒壊して、隣地建物等に損害を与えてしまったが、賠償責任は生じるのか。

③ 保険関係

罹災証明書では「全壊」認定を受けたのに、保険会社（地震保険）は「小損壊」と判断していて、納得がいかない。

④ 住宅ローン関係（自然災害債務整理ガイドライン申請について）

住宅ローンが残ったまま、自宅が全壊したが、今後ローンの返済はどうしたらよいのか。

【被害状況（新聞報道）】

- ・札幌市内の建物被害は3941棟で、全壊89棟、半壊481棟、一部損壊3371棟。液状化現象の起きた清田区が約40%を占める（H30. 10. 22 現在）。
- ・札幌市は、液状化した清田区里塚地区につき、液状化対策の案として、地下水を抜く「地下水位低下工法」、宅地地下に壁を設けて固定する「格子状地中壁工法」、地下水を除きながら擁壁等で地滑りを止める「滑動崩落防止工法」を提示。

以上

札幌市清田区体育館臨時相談（9/12～9/18実施）に関する集計

1. 相談の分類

	相談内容 の合計	持ち家の倒 壊・損壊・ 流失	借家の倒 壊・損壊・ 流失	貸家の倒 壊・損壊・ 流失
9月12日	4	2	2	
9月13日	7	7		
9月14日	2	1	1	
9月18日	20	17	2	1
合計	33	27	5	1

※ 相談者は複数でみえられた場合でも、1回1組として集計しております。

また、1件の相談に複数の内容が含まれる場合があるため、相談内容の合計と相談件数は一致しません。

むかわ町臨時相談（9/18～9/30実施）に関する集計

1. 相談の分類

	相談内容 の合計	持ち家の倒 壊・損壊・ 流失	借家の倒 壊・損壊・ 流失	貸家の倒 壊・損壊・ 流失
9月18日	2	2		
9月19日	3	3		
9月20日	0			
9月21日	1			1
9月22日	0			
9月23日	0			
9月24日	0			
9月25日	0			
9月26日	0			
9月27日	1	1		
9月28日	1	1		
9月29日	0			
9月30日	2	1	1	
合計	10	8	1	1

※ 相談者は複数でみえられた場合でも、1回1組として集計しております。

また、1件の相談に複数の内容が含まれる場合があるため、相談内容の合計と相談件数は一致しません。

厚真町臨時相談（9/20～9/30実施）に関する集計

1. 相談の分類

	相談内容 の合計	持ち家の倒 壊・損壊・ 流失	借家の倒 壊・損壊・ 流失	貸家の倒 壊・損壊・ 流失
9月20日	0			
9月21日	3	3		
9月22日	2	2		
9月23日	0			
9月24日	0			
9月25日	0			
9月26日	0			
9月27日	0			
9月28日	3	3		
9月29日	0			
9月30日	0			
合計	8	8	0	0

※ 相談者は複数でみえられた場合でも、1回1組として集計しております。

また、1件の相談に複数の内容が含まれる場合があるため、相談内容の合計と相談件数は一致しません。

安平町（早来）臨時相談（9/21～9/30実施）に関する集計

1. 相談の分類

	相談内容 の合計	持ち家の倒 壊・損壊・ 流失	借家の倒 壊・損壊・ 流失	貸家の倒 壊・損壊・ 流失
9月21日	3	3		
9月22日	0			
9月23日	5	4	1	
9月24日	3	3		
9月25日	2	2		
9月26日	0			
9月27日	3	2		1
9月28日	0			
9月29日	2	1	1	
9月30日	3	2	1	
合計	21	17	3	1

※ 相談者は複数でみえられた場合でも、1回1組として集計しております。

また、1件の相談に複数の内容が含まれる場合があるため、相談内容の合計と相談件数は一致しません。

安平町（追分）臨時相談（9/21～9/30実施）に関する集計

1. 相談の分類

	相談内容 の合計	持ち家の倒 壊・損壊・ 流失	借家の倒 壊・損壊・ 流失	貸家の倒 壊・損壊・ 流失
9月21日	2	2		
9月22日	1		1	
9月23日	0			
9月24日	2	1	1	
9月25日	1		1	
9月26日	1	1		
9月27日	1	1		
9月28日	3	3		
9月29日	3	3		
9月30日	0			
合計	14	11	3	0

※ 相談者は複数でみえられた場合でも、1回1組として集計しております。

また、1件の相談に複数の内容が含まれる場合があるため、相談内容の合計と相談件数は一致しません。

電話相談（9/15～9/19実施）に関する集計

1. 相談の分類

	相談内容 の合計	持ち家の倒 壊・損壊・ 流失	借家の倒 壊・損壊・ 流失	貸家の倒 壊・損壊・ 流失
9月15日	4	4		
9月16日	9	4	5	
9月17日	3	2		1
9月18日	9	7	2	
9月19日	9	6	3	
9月20日	6	2	2	2
9月21日	5	3	2	
9月22日	5	2	2	1
9月23日	4	4		
9月24日	0			
9月25日	5	3		2
9月26日	3	1	2	
9月27日	7	3	4	
9月28日	2		1	1
9月29日	1	1		
9月30日	3	2	1	
合計	34	34	10	1

※ 相談者は複数でみえられた場合でも、1回1組として集計しております。

また、1件の相談に複数の内容が含まれる場合があるため、相談内容の合計と相談件数は一致しません。

札幌市役所臨時相談（9/16実施）に関する集計

1. 相談の分類

	相談内容 の合計	持ち家の倒 壊・損壊・ 流失	借家の倒 壊・損壊・ 流失	貸家の倒 壊・損壊・ 流失
9月16日	5	3	2	
合計	5	3	2	0

※ 相談者は複数でみえられた場合でも、1回1組として集計しております。

また、1件の相談に複数の内容が含まれる場合があるため、相談内容の合計と相談件数は一致しません。

事 案 報 告

原因競合事件

弁護士 三 浦 直 樹 (大阪)

阪神淡路大震災の際に倒壊した欠陥住宅の下敷になり亡くなった方の遺族が建物所有者を訴えた事件で、建物崩壊状態や撤去作業時に撮影した写真等を唯一の証拠として、ＣＢ壁が無筋で厚み不足で、基礎梁なども緊結されていない等の欠陥を主張・立証した。

これに対し、被告側から不可抗力の抗弁が主張された。

神戸地裁平成11年9月20日判決は、

「本件地震は現行の設計震度をも上回る揺れの地震であったのであるから、本件建物が仮に建築当時の設計震度による最低限の耐震性を有しているとしても、本件建物は本件地震により倒壊していたと推認することができるし、逆に、本件地震が建築当時想定されていた水平震度程度の揺れの地震であったとしても、本件建物は倒壊していたと推認することができる。

しかし、本件建物は、結局は本件地震により倒壊する運命にあったとしても、仮に建築当時の基準により通常有すべき安全性を備えていたとすれ

ば、その倒壊の状況は、壁の倒れ順序・方向、建物倒壊までの時間等の点で本件の実際の倒壊状況と同様であったとまで推認することはできず、実際の施工の不備の点を考慮すると、むしろ大いに異なるものとなっていたと考えるのが自然であって、本件賃借人らの死傷の原因となった、1階部分が完全に押しつぶされている形での倒壊には至らなかった可能性もあり、現に本件建物倒壊によっても本件地震の際に本件建物1階に居た者全員が死亡したわけではないことを併せ考えると、本件賃借人らの死傷は、本件地震という不可抗力によるものとはいえず、本件建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの本件地震とが、競合してその原因となっているものと認めるのが相当である。」として、不可抗力の抗弁を排斥しつつ、地震という自然力が倒壊の原因に寄与しているとして、本件建物自体の設置の瑕疵と想定外の本件地震とが競合してその原因となっていると判示した（欠陥住宅判例第1集No22、判例時報1716-105）。

東日本大震災を契機とする建物不同沈下事件の報告

弁護士 齋 藤 拓 生 (仙台)

1 事案の概要

本件は、東日本大震災が平成23年3月11日に発生した際、本件建物（平成12年1月竣工）の地盤に東日本大震災による強烈な横揺れが加わり、その後、建物（木造平屋建て）が不同沈下し、建物敷地の南側及び東側に接する擁壁が破損した。そこで、施工者には、安全な基礎を設計・施工すべき注意義務の違反があったとして提訴したのが本件訴訟である。

2 平成25年6月18日 提訴

原告の主張の骨子は次のとおりである。

(1) 不十分な地盤調査

SWS試験の5つの測点のうちの2つで、貫入深さ8mの地点で測定を終了しているが（貫入深さ8mの地点のN値は、3.3と3.6である）、本来、SWS試験は、貫入深さ15m程度まで、少なくとも10m程度まで継続するべきであった。

(2) 地盤改良方法の誤り

被告は、地盤改良の方法として、柱状地盤改良を採用したが、支持層の傾斜が30度以上の地盤については、柱状地盤改良は適用外地盤であるから、小口径鋼管杭を採用するべきであった。

(3) 柱状地盤改良工法の施工の瑕疵

仮に柱状地盤改良を採用するのであれば、柱状改良体の先端を「建物荷重を支持可能な地盤」＝「先端支持力が十分に発揮できるよう硬い層」に到達させるべきであるが、「建物荷重を支持可能な地盤」＝「先端支持力が十分に発揮できるよう硬い層」に到達していない柱状改良体が複数存在する。

(4) 異種基礎の併用禁止（建築基準法施行令38条2項）に該当

本件建物の基礎は布基礎であるが、SWS試験の測点番号No.1及びNo.3付近の布基礎の柱状改良体の先端は、N値が17程度の地盤に到達しているが、測点番号No.4付近の布基礎の柱状改良体の先端は、N値が3程度の軟弱地盤に到達しているにすぎず、測点番号No.5付近の布基礎の柱状改良体の先端は、N値が2.5程度の軟弱地盤に到達しているにすぎないのであるから、異種基礎そのものか、異種基礎と同視することができる。

3 福島地裁郡山支部平成28年1月19日判決の要旨

(1) 本件地盤改良工事に設計又は施工の何らかのミスがあつとすれば、東日本大震災が生じる以前に本件建物の不同沈下が生じてもおかしくないにもかかわらず、本件建物の不同沈下が生じたいことを示す明らかな形跡は認められない。

本件建物等の被害は、東日本大震災を契機として生じているのであって、東日本大震災が本件建物の地盤に加えた振動は、その強烈さが際立っているといえるから、まさに予測不能の地震動であったものと認められる。したがって、本件地盤改良工事が実施された当時、東日本大震災を想定した工事が被告に求められていたとはいえず、本件建物の等の被害は、被告にとって予測不能の損害であったというべきである。

(2) 仮に被告が、①小口径鋼管杭を選択するか、②柱状改良体の先端を「建物荷重を支持可能な地盤」＝「先端支持力が十分に発揮できるよう硬い層」に到達させていたとしても、本件建物等の被害の発生を防止することができたかは必ずしも明らかではない。原告が提出した専門家の意見書は、本件地盤改良工事の施工不良を強調するのみであって、本件地盤改良工事の施工

不良によって本件建物等の被害がどのように発生したのかという発生機序を専門的に明らかにしていない。

結局のところ、東日本大震災による強烈な地震動により、本件建物や本土地の土層に強烈な横揺れが働き、これにより本件擁壁が横方向に変位して、本件擁壁に破損が生じたため、本件建物の不同沈下が発生したと考えるのが自然である。

- (3) そもそも本件土地の許容支持力が必要な値を満たしていないとの数値的な検討があつて初めて本件地盤改良工事の「瑕疵」が問題となると、原告はそのような数値的な検討を何ら行っていない一方で、被告提出の証拠によれば、測点番号No.4及びNo.5におけるSWS試験で得た数値をもとに、柱状改良後の支持力計算に用いられる一般的な式を使って各柱状改良体による地盤改良後の支持力を検討した結果、地盤改良後の支持力が建物総重量を上回っており、必要な値を満たしているとの分析が示されている。

4 仙台高裁平成28年9月28日判決の要旨

(1) 布基礎の採用等の適否について

本件地盤改良工事の効果は、被控訴人による算定によれば、改良体の支持力が、柱体長1mのもので1本当たりで28KN、5mのもので50.9KNとなり、総支持力は少なくとも見積もって1120KNとなっており、本件建物の総重量739KNに対して相応のゆとりを有しているものと認めることができる。

したがって、本件地盤改良工事について、支持力の不足を主張する控訴人の主張には理由がない。

(2) 柱状地盤改良工法採用の適否について

控訴人は、SWS試験の測点番号No.4及びNo.5の地点は、支持層の傾斜が30度以上の地盤となつているところ、支持層の傾斜が30度以上の地盤は、柱状地盤改良工法の適用はないと主張する。

しかし、被控訴人の行った柱状地盤改良工法は、柱状改良体の先端を支持層（硬質な地層）に

到達させて、これによる支持力を期待するものではなく、その先端は支持層に到達していないものであるから、支持層の傾斜によって適用の有無が左右されるものとは考えられない。

(3) 地盤補強を行う深さ等の適否について

控訴人の提出する専門家の意見書においても、本件土地の地盤が、建物を建築した場合に不同沈下が生じやすいものであること、先端支持形式の杭基礎ないし杭状地盤補強（柱状改良工法による場合には、その先端を硬質な地層に到達させること）による場合に、確実に不同沈下の発生を回避できることについての相応な根拠は示されているとしても、上記以外の方法による地盤補強を行い、地盤の支持力ないし支持機構が不統一となった場合に、当然に不同沈下が生じることになると解すべき合理的な根拠が示されているとはいえない。

本件建物の不同沈下や本件擁壁の損壊は、本件地震による地震動を受けて発生したものであり、本件地震の規模が極めて大きなものであったことからすれば、本件地震自体が原因となったものともみられるのであり、これらの発生から直ちに本件建物の基礎又は地盤に不同沈下を生ずるような瑕疵があることを推認することはできない。

以上によれば、本件地盤改良工事により築造された柱状改良体間の支持力ないし支持機構の不均一であること（本件土地の地盤に関する事情の下で、一部が硬質な地層に到達していないこと）について、そのことから直ちに、本件地盤改良工事の時点の規範や実務上の運用に反するものであったと認めることはできず、また、本件地盤改良工事後の本件建物の基礎又は地盤の客観的な状態が、上記支持力の不均一等のために基本的な安全性を損なうものとなっていると認めることもできない。

(4) 異種基礎併用について

本件地盤改良工事において築造された柱状改良体は基礎に緊結されたものではないため、基礎に相当するものではないから、柱状改良体の異種基礎の禁止が本件土地の地盤補強に直接適用されることも、準用されることもない。

(5) 地盤調査の適否について

柱状改良体の先端が硬質な地層に到達するまで地盤補強が行われていないことを瑕疵とする控訴人の主張は採用することができないから、上記主張を前提として本件地盤調査が不十分であるという控訴人の主張の採用することができない。

5 平成28年10月17日上告及び上告受理申立

6 平成29年3月9日上告棄却、上告受理申立不受理

7 若干のコメント

本件では、柱状地盤改良工法の施工の瑕疵（柱状地盤改良を採用するのであれば、柱状改良体の先端を「建物荷重を支持可能な地盤」＝「先端支持力が十分に発揮できるよう硬い層」に到達させるべきであるが、「建物荷重を支持可能な地盤」＝「先端支持力が十分に発揮できるよう硬い層」に到達していない柱状改良体が複数存在する）と異種基礎の併用禁止（建築基準法施行令38条2

項）違反が明らかであり、現に不同沈下しているか否かにかかわらず、重大な瑕疵が存在することは明らかである。

それにもかかわらず、一審判決は、「本件建物等の被害は、東日本大震災を契機として生じているのであって、東日本大震災が本件建物の地盤に加えた振動は、その強烈さが際立っているといえるから、まさに予測不能の地震動であったものと認められる。したがって、本件地盤改良工事が実施された当時、東日本大震災を想定した工事が被告に求められていたとはいえず、本件建物の等の被害は、被告にとって予測不能の損害であったというべきである。」という誤った判断を示し、控訴審判決もそのような判断を追認してしまった。

契約内容とことなる施工及び建築基準関係法令違反の施工があれば、不同沈下その他瑕疵現象が存在しないとしても、瑕疵が認定されるべきであることを未だ裁判所が正しく理解していないことは極めて残念である。そのような裁判所をいかに説得するかが今後の課題である。

福知山市造成地水害訴訟と不可抗力抗弁

弁護士 上 田 敦（京都）

1 平成25年台風18号と原告らの損害

平成25年9月15、16日、台風18号が東海地方から東北地方・北海道へと進み、前線の影響も伴い、四国地方から北海道にかけての広い地方で大雨となり、運用開始後初めて、特別警報が発令された。全国で死者6名、行方不明者1名、損壊家屋1500棟以上、浸水家屋10000棟以上の被害が発生した。

福知山市では、総雨量216.0mm、時間最大雨量

29mm/h、最高水位8.3mを記録し、家屋全壊2棟、大規模半壊19棟、半壊311棟、一部半壊・床上浸水423棟、床下浸水356棟、土砂崩れ9件、河川・道路被害、農業被害等の甚大な被害がもたらされた。

原告らは、いずれも平成22年頃に福知山市石原地区の宅地を購入し（原告の一部は福知山市が保有する土地を福知山市から直接購入し、残りは私人である土地所有者から購入した。ただし、いずれの原告も福知山市が事業主体となって土地区画

整理事業を行った事業地内の宅地購入者である)、建物を建築して居住していたが、台風18号により、床上70cm～1m30cmの浸水被害にあい、建物補修費用、家財道具買替費用の支出を余儀なくされ、精神的苦痛による慰謝料等の損害を被った。

2 法律構成におけるパラダイムシフト

従来、河川氾濫による水害については国家賠償法2条により損害賠償請求をするものが大多数であった。理論的に重要な判示をしたものは、大東水害訴訟(最一小判昭和59年1月26日)である。

河川の設置・管理に瑕疵が認められるかどうかの判断基準について、大東水害判決は、自然公物である河川の管理には財政的、技術的及び社会的諸制約があるとしたうえで、過去に発生した水害の規模、発生の頻度、発生原因、被害の性質、降雨状況、流域の地形その他自然的条件、土地の利用状況、その他社会的条件、改修を要する緊急性の有無およびその程度等諸般の事情を総合的に考慮し、前記諸制約のもとでの同種・同規模の河川の一般的水準及び社会的通念に照らして安全性を備えていると認められているかどうかを基準として判断すべきであると判示し、いわゆる過渡的安全性をもって足りるとした。この判決はその後の水害訴訟で踏襲され、行政責任をより限定的に解釈する傾向が顕著となった。

確かに、堤防の設置又は管理に瑕疵があると主張することは、裏を返して政策的に見れば、堤防等のハード面から住まいの安全を求めることにつながるものであり、ハード面における河川整備の重要性を否定することはできない。

しかし、日本の治水安全度の達成率は約60%とも、その半分とも言われており、諸外国と比較して低い整備水準であるとされているが、急峻な地

形等の治水事業の困難性を考慮したとき、治水安全度の達成には今後さらに相当年月を要するとも言われている。

このような状況においても、住民等の生命・身体等の安全が最優先に考えられるべきであり、仮に河川氾濫等の自然現象が生じた場合であっても、そこから生じる社会的被害が可及的に減じられることが考えられるべきである。すなわち、災害の発生を押さえ込む防災から、災害の発生を前提として被害を最小限にとどめる減災へと視点を変えていくことが必要である。

減災のために重要なことは、過去の災害履歴から歴史的教訓を学び、今後の災害の危険性に備えることである。そのための情報である。

当弁護士では、これまでの水害訴訟における法律構成についてパラダイムシフトを試み、ソフト面から住まいの安全性を求めるために、説明義務・情報提供義務を正面に据えて福知山市造成地水害被害を検討し、民法709条(福知山市から購入した場合)ないしは国家賠償法1条1項(私人から購入した場合)を根拠に損害賠償請求をすることとした。

3 不可抗力との関係

このように、本件では説明義務・情報提供義務違反を根拠に損害賠償請求を構成したことから、結果的に、被告の不可抗力抗弁を封ずることにもつながった。この点、従前のように、河川の設置・瑕疵を問題していたならば、自然公物である河川の管理の財政的、技術的及び社会的諸制約があることとの関係から、不可抗力抗弁が主張された可能性は大いにある。その意味で、本件訴訟において、法律構成におけるパラダイムシフトは功を奏したと自負している。

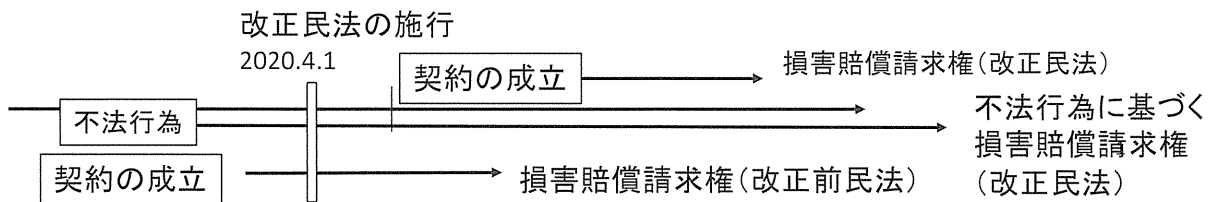
自然災害と住宅の安全

～自然力競合事案における民事責任～

立命館大学法科大学院教授 松本克美

- I 自然災害競合事案における住宅の安全と民事責任
- II-1 【A-α】自然災害競合の場合の契約内容不適合責任
- II-2 【A-α】自然災害競合の場合の不法行為責任
- III 【B-α】自然力災害による住宅被害と国家賠償責任
- IV 権利行使期間 1 契約内容不適合責任 2 不法行為の時
- V 参考文献 松本克美

経過措置10条、35条

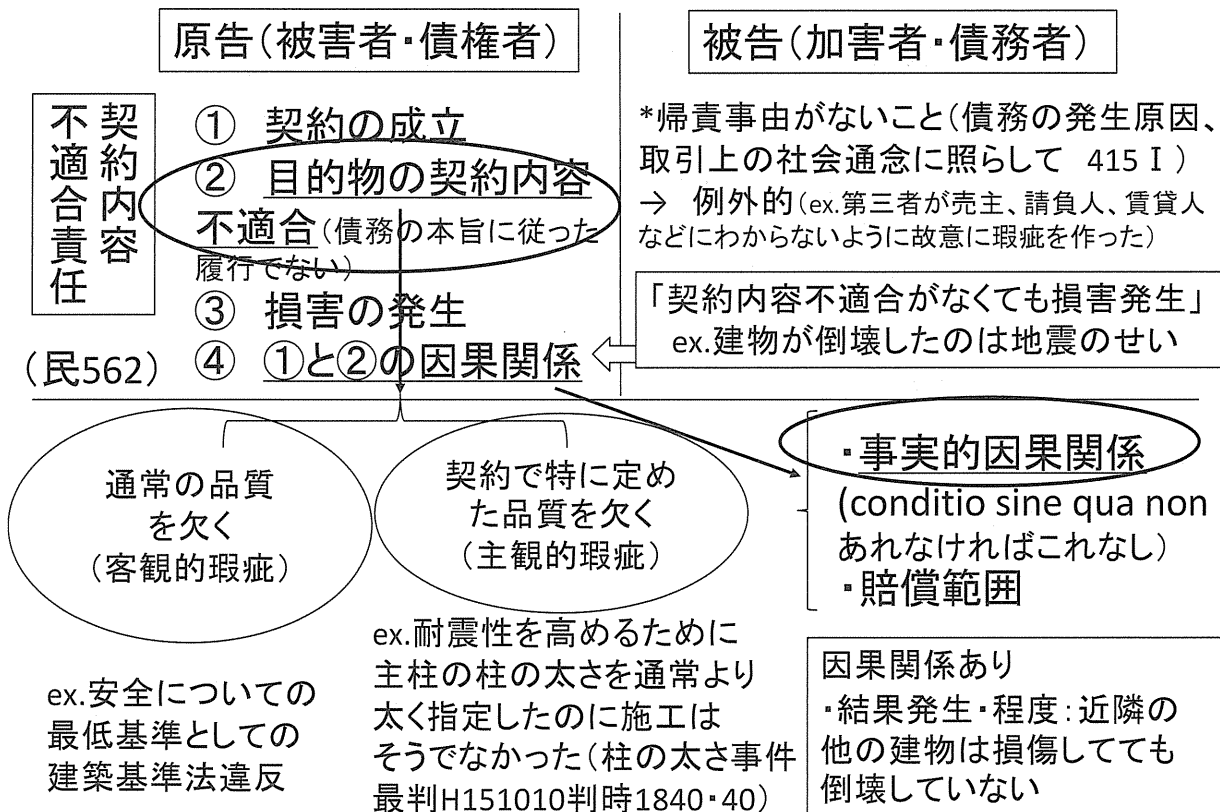


I 自然災害競合事案における住宅の安全と民事責任

被害原因	A 瑕疵型 (建物・地盤の瑕疵)	B 環境型 (住宅環境)
	ex. 地震、台風などで当該建物だけ倒壊	ex. 水害(堤防が決壊、堤防なし) 土砂災害、津波被害、高潮被害等
被害者	液状化被害	
α	購入住宅 注文住宅 賃貸住宅	
居所所有者	・<u>売主・請負人・賃貸人の契約内容不適合責任(瑕疵担保責任)</u>、<u>(債務不履行責任、不法行為責任)</u> ・<u>建築施工者等の不法行為責任</u>	・<u>国、自治体に対する国家賠償責任</u> (・<u>売主、賃貸人、不動産仲介業者、雇用主等の債務不履行責任、不法行為責任</u>)
β	ex. 地震、台風で倒壊した建物により隣家・通行人に被害が発生	
第三者	・<u>建物所有者・占有者の土地工作物責任、营造物責任</u> ・<u>建築施工者等の不法行為責任</u>	・<u>国、自治体に対する国家賠償責任</u> (・<u>ホテル、雇用主などの債務不履行責任、不法行為責任</u>)

vvv2

Ⅱ-1【A-α】 自然災害競合の場合の契約内容不適合責任



Ⅱ-2【A-α】 自然災害競合の場合の不法行為責任

地震の予見可能性
無関係

過失 = (予見義務を尽くすことを前提とした) 予見可能性 + 結果回避義務違反

損害発生 of 抽象的
予見可能性で足りる

▼最判H19・7・6民集61巻5号1769頁

「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。」

No!

不法行為責任

- ① 権利・保護法益の侵害
- ② 故意または過失
(評価根拠事実)
- ③ ①と②の因果関係
- ④ 損害の発生
- ⑤ ①と④の因果関係

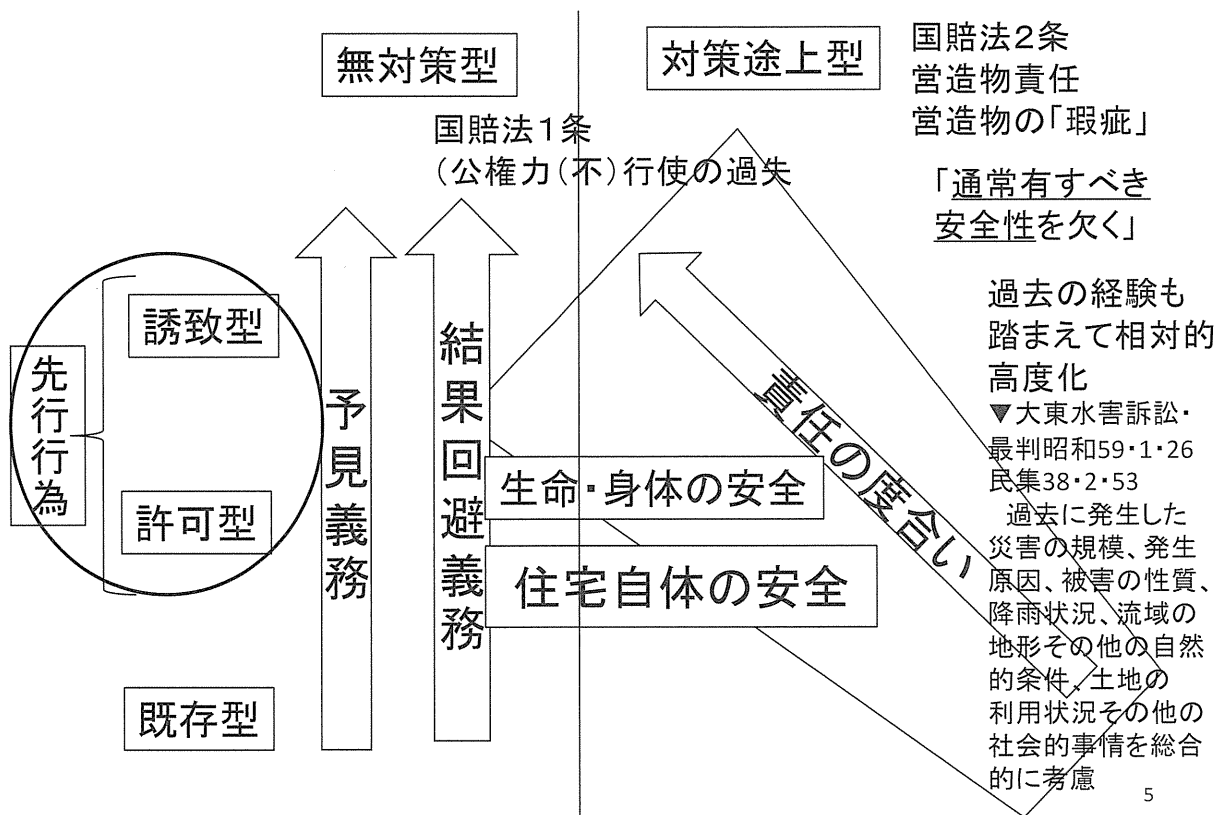
(民709)

(因果関係は前頁と同じ)

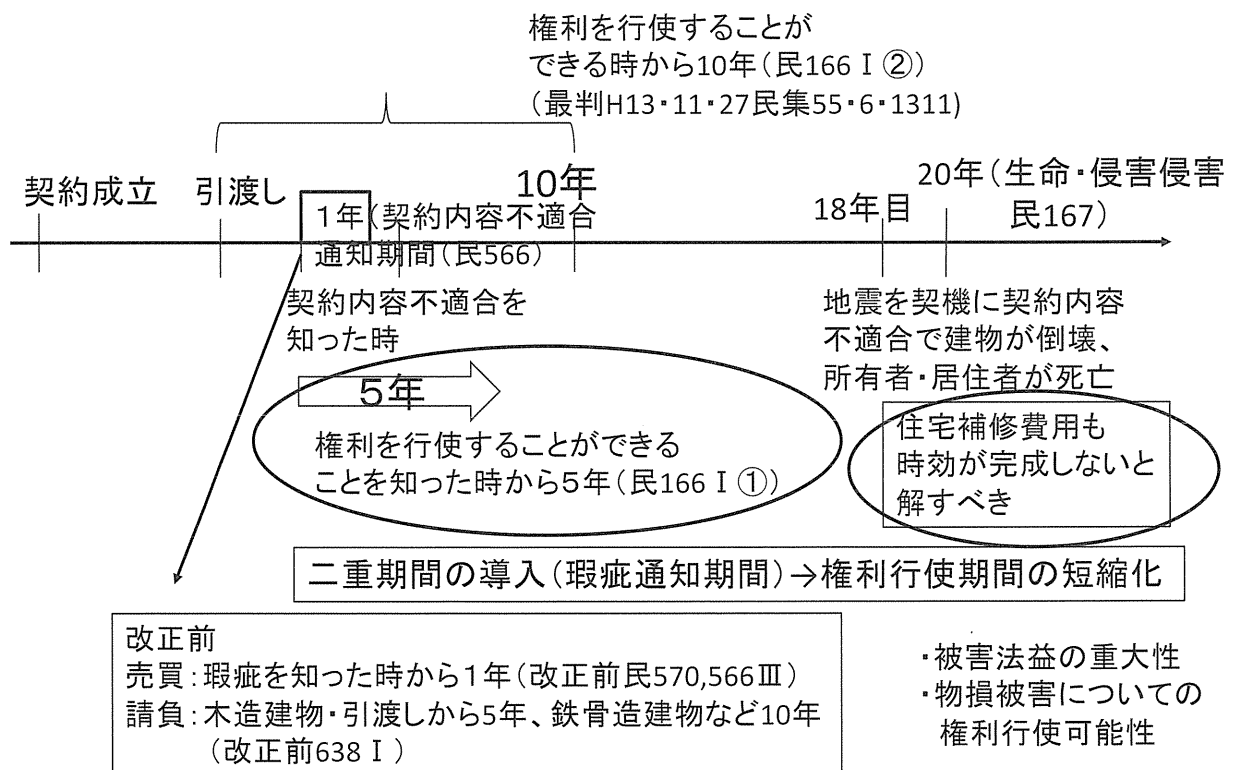
Q そのような巨大地震は予見できなかった、不可抗力であるという主張は認められるか?

cf. 吉村良一『不法行為法・第5版』(有斐閣、2017)
「定型化された行為パターンからの逸脱が損害を発生させる危険性が高い場合…結果発生についての具体的な予見可能性はなくとも過失は認められる」72頁 ex. 信号がない交差点で一時停止しなかった → 過失あり

Ⅲ 【B-α】 自然力災害による住宅被害と国家賠償責任

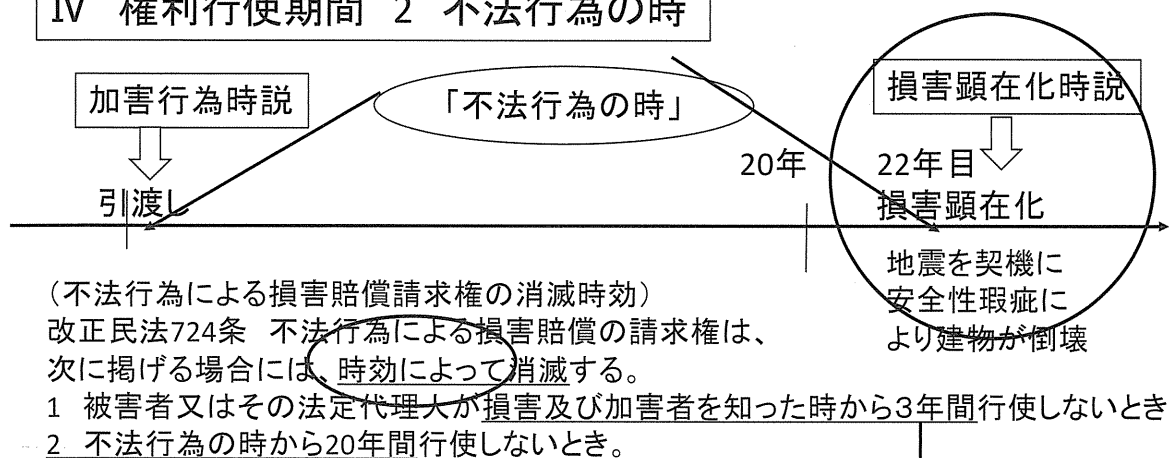


Ⅳ 権利行使期間 1 契約内容不適責任



*品確法は民572の特則(担保責任の減免責)であって、瑕疵通知期間の特則ではない ⁶

IV 権利行使期間 2 不法行為の時



(不法行為による損害賠償請求権の消滅時効)

改正民法724条 不法行為による損害賠償の請求権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 1 被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないとき
- 2 不法行為の時から20年間行使しないとき。

20年時効の援用制限あり得る

生命・身体侵害の場合は、5年(民法724の2)

最判3平成16・4・27 民集58・4・1032 (筑豊じん肺訴訟)

判決要旨「2 民法724条後段所定の除斥期間は、不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合には、当該損害の全部又は一部が発生した時から進行する。」

「なぜなら、このような場合に損害の発生を待たずに除斥期間の進行を認めることは、被害者にとって著しく酷であるし、また、加害者としても、自己の行為により生じ得る損害の性質からみて、相当の期間が経過した後に被害者が現れて、損害賠償の請求を受けることを予期すべきであると考えられるからである。」

被害者にとって著しく酷

損害の性質

加害者は予期すべき

V 参考文献 松本克美

- 1「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
- 2「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1809-1848頁(2015年)
- 3「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)2143-2164頁
- 4「不動産と製造物責任」立命館法学367号(2016年)870-887頁
- 5「民法改正と建築瑕疵責任」立命館法学375・376号(2018年)2191-2217頁
- 6「契約内容不適合責任と消費者 — 建築瑕疵責任事例を中心に —」現代消費者法39号(2018年)54-60頁
- 7「不法行為による潜在型損害の長期消滅時効の起算点 — 民法724条の『不法行為の時』と『損害の性質』論」立命館法学378号(2018年)788-810頁 → 遅延損害金の発生日 加害行為の時で良い808-9頁
- 8「製品の『欠陥』『瑕疵』」消費者法研究5号(2018年)111-132頁
- 9「改正民法と建築瑕疵責任 — 瑕疵修補に代わる損害賠償請求権を中心に —」大西泰宏先生古稀記念論文集『市民生活関係法の理論と実務』(敬文堂、2019年2月)
- 10『建築瑕疵紛争と民法改正』(民事法研究会、2019年)
- 11『新注釈民法(16巻)』民法724条、724条の2(有斐閣、2019年)

* 立命館法学論文はオンラインで参照・ダウンロード可能

<http://www.ritsumei.ac.jp/acd/cg/law/lex/ritsumeikanhogakuindex.htm>

8

松本克美先生のご講演後の協議報告

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

松本克美（立命館大学法科大学院教授）先生のご講演後、ご講演テーマ「自然災害と住宅の安全～自然力競合事案における民事責任～」について、松本先生、吉岡和弘先生、三浦直樹先生を交えて、会場のみなさまとともに協議しましたので、協議概要についてご報告いたします。

第1 瑕疵型事案について

1 まず、前提となる考え方をまとめると、次のようになります。

- (1) 瑕疵型事案とは、瑕疵ある建物が自然災害時に倒壊した事案を念頭にしています。瑕疵ある建物とは、瑕疵担保責任における瑕疵がある建物、及び不法行為責任を負うべき瑕疵（建物としての基本的安全性を損なう瑕疵）がある建物です。
- (2) このような建物が自然災害時に倒壊した場合、瑕疵の判断や不法行為の過失の判断において「自然災害」の発生は関係がありません。瑕疵や過失の判断は、当該建物を建築した際の評価の問題ですので、瑕疵担保責任における瑕疵については、通常有すべき品質を欠いていた（客観的瑕疵）ないし契約で特に定めた品質を欠いていた（主観的瑕疵）か否かを判断すれば足りますし、不法行為責任については、建物としての基本的安全性を損なう瑕疵があったか否かが問題であって、自然災害の予見可能性は関係ないということです。
- (3) ただ、瑕疵があるとして、当該瑕疵と建物倒壊との因果関係の存否については、自然災害が問題となり得ます。たとえば、近隣の建物は全く倒壊していないのに、当該建物だけ倒壊している場合は瑕疵と倒壊の因果関係は認めやすいが、近隣建物すべて倒壊した場合（津波による

倒壊の場合など）には因果関係を否定されやすいということです。

2 大会では、このような理解を踏まえて、地震によって当該建物を含めて複数の建物が倒壊した場合、因果関係は認められるのかについて議論しました。

大筋をまとめると、次のとおりです。

- ・まず、地震前に認められていた瑕疵担保責任や不法行為責任が、地震によって建物が倒壊したからといって消滅する理由はない。
- ・ただ、地震前に主張していた瑕疵と倒壊という結果との因果関係は、必ずしも認められるものではないが、瑕疵があった場合には、倒壊との因果関係の立証責任を施工者側に転換してはどうか。
- ・周辺の建物も損傷・倒壊した場合であっても、損傷の程度、倒壊までのスピードなどに差異があれば、瑕疵との因果関係が認められるのではないか。
- ・倒壊という結果との因果関係が認められなくても、地震前に明らかになっていた瑕疵を前提とした損害（補修方法など）は認められるのではないか。
- ・因果関係の判断は、あるかないかの硬直的な結論になるので、瑕疵や過失の程度や自然災害の程度や割合を踏まえた「寄与度」として考え、妥当な損害算定を行うと考えたらどうか。
- ・地震が来て初めて自分の家に欠陥があったという事案においては、瑕疵の立証が難しいが、このような場合は、家を建ててから地震が来るまでに起きていた瑕疵現象を丁寧に聞き取っていくことが重要である。

第2 瑕疵による被害が第三者に生じた場合（台風で飛散した瓦が第三者に損害を与えたような事案）

次に、瑕疵による被害が第三者に生じた場合について協議しました。

この点は土地工作物責任の「設置・保存の瑕疵」の存否が問題になりますが、「保存」とは、どの程度まで行っていればいいのかなどの質問がでました。殊に、大阪では、地震後に台風が襲来したので、地震で壊れた屋根を直せないままの間に台風で瓦等が飛散した場合でも保存に瑕疵があるといえるのか、既存不適格建築物は放置している場合も保存に瑕疵があるといえるのかなどの質問がでました。

土地工作物責任において所有者は無過失責任であり、工作物の設置・保存の瑕疵は、通常有すべき安全性があるかないかの客観的基準によるべきではありますが、上記のような場合、どこまで所有者は責任を負うのかについては、必ずしも明快な回答はなく、今後の課題と感じました。なお、民事責任としては責任を負うとしても、保険や行政の対応が必要であるとのご意見もありました。

第3 環境型事案について

環境型事案とは、建物自体には瑕疵がないが、水害や津波など建物が置かれていた住宅環境に問題があって被害が生じた事案ですが、この点については、時間の制約もあり、特に協議はしませんでした。

- 1 建築物が建築基準法令及び関連法令等の基準を遵守していなかったり、土地工作物の設置・保存に瑕疵があった場合に、地震、台風、水害等の自然災害が発生すると、法令違反等の客観的瑕疵や主観的瑕疵が顕在化し、本来失われるべきでなかった生命、身体、財産等の被害となってしまう。殊に、近時、東日本大震災、熊本地震、大阪北部地震、北海道胆振東部地震、台風、豪雨により、多数の死傷者や、家屋が損壊するなどの被害が発生しているが、これらの被害の中には、建築物の瑕疵、土地工作物の設置・保存の瑕疵、さらには地盤の瑕疵をも原因とするものが多数存在する。

このような自然災害が契機となって、あるいは自然災害が競合して、建築物等に被害が発生した場合であっても、発生した被害に対し法律上の責任を負うか否かは、それぞれの法定の責任要件を充足しているかを検討していくことは、通常の建築瑕疵紛争の場合と全く異ならない。

- 2 しかしながら、大規模な地震、台風等の自然災害が契機となって被害が生じた場合、ともすると未曾有の災害だから被害発生は仕方がない、過失がない、因果関係がないなど、自然災害を理由に安易に責任を否定するような裁判例も散見される。

自然災害が発生しなければ瑕疵に基づく修補請求権、損害賠償請求権を有していたのに、自然災害の発生によって、これらの権利が失われることは法令を遵守していなかった施工業者等を免責させることになり全く不合理である。また、安易な免責は、法令遵守を軽視するだけでなく、建築物・工作物を安全に設置保存する義務を怠ることを容認することにもなり、危険な建築物・工作物を社会に放置することになりかねない。

- 3 そもそも我が国は、自然災害が多く、それらに耐えうるように建物や地盤等を施工するよう法規制を整備し、適切な運用を図ることが、殊更求められてきた。

私たち欠陥住宅被害全国連絡協議会は、阪神淡路大地震で甚大な被害が発生したことを機に結成されたものであるところ、深刻な災害が続く今日、改めて、安全な住宅に居住する権利を確認し、安易な免責の主張を認めてはならないことを確認する。

2018年11月17日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

第45回松山大会参加者一同

全国ネット110番の意義と課題

弁護士（広島） 風呂橋

誠（中国・四国ネット）

第1 欠陥住宅110番の歴史

1 日弁連主催・欠陥住宅110番

平成7年1月17日の阪神・淡路大震災をきっかけに、平成7年6月、日弁連・消費者問題対策委員会内に土地住宅部会が設置され、平成8年から、日弁連主催の欠陥住宅110番が実施されるようになりました。

2 全国ネット主催・欠陥住宅110番

日弁連主催の欠陥住宅110番には、毎年かなり多くの相談件数が寄せられましたが、当日限りの電話相談のため、継続して被害者の相談や救済にあたることができませんでした。そこで、受け皿として、平成8年に12月に設立した欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）が、平成14年から欠陥住宅110番を日弁連から引き継ぐ形で実施するようになりました。

第2 欠陥住宅110番の意義

1 全国ネット主催の欠陥住宅110番は、いくつかの地域ネット所属の弁護士と建築士が協力して、電話相談に対応するもので、毎年、200～300件余りの相談が寄せられました。その意義や効果としては、以下のようなものがあったと思われます。

- ① 被害実態の調査・研究
- ② 被害救済までのフォロー
- ③ 全国一斉ナビダイヤルにより、全国からの相談が可能
- ④ 全国ネットのPR・広報

2 地域ネットの取り組み

各地域ネットは、全国ネット主催の欠陥住宅110番を各地で実践し、当日の相談対応のみならず、継続相談や被害救済などを担当してきました。

相談体制については、電話回線の本数や待機する担当者の数、面談相談にも対応するかなど、各地域ネットの実情に応じてそれぞれが工夫してきました。また、地域ネットによっては、他団体と共催して110番を開催しているところもありました。

第3 欠陥住宅110番の課題

1 相談件数減少

平成27年までは、毎年200件から300件余りで推移していた相談件数が、平成28年以降、激減してきました。その主たる要因は、マスコミが欠陥住宅110番を取材したり、報道したりしなくなったことにある、と考えられます。

もちろん、各地域ネットは、マスコミに欠陥住宅110番の企画や意義を提供しているのですが、毎年のことであり、ニュースとして取り上げられにくくなったという実情があります。

また、欠陥住宅問題を取り扱う相談窓口が増えたことにより、年1回の110番を待つまでもなく、他の相談窓口に行くようになったことも要因として考えられます。

2 機動性がないこと

また、毎年1回の定例の110番では、突然発生する大地震その他の自然災害、重大な欠陥住宅関連の報道等に迅速に対応できない、という課題も

指摘されています。

第4 今後の欠陥住宅110番のあり方について

1 以上のような欠陥住宅110番の意義や課題を踏まえて、今回の松山大会では、①今後も110番を継続していくべきか、その場合の工夫や改善点は何か、②今後は110番を中止又は縮小していくべきか、その場合の代替手段等について議論しました。

2 各地域ネットの事務局長やその他の会場発言では、欠陥住宅110番の相談機会を確保し、全国ネットの活動をPRすべきとの意見が多数でした。

しかし、年1回の110番では相談者のニーズに応えられないという観点から、毎月の定例相談会や通常の相談機会充実を重視する意見もありました。

また、110番を継続していく上での工夫、改善点としては、広報活動の見直し（他団体との連携

や有償の広告等）や、建築関係の重大ニュースや自然災害直後の無料相談、救済窓口案内の必要性などの意見が出ました。

さらに、毎年恒例の欠陥住宅110番を単なる電話相談ではなく、予防セミナーや住宅に関する相談会として大々的に開催し、「住宅の日」としてアピールしてはどうか、との積極的な提案もなされました。

3 以上のとおり、松山大会では、全国ネットとして17年間行ってきた欠陥住宅110番の意義と課題を分析し、これからの110番のあり方を議論することができました。また、この議論は、110番活動にとどまらず、全国ネットが、欠陥住宅被害の予防と救済のために、今後、どのような役割を果たすべきか、を見直すきっかけになったと思います。

各地域ネットでも、これをきっかけに、従来のやり方を見直し、今後の新しい活動方針や守備範囲などについて議論を始めていきましょう！



事件報告 (通称事件名)：ホールダウン金物折曲事件

報告者：㊦ 澤藤大河

要旨	建て売り住宅において、曲げることは想定されていないホールダウン金物が跳出基礎の形に沿って折り曲げられていたことや、設計上あるはずのホールダウン金物の不使用の瑕疵があり、施工業者である売主が補修工事を行う内容での勝利的和解が成立した事案				
和解日	2018年8月28日				
事件番号	平成29年(ワ)第23083号 損害賠償請求事件				
裁判官	平山俊輔				
代理人	原告代理人：高木秀治、澤藤大河 被告代理人：伏見優穂		建築士	塩田純一	
住宅経緯	建物構造	木造(在来軸組工法) 2 階建		規模	敷地 101m ² 、延面積 94m ²
	入手契約	2015年9月28日売買契約		引 渡	2015年11月5日
	代金	4380万円（被告会社が設計施工の上、敷地付き住宅として販売）			
主な欠陥内容	①曲げずに使用すべきホールダウン金物を跳ね出し基礎に沿って折り曲げて使用 ②構造柱が基礎に緊結されていない ③設計図に記載のあるホールダウン金物の不存在 ④擁壁のひび 等				
請求相手	施工業者兼売主である法人、現場監督および設計者兼監理者である建築士				
請求結果	342万2167円+補修工事			請求額	1420万円

【コメント】

瑕疵については、極めて重大な法令違反であることが明らかであり、比較的早期に決着がついた。塩田建築士による調査報告書が、瑕疵の立証において最大の武器となった。建築の瑕疵に関する事実上の争いはほぼなく、損害額や補修方法が主たる争点となった。

問題となったのは、補修工事で、四社ほど打診したが、現状不明の住宅の基礎の補修工事を引き受けてくれる業者はなかったし、見積書も得られなかった。従って、補修工事の金額を正確に提示することもできず、仮に金銭を受領しても実際に工事する見通しも立たないため、金銭支払では紛争解決につながらないことが次第に明らかとなった。

第三者の建築士に補修工事の設計および工事監理を担当してもらい、補修工事の施工は被告会社が行う内容での和解が模索された。最終的に転居費用・仮住まい費用も被告負担とすること、調査費用および補修工事の設計・監理費用も被告負担とすることで、和解が成立した。

仮住まい費用・転居費用等が比較的高額であり争いとなった。仮住まい費用は、提訴当初は、近隣地域で同じ程度の広さの賃貸物件を探して平均値を求めた。和解直前には、再度賃貸物件を探し、仮住まい物件を具体的に特定した上でその賃料額で和解が成立した。転居費用は、往復であるため高額になりがちである。その上、繁忙期とそれ以外では、倍以上の金額の開きがあるため、金額の特定が困難であった。提訴時と和解直前にそれぞれ数社から見積を取り、和解では直近の見積によって金額が決定された。

被告会社に施工を行わせるにあたり、補修工事の設計に関して被告関係者以外の建築士による設計がなされること、施工に際し被告関係者以外の建築士による工事監理がなされることは、和解成立に関し、必要条件であった。

被告の知り合いながら被告から独立した建築士が見つかり、本件和解に関与することを了承してもらえたことは、和解成立の重要な要素となった。

なお、その後、工事監理者より、補修工事は無事完了した旨の報告があった。

事件報告 (通称事件名) : 設計監理責任のみ追及事件

報告者 : ㊦ 神 崎 哲

要 旨	施工業者が倒産していた関係上、瑕疵に関する責任を専ら設計・監理者に対して追及するにあたり、監理業務に関する義務を分析的に主張し、広範な監理責任を認める内容で調停が成立した事件。					
判 決 日	大阪地方裁判所 平成30年8月7日調停成立					
事 件 番 号	㊶平成29年(メ)第502号損害賠償請求、㊶第504号設計監理料等請求調停申立事件					
裁 判 官	鈴木喬(裁判官)、浅野修平(建築士)、濱岡峰也(弁護士)：【大阪地裁10民】					
代 理 人	神崎 哲		建 築 士	藤津易生、池田忠安基		
住 宅	建物	構造	R C造4階建(2世帯住宅)		規 模	敷地403.6㎡、延面積667.77㎡
	入手	契約	平成25年2月 設計・監理契約		引 渡	平成26年5月
	経緯	代金	設計監理報酬1890万円 cf. 工事請負代金2億1000万円			
主な欠陥内容		①内装仕上げ不良 ②依頼と異なる仕様				
請 求 相 手		□施工業者 ■建築士 □売主 □仲介業者				
請 求 結 果		900万円		請求額	㊶3904万円 ㊶976万円	

【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 事案の概要

高いグレードの二世帯住宅の新築を計画し、設計・施工分離発注したところ、設計事務所所長の推薦によりその実兄の経営する工務店が請負人になったが、実は、同工務店は経営状態が悪く、内外装工事中に約3か月間工事中断の上、劣悪な施工がされた。後日判明したところでは、工務店は、引渡頃に民事再生申立を行い、再生手続終結直前に設計事務所に追加工事残代金債権を譲渡していた。

このような状況のため、瑕疵については設計・監理者に責任追及するほかない事案であった。

2 主張・立証上の工夫

本件では、瑕疵論・損害論以外に、設計・監理義務違反の根拠という責任論が大きな争点になった。

設計瑕疵とまでは言えない施工不良について監理義務違反を問うため、監理義務について、次のような分析と法的構成のもとに主張・立証を展開した。

まず、「工事監理義務」として、

① 工事監理に関する法定業務(建築士法2条8項・18条3項等)、

② 法定業務に必要な不可欠な標準業務(国交省告示15号別添一第2項一)を当然に負うほか、

「工事監理」以外の「監理」業務について、設計監理業務委託契約書の各規定に基づき、

③ その他の標準業務(国交省告示15号別添一第2項二)、

④ その他の業務も「監理義務」として負う

ということを示し、各瑕疵ごとに設計・監理者の責任の法定根拠を整理した。さらに、

⑤ 本件の経緯に照らして要求される義務として、施工業者変更に関する義務、下請業者・現場作業員の監督ないし変更に関する義務も主張した。

3 所 感

大阪地裁10民(建築事件集中部)に係属したために手続の展開が早く、初期段階で現場調停期日が入って早々と調停案が示されたことが良くも悪くも本件調停事件のポイントとなった。

以 上

事件報告 (通称事件名)：建築確認欠落物件売買事件

報告者：㊦ 河合敏男

要旨	被告は原告に対し、 本件不動産の買戻代金 1 6 8 0 万円及び損害賠償金 1 2 0 万円の合計 1 8 0 0 万円を支払う。					
和解日	東京地方裁判所 平成 3 0 年 7 月 2 5 日和解					
事件番号	平成 2 8 年(ワ)第 8 4 2 7 号 売買代金返還請求事件					
裁判官	竹内努, 高橋玄, 下山雄司					
代理人	河合敏男		建築士	安藤周春		
住宅	建物	構造	木造(在来工法) 3 階建		規模	敷地 344 m ² 、延面積 172.26 m ²
	入手	契約	平成26年10月24日 売買契約		引 渡	平成26年12月24日
	経緯	代金	土地建物 1680 万円			
主な欠陥内容			①建築確認欠落 (違法建築物) ②梁の一部腐食			
請 求 相 手			☐ 施工業者 ☐ 建築士 ☒ 売主 (宅建業者) ☐ 仲介業者			
請 求 結 果			18, 000, 000円		請求額	25, 488, 372円

【コメント】 和解の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

1. 事件の概要

東京在住の原告は、家族とともに自然環境豊かな土地への移住を計画し、八ヶ岳山麓にある中古住宅を購入した。同建物は法律上木造3階建て建物(小屋裏に42m²の居室有り。)で、構造計算書を添付した上、確認申請手続の必要な物件であった(この地域は2階建の場合は建築確認不要。)。しかし、建築確認をとっていない違法建築物であった。売主(宅建業者)は、「現況3階建物でも2階建て扱いの建物である。税金上有利な物件である。」等と虚偽の告知をし、また少なくとも梁の2箇所腐食による欠損が目視確認できたにもかかわらず、重要事項説明書に「建物の瑕疵(傾き・腐食・不具合等)について、発見していない。」等の虚偽記載をして売却した。

原告は、違法物件でありかつ構造上の安全性も確保されておらず、契約の目的を達することができないこと、また売買契約にあたり被告に不実の告知があったこと等を理由とし、消費者契約法による契約取消、瑕疵担保責任に基づく契約解除を主張して、売買代金返還及び損害賠償を求めた。

2. 被告の反論

固定資産税の評価は2階建てとして扱われており、違法物件ではない。過去の漏水跡が黒ずんでいるだけで、木材の腐食はない。26年経過した中古物件であり、経年劣化である。

3. 裁判の経緯

- 1) 担当の単独裁判官は建築知識がほとんどなく、「法律上3階建て扱いとなるのか否か、構造計算が必要か否か、確認申請手続を経ていないことが解除に匹敵するほど重要なことか否か、梁の腐食が本当に危険なのか否かなど、自分にはよくわからない。自分ひとりでは判断できない。」とのことであり、建築専門部に回して付調停にするか又は専門委員をつけたいとの要望を出した。
- 2) 不調停や専門委員をつけることを断固拒否。本件は法的判断の問題である。必要な証拠や資料はわかりやすいようにして全部提出するから、裁判官自身の法的判断で解決するように求めた。
- 3) 裁判官は、合議部へ移す決定。合議部裁判長は、すぐに和解案を3頁の書面の形にして提示した。和解案は「買い戻しを前提として、1900万円支払う」とするほぼ原告の主張を認めるもので、詳細な理由も付した判決に近いものであった。これがベースとなって上記のとおり和解解決に至った。

欠陥住宅事件報告（勝訴判決→和解）

整理番号 ー

報告日：平成30年11月17日 松山大会

報告者：㊦千葉・宮腰

I 事件の表示（通称事件名：マンション屋上防水のち2年で漏水事件）

判 決 日	平成29年12月27日（その後、高裁で個人責任も認める内容の和解）
事 件 番 号	仙台地裁平成28年（ワ）第725号
裁 判 官	南雲大輔
代 理 人	千葉晃平、宮腰英洋

II 事案の概要

建物概要	所 在	宮城県仙台市		
	構 造	平成3年完成の4階建てのRC造・共同住宅（賃貸マンション）	規 模	延床面積1196㎡
	備 考			

III 判決の結果

争 点 (相手方の反論も)	・ 被告らの屋上防水工事の瑕疵・不備等の存否・損害			
	欠 陥			
請求と結果	合 計	金268万円／302万2080円		
	修補費用	金240万円／240万円		
	弁護士費用	金24万円／62万円		
	そ の 他			
責任主体と法律構成	売 主			
	施工業者	債務不履行、不法行為、瑕疵担保		
	建 築 士			
	そ の 他			

IV コメント

1 前提

本件は、平成23年9月の屋上防水工事後すぐに不備がみつき被告らが「保証書」を発行したものの、2年後には最上階（4階）への漏水が確認され、さらにその2年半後にも漏水が生じた事案である。

2 よかった点

(1) はじめに

漏水事案において被害者がそのメカニズムを主張・立証することは種々の面から大きな負担であり、漏水事案においては「漏水」という欠陥現象的な事実自体が「瑕疵」を構成すると解されるものでもあるから、係る視点にたつて訴訟活動を進めた。

(2) 漏水の事実から注意義務違反を認定したこと

当方は上記（1）の視点にたつて、繰り返し、小久保孝雄京都地方裁判所所長外「建築訴訟」青林書院180頁において「特に新築建物において『雨漏り』が生じた場合、特段の事情（例えば、設計上の瑕疵があり、これによって『雨漏り』が生じた事実等）がない限り、何らかの施工不良があったこと、すなわち通常の施工として許容することができない施工がされたことが推定される（瑕疵の一応の推定）ものと解するのが相当ではないか。」との見解が示されていること、これと同趣旨の大阪地判平成25年2月26日（判タ1389号193頁）を指摘し、弁論期日においても裁判官と議論した。

その結果、判決では、別紙「4 被告会社の瑕疵担保責任について」の下線部のとおり漏水の事実を基礎に被告らの注意義務違反を認定した。

(3) 被告らに施工内容等を説明させたこと

訴訟審理においても、『施工内容は被告らのみが把握している』との立場から、裁判所から被告らへの質問によって施工内容等を明らかにさせた。

3 やや反省点

判決では実際に施工し1人会社の代表者である個人責任が否定されてしまった。高裁では、個人責任を認める心証を得て、個人責任を認める訴訟上の和解に至ったが、判決としては認められなかったものを残してしまい申し訳ありません。以上

旅館別館新築工事損害賠償請求件

報告日：平成30年11月17日 松山大会
報告者：㊦齋藤拓生

I 事件の表示 (通称事件名：旅館別館新築工事損害賠償請求件)

判 決 日	平成30年9月19日和解成立
事 件 番 号	仙台地裁平成25年(ワ)第1632号(本訴) 平成29年(ワ)1147号(反訴)
裁 判 官	南雲大輔
代 理 人	齋藤拓生

II 事案の概要

建物概要	所 在	宮城県		
	構 造	平成25年竣工の木造2階建の旅館	規 模	延床面積692.18㎡
	備 考			

III 判決の結果

争 点 (相手方の反論も)		【本訴】追加工事契約の成否 【反訴】瑕疵の有無と相当補修方法
欠 陥		① 基礎工事の施工不良 (、②音漏れ、③基礎と土台の緊結 (ケミカルアンカーによる補修の適否)、④雨漏りその他屋上防水工事の瑕疵・不備等
請求 と 結果	合 計	【本訴】4500万4663円 (残代金請求3689万4882円、追加代金請求353万8395円、鋼材購入費用457万1386円) 【反訴】7803万0384円 (補修費用7045万8952円+調査費用47万8170円+弁護士費用709万3712円+工事遅延による逸失利益992万1576円+補修工事期間中の休業損害) 【和解内容】本訴原告は、本诉被告に対し、1500万円を支払う。
	修 補 費 用	
	弁 護 士 費 用	
	そ の 他	
	責任 主体 と 法律 構成	売 主 施 工 業 者 債務不履行、不法行為、瑕疵担保 建 築 士 そ の 他

IV コメント

- 1 瑕疵があるとして、請負代金7600万円の内4300万円の支払を留保していたところ、施工業者から残代金等約4500万円を請求され、注文者が、瑕疵を理由とする損害賠償約7800万円の支払を求める反訴を提起したという事案である。
- 2 本訴が提起されてから、約3年後に当初の代理人が辞任し、その後1年間代理人なしで訴訟追行がなされた後、代理人に選任された。
- 3 代理人に選任された時点で、調停に付されており、建築士である調停委員2名が現地を確認した上で、本诉被告主張の瑕疵をほぼ認めつつも、ゼロ和解が勧告されていた。
- 4 本诉被告が主張する瑕疵がほぼ認定されているにもかかわらず、ゼロ和解が勧告されていたのは、本诉被告において、補修方法とそれに要する費用を具体的に主張していないことが主な原因であった。そこで、補修方法とそれに要する費用を明確にした意見書を作成した上で、反訴を提起した。
- 5 反訴の提起を受けて、裁判所からは、解決金1000万円での和解案が提示されたが、最終的には解決金1500円での和解が成立した。結局、本诉被告は、本訴請求約4500万4663円全額の請求を免れた上で、解決金1500万円を獲得することができた。以上

事件報告 (通称事件名) : 長屋解体事件

報告者: ㊦三浦直樹

要旨	4戸1棟の未登記長屋中3戸の所有者が、残り1戸の解体工事を強行されたため、解体業者に対し、解体工事によるダメージについての補修費用等を請求し、全額認容されたもの。				
判決日	大阪地方裁判所堺支部 平成29年12月26日				
事件番号	H29(ワ)第863号 損害賠償請求事件				
裁判官	橋本眞一、田辺暁志、稲井雄介				
代理人	三浦直樹		建築士	石川卓志	
住建物	構造	木造在来工法2階建		規模	4戸1棟の長屋
	入手契約	昭和30年代築(未登記)		引渡	
	宅経緯	代金	亡父より相続したもの		
主な欠陥内容	継手箇所や切断後の安全性を確認せずに母屋梁4本と棟梁1本を切断した結果、屋根面全体の崩壊につながる危険性を生じさせた。				
請求相手	■施工業者 □建築士 □売主 □仲介業者				
請求結果	請求額全額認容		請求額	412万円	

【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 経過および主張・立証上・和解交渉上の工夫等

4戸1棟の未登記長屋中3戸の所有者が、残り1戸の所有者の仲介業者から、解体して更地にして分譲する、と打診され、買取りの話や影響調査について交渉していたにもかかわらず、解体工事を強行されたため、解体業者に対し、解体工事によるダメージについての補修費用等を請求したもの。

1審判決は、「4戸1棟の建物の躯体部分である母屋梁が1本の木材ではなく、数本の木材が継がれて構成されていることは容易に認識しえたのであるから、施工業者としては、その対策を講じるべきである」として、全面的に責任を認めた。

2 控訴審

被告の資力に不安があったこともあり、控訴審では、200万円一括払いで和解した。

事件報告（通称事件名）不動産保証協会弁済保証金認証請求事件

報告者：㊦ 平 泉 憲 一

要旨	被告は、原告に対し、原告の平成〇年〇月〇日宅地建物取引業法６４条の８第２項の規定による認証の申出につき、申出に係る債権額のうち１０００万円について認証せよ。				
判決日	東京地方裁判所 平成３０年７月３０日判決				
事件番号	平成２９年(ワ)第２０７１８号 認証請求事件				
裁判官	大原 哲治				
代理人	平泉 憲一，中森 俊久		建築士		
住宅	建物構造	木造(ＳＥ工法) ３階建		規模	敷地 65.49 ㎡、延面積 119.65 ㎡
	入手契約	請負契約：平成20年，売買契約：同22年		引渡	
	経緯代金	売買代金：4400 万円（土地建物共）			
主な争点	違約金請求権が、宅建業法６４条の８第１項にいう「その取引により生じた債権」（宅建業者との宅地建物取引業に関する取引を原因として発生した債権）にあたるか。				
請求相手	宅地建物取引業保証協会				
請求結果	1000万円		請求額	1000万円	

【コメント】

1. 事件の概要

X（原告）は、所有土地上に、工務店Aに注文して住宅を築造したところ、同建物に瑕疵があったため、XはAと補修を巡り交渉した末、Aが土地も含めて建物を買収すると申し出たことより、売買契約を締結した。ところが、Aは約定に従って代金を支払わなかったため、Xは売買契約を解除し、Aに対し違約金相当額請求訴訟を提起し勝訴した。それでもAは支払をしなかったため、Aが宅建業者でもあったことより、Y（宅建業保証協会）に弁済保証金を認証請求をしたところ、Yが、売買契約について、「建物瑕疵の損害賠償請求権を、宅地建物取引業法第64条の8による宅地建物の取引により生じた債権に転化させるためになされた売買契約と認められる」として認証を拒絶したため、認証を求めて提訴した。

2. 被告の主張

(1) 同条所定の取引とは、宅建業法及び弁済業務保証金制度による保護に値する取引を指し、少なくとも購入者が当該宅地建物を取得することを第一の目的として契約を締結していることが必要。

本件売買契約は、①手付金の授受がないこと、②瑕疵担保責任免除特約があるが、代金額は土地購入代金及び請負代金の合計額よりも高額であること、③違約金額が代金の70%相当と高額であること、④売主に有利な特約があること、⑤補償金特約もあることなど、本件建物の瑕疵に係る損害賠償請求権を転化させるためになされ、宅地建物を取得することを第一の目的としていない。

(2) 仮に「取引」に当たるとしても、権利濫用である。

3. 裁判所の判断

(1) Xは、Aの履行を確実にするために種々の条項を求め、契約締結後にも、まずはAに履行を求め、それが困難となったことから、契約を解除した上で違約金支払いを訴訟によって求め、最終的にそれが困難となったことから、契約締結後約6年が経過した時点でXに対する申出を行っている。また、Aも、契約時点は代金支払のめどを有していた。このような当事者の意思等に照らしても、売買契約時点において、XとAが建物の瑕疵に係る損害賠償金を転化させる目的を有していたとは考えがたい。建物の瑕疵に関する紛争が、売買契約を締結する動機となったことは否定できないとしても、転化させるためになされたとは認められない。被告の主張①③④はAの履行を確実にさせるための合意であり、これをもって転化させるためとはいえないし、②も瑕疵の有無自体にも争いがあった以上、特段不合理でもない。

(2) 権利の濫用とも認められない。

4. その後

本件は相手方より控訴されたが、二審東京高裁も平成31年3月14日一審を維持する判決をし、確定した。

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 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おり、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、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44回京都大会までの活動は、同大会における報告のとおりです。

(2) 主な取組等は、次のとおりです。

① 2018年10月18日（木）午後5時45分～8時30分、120名を超える参加者を得て、日弁連会館17階において「シンポジウム 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—」を開催しました。内容は、神崎哲弁護士「4号建物の法規制の問題—欠陥住宅被害から—」、村上淳史氏（村上木構造デザイン室代表・一級建築士）「プレカットを用いた木造軸組工法（四号建築物）に関する研究

報告」、深井敦夫氏（国土交通省）「4号建築物等に係る建築行政関連の状況について」の3つの報告の後、コーディネータを吉岡和弘弁護士、パネリストを淡野博久氏（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）、蟹澤宏剛士氏（芝浦工業大学建築学部建築学科教授）、神崎哲氏（弁護士）として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の規制に在り方について」とする充実したものでした。詳細は、おって各所で報告あるかと思われませんが、国交省も4号建築物の構造詳細図等の保管を義務付ける必要性を述べるなど現状の問題点と何らかの改善策の必要性について熱心かつ率直な報告・議論がなされました。

② 『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

前回もご報告しましたが発行されました。是非ご活用下さい。

③ 家賃債務保証業者、サブリース問題への対応等の継続的取組み、さらに、今般発覚した免震・制振偽装問題、レオパレス問題等も検討する方向です。

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)	8 人
代 表	宮下 悟(建築士)	弁護士	4 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	【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76回 12月29日 宮下建築士 新築住宅の第三者検査 山田弁護士 民法改正と住宅 第77回 2月21日 中村建築士 マンション共用部の結露 山本弁護士 第78回 4月17日 長江建築士 マンション専有部瑕疵事例 山本弁護士 責任追求の期間制限		

欠陥住宅 東北 ネット				
設立年月日	2001年5月26日	会員数(2019.3.31現在)	72 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	16 人	
アピールポイント	・HPに例会報告や各種案内を掲載するなど、HPの充実化を図っていることもあり、HP経由での相談が比較的多く寄せられている。 ・例会には毎回消費生活相談員の方にご参加いただくなど、消費生活センターとの連携を強化している。 ・建築士の先生方との意見交換会を実施し、各種相談窓口の連携や情報共有等に務めている。			
活動報告				
相談会	相談はHPから随時受け付けており、相談会は実施していない。			
研修会	勉強会も兼ねた例会を2か月に1回程度実施している。			
その他	H31.1月～2月 建築士会向けに民法改正に関する講義を実施。 H31.3.9 建築士の先生方との間の意見交換会を実施。			
予定企画	建築士の先生方との間の意見交換会を継続的に実施予定。			
課題	・東日本大震災後、宮城での活動が多くなってしまっている。 ・例会や具体的事例等について、マスコミに取り上げてもらうためにさらに工夫が必要である。			

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)	103人
代 表	弁護士 志水英美代	弁護士 建築士 注 他の専門家を含む 学者 その他	45人
事務局長	弁護士 高木秀治		46人
連絡先	03-3275-3380 (事務局 弁護士高木秀治)		1人
			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10月～2019年3月まで 新規37件(月平均6.1件), 継続32件(月平均5.3件)		
	研修会	・慰謝料の裁判例ー前編(平成30年11月10日) 講師 弁護士君塚大樹, 澤藤大河 ・慰謝料の裁判例ー後編(平成31年2月9日) 講師 弁護士君塚大樹, 澤藤大河 ・梁の掛け方(平成31年2月9日) 講師 建築士藤島茂夫	
その他		・関東ネット通信34号(平成30年11月4日発行)	
予定企画	・最近のリフォーム問題ー特商法違反の処分事例 ・リーガルプロGRESSシリーズ「建築訴訟」のRC造		
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		

欠陥住宅被害 東海 ネット				
設立年月日	1999年11月	会員数(2018.5現在)	166 人	
代 表	柘植 直也		弁護士	128 人
事務局長	水谷 大太郎		建築士	26 人
連絡先	〒461-0017 名古屋市東区東外堀町3番地 CS東外堀ビル301号室 水谷法律事務所 TEL:052(228)0586 FAX:052(228)0587		学者	1 人
			その他	11 人
アピールポイント	随時、弁護士による無料電話相談及び30分の無料面談相談を行っています。上記連絡先にお申し込み下さい。 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。			
活動報告	2018年4月～2019年3月の活動			
相談会	弁護士による無料電話相談・面談相談:93件 弁護士と建築士のペアによる無料相談会(隔月):67件			
研修会	隔月で例会開催。この間のテーマは、マンション大規模修繕、インスペクション、4号建築物、民法改正、追加変更工事を巡る諸問題など。			
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	20周年記念として欠陥住宅予防についての冊子を発行予定。 今後の無料相談会:5/11, 7/20, 9/28, 11/23, 2020/1/25, 3/14 今後の例会・総会:6/18, 8/19, 10/24, 12/2, 2020/2/13, 4/18			
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(http://tokainet.com)をご覧ください。			

欠陥住宅被害 北陸 ネット				
設立年月日	2014年8月23日	会員数(19/3/31現在)	35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	5人
連絡先	0776-58-2668 (株式会社東畑建築設計事務所)		学者	人
		その他	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/			
活動報告				
相談会	電話相談を随時受け付けています。HPからの申し込みも可能です。			
研修会	会員の結束とモチベーションを高めるために、2019.2.22に、会員に向けての「事例報告会・勉強会」を富山にて開催しました。			
その他	県、市の建築関係担当課、消費者センター、すまいるダイヤル等にかかり知れ渡りようになり相談電話も増えました。 法律と建築の専門家が一緒に解決にあたっている事案も増えています。			
予定企画	会員増強の方策のため建築士に対し「活動が見える」企画をして、建築士の参加を喚起したいと思っています。			
課 題	・建築士会員の不足が深刻な課題です。建築士にとって建築相談業務とは何か？について、複数の切り口から議論・検討する必要性を感じています。 ・財務健全化のために他の地域ネットを参考にする必要があります。			
その他	近時、延べ面積500mを超える民間の木造建築物に多数の問題がある事例が複数生じています。 設計監理者・施工者の木造の理解度がまだまだ低レベルにあることと、 4号確認物件と同じような施工工程(例えばプレカットなど)を検証する必要性を強く感じています。			

欠陥住宅 関西 ネット			
設立年月日	1997年10月25日	会員数(2019.3.21現在)	138 人
代 表	弁護士 岩城 稔	弁護士	111 人
事務局長	弁護士 長瀬 信明	建築士	24 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21日に総会を開催し、併せて「自然災害と建物被害～トラブルの予防と救済～」と題してシンポジウムを開催した。会員25名、一般の方その他32名、合計57名の方が参加。 ・ネット通信の発行		

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 弁護士 建築士 学者 その他	150 人
代 表	建築士 藤津 易夫		120 人
事務局長	弁護士 上田 敦		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		2 人 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			
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。 次年度は京都ネットからの情報発信を強化し、相談掘り起こしを図る。		
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 18年18件		

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	人
			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 NET			
設立年月日	1998年3月1日	会員数(2019.03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、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社(すまいるネット)との共催セミナーとして、平成31年3月23日に実施。			
(2)欠陥住宅110番 今年も昨年同様、110番を企画実施する予定。			

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(2019.03現在) 弁護士・学者 建築士 その他	132 人
代 表	鳥谷部茂		87 人
事務局長	風呂橋誠		35 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(2018.11~2019.3)			
1 (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。 (2)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ています、相談件数は増加し、2018年は2017年と比較して1.8倍増となりました。 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おり、3月16日に広島市などの後援を得て「家づくり入門講座～安心安全な住まいを手に入れるために～」と題してセミナーを主催し、午前10時～午後16時半までの長丁場かつ有料(資料代として2000円)であったにもかかわらず、会場は満員になるなど好評を得ました。今後も、継続していく予定です。 また、弁護士・建築士が住宅取得プロセスの各過程(契約時や施工検査時など)に立ち会う「住宅取得サポート制度」を立ち上げ、地元紙で報道されました。 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(2018年11月～2019年5月) ・中国四国ネット瓦版2018・11月号発刊(松山大会特集) ・中国四国ネット瓦版2019.1月号発刊(新年号) ・中国四国ネット瓦版2019.1月第2号発刊(日弁4号建築物シンポジウム特集) ・中国四国ネット瓦版2019.3月号発刊(札幌大会現地幹事会特集) ・2019年3月16日家づくり入門講座～安心安全な住まいを手に入れるために～開催(広島欠陥住宅研究会) ・2019年3月20日レオパレス被害110番開催(広島欠陥住宅研究会)			

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(2019.4現在) 弁護士 建築士 学者 その他	58 人
代 表	山上 知裕		47 人
事務局長			11 人
連絡先			0 人
		0 人	
活動報告			
定例会議・勉強会等	＊ 平成30年10月1日以降に実施された定例会議・勉強会等 平成30年12月4日「コンクリートブロック塀の規定について」 平成31年2月27日「勝訴判決報告・熊本地裁平成30年12月27日判決・震度7を2回経験した建物の全壊について不可抗力論を否定した事例・正しい表層地盤改良の方法について」 平成31年4月5日「判例タイムズ1445号「建築訴訟の審理モデル(出来高編)」を紹介・解説」		
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

—松山大会盛会の御礼・札幌大会開催のご案内—

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 平 泉 憲 一

平成30年11月17日～18日に開催した松山大会では、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、開催の準備に多大なご尽力いただいた臼井満先生をはじめ中国・四国ネットの皆さまに対し、心より感謝いたします。ありがとうございました。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、札幌市にて開催いたします。ぜひ、ご参加ください。皆さまに初夏の札幌でお会いできることを楽しみにしております。

◆日時：令和元年6月1日（土）13:00～18:00

令和元年6月2日（日）9:00～12:00

◆会場：札幌市教育文化会館研修室301（札幌市中央区大通西14丁目）

◆担当ネット：北海道ネット

◆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) 1日目

- ① 平成30年9月6日北海道胆振東部地震被害報告と課題（仮題）
- ② 建築士の地盤調査義務
- ③ 建築瑕疵紛争における立証責任
- ④ 建築瑕疵裁判における慰謝料認定の現状

(2) 2日目

- ④ 改正民法講座
- ⑤ 判決和解事例報告
- ⑥ 地域ネット活動報告