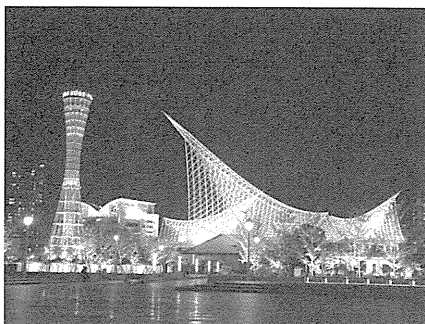


ふぉあ・すまいる No.43



神戸メリケンパークと神戸港

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2020年11月6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」43号は、2019年12月7日～8日に行われた第47回神戸大会の報告です。

本大会では、2020年1月が阪神淡路大震災から25年目にあたることより、その総括をするために、河合幹事長より25年間の年表に即しての報告、石黒一郎氏より行政の立場からの報告、津久井進弁護士より弁護士の立場からの報告、及び当時復興委員であった丸山英氣先生（千葉大名誉教授）より、この間のマンション法の推移やマンション法の現状についてご講演いただきました。

さらには、マンションにかかわる問題を深めるべく、タイル剥離事件についての住宅リフォーム・紛争処理支援センターの木村英樹氏のご講演、木津田秀雄建築士からはタイル剥離事件の和解による解決の際の留意点をお話いただき、最後に花房博文先生（創価大学法学部教授）より「マンション共用部分の瑕疵に関する請求の主体についての法的課題」について明快なご講演をいただきました。

二日目は、建築瑕疵紛争における立証責任について村田淳弁護士（神戸ネット）より、建物の設計者の地盤調査義務について齋藤拓生弁護士（東北ネット）より、さらには建築士法の一部を改正する法律の中で問題提起を橋本光生建築士（京都ネット）より、それぞれ報告いただきました。

その他、5件の判決和解事例報告もあり、いっものながら有意義な大会でした。

今号の目次

	ページ
巻頭言 みんなが集って全国大会を開催したい 吉岡和弘（代表幹事）	2
◆欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）神戸大会 基調報告 河合敏男（幹事長・東京）	3
◆特別企画Ⅰ 阪神淡路大震災25年目の総括	
・「現場から見た25年間」の報告 島村美樹（弁護士・関西ネット）	4
・阪神・淡路大震災から25年のアピール 欠陥住宅被害全国連絡協議会第47回神戸大会参加者一同	5
・阪神淡路大震災から四半世紀を振り返って 石黒一郎（堺市建築防災推進課）	6
・阪神・淡路大震災25年とマンション法制の推移 津久井進（弁護士・神戸NET）	9
◆特別企画Ⅱ マンションの瑕疵紛争における問題	
・タイル張り施工と剥離の基礎知識 木村英樹（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター 一級建築士）	12
・タイル剥離事件「和解による解決の留意点」 木津田秀雄（一級建築士・神戸）	30
◆特別講演 マンション共用部分の瑕疵に関する請求の主体についての法的課題	
花房博文（創価大学法科大学院教授）	32
・建築訴訟における立証責任 その2 村田 淳（弁護士・神戸）	45
・建物の設計者の地盤調査義務について—これまでの議論の到達点— 齋藤拓生（弁護士・東北ネット）	47
・建築士法の一部を改正する法律の中での問題提起 橋本光生（建築士・京都）	49
◆判決・和解事例報告	
・大川小児津波被災国賠事件 吉岡和弘（弁護士・仙台）	50
・補修合意先行型示談 千葉晃平（弁護士・仙台）・宮腰英洋（弁護士・仙台）・平山建治（建築士・宮城）	52
・淡路島リフォーム事件 森竹和政（弁護士・兵庫）	53
・外壁タイルはく離落下事件 高木康彦（弁護士・東京）	56
◆日弁連消費者問題対策委員会 土地・住宅部会活動報告 上田 敦（弁護士・京都）	58
◆地域ネット報告 59 ◆事務局だより 64	

みんなが集って全国大会を開催したい

代表幹事 吉 岡 和 弘

NHKテレビに「あの人に会いたい」という番組がある。既に亡くなられた俳優など有名人の生前インタビューを再編集したものだが、それを見るにつけ、懐かしさとともに当時の己の生き様のようなのがいちいち思い起こされ、気づけば目を潤ませていることもある。私たちは、なぜに「あの人に会いたい」という感情を抱くのだろうか。

唐突に、こんなことを言い出したのは新型コロナゆえである。西欧などでは法律によって外出等を制限したが、我が国では「自粛」と叫べば1億総動員のように国民がこれに従い、我が欠陥住宅全国ネットの全国大会も中止に追い込まれたり、ズーム会議にとって代わる状況が続いている。それに加えて、最近、最高裁は、ウェブ会議による裁判のIT化を促進させるなどと言いだしている。

しかし、もともとアナログ人間の私は、このズーム会議やウェブ会議なるものをなんとか否定できないのかとそれらの欠点を粗探しするのだが、最近の機器は優れていて映像も音声も良好で、ケチをつけ難いところがなんとも悔しい。八つ当たりに「デートもズームでやればいい」と毒づいてみても「デートだってズームでいいじゃないか」と言われそうなご時世である。

貴戸理恵関西学院大准教授は、本年5月15日付け中日新聞紙上で、「オンライン会議では『余白』と『身体性』が失われる。『余白』とはコントロールが及ばない思いがけない展開が生じる余地のこと〔テーマから外れたが何か大事な話ができた感覚が生じる〕であり、『身体性』とは同じ空間に

存在することによって言葉を介さずに身体感覚が伝わってしまうことが起きること〔体調が悪い相手の傍にいと自分も気分が悪くなる、受け止められたという思いが暖かい感覚となって場に共有されるなど〕である」などと指摘しているが、なるほど……と我が意を強くはするものの、この指摘だけではなかなか他を納得させ難い。

全国ネットが発足して20数年が経過した。当初、弁護士、建築士、学者ら50名余が被災地神戸で発足集会を開催し産声をあげた組織が今日では約1000名もの会員を擁するまでに発展し、毎年、春頃と秋頃に年2回の全国大会を開催し、毎回、150人前後の会員が旅費や宿泊代を出費しながら北や南に足を運び議論を重ねてきた。ズーム会議なら出費もなく移動時間も不要となるのに、私たちは年2回の全国大会を待ちわび、議論を闘わせたあとは懇親会で酒を酌み交わす。

こうした行動の源は何だろう。私たちは「あの人に会いたい」、「会員の皆に会いたい」との思いで全国大会に足を運んでいるのではなかろうか。ここらあたりの「うまく表現できない感情」のようなものを、どなたかが理論構築し、オンライン会議による大会運営方式を撃退してくれないのかと念じる今日この頃だが、それも、もはや時代遅れの空しい願いにすぎないのだろうか。

早く、皆が実際に集って、熱い議論をしたいものだ。

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)神戸大会

基 調 報 告

幹事長 河 合 敏 男 (東京)

1 はじめに

欠陥住宅全国ネットの第1回大会が神戸で開催されました。今回この神戸に戻って、第47回大会が開催されることになり、感慨ひとしおです。

2 阪神淡路大震災後25年目の総括

ご承知のとおり平成7年1月17日午前5時46分、阪神淡路大震災が発生し、多くの人命が失われました。その約8割は建物倒壊による圧死であったと報告されています。阪神淡路大震災後25年目にあたるこの大会では、その総括として、この25年を振り返ってみようとの企画を立てました。

最初に多くのマンション被害問題に取り組んでこられた丸山英氣先生からは「震災後のマンションの状況」について、続いて堺市の建築行政に携わってきた石黒一郎さんと兵庫県弁護士会弁護士の津久井進さんからは、それぞれの立場から、これまで行ってきた震災被害者の救済活動についてご講演をいただく予定です。今後の予防や救済はどうあるべきかについて皆様も一緒に考えていただければ幸いです。

3 マンションの瑕疵紛争における問題

次に本大会では、マンションの瑕疵問題を取りあげることになっています。まずタイルの技術的な基礎知識について、住宅リフォーム紛争処理支援センターの木村英樹さんにご講演いただき、続いて多くのタイル剥離事件に建築士として携わってきた一級建築士木津田秀雄さんに、実務上の問題についてお話を頂戴したいと思います。

マンションは区分所有という特殊な形態であることから、法的解決手続のところでも様々な問題をかかえております。本来法的救済が受けられるはずのマンション欠陥被害者が、当事者適格などの訴訟手続上の不備から救済を受けられなくなる事態は断じて許されません。本大会では、訴訟における法的問題についての第一人者である創価大学法学部教授の花房博文先生にご講演をお願いしました。皆様には、マンション問題の法律上の問題点について、しっかりとした知識と問題意識をもっていただきたいと思います。

4 大川小学校事件勝訴判決

大川小学校の津波被害事件について、先日、最高裁で石巻市と宮城県の上告を棄却し、8年目にして被害者側勝訴が確定したことは皆様ご承知のことと存じます。被害者の方々には、本当に心労の大きい長い闘いであったとお察しします。その被害者の方々から全国ネットへ、被害者救済に役立てて欲しいと、多額のご寄付をいただきました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。本日は、被害者のご遺族の方もみえておりますので、この後、ご挨拶を頂戴する予定です。

5 おわりに

本日も盛り沢山の充実した企画となっております。皆様には更なる研鑽を重ね、被害救済に取り組んでいただくことをお願い申し上げます。

阪神淡路大震災25年目の総括

「現場から見た25年間」の報告

弁護士 島村 美樹（関西ネット）

1 行政から

堺市建築防災推進課の石黒一郎氏から、阪神淡路大震災から四半世紀を振り返ってのご講演を頂きました。

（１）建築指導行政について、平成10年度（1998年度）堺市で木造3階建ての実態調査を実施したところ、7割に違反があったそうです。当時は、検査はないに等しく、完了検査を受けず建築士に会ったこともない人が多数だったそうです。

その後、阪神淡路大震災を教訓に平成11年（1999年）より中間検査制度が導入されました。

平成12年（2000年）告示1460号等において、柱頭柱脚金物の設置など引き抜き防止策の義務化、壁の配置基準（4分割法）、基礎を鉄筋コンクリートで施工する義務など木造構造規定の詳細が定められ、木造建物の安全性確保が画期的に推進されました。

残された課題としては、耐震性能が不足する既存不適格物件が多数存在すること、床倍率の規定の欠如、耐力壁以外の接合強度規定の欠如といった木造構造規定に不足部分があること、必要耐力算定が過小であることなどを指摘されました。

さらに、偽装や違反が繰り返されること、建築基準法6条1項4号特例の問題、民間の確認機関は顧客の物件を厳しく検査できるか疑問があること、自治体の取扱物件が減少し、現場を知らない

ようになってきたことなどの問題点も指摘されました。

（２）発災後の対応については、建物被害について、応急危険度判定では危険と言われたのに、罹災証明発行のための調査では半壊にしかならなかったなど、被災者に混乱が生じたことや、被災建物の被害調査においては、再建築費用に着目した被害算定基準に改正しないと被災者の救済にならないという問題点も指摘されました。

地震で倒壊した建物の写真も紹介して頂き、建物は凶器になるという怖さが実感されました。建築行政に長年携わってこられた石黒氏のお話は具体的で問題点が浮き彫りになり、今後の課題を歴史の中で把握することができました。

2 弁護士から

被災者支援制度の第一人者である津久井進弁護士（神戸ネット）から、阪神・淡路大震災後のマンション法制的推移についてお話して頂きました。

（１）阪神・淡路大震災で全半壊した分譲マンションは兵庫県内で172棟でした。

この建て替えや補修につき、たとえば、滅失したとはどういう状態になったときのことを言うのか、L字型の連担棟が被災した場合その補修費用はどの範囲の住民が負担するのか、住民の合意形成が困難など様々な問題が起こり、法に不備があ

ることが露見しました。

訴訟となり建替まで10数年かかった事例も紹介されました。

(2) その後、区分所有法の改正、マンション建替等円滑化法の制定及び改正、被災マンション法の改正がなされました。

今後の課題としては、マンション修繕・建替に便乗する悪質コンサルや業者の問題、居住者の高

齢化の問題、団地法制の整備の問題等があり、専門家や行政によるフォローが必要であるとのことでした。

居住者が安心してマンションに住むためには、建物が被災して損壊したとき、スムーズに修繕や建替ができる制度を整えることが必要不可欠であるということを過去の問題事例を紹介しつつ解説して頂いたので、とてもよく分かりました。

阪神・淡路大震災から25年のアピール

1 私たち欠陥住宅全国ネットは、平成7年（1995年）1月17日に発生した阪神・淡路大震災を契機として、亡くなった方の約8割が建物倒壊や家具による圧死であったことを深く受け止め、尊い人命を危険にさらす欠陥住宅被害の予防と救済を目的として、弁護士、建築士、研究者、消費者問題に関わる市民等によって設立されました。

2 早いもので、あの震災から25年の歳月が経とうとしています。

この間、立法においては、建築確認検査制度における中間検査制度の導入、柱頭柱脚金物の設置などの引き抜き防止策の義務化など木造構造規定の詳細化、品確法による住宅性能評価制度や特定住宅瑕疵担保責任に関する特則の制定、住宅瑕疵担保履行確保法による業者の保険加入義務付け等、欠陥住宅被害の予防と救済の両面から一定の改善がなされてきました。

また、司法においても、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、これを怠り、居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、不法行為責任を負うとした最高裁判決を初めとして、公共財としての建物の安全性確保を重視し、欠陥住宅の救済にかかわる重要な判例も多数出されてきました。

さらには、社会においても、東日本大震災、熊本地震などの甚大な被害を経て、住宅の安全性確保についての問題意識も大幅に向上してきました。

3 しかし、他方で、①経済性を重視するあまり安全性を蔑ろにする構造計算偽装、建材偽装、検査データ偽装などの事件が繰り返されていること、②耐震性能が不足する既存不適格建築物が今なお多数存在すること、③建築基準法6条1項4号所定の建物にかかる、いわゆる4号特例の見直しが進まないことなど、まだまだ多くの課題が山積です。

4 阪神・淡路大震災から25年目の今、このような現状を前に、私たちは、改めて、「安全な住宅に居住する権利」を確かなものとするため、知恵と力を結集し、これからも欠陥住宅被害の予防と救済に取り組んで行くことを宣言します。

2019年12月7日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）
第47回神戸大会参加者一同

阪神淡路大震災から四半世紀を振り返って

石黒一郎（堺市建築防災推進課）

1）建築指導行政について

（１）検査はないに等しく、建築確認は「再建築可」の土地である証文に過ぎなかった。

平成10年度(1998年度)堺市で木造3階建ての実態調査を実施—結果は7割に違反があるという結果

その後の購入者への聞き取りや相談会で、完了検査を受けていないことはもちろん、建築士にもあったことがない人、建築確認も見たことがない人が多数である現実が判明。

（資料）

当時の建築確認をめぐる状況は、完了検査率の取得状況や違反摘発数に如実に表れている。

木造3階調査結果(平成8, 9, 10(10年は半年分)年度に建築確認を受けた物件を調査)

	総数	集団規定の違反あり	建物内部に車庫あり
建物前面の耐力壁0個所	514件 (5.3%)	306件	457件
建物前面の耐力壁1個所	189件 (1.9%)	86件	93件
小計	703件 (7.2%)	392件	550件
建物前面の耐力壁2個所以上	273件 (2.8%)	60件	85件
合計	976件	452件	635件

建物用途別違反摘発件数				
		平成8年度	平成9年度	平成10年度
住 宅	戸建住宅	145	147	190
	長屋住宅	2	1	2
	共同住宅	11	12	9
	小 計	158	160	201
非 住 宅		43	64	45
合 計		201	224	246

堺市完了検査率(中間検査実施前)						
		1号 建築物	2号 建築物	3号 建築物	4号 建築物	合計
平成8年度	確認件数	53	569	1448	2059	4129
	検査済数	72	16	397	843	1328
	検査率	135%	2.81%	27.42%	40.94%	32.16%
平成9年度	確認件数	49	602	1175	1784	3610
	検査済数	19	33	506	865	1423
	検査率	38.78%	5.48%	43.06%	48.49%	39.42%
平成10年度	確認件数	49	560	989	1664	3262
	検査済数	22	40	376	680	1118
	検査率	44.90%	7.14%	38.02%	40.87%	34.27%
当該年度の確認数と完了検査済み証の交付数を比較したもの						

当該年度の確認数と完了検査済みの交付数を比較したもの

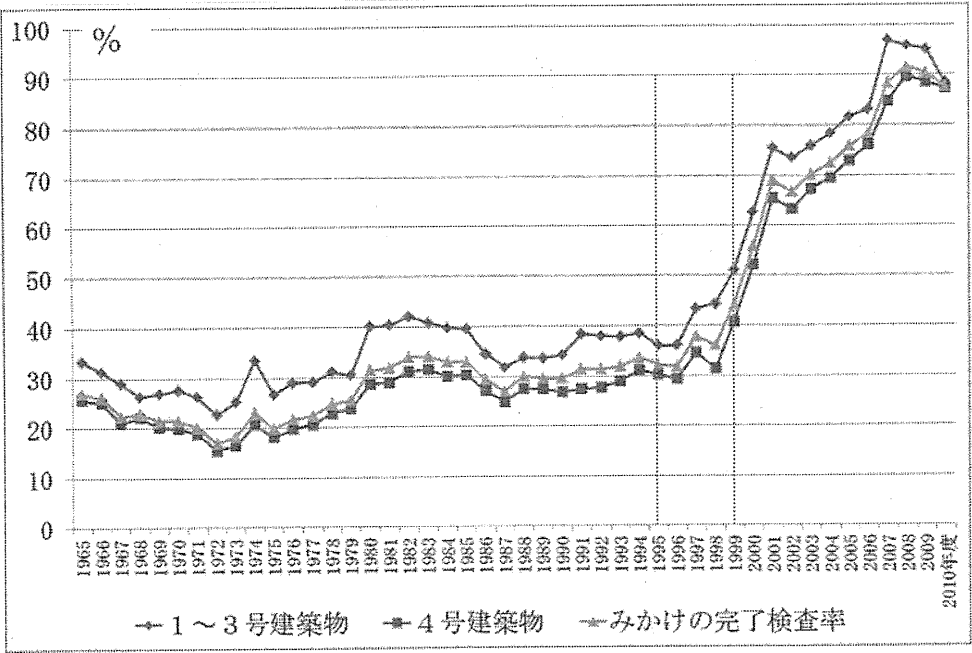


図 3-3 4号建築物と1, 2, 3号建築物の合計の「みかけの完了検査率」の推移

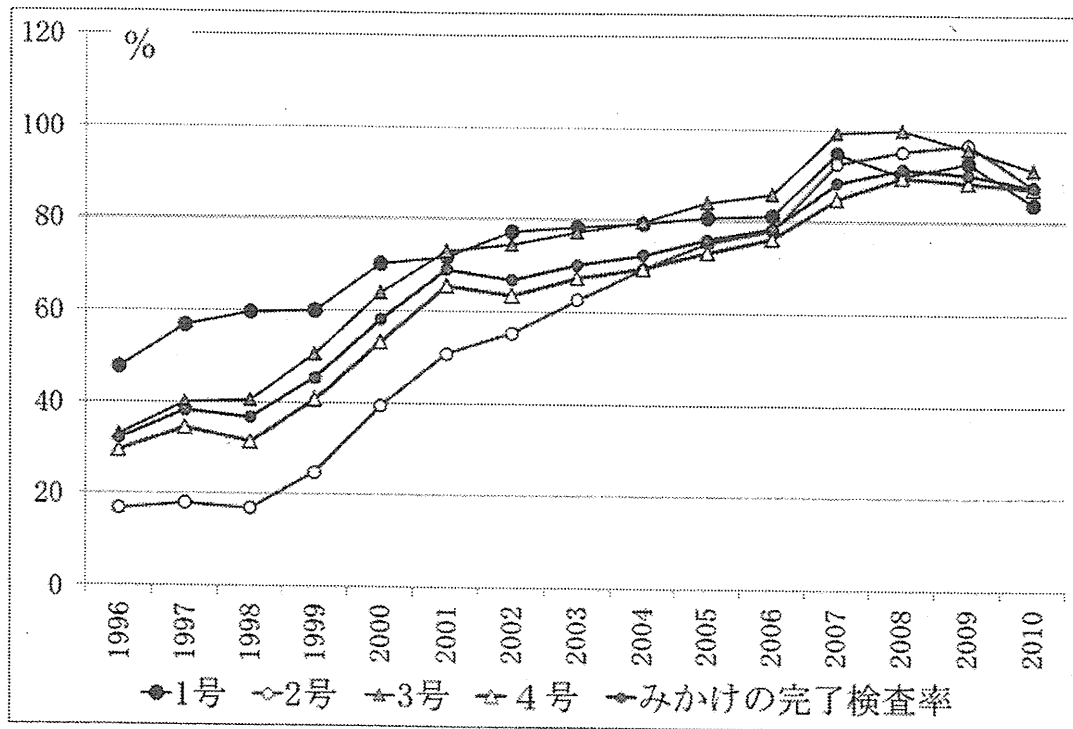


図 3-5 1,2,3,4号建築物の「みかけの完了検査率」の推移

(図 3-3、図 3-5 は、いずれも増淵昌利氏学位論文「建築基準法に基づく完了検査実施率の向上に関する研究」(2012 年)より引用)

(2) 阪神淡路大震災を教訓に中間検査制度の導入へ

建設省(当時)が提唱し、全国の都道府県で建築物の安全安心計画が策定され、木造住宅を中心に建築物の安全性を確保する取り組みが行われた。

私の勤務する堺市での木造 3 階建一斉調査もこのような空気感の中で行われたもの。マスコミにも取り上げられ大きな反響

平成 11 年(1999 年)より、中間検査制度を導入

(3) 画期をなした平成 12 年(2000 年)告示 1460 号等—木造構造規定の詳細化

柱頭柱脚金物の設置など引き抜き防止策を義務化

壁の配置基準を制定—いわゆる 4 分割法

基礎が鉄筋コンクリートであることを義務化

(4) 残された課題

①構造上の課題

耐震性能が不足する既存不適格物件多数存在

木造構造規定の不足—床倍率の規定の欠如、耐力壁以外の接合強度既定の欠如

必要耐力算定の過小—構造計算をすると必要耐力が増加する矛盾

②実施体制の課題

繰り返される偽装や違反

建築基準法 6 条 1 項 4 号特例問題

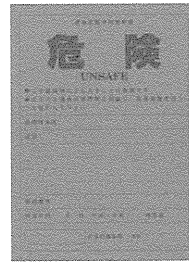
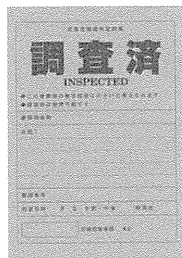
指定確認機関システムの問題—顧客の物件を厳しく検査できるか?

自治体の問題—取り扱い物件の減少—権限は残れど現場を知らない

課題発信力の低下、具体性の欠如

2) 発災後対応の課題

(1) 阪神淡路大震災で初めて実施された被災建築物の応急危険度判定はその後の地震で体系化されてきた



- ①経験を活かしたマニュアルの作成
②全国の支援体制の実施

判定士登録数	
平成21(2009)年3月末	102,610
平成29(2017)年3月末	108,195

福井県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府
1,179	1,829	1,120	2,378	5,346
兵庫県	奈良県	和歌山県	徳島県	近畿計
2,003	1,073	1,093	749	20,993

- ③被災建築物の応急危険度判定被災宅地の危険度判定という二つの判定の問題
- ④罹災証明発行のための建築物の被害調査との相違の問題

危険度判定で危険といわれたのに半壊にしか
ならないなど

[illegible]

- ## (2) 建築物被害調査の課題

台風被害で問題点が一躍表面化した、被害調査が適切に被害を反映していないのではないか。再建築費用に着目した被害算定基準の改正が必要

	全 壊	大規模半壊	半 壊
損害割合	50%以上	40%以上 50未満	20%以上 40未満

1 次調査		2 次調査	
屋根	15%	屋根	15%
		柱(又は耐力壁)	15%
		床(階段を含む)	10%
壁(外壁)	75%	外壁	10%
		内壁	10%
		天井	5%
基礎	10%	建具	15%
		基礎	10%
		設備	10%

阪神・淡路大震災 25 年とマンション法制の推移

津久井進（神戸NET・弁護士）

1 阪神・淡路大震災のマンションの被害状況

- (1)被害 大被害 122 棟(4.2%), 中被害 189 棟(18.9%), 小被害 543 棟(18.5%)
←計 854 棟／対象マンション 2935 棟であり, 29%が被災した
(都市住宅学会調査より)

兵庫県内の分譲マンションの全半壊は 172 棟

(2)再建状況（兵庫県調べ）

建替・再建＝109 棟, 補修＝57 棟, 解体後土地処分＝6 棟

(3)訴訟事例等

- ①グランドパレス高羽（決議まで 2 年＋裁判 6 年＋再建 6 年＝14 年後）
- ②東山コーポ（6 年後に建替決議無効判決, 3 年後再び決議, 完成 13 年後）
- ③宝塚第三コーポラス（最後の一棟 裁判終了 9 年, 完成 15 年後, 1 世帯）
- ④翠ヶ丘マンション（半壊, 10 年後に建替決議, 完成 13 年後。12/48 世帯）

(4)様々な論点の噴出（→法の不備が露見）

- ・滅失の定義
- ・連担棟問題, 費用負担
- ・既存不適格と再建, 空間権をはじめ未知の世界
- ・用途一部変更, 敷地一部変更の可否
- ・買取請求, 売渡請求の実務
- ・様々な手続要件と, 手続瑕疵への対応
- ・抵当権抹消, 二重ローン
- ・再建方法（主体, 手法）, 合意形成支援

(5)マンションは災害で被災し, 合意形成過程で二次的に被災する

2 法律の変遷

(1) 昭和 37 年 区分所有法制定

- 平成 7 年 被災マンション法制定
- 平成 14 年 区分所有法改正, マンション建替円滑化法制定
- 平成 25 年 被災マンション法改正
- 平成 26 年 マンション建替等円滑化法改正

(2) 大きなインパクト 区分所有法 62 条をめぐる問題

←グランドパレス高羽事件(神戸地判 H11. 6. 21, 大阪高判決 H12. 7. 13, 最判 H15. 6. 24)

神戸地判「建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」(費用の過分性)とは、区分所有建物が、物理的な効用の減退により建物の使用目的に応じた社会的経済的効用を果たすために社会通念上必要とされる性能を損ない、その効用を維持、回復するために必要な費用が相当な範囲を超えるに至ったことをいうものと解すべきである。

また、同条の文理及び趣旨からすれば、効用の維持、回復に必要な費用が相当な範囲を超えるに至ったか否かは、建替え決議当時における当該建物の時価と建物の維持、回復費用との比較のみによって判断するのではなく、建物の利用上の不具合その他建物の現状、土地の利用に関する四囲の状況等、建替えの要否の判断に際して社会通念上検討されるべき諸般の事情を総合考慮し、区分所有者が当該建物を維持することが合理的といえるかどうかによって判断すべきものと解される。

そして、建物の効用の維持、回復に必要な費用は、建物の使用目的や効用の要求水準という区分所有者の主観的な価値判断に左右されるものであるから、右費用の認定にあたって、建物がその効用を果たすべき性能水準についての多数の区分所有者らの主観的判断は可及的に尊重されるべきである。」

↓ (これを受けて法改正)

旧 62 条 1 項「老朽，損壊，一部の滅失その他の事由により，建物の価格その他の事情に照らし，建物がその効用を維持し，又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは，集会において，区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で，建物を取り壊し，かつ，建物の敷地に新たに主たる使用目的を同一とする建物を建築する旨の決議をすることができる」



現行 62 条 1 項「集会においては、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることができる。」

- (3) 区分所有法（民事実体法：法務省所管）と，
マンション建替等円滑化法（事業手続法：国交省所管）で役割分担。

- (4) 改正被災マンション法

- ・ 多数決による敷地売却，
- ・ 多数決による取り壊し，取り壊し＋敷地売却，建物敷地売却

改正マンション建替等円滑化法

- ・ 老朽化等による要除却認定を要件とする多数決による売却等
- ・ 要除却マンションの建替えの容積率の緩和

3 今後の課題

- (1) マンションの老朽化に伴う修繕，建替え
- ・ これに便乗する悪質コンサルの防止
 - ・ 粗悪な業務による二次被害
- (2) 居住者の高齢化に伴う管理の問題
- ・ 合意形成の困難性，なり手不足
 - ・ マンションの乗っ取り事例
- (3) 団地法制の整備
- ・ 建て替えの困難性（敷地分割制度の検討，団地一括建替決議要件緩和）
- (4) 専門家・行政のフォローの必要性

以上

マンションの瑕疵紛争における問題

タイル張り施工と剥離の基礎知識

I タイル張り施工の基礎知識

II タイル剥離の基礎知識

III タイル補修の基礎知識

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
情報管理部技術情報課 課長 一級建築士 木村英樹



1

I タイル張り施工の基礎知識＜工法の種類＞

タイル張り施工の種類は大きく分けて、「乾式工法と湿式工法」又は「先張りとは後張り」に大きく区分される。そして、今回は主に「有機系接着剤による後張り工法（乾式）」「セメントモルタルによるタイル後張り工法（湿式）」を取り上げて、タイルを張り付ける躯体はコンクリートを対象とする。

■ 乾式工法

○ 後張り

⇒ 引掛け工法（専用ボードに専用タイルを引掛けていく工法）

⇒ 有機系接着剤によるタイル後張り工法

○ 先張り

⇒ タイル先付けプレキャストコンクリート工法（※）

■ 湿式工法

○ 後張り

⇒ セメントモルタルによるタイル後張り工法（密着張り、モザイクタイル張り等）

● コンクリート下地壁タイル直張り

● モルタル下地壁タイル張り

※：現場において、水を使わないため、乾式として整理

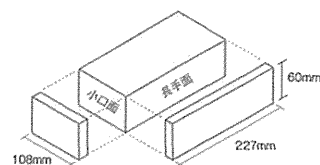


2

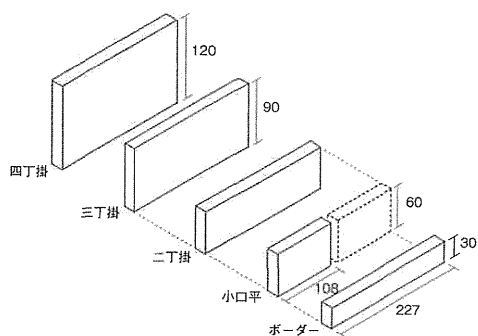
I タイル張り施工の基礎知識＜屋外壁タイルの呼称とサイズ＞

■屋外壁タイルの標準形状

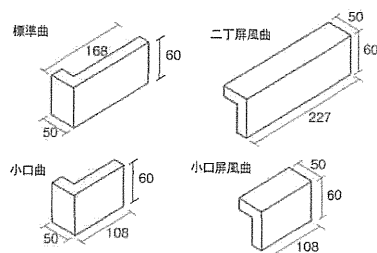
呼 称	実寸法 (mm)
小口平 (こぐちひら)	108 × 60
二丁掛 (にちょうがけ)	227 × 60
三丁掛 (さんちょうがけ)	227 × 90
四丁掛 (よんちょうがけ)	227 × 120
ボーダー (基本形)	227 × 30



【レンガ】



【平物】

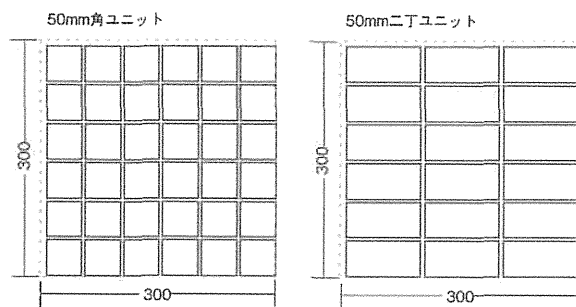


【役物】

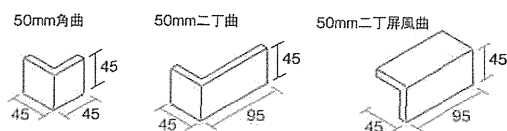
I タイル張り施工の基礎知識＜屋外壁モザイクタイルのサイズ＞

■屋外壁モザイクタイルの標準形状

標準形状	実寸法 (mm)	目地を含む寸法	ユニット寸法 目地共 (mm)
50mm角	45 × 45	50 × 50	300 × 300
50mm二丁	95 × 45	100 × 50	300 × 300



【ユニット】



【役物】

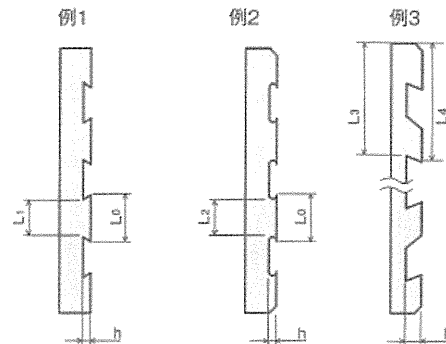
I タイル張り施工の基礎知識＜裏あしの形状＞

■裏あし

⇒使用部位が屋外壁でモルタル張り及びプレキャスト工法用タイルには以下の裏足を付ける

■裏あしの形状

⇒形状は、あり状とし、製造業者が定める。
あり状とは、図の例1～3のような形状をいう。



※L1、L2はL0より、L3はL4より
小さくなくてはならない

【裏あしの形状】

I タイル張り施工の基礎知識＜目地の役割＞

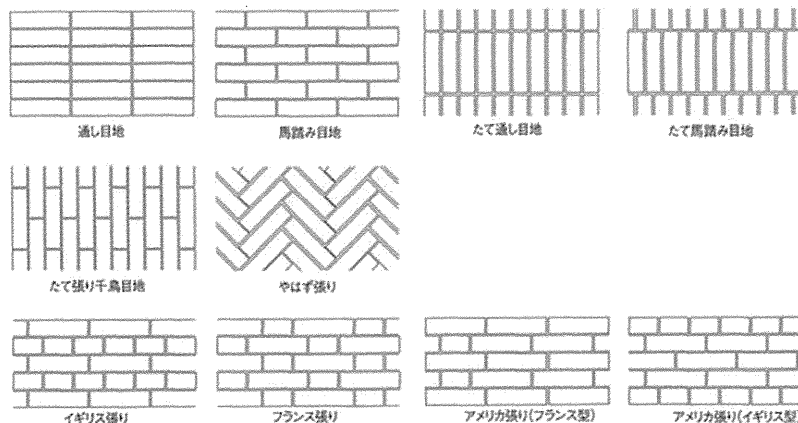
■タイル、下地コンクリートの膨張収縮の緩和・調整（伸縮調整目地）

■タイル裏側への雨水の浸入防止

■下地モルタルあるいは張付けモルタルの吸水膨張や乾燥収縮の挙動の抑制

■タイルの裏足への応力の集中緩和

など



【屋外壁タイルの張りパターン】

Ⅱ タイル剥離の基礎知識＜タイル剥離の3段階＞

タイル剥離を段階に分けると、以下の3段階に分けることができる。
本資料においては、剥離に「浮き」も含むものとして、記述する。

- ①タイルを張るまえ
タイルを張るまえの下地や躯体の不良による剥離。
- ②タイルを張るとき
タイルを張るときの不良による剥離。
- ③タイルを張ったあと
タイルを張った後の日射、風雨、凍害等による剥離
基礎の沈下、外壁の傾斜等による剥離
地震による剥離



出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、RC造 調査方法編 外壁のひび割れ・欠損(はがれ・浮きを含む)(モルタル・タイル張り)

7

Ⅱ タイル剥離の基礎知識＜①タイルを張るまえに起因する剥離 設計段階＞

＜設計段階における躯体の確認＞

- 柱・大梁・小梁・壁のコンクリート及び鉄筋の規格
- 柱・大梁・小梁・壁の断面寸法等
- 柱・大梁・小梁・壁の配筋方法

＜設計段階における外壁のひび割れ・はがれ防止対策＞

- 鉄筋のかぶり厚さ
- 補強筋の入れ方
- 外壁仕上材等の選択
⇒後張り(セメントモルタルor接着剤) or タイル先付けプレキャストコンクリート
- ひび割れ誘発目地の入れ方
- 打継ぎ目地の入れ方
- 傾斜した外壁の剥離防止対策
⇒屋根に準ずる防水対策とタイル張りとの調整

これらに不良があると、通常の地震や風圧の繰り返しによって、躯体にダメージを負い、その結果として外装材たるタイルが剥離、落下する。

躯体自体の動きを予定しているところに、タイルを張るので当然に剥離、剥落に繋がる



出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019.3)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、RC造 調査方法編 外壁のひび割れ・欠損(はがれ・浮きを含む)(モルタル・タイル張り)

8

Ⅱ タイル剥離の基礎知識＜①タイルを張るまえに起因する剥離 施工段階＞

＜施工段階における躯体の確認＞
前述の項目に加えて、以下を確認する。

- 型枠・支保工の組立て方法
- コンクリートの打込み・締固め・養生
- 工事中の一時的な過荷重の積載

これらに不良があると、通常の地震や風圧の繰返しによって、躯体にダメージを負い、その結果として外装材たるタイルが剥離、落下する。

＜施工段階における外壁のひび割れ・はがれ防止対策＞
前述の項目に加えて、以下を確認する。

- 伸縮調整目地の入れ方
- 構造スリットの位置ずれ

左記の内容について、次頁以降で詳述

Ⅱ タイル剥離の基礎知識＜①タイルを張るまえに起因する剥離＞

- コンクリート面のひび割れ誘発目地・打継目地の入れ方
⇒ひび割れ誘発目地・打継目地の形状は 幅20mm以上、深さ10mm以上
(公共建築工事標準仕様書(建築工事編)平成31年版(9.7.3(1)ア,p.117))

- タイル面の伸縮調整目地の入れ方
⇒伸縮調整目地の形状は 幅10mm以上、深さ10mm以上
(公共建築工事標準仕様書(建築工事編)平成31年版(9.7.3(1)ウ,p.117))

⇒タイルの剥離を防止するためには、上記の2つの目地の位置を一致させる。

伸縮調整目地及びひび割れ誘発目地の位置

形式	外部側に柱形のない場合	外部側に柱形のある場合
方向		
外壁垂直方向	柱の両側又は開口端部上下及び中間3～4m程度	柱形の両側及び中間3～4m程度
外壁水平方向	各階ごと打継ぎ目地の位置	

(公共建築工事標準仕様書(建築工事編)平成31年版(表11.1.1,p.130))

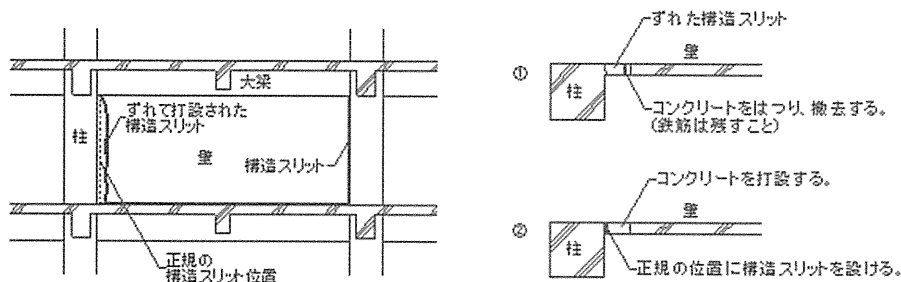
※コンクリート面のひび割れ誘発目地とタイル面の伸縮調整目地は一致していたが、誘発目地のシーリング材の表面をモルタルが覆ってしまい、目地の役割が十分に機能せず、タイルの剥落となった事例もある。

Ⅱ タイル剥離の基礎知識＜①タイルを張るまえに起因する剥離＞

■構造スリット

⇒未施工（図面の指定箇所にスリットが設けられていない）のため、縁を切られるべき壁と柱がつながってしまうことにより、当該柱に応力が集中してしまい、タイルが剥離・剥落する。

⇒スリットは施工したけれども、コンクリートの打込み（流し込み）時にスリット材がずれて、本来スリットが入るべきところに、スリットがない。スリットがずれているに関わらず、その是正（補修）を行わずに、タイル面の伸縮調整目地は設計又は施工図通りの位置に設けられる。当然に、スリットと伸縮調整目地の位置が一致してないため、タイルの剥落に繋がる。



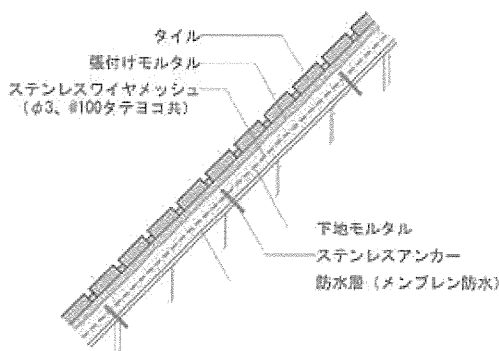
構造スリットがずれた場合の概念図

Ⅱ タイル剥離の基礎知識＜①タイルを張るまえに起因する剥離＞

■傾斜した外壁（以下、斜壁）の剥離防止対策

⇒建築基準法の高さ制限等を遵守するために、外壁を傾斜させることがある。その場合は、室内に雨水を浸入させないために斜壁にも防水することがある。

⇒斜壁に防水層を設けた場合に、防水層の上に物理的固定なしに下地モルタルを作成すると、防水層と下地モルタルの界面で剥離・剥落を起こすことがある。



斜壁をタイル張りとする場合で剥離防止対策を講じる例

Ⅱ タイル剥離の基礎知識<②タイルを張るときに起因する剥離 施工段階>

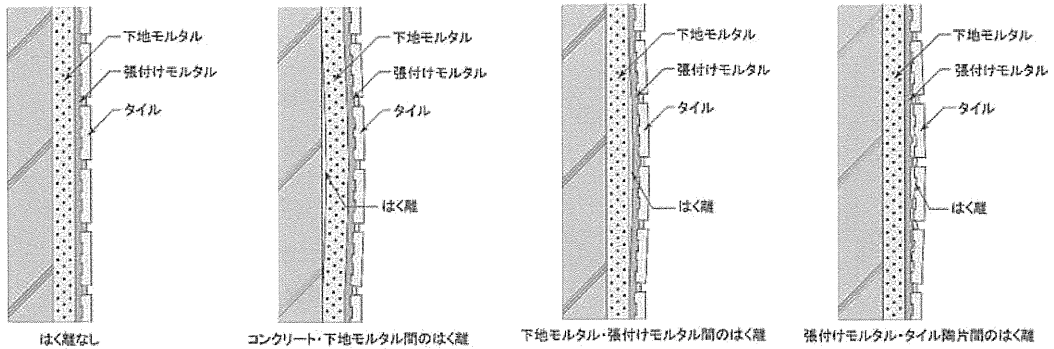
<施工段階における外壁のひび割れ・はがれ防止対策>

■ 下地処理

■ 下地調整層

■ 外壁仕上材（タイル）・下地材（下地モルタル）の養生

■ タイル目地



セメントモルタルタイル後張りによる剥離の例



出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、RC造 補修方法編 G-2-307 タイル張替え工法

13

Ⅱ タイル剥離の基礎知識<②タイルを張るときに起因する剥離 施工段階>

<施工段階における外壁のひび割れ・はがれ防止対策>

型枠取外し後のコンクリート表面は、塗装合板の普及により平滑であり、離型剤も使用されることから、モルタルの付着が悪い場合、コンクリート界面からの剥離の原因の一要因に繋がる。そのため、目荒らしが必要であるが、ワイヤーブラシ掛けでは足りない。また、コンクリート表面には脆弱層が存在するため、その除去も必要である。

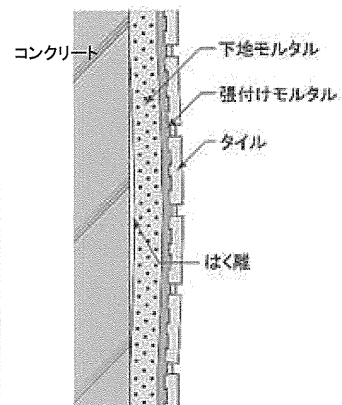
■ 下地処理

- ⇒ 汚れ・コンクリート脆弱部の除去（清掃）
- ⇒ 下地に適した粗面の確保・
- 離型剤の影響の除去（高圧洗浄やMCR工法など）

コンクリート表面の清掃及び目荒らし方法

名称	清掃	目荒らし
ワイヤーブラシ掛け	○	×
高圧水洗浄	○	△
超高圧水洗浄	○	○
MCR工法	—	○

公共建築工事標準仕様書では平成9年版から高圧水洗浄による目荒しの記載あり



コンクリート・下地モルタル間のはく離



出典：「建築工事標準仕様書・同解説JASS19陶磁器質タイル張り工事」(2012.7), p.125(解説表3.17)

14

Ⅱ タイル剥離の基礎知識<②タイルを張るときに起因する剥離 施工段階>

<施工段階における外壁のひび割れ・はがれ防止対策>

■下地調整層

⇒下地モルタルを塗る前に、コンクリート表面に「吸水調整剤」を塗布し、コンクリートが下地モルタルの硬化に必要な水分を奪わないようにする。

(ドライアウトの防止)

⇒下地モルタルを塗り、段差・不陸の調整

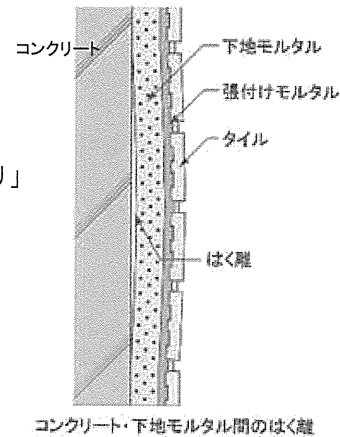
⇒下地モルタルの表面硬度・粗面の確認

(目荒らし方法の方法は全頁と同様)

●コンクリート下地壁タイル直張り

⇒右の図の下地モルタルを除いた、層構成となるため、材料・手間で、「モルタル下地壁タイル張り」より有利である。そのため、コスト削減のため、採用が増えている。

⇒下地壁面の精度は、長さ3mにつき7mm以内で、段差・不陸は調整を行う。(JASS19)



Ⅱ タイル剥離の基礎知識<②タイルを張るときに起因する剥離 施工段階>

<施工段階における外壁のひび割れ・はがれ防止対策>

■外壁仕上材（タイル）・下地材（下地モルタル）の養生

●セメントモルタル張りの場合（密着張り又はモザイクタイル張りを想定）

⇒吸水性のあるタイルは必要に応じて水湿し

⇒下地モルタルにも吸水調整材の塗布

(ドライアウトの防止)

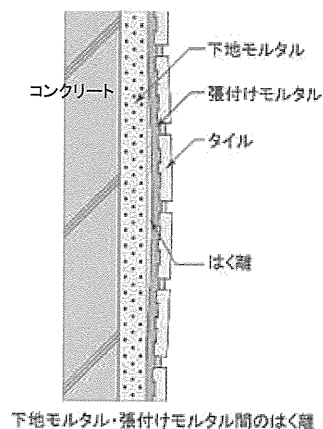
●有機系接着剤張りの場合

⇒接着剤は接着面に水分が多いと接着性能が低下することが多いため、モルタル張りとは違い、タイル張りを行う前に、十分に乾燥させる必要がある。

※JASS19（建築学会）は2012年版で外壁に採用。
公共建築工事標準仕様書は平成25年版（2013年）から採用。

※実建物による暴露試験や熱による長期耐久性試験、凍結融解試験においても引張接着強度やせん断応力に大きな変化はなく、良好な耐久性を示している。（詳しくは、JASS19-2012, pp. 151-152参照）

※ゴム弾性があるため、熱膨張収縮に対応できる。



Ⅱ タイル剥離の基礎知識<②タイルを張るときに起因する剥離 施工段階>

<施工段階における外壁のひび割れ・はがれ防止対策>

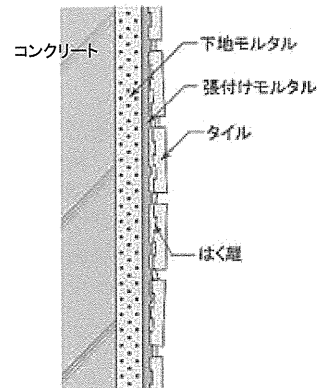
■タイル目地

- セメントモルタル張りの場合（密着張り又はモザイクタイル張りを想定）
 - ⇒目地充填（タイルとタイルの間のモルタル充填）の役割は、タイル裏面への雨水の浸入を防止し、モルタルの吸水膨張や乾燥収縮の挙動を抑えることである。
 - ⇒目地の深さはタイル厚さの1/2以下
 - 目地が深い場合には、タイルの端部界面に応力が集中し、発生するせん断力を十分に緩和することができず、タイルの裏あしが破断し、剥離の原因となる。（タイル裏あしによる破断・剥落の防止）

●有機系接着剤張りの場合

- ⇒裏あし、目地充填は省略可能
- 接着面積を増やすことや、接着剤自体が弾性をもつことから、目地の充填は省略できる。

※タイルの形状、大きさと標準目地幅は、
JASS19-2012の解説表3.1（p. 68）参照



張付けモルタル・タイル陶片間のはく離

Ⅱ タイル剥離の基礎知識<③タイルを張った後に起因する剥離>

■地震による剥離

地震によるタイル剥離も当然にあるが、地震によって、ひび割れ誘発目地・打継目地との伸縮調整目地が一致していないもしくは目地の構成に誤りがあることに気づくことがあるので、軽度の地震によりタイルが剥落した場合は別の原因も考慮にいて、確認する必要がある。

■凍害による剥離

凍害によるタイルの剥落はあまり事例を確認できていないので、今回は割愛。

Ⅲ タイル補修の基礎知識

■ 公共建築工事標準資料書におけるタイル補修方法（欠損（剥離）・浮き）

不具合	補修工法名	材料	適用条件	技術関連資料集
欠損 (浮き)	タイル部分張 替え工法	セメントモルタル	既存下地モルタル有及び張替 え面積0.25平米程度以下/箇所	RC造補修方法編 (G-2-307)
	タイル張替え 工法	セメントモルタル 有機系接着剤	下地モルタル撤去又は存在し ない	
浮き	アンカー ピンニング	部分エポキシ 樹脂注入工法	主にはく離面積が0.25㎡程度 未満、浮き代が1.0mm程度未満	RC造補修方法編 (G-2-308)
		全面エポキシ 樹脂注入工法	主にはく離面積が0.25㎡程度 以上、浮き代が1.0mm程度以下	
		全面ポリマー セメントスラ リー注入工法	主にはく離面積が0.25㎡程度 以上、浮き代が1.0mm程度超	
	注入口付 アンカー ピンニング	部分エポキシ 樹脂注入工法	アンカーピンニングに準じる。 ピンの本数をアンカーピンニ ングより少なくできる。	RC造補修方法編 タイル張替え工法 (G-2-309)
		全面エポキシ 樹脂注入工法		
		全面ポリマー セメントスラ リー注入工法		
		エポキシ樹脂 注入タイル固 定工法		
		エポキシ樹脂	タイル陶片の浮き	
				RC造補修方法編 タイル張替え工法 (G-2-313)



19

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－1＞

■ 外壁のひび割れ・欠損 タイル張替え工法

G-2-307
RC造

● 工事概要 ● 対応する不具合と原因 ● 適用条件 ● 工事手順の例 ● 留意 ● 参考文献

工事概要

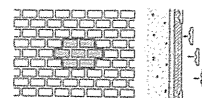
既存タイル張り外壁のはく落部の補修あるいはタイル陶片のはく離や大面積のはく離の場合に、既存タイルを撤去し、新たにモルタルの塗替え及びタイルの張替えを行う工法である。(参考：参考文献1)(※3)

対応する 不具合と 原因

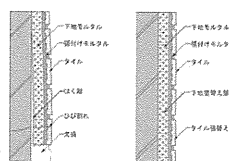
- | | |
|-----|---|
| 不具合 | 外壁のひび割れ・欠損 (G-2) |
| 原因 | <ul style="list-style-type: none"> 柱・大梁・小梁・壁の配筋方法の不良 コンクリートの打込み・締固めの不良、養生の不良 工事中の一時的な過荷重の積載 伸縮調整目地の入れ方の不良 ひび割れ誘発目地の入れ方の不良 下地調整層の不良 外壁仕上材等の選択・品質不良、養生不良 |

適用条件

- 既存タイルと同じ又は美観的に調和できるタイルが用意できる場合に適用する。
- タイル部分張替え工法：(引用：参考文献2)既存の下地モルタル等がある場合及び1箇所当たりの張替え面積が0.25㎡程度以下の場合に適用する。
- タイル張替え工法：(引用：参考文献2)下地モルタルを撤去する場合(存在しない場合を含む)に適用する。



タイル部分張替え工法例(引用：参考文献3)



補修前 補修後
タイル張替え工法例(chord作成)



20

出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－2＞

工事手順
の例

(既存のタイル張付け材がセメントモルタルの場合)

1. 事前調査

- ① 現場調査により適用条件を満たしていることを確認する。
- ② タイル張りのひびわれ、はがれ等の状況を確認し、工事計画を立てる。

2. 足場の設置

- ① 必要に応じて足場を設置し、撤去時に発生する粉塵が隣地に飛ばないようにその外周に防塵シートを張る。

3. タイルの撤去

- ① 張替え部と健全部の縁を切るためダイヤモンドカッター等を用いて張替え部の周辺を切断する。
- ② 張替え部のタイル及びモルタルを撤去する。

↓ 3から

タイル部分張替え工法の場合

- ・ ひび割れ、欠損や張付けモルタルの厚さにより選定した接着張付け材料(ポリマーセメントモルタル又は外装タイル張り用接着剤)に応じて下地面を調整する。

ポリマーセメントモルタルを使用する場合(引用:参考文献2)

- ① 張替え下地面の水濡し又は吸水調整材の塗布を行う。
- ② ポリマーセメントモルタルを製造所の仕様により調合し、均一になるまで混練りする。混ぜる量は、1回の張付け面積分とする。
- ③ 張替え下地面とタイル裏面の両面にポリマーセメントモルタルを塗り付け、タイルを張り付ける。
- ④ タイル目地詰めは、タイル張り完了後、24時間以上の養生を行った後に目地ゴテ、ゴムゴテ等を用いて目地モルタルを塗り込む。小口タイル以上の大きさの場合は、更に目地ゴテを用いて仕上げる。目地深さはタイル厚の1/2以内とする。

外装壁タイル接着剤張りの接着剤を使用する場合(引用:参考文献2)

- ① 張替え下地面を良く乾燥させる。
- ② 接着剤は容器から取り出して直ちに使用する。
- ③ 張替え下地面に接着剤を塗布し、タイルを張り付ける。
- ④ タイル目地詰めは、「ポリマーセメントモルタルを使用する場合」の④と同様とする。

4. タイルの張付け

↓ 6へ

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－3＞

↓ 3から

タイル張替え工法(セメントモルタル張りタイル下地)の場合(※1)

- ① 下地モルタルの面は、木ゴテ押さえとするなど、タイル張り工法の仕様に適する仕上がりとする。(参考:参考文献2)
- ② タイル張りに先立ち、下地モルタルに適度に水濡し又は吸水調整材塗布を行う。ただし、改良機上げ張りの場合、吸水調整材の塗布は行わない。(引用:参考文献2)

4. セメントモルタル張りタイル下地の施工



吸水調整材塗布(引用:参考文献4)

- ③ モルタルの練混ぜは、原則として機械練りとする。1回の練混ぜ量は、60分以内に張り終える量とする。(引用:参考文献2)



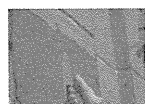
混練り(引用:参考文献4)

密着張りの場合(引用:参考文献2)

- ① 張付けモルタルは2層に分けて塗り付けるものとし、1層目はこて圧をかりて塗り付ける。張付けモルタルの1回の塗り付け面積の限度は2㎡以下とし、かつ、20分以内に張り終える面積とする。



しごき塗り(引用:参考文献4)



上塗り(引用:参考文献4)

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－4＞

5. タイルの張付け

- ② 張付け順序は、目地割りに基づいて水糸を引き直し、窓、出入口回り、隅、角等の役物を先に行う。
- ③ 張付けは、張付けモルタルの塗り付け後、直ちにタイルをモルタルに押し当て、タイル張り用振動機(ヴィブラート)を用い、タイル表面に振動を与え、張付けモルタルがタイル表面全面に回り、更にタイル周辺からモルタルがはみ出すまで振動機を移動させながら、目地のないよう適りよく張り付ける。



タイル張付け(引用:参考文献4)

- ④ 化粧目地は、次による。
 - ・ タイル張付け後、24時間以上を経過したのち、張付けモルタルの硬質を見計らって、目地詰めを行う。
 - ・ 目地の深さは、タイル厚さの1/2以下とする。
 - ・ 目地詰め前先立ち、タイル面及び目地部分の清掃を行い、必要に応じて目地部分の水湿しを行う。
 - ・ 目地詰め後、モルタルの硬質を見計らい、目地ごと等で仕上げる。



目地直し(引用:参考文献4)

モザイクタイル張りの場合

- ① 張付けモルタルは2層に分けて塗り付けるものとし、1層目はこて圧をかけて塗り付ける。張付けモルタルの1回の塗り付け面積は3㎡以下とし、かつ、20分以内に張り終える面積とする。(引用:参考文献2)



しごき塗り(引用:参考文献4)



上塗り(引用:参考文献4)

出典:「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

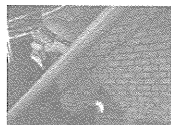
Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－5＞

- ② 張付けモルタルを塗り付けたのち、タイルを張り付け、縦横及び目地幅の通りをそろえ、適切な方法で目地部分に張付けモルタルが盛り上がるまでたたき締める。タイル張継ぎ部分の張付けモルタルは、除去し塗り直す。(引用:参考文献2)



タイル張付け(引用:参考文献4)

- ③ 表張り紙の紙はがしは、張付け後、時期を見計らって水湿しをして紙をはがし、著しい配列の乱れがある場合は、タイルの配列を直す。(引用:参考文献2)



表張りをはがし(引用:参考文献4)

- ④ 化粧目地は、すり込み目地とする場合は、次による。
 - ・ タイル張付け後、24時間以上を経過したのち、張付けモルタルの硬質を見計らって、目地詰めを行う。
 - ・ 目地の深さは、タイル厚さの1/2以下とする。
 - ・ 目地詰め前先立ち、タイル面及び目地部分の清掃を行い、必要に応じて目地部分の水湿しを行う。(引用:参考文献2)

出典:「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－6＞

3から

タイル張替え工法(外装壁タイル接着剤張り下地)の場合(※1)

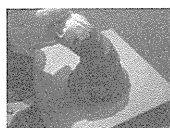
4. 外装壁タイル接着剤張り下地の施工

- ① 下地コンクリート表面の仕上がり状態は、目違い、不陸等のきわめて少ない良好な面とする。(参考:参考文獻2)
- ② 下地調整塗材CM-2を塗布する。(参考:参考文獻2)
- ③ タイル張り下地面は、金こてで押さえとするなど、タイル接着剤張り工法の仕様に通ずる仕上げとする。(参考:参考文獻2)
- ④ タイルの張付けにあたって、下地モルタルに水湿し、吸水調整材の塗布は行わない。(引用:参考文獻2)

- ① 接着剤は、外装壁タイル張り用有機系接着剤(JIS A5557)により、一液反応硬化型変成シリコーン樹脂系またはウレタン樹脂系を用いる。(参考:参考文獻2)(※2)
- ・ 目地詰めを行わない場合は、耐水性及び耐汚染性を有するものを用いる。(参考:参考文獻2)

工法は以下のとおりとする。(引用:参考文獻2)

- ② 有機系接着剤の1回の塗布面積の限度は、30分以内に張り終える面積とする。



接着剤の塗布(引用:参考文獻4)

- ③ 有機系接着剤は金こて等を用いて平たんに塗布したのち、所定のくし目こてを用いて壁面に60°の角度を保ってくし目を立てる。



接着剤の塗付け(引用:参考文獻4)



くし目立て(引用:参考文獻4)

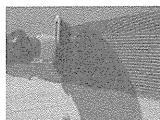
出典:「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

25

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－7＞

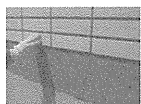
5. タイルの張付け

裏あしのあるタイルを用い、くし目を立てて有機系接着剤を塗り付けて張り付ける場合は、裏あしに対して直交又は斜め方向にくし目を立てる。有機系接着剤を平たんに塗り付ける場合は、一度くし目を立てたのちに金こてを用いて平たんに均す。ただし、目地幅が3 mm以下の空目地の場合は、くし目状態のままとする。



平ならし(引用:参考文獻4)

- ④ 目地割りに基づいて水糸を引き通し、基準となる定規張りを引き、縦横目地引き通しに注意しながら張り上げる。
- ⑤ 1枚張りの場合は、手でもみ込んだのち、たたき板、タイル張りに用いるハンマーでたたき押えるか、又は振動工具を用いて加振して張り付ける。また、ユニットタイル張りの場合は、全面を軽くたたきながら目地の通りを手直しを行い、たたき板で密着させる。



タイルのもみ込み(引用:参考文獻4)



たたき押え(引用:参考文獻4)

- ⑥ 化粧目地を詰める場合は、次のよう。
- ア. タイル張付け後、24時間以上経過し、接着剤が硬化していることを確認した後、目地詰めを行う。
- イ. 目地材が適度に硬化した時を見計らい、目地こてを用いて所定の形状及び深さに仕上げる。

6へ

6. 養生・清掃

- ① 目地モルタルの養生を行う。タイル表面に付着した余分なモルタルはぬぐい取り十分清掃する。

7. 最終確認

- ① 工事全体の仕上がりを目視で確認するとともに打診による確認を行う。
- ② 防塵シートを撤外し、足場を撤去の上、片付け・清掃を行う。

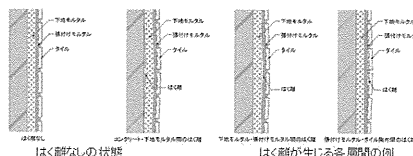
出典:「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

26

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－8＞

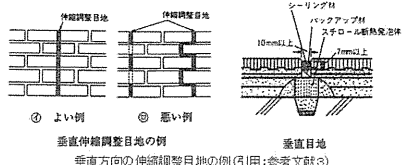
備考

- ・タイル張りのはく離は、コンクリートと下地モルタル間、下地モルタルと張付モルタル間、張付モルタルとタイル陶片間の各層間で生じる可能性がある。



タイル張りのはく離の例(chorch作成)

- ・タイル部分張替え工法は、①タイル陶片又はタイル張り仕上げの張付けモルタルからのはく落欠損部、②浮きのうち、通常レベルの打撃力によってもはく落するおそれのあるタイル陶片又は張付けモルタルからの浮き部除去部分、③ひび割れ周囲のタイル陶片又は張付けモルタルからの浮き部除去部分及び④タイル陶片のひび割れのうち幅0.2mm以上のひび割れ部除去部分に、タイル張り仕上げをする改修に適用する。(引用:参考文献③)
- ・タイル張替え工法は、タイルが下地モルタル部分をもたないはく離し通常レベルの打撃力ではく落する浮きや欠損の場合又は、下地側全体コンクリート部分をもたないはく離し通常レベルの打撃力ではく落する浮きや欠損の場合又は、ひび割れの改修等で下地モルタルを撤去した場合等の比較的深い欠損部分の改修に適用する。(引用:参考文献③)
- ・コンクリート表面にひび割れが生じている場合は、「樹脂注入工法(RC注入G-2-301)又は「Uカットシール材充填工法(RC注G-2-302)」を参照し、補修する。(参考:参考文献②)
- ※1全面的に張替えの場合は、適切なタイル張り工法を適用する。また、伸縮調整目地及びひびひ割れ誘発目地を適切な間隔に設けて、タイル仕上げ面に生じるひずみ(乾燥及び湿潤、温度変化、地震等の外力による変形)の影響を軽減する必要がある。(参考:参考文献③)
- ※2有膜所接着剤によるタイル張り工法に用いるタイルは、原則として接着剤張り専用タイルとする。(参考:参考文献⑥)

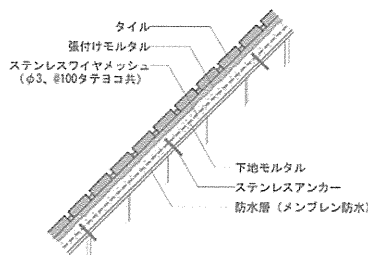


- ※3傾斜した外壁に防水層を設けた場合に、防水層の上に物理的固定無しに下地モルタルを作成すると、防水層との界面ではく離はく落を起こすことがある。(引用:参考文献⑦)傾斜した外壁に防水層を設けたタイル張りとする場合の例を以下に示す。

出典:「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－9＞

- ※3傾斜した外壁に防水層を設けた場合に、防水層の上に物理的固定無しに下地モルタルを作成すると、防水層との界面ではく離はく落を起こすことがある。(引用:参考文献⑦)傾斜した外壁に防水層を設けたタイル張りとする場合の例を以下に示す。



防水層+ピンネットによる機械的固定補助によるタイル張り

- ① 躯体精度: 躯体の精度が悪く多大なつな送りを行うとはく離、はく落につながりやすいため十分注意する。
- ② ステンレスアンカー打込み: $\phi 12\text{mm}$ 、 $\text{@}500\text{mm}$ 程度を標準とする。
- ③ 防水層: 下地の均しモルタルとの接着性が確認されているものとする。
- ④ 防水施工: ステンレスアンカー周辺は特に入念に行い、突き出たアンカーに20mm程度防水を立ち上げるとともにシーリング材等で処理をする。
- ⑤ 防水範囲: 斜壁の上下に連続して通常の壁がある場合は、その壁に100mm以上防水層を延長する。
- ⑥ 伸縮調整目地の設置: 垂直方向、水平方向ともに2m以内、かつ水平方向打継ぎ位置に必ず設ける。伸縮調整目地は、防水層位置まで達するように設ける。傾斜面と直交する面についても、できるだけ、傾斜線から20cm程度又はそれ以内に、傾斜線と平行に伸縮調整目地を設ける。

傾斜した外壁をタイル張りとする場合の例(引用:参考文献⑧一部加筆)

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜タイル張替え工法－10＞

参考文献

No	書名〔該当箇所〕〔監修〕	編著者	発行所
1	外壁仕上げの損傷事例 原因と対策〔p33〕	日本建築工上学会	(株)技術書院
2	公共建築改修工事標準仕様書 平成28年版(建築工事編)(第2版第1刷)〔p81, p85, p86, p90, p92, p108 (4.5.7) (4.5.8)～118〕(国土交通省大臣官房官庁営繕部)	(一財)建築保全センター	(一財)建築保全センター
3	建築改修工事監理指針 平成28年版(上巻)(第1版第2刷)〔p336～337(図4.1.7), p425(図4.5.3), p427(4.5.3(b)(c)), p430(4.5.8), p432(図4.5.6, 図4.5.8), p444～445(4.5.8)(f)〕(国土交通省大臣官房官庁営繕部)	(一財)建築保全センター	(一財)建築保全センター
4	建築工事標準仕様書・同解説 JASS19 陶磁器質タイル張り工事 (2012)〔p108(解説図3.22), p114(解説図3.25), p182～183(解説図4.18)〕	(一社)日本建築学会	(一社)日本建築学会
5	タイル仕上げ外壁の補修・改修技術〔p89～92〕 (建設大臣官房技術調査室)	外装仕上げおよび防水の補修・改修技術出版企画編集委員会 (財)日本建築センター (財)建築保全センター	(財)日本建築センター (財)建築保全センター
6	公共建築工事標準仕様書 平成28年版(建築工事編)(第1版第7刷)〔p173(11.1.4), p181(11.3.2)〕(国土交通省大臣官房官庁営繕部)	(一社)公共建築協会	(一社)公共建築協会
7	外壁タイル張り(設計上の配慮事項・施工管理上の注意事項)〔p3〕	(一社)全国タイル業協会	(一社)全国タイル業協会
8	まもりすまい保険設計施工基準・同解説(2012年版)(第5版)〔p73(図14-1)〕	住宅瑕疵担保責任保険法人 住宅保証機構(株)	住宅瑕疵担保責任保険法人 住宅保証機構(株)



出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

29

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜注入口付アンカーピンニング工法－1＞

■ 外壁のひび割れ・欠損 注入口付アンカーピンニング工法

G-2-309 RC造

①工事概要 ②対応する不具合と原因 ③適用条件 ④工事手順の例 ⑤留意 ⑥参考文献

工事概要

- ・モルタルによるタイル張り又はモルタル塗り仕上げの浮き部分を躯体コンクリートに密着させるために、穿孔部分にアンカーピンを挿入してエポキシ樹脂を充填し、躯体と仕上材を一体化する工法である。
- ・アンカーピンニング法に比べて、総穿孔数を減らし、騒音が生じる時間を低減することができる。(参考：参考文献2)
- ・注入口付部分エポキシ樹脂注入工法(①)、注入口全面エポキシ樹脂注入工法(②)、注入口全面ポリマーセメントスラリー注入工法(③)があり、はく離面積や浮き幅の程度によって使い分ける。(※1)

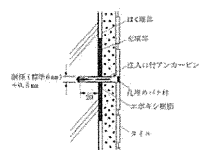
対応する不具合と原因

- 不具合**
- ・外壁のひび割れ、欠損 (G-2)
- 原因**
- ・柱・大梁・小梁・壁の配筋方法の不具合
 - ・コンクリートの打込み・締固めの不具合、養生の不具合
 - ・工事中の一時的な過剰な荷重の継続
 - ・伸縮調整目地の入れ方の不具合
 - ・ひび割れ誘発目地の入れ方の不具合
 - ・下地調整層の不具合
 - ・外壁仕上材等の選択・品質不良、養生不良

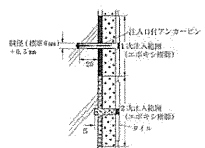
適用条件

- ・タイル張替え工法の採用が困難な場合(既存タイルと同一タイルが用意できない)

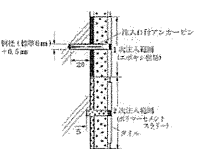
① 注入口付アンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法(引：参考文献1一部加筆)



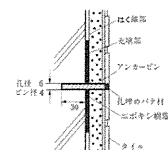
② 注入口付アンカーピンニング全面エポキシ樹脂注入工法(引：参考文献1一部加筆)



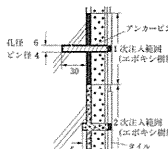
③ 注入口付アンカーピンニング全面ポリマーセメントスラリー注入工法(引：参考文献1一部加筆)



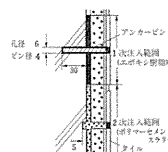
① アンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法(引：参考文献1一部加筆)



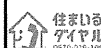
② アンカーピンニング全面エポキシ樹脂注入工法(引：参考文献1一部加筆)



③ アンカーピンニング全面ポリマーセメントスラリー注入工法(引：参考文献1一部加筆)



概略図(単位:mm)



出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

30

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜注入口付アンカーピンニング工法－2＞

適用条件

- ・タイル張替え工法の採用が困難な場合（既存タイルと同じタイルが用意できない、高層部で既存タイルの撤去が困難等）に適用可能な方法である。
- ・何れの工法も補修部分にひび割れがないかすでに補修された場合に限り適用する。
- ・何れも補修により美観上の問題が生じないことが確認された場合に限り適用する。
- ・各工法の適用条件を以下の①～③に示す。（参考：参考文献③）
- ① 注入口付部分エポキシ樹脂注入工法（※1）：
主には剥離面積が0.25㎡程度未満、浮き代が1.0mm程度未満の場合に適用する。
- ② 注入口付全面エポキシ樹脂注入工法（※1）：
主には剥離面積が0.25㎡程度以上、浮き代が1.0mm程度以下の場合に適用する。
- ③ 注入口付全面ポリマーセメントスラリー注入工法：
主には剥離面積が0.25㎡程度以上、浮き代が1.0mm程度超の場合に適用する。
- ・タイル張り仕上げのタイル張りモルタル層と下地モルタル層間及び下地モルタルと構造体コンクリート間の浮きに適用可能である。（引用：参考文献③）
- ・タイルの張り付け工法が、積上げ張り工法や型枠先付け工法の場合、モルタル下地のない直張り工法の場合には適用できない。（参考：参考文献③）（※2）
- ・タイルの浮きが陶片浮きの場合には適用できない。（参考：参考文献③）（※2）
- ・モルタル塗り仕上げのモルタルと構造体コンクリート間の浮きに適用可能である。（参考：参考文献③）

工事手順の例

1. 事前調査

- ① 現場調査により適用条件を満たしていることを確認する。
- ② 浮きの状況を確認し、工事計画を立てる。
- ③ 必要に応じて足場を設置し、施工時に発生する粉塵が隣地に飛ばないようにその外周に防塵シートを張る。

2. 準備

3. 注入口付アンカーピン固定部の穿孔（※3）

- ① コンクリート用ドリルを用いて注入口付アンカーピンを挿入するための穿孔を行う。
 - ・穿孔は、注入口付アンカーピン外径より0.5mm程度太い直径とし、壁面に沿って構造体コンクリートの中に20mm以上の深さに達するまで行う。（引用：参考文献②）
 - ・穿孔深さは、使用する注入口付アンカーピンの長さより5mm程度深くするが、注入口付アンカーピンの長さは構造体コンクリートに少なくとも20mm入る長さとする。（引用：参考文献③）
 - ・穿孔位置がタイル陶片にかかる場合は、穿孔位置を近隣のタイル目地部分にすり合いを保ちながら移動する。（引用：参考文献②）
- ② 穿孔後、孔内をブラシ等で十分に清掃し、圧搾空気、吸引機等で接着の妨げとなる切粉等を除去する。（引用：参考文献②）
- ③ 穿孔内が乾燥状態にある場合には、穿孔内の乾燥を待ってから注入を行う。（参考：参考文献②）

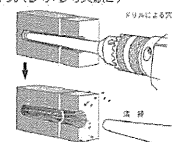


図 穿孔・清掃（引用：参考文献③）

4. 材料の選定

- ① 穿孔部の浮き代を確認する。（参考：参考文献②）
- ② 浮き代が異常に大きく、注入口付アンカーピン固定用エポキシ樹脂の標準充填量の25mlでは安全性に疑義がある場合には事前に注入量の増量等を検討する。（参考：参考文献③）
- ③ 注入口付アンカーピンから注入するエポキシ樹脂は、建築補修用注入エポキシ樹脂（JIS A6024）の硬質形の高粘度形または中粘度形を原則とするが、モルタルが著しく劣化している部分では、軟質形の高粘度形または中粘度形を用いることも検討する。（引用：参考文献③）

また、注入口付全面エポキシ樹脂注入工法における注入口が

出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」（2019年3月）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

31

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜注入口付アンカーピンニング工法－3＞



5. 注入口付アンカーピンの打込み（※3）

- ① 注入口付アンカーピン（※4）は、ステンレス鋼（SUS304）とし、呼び径は外径6mmを標準とする。（参考：参考文献②）
- ② 残存浮き部分の注入材は、1.0mm以下の浮き代の場合は原則としてエポキシ樹脂とし、1.0mmを超える浮き代の場合はポリマーセメントスラリー（※5）とする。（参考：参考文献③）

- ① 注入口付アンカーピンを孔に挿入し、ハンマーで軽く叩いて仕上げ面まで打込んだ後、専用の打込み工具で先端の間隙部を拡張し、注入口付アンカーピンを固着する。（引用：参考文献②）

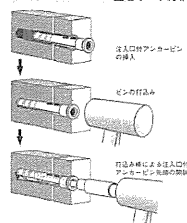


図 注入口付アンカーピンの打込み（引用：参考文献③）

6. 注入口付アンカーピンへのエポキシ樹脂の充填

- ① 注入用エポキシ樹脂を手動式注入器を用い、注入口より徐々に充填する。（引用：参考文献②）
- ・充填量は特に必要なく、特記がなければ注入口1箇所当たり25mlとする（引用：参考文献②）が、浮き代によって注入量は異なるため、打撃により注入の範囲を確認しながら半径10cm以上を目安に注入を行う。（引用：参考文献③）

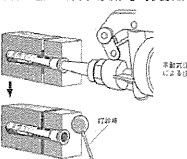


図 注入口付アンカーピンへのエポキシ樹脂の充填（引用：参考文献③）

出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」（2019年3月）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

32

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜注入口付アンカーピンニング工法－4＞

7. 穴埋め(部分エポキシ樹脂注入工法の場合の次工程は9とする。)

- ① 注入口の仕上げは、パテ状エポキシ樹脂(※6)等を用いる。表面を塗装しない場合は、パテが黄変しないか確認して材料を選択する。(参考:参考文献3)
- ② アンカーピン固定部は、夏期で15時間程度、冬期で24時間程度は衝撃を与えないようにし、降雨等からも養生を行う。(参考:参考文献2)



図 穴埋め(3用:参考文献3)

8. (残存浮き部分へのエポキシ樹脂の注入)(※3)

- ・エポキシ樹脂の注入は、当該残存浮き代が1.0mm程度以下の場合に行う。
- ① テストハンマー等により残存浮き範囲を再確認し、残存浮き部分への注入口の位置をチョーク等でマーキングする。(3用:参考文献2)
- ・注入口の位置は原則として固定した注入口付アンカーピン相互のほぼ中央部とする。(参考:参考文献2)
- ② 注入口の穿孔は、注入口付アンカーピン固定部の硬化を待って、マーキング位置に従って「3. 注入口付アンカーピン固定部の穿孔」に準じて行う。ただし、穿孔は構造体コンクリート中に約5mmの深さまで行う。(参考:参考文献2)
- ③ 注入は手動式注入器を用い、残存浮き内に圧がかからないように下部から上部へ、片端部から他端部へ、打診しながら残存浮き部全面に注入する。(3用:参考文献2)
- ④ エポキシ樹脂注入部分は、注入後24時間程度振動や衝撃を与えないよう養生を行う。(3用:参考文献2)

- ・ポリマーセメントスラリーの注入は、当該残存浮き幅が1.0mm程度超の場合に行う。
- ① 注入口の位置および穿孔は、「8. (残存浮き部分へのエポキシ樹脂の注入)①②」に準じて行う。
- ② 注入により、ポリマーセメントスラリーが流出するおそれのあるひび割れ、開口部、出隅部等は、ポリマーセメントスラリー製造所の仕様により確実にシールする。
- ・シール材は、適切な養生期間をとり、タックフリーになるまで指触しない。また、降雨等からも養生する。



出典:「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

33

Ⅲ タイル補修の基礎知識＜注入口付アンカーピンニング工法－5＞

8. (残存浮き部分へのポリマーセメントスラリーの注入)(※3)(3用:参考文献2)

- ⑤ 注入は次の通り。
- ・1箇所あたりの注入量は、50mLを標準とするが、あらかじめ注入面積とモルタルの浮き代からおおよその注入量を推定しておく。(3用:参考文献3)
- ・残存浮き部に注入圧力0.1～0.25N/mm²となるように注入する。
- ・注入状態を打診により確認しながら、ポリマーセメントスラリーが流出しないよう注入する。流出した場合は、直ちに注入を中止する。
- ・注入順序は残存浮き範囲が広い場合は一気に注入せず、数回に分けて行う。
- ・注入の終わった注入口は、コルク、木栓等で仮止し、ポリマーセメントスラリーが固まった後に、ポリマーセメントモルタル等で平滑に孔埋めを行う。
- ⑥ ポリマーセメントスラリー注入部分は、注入後3日間は振動や衝撃を与えないよう養生を行う。

9. 清掃

- ① 注入口以外に付着した材料は、適切な方法で除去し、清掃する。(3用:参考文献2)

10. 最終確認

- ① 工事全体の仕上がりを確認する。
- ② 防塵シートを撤去し、足場を撤去の上、片付け・清掃を行う。

page top

備考

- (※1)エポキシ樹脂の注入によりタイルが共浮きする可能性がある場合は、「タイル張替え工法」(RC造G-2-307)の採用を併せて検討する。
- (※2)注入口付アンカーピンを用いてタイル陶片の浮き部分を下地モルタルに密着させる工法として、「注入口付アンカーピンニングエポキシ樹脂注入タイル固定工法」(RC造G-2-313)がある。
- (※3)アンカーピンの挿入本数(参考:参考文献2)

注入口付アンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法	浮き部分に対するアンカーピン本数は、特記がなければ、一般部分は9本/m ² 、指定部分(見上げ面、ひさしのはな、まぐさ隅角部分等という。)は16本/m ² とする。狭幅部(幅200mm以下で帯状にくっ附している幅の狭い箇所)は幅中央に200mmピッチに施工する。
注入口付アンカーピンニング全面エポキシ樹脂注入工法	浮き部分に対するアンカーピン本数及び注入口の数は、特記がなければ下表による。
注入口付アンカーピンニング全面ポリマーセメントスラリー注入工法	



出典:「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

34

 **住まいる
ダイアル**
0570-276-100

(※4)注入口付アンカービンの品質基準は(社)建築研究振興協会から提案されている「注入口付アンカービンの品質・性能基準(2013年3月改訂)」(建築改修工事監理指針 平成28年版(上巻)(第1版第2刷) [p363~364])が参考にできる。呼び径は外径6mmを標準とするが、モザイクタイルを使用した外壁などで6mmより小さい径のアンカーピンを用いる場合には、上記の品質基準による4.5mm以上を用いる。

(※5)ポリマーセメントスラリーの品質基準は「浸き部注入用ポリマーセメントスラリーの品質基準(案)」(建築改修工事監理指針 平成28年版(上巻)(第1版第2刷) [p360~361])が参考にできる。

参考文献

出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」（2019年3月）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

35

■ 外壁のひび割れ・欠損 注入口付アンカーピンニング
エポキシ樹脂注入タイル固定工法

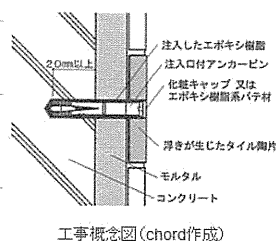
G-2-313
RC造

[●工事概要](#)
[●対応する不具合と原因](#)
[●適用条件](#)
[●工事手順の例](#)
[●備考](#)
[●参考文献](#)

- ・タイル陶片の浮き部分を下地モルタル(コンクリートに直張りの場合はコンクリート)に密着させるためにタイルの中央部に穿孔し、この穿孔部分にアンカー機能と注入口を兼ね備えた注入口付アンカーピンを挿入して機械的に固定し、エポキシ樹脂を充填して、下地と仕上材を一体とする工法である。

不具合	・外壁のひび割れ、欠損（G-2）
原因	・下地調整層の不良 ・外壁仕上材等の選択・品質不良、養生不良

- ・タイル陶片の浮きに適用可能である。(参考：参考文献②)
- ・小タイル以上の比較的大きなタイルに適用し、モザイクタイル等の小さなタイルの補修には適用できない。(引用：参考文献②)
- ・補修部分の外壁にひび割れが生じないか、又は補修された場合に限り適用できる。
- ・補修により美観上の問題が生じないことが確認された場合に限り適用する。(※1)



 **住まいる
ダイヤル**
0570-216-106

出典：「平成30年度版住宅紛争処理技術関連資料集」(2019年3月)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

36

タイル剥離事件「和解による解決の留意点」

一級建築士 木津田 秀 雄（神戸）

タイル剥離や浮きに関する相談が増えてきていますが、私の経験では示談交渉で解決することや、訴訟の中で和解することが多く、判決になることが少ないため、和解による解決をする場合の留意点を整理してみました。

1 補修工事業者をどうするか

補修工事を当初の施工会社で行うか、賠償金を得て別の業者に行わせるかという問題があります。

タイルの浮きについては、一定程度は経年劣化が生じることから、補修完了後に生じる不具合を正確に予測することができません。また補修工事は、「現に浮きが生じているタイルにエポキシ樹脂を注入する」というような対処療法的な補修が行われることが多く、完全に補修する（全面張り替えやネットピンアンカー工法に限られる）ケースが少ないのが現状です。

第三者の施工業者に、補修工事を依頼した場合には、補修後に浮きや剥離が再発した場合の責任が曖昧になることが考えられます。そのため、補修工事は元施工業者に行わせるということが多くなっています。逆に全面張り替えやネットピンアンカー工法の場合には、別業者であっても、後日問題が生じることは少ないと考えます。

2 補修方法

タイル剥離の事案では、建物所有者は、全面張り替えを望まれることが多いのですが、現実的にはタイルの浮き・剥離の原因を明確にすることが困難であることから、現在浮きが生じていないタイル（瑕疵現象が生じていないタイル）についても張り替えする必要があると裁判所が判断することは、難しいのが現状です。

現実問題としても、浮きが生じていないタイル

を削り取る際の振動・騒音・粉塵はかなり大きなもので、仮に20%の浮き（通常の経年劣化よりもかなり多い）がある場合でも80%の健全なタイルを削り取るが必要になるため、冷静な検討が必要になります。

そのようなことから補修方法は、現に浮きが生じているタイルに限られ、多くの事案では補修方法は「アンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法」になってます。

また、タイルの浮きの範囲が一定の面積以上である場合には、張り替えによる補修を行うことが多いです。一定の面積としては、0.25㎡（0.5m角相当）以上連続して浮きが生じている場合としています。張り替えの場合は、接着剤による施工が望ましいのですが、タイルに段差ができるなどから、ポリマーセメントモルタルによる施工となる場合が多いです。

3 予防処置

タイルの浮き・剥離の事案で一番悩ましいのが、現在浮きが生じていないタイルについての処置です。浮き面積が多く、剥離も生じているような事案では、何らかの施工不良が生じていると類推されるために、現在浮きが生じていないタイルについても、数年後に大きな浮きが生じて剥離するのではないかと疑念がどうしても残ってしまいます。

しかしながら、現在浮きが生じていないタイルについては隙間がないことから、エポキシ樹脂の注入も行うことができません。

最大の予防処置は全面張り替えやネットピンアンカー工法による施工になりますが、現実的にはこれらの合意は難しいことから、別の方法で剥離の予防処置を行うことを和解内容とすることがあります（浮きの予防処置ではありません）。

具体的には1㎡当たり5本程度のアンカーピンを目地部分に施工した上で、エポキシ樹脂をピン周辺に注入することで、大面積でのタイル落下を予防するという施工になります。その場合、躯体に振動を与えないために、無振動ドリルにより施工することを定めておく必要があります。

和解で予防処置を行わせることが難しい場合には、管理組合側の費用で足場やゴンドラを無償もしくは安価で利用しながら施工するという方法も考えられます（別途足場を組むよりは遥かに安価に施工できます）。

4 工事監理

建物所有者の感情としては、補修工事を当初の施工会社で行うことは、受け入れ難い点があり、第三者がきちんと工事を確認する仕組みが欲しいということになります。その場合には、工事監理者を選定して、和解する際の合意書にも工事監理者を定義しておく必要があります。

実際には、調査等を行った設計事務所が、当該建物の状況を良く把握していることから、工事監理者となることが考えられます。

5 費用負担

調査や交渉に要した費用（弁護士費用など）を分譲会社や施工会社の負担とする合意を行うこともあります。

また、上記の工事監理費用を求めることも多いです。

これらの費用については、将来分（1年点検時の費用）なども一括解決時に管理組合に支払うようにして、分譲会社等から直接弁護士、建築士に支払いをしないようにすることが必要と考えています。

6 保証

補修工事を行った以降の保証についても決めておく必要があります。例えば、1年後、3年後に外壁の打診調査を行い、一定以上の面積の浮きが生じている場合には無償で補修を行うなどの取り決めを行います。その際には、補修方法も決めておくことが望ましいです。

しかしながら、瑕疵補修工事を行い、さらに保証をつけるということは、施工者側の抵抗が大きいのが現状です。例えば、数年後に行われる大規模修繕工事の際に○%以上の浮きがあれば、その補修費用分を負担する（せめて誠実に協議を行う）などとの取り決めを行うことも可能と思われます。

7 補修工事時期

補修工事が大規模修繕時期と近い場合には、足場等の共通仮設費用を按分しながら、大規模修繕工事も元施工会社に依頼して、タイル瑕疵補修工事と大規模修繕工事を同時に行うという和解を行ったこともあります。その場合には、大規模修繕工事については特命発注になるため、費用の比較ができません。ですので、適切な単価での発注になっているかの確認を行う必要があります。

マンション共用部分の瑕疵に関する 請求の主体についての法的課題

創価大学法科大学院教授 花 房 博 文

I 問題点の所在

もし、我々が購入したマンションのベランダに出た際に、外壁のタイルに亀裂が入っていたり、或る部分一帯にタイルの浮き等が生じていることに気づいたとしたら、そして、これらのタイルが落下して通行人を直撃するようなことを想像した場合に、一体どのような行動をとるであろうか。

- ① 「居室内のことではないから自分には関係ない。」と、そのまま放置するだろうか？
- ② 「大事に至る前に至急に対処しなければならない。」と考えて、管理組合の理事長が「管理者」であることを認識し、理事長に緊急連絡をとるであろうか。
- ③ あるいは、「自分のベランダの壁は自分自身で解決すべきだ。」と考えて修理を依頼するであろうか。

おそらく、①～③の行動をとる人たちは殆どいなのではなかろうか。むしろ、多くの区分所有者は、「共用部分であるから管理組合がやるべきことである。」と考え、また、「管理組合とは管理会社のことである。」と認識し、管理室の窓口に詰めている管理会社の管理員に連絡をとったり、管理会社に修繕請求をするように求めるといった行動をとるのではなかろうか。

マンションをめぐる法律問題は、これらの行動にみられるように、マンション購入者の認識と法整備されたマンション法制との間の大きな齟齬に原因があると思われ、また、この乖離の原因はマンション法制の複雑さにある。そして、マンシ

ン紛争にかかる裁判所の判断も、理論的な法解釈と形式的な法適用にとどまるために、マンション管理の現状を一層に解決困難な状態に導く場合もある。

そこで、本報告では、制度としてのマンション法制の問題点の所在を中心に、本テーマを解説したいと考える。

II マンション居住における権利・義務関係

(1) マンション購入によって取得する権利・義務関係の内容

マンションを購入した際、戸建購入と同様に、専有部分については単独所有権を取得し、加えて、専有部分を物理的に構成している建物の共用部分の所有権の共有持分や敷地の所有権（あるいは利用権）の共有持分（あるいは準共有持分）も取得する。

したがって、専有部分の所有権は他の専有部分の所有権と独立しているとはいえ、共用部分の維持管理によって当該専有部分が存続でき得る関係にあることから、専有部分の所有者間には、共同で共用部分を維持管理する責務が発生する。その結果、戸建とは異なり、専有部分の所有権について、その使用方法について共用部分等の維持管理の目的のために一定の制限を受けることになる。これらは、集団居住による住環境についての制限とは異なるものである。

民法制定当初から、所有権の相隣関係規定と並んで、一定の制限を受けた特別の所有権として、区分所有権は観念されていたが、ただ、民法旧

208条に「数人ニテ一棟の建物ヲ区分シ各其一部ヲ所有スルトキハ建物及ヒ其附属物ノ共用部分ハ其共有ニ属スルモノト推定ス（1項）、共用部分ノ修繕費其他ノ負担ハ各自ノ所有部分ノ価格ニ応シテ之ヲ分割ス（2項）」と、民法旧257条「前条ノ規定（共有物の分割請求）ハ第208条及ヒ第229条ニ掲ケタル共有物ニハ之ヲ適用セス」との、僅かに2条のみが置かれていただけてである。

その後、これらの区分所有権に関する規定は、昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法」という。）として特別法となるが、同法の各規定の具体的内容は、区分所有建物の共用部分等についての管理に関するものであり、各区分所有者の「専有部分の所有権の内容」や「共用部分等の所有権の共有持分の内容」についての詳細な規定が設けられないため、それらは民法の所有権に立ち返っての理解が求められることになる。

昭和57年改正法3条では、区分所有者等は、この共用部分の維持管理のために、区分所有者全員で管理のための団体の構成すると規定されるが、同規定によって団体が管理主体になることを目的としたものではなく、あくまで区分所有者全員による共同管理を円滑にさせる手段としての規定である。同団体は、団体の管理規約を制定し、集会を開催できることで、合意形成を円滑にし、規約自治を實踐できるように図るものである。

さらに、民法の共有関係における共有物の管理における原則を一定範囲で変更して合意形成がより達成できやすいように制度変更を加えるものであり、この点は現行規定でも何ら変わることはない。

（2）管理主体

① 全区分所有者の管理と全区分所有者の団体管理との相違と管理者管理の意義

では、この共用部分等の管理主体とは一体誰なのか。

各区分所有者全員の管理という場合と、全区分所有者を構成員とする団体管理というのでは、法律上の意義が大きく異なる。前述のように法3条

は団体の当然設立を規定しているが、あくまで、管理主体は各区分所有者全員を前提として、その合意形成の円滑化を図る組織を構成するものにすぎない。また、法3条の団体は組織されても、規約の制定や集会の開催や代表機関の設置等は不可欠な条件ではないので、団体が必ずしも権利能力なき社団の要件を有しているとも限らない。

そこで、実体法の管理主体を各区分所有者とした上で、各区分所有者全員による一元的（合一的）管理を実現するために、全員からの代理人である「管理者による管理」を行うことができる旨を定めている。同規定が定められている理由は、各区分所有者の各別的な管理行為から生じる不都合を排除するため、各区分所有者が有する実体権を代理人である管理者に、全員から委ねて一元的な管理行為の遂行を実現しようとするものであるが、管理内容についての意思決定は集会による多数決を原則とするものである。

したがって、管理者が代理できる範囲は、自ずから共用部分等の維持管理に関わる事項及び、規約に定められた事項、集会決議での可決事項の実施に関わるものに限定されることになる。

② 権利能力なき社団たる管理組合と管理組合法人

法人登記をしていなくても、その社会的実在性が認められる団体については、一定の判断要件（団体自治規範を有して団体の存在目的がそこに明記され、団体意思を多数決原理で決定して同意思の実現を代表機関を通じて行ない、構成員の変更にも拘わらず、団体の社会的実在性に何ら影響が生じない）のもとに、いわゆる「権利能力なき社団」として法的に扱われる。標準管理規約を参考とした管理規約に基づき団体自治を行うマンション管理組合の多くは、権利能力なき社団性を有しているため、このようなマンション管理組合については、管理組合自身に訴訟法上の当事者能力が認められるため、管理者を訴訟担当者としての訴訟以外に、マンション管理組合を当事者とした訴訟も認められることになる（ただし、当事者適格が認められるか否かは別の問題であるので、当該訴訟物との関係で定まるため、実体権の行使

ができないような場合には認められない。))。

そして、この権利能力なき社団がマンション管理組合法人として法人成りした場合には、管理組合としての実態は変更していないにも拘わらず、管理者管理を採用する区分所有法制においては、管理組合法人は、あくまで管理者に代わる地位を有することとなる。

したがって、各区分所有者全員の代理人としての管理にあつては、管理者管理から管理組合法人管理となり、また、団体管理にあつては、権利能力なき社団たる管理組合管理から管理組合法人管理となり、とりわけ管理組合法人の場合には、各区分所有者全員の代理人たる地位と自らが団体管理の主体たる二つの側面を有することになるのである。

(3) 帰属主体と管理主体

区分所有法は、あくまで共有関係における共有物の管理規範の修正規定として位置づけられるため、マンション管理の現場での要請が強い団体自治とは、その制度の構成が異なるものである。この点を財産の帰属という観点から捉え直した場合に、マンション管理組合が権利能力なき社団であるとされても、マンション管理組合自身に総会的に帰属する財産は殆どなく、入会団体のような組織とは大きく異なるものである。一元的な管理の都合上、単独所有権や狭義の共有関係に比較して様々な制約を受けているものに過ぎない点が見逃されがちである。

共用部分等の共有関係において分割請求が禁止されている点が強調される場合があるが、区分所有法では、所有者団体による、共用部分等の維持・管理を永続的に遂行することを想定され、建替えを目的とする建物の解体によって団体は消滅せず、民法の土地の共有者関係にはならないように、建替え行為を修繕行為の延長にある管理行為として捉えて団体の存続・継続性を図る必要性があった(なお、現行法制では、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の制定によって、建替え決議後に設立される「マンション建替組合法人」と建替え決議を行った従前のマンション管

理組合との法主体の継続性は、厳密には切断されている。))。

このような場面にみられる団体性の規定が、管理組合の団体法理の優先的理解を一層強めているものと思われるが、1 専有部分の所有権の運命が連動している点、2 団体管理に服していても、共用部分は団体に総会的に帰属しているわけではなく、各共有者全員に属するものである点とその運命の決定である点から、共有財産の団体的管理の要請のみのアプローチでは、法的紛争解決の道は困難ではないかと思われる。

この点は、区分所有法が帰属主体と管理主体を峻別している点からもうかがわれる。円滑的な管理のために、建物の構造上定まる専有部分及び法定共用部分(一部共用部分も含む)の区別及び帰属の別が規定されるが、共用部分の管理主体については利害関係との関係で定まり、また、規約に別段の定めを設ければ管理主体を変更することができる旨も規定されている。

また、マンション標準管理規約では、計画修繕工事(特に大規模修繕工事では足場が組まれるなど)において、たとえ専有部分であっても共用部分と一体的な工事を行うことが経済的、効率的な場合には、管理組合の管理行為としてそれらの工事を実施することができる旨の規定を設けることができる。とされる。

しかし、これによって専有部分の帰属主体が変更されるわけではないため、その費用負担は当該専有部分の区分所有者にある。同様に、各区分所有者全員の財産として、あらかじめその目的を建物の計画修繕における修繕費用の積み立てと明示して、代理人として受領、管理している「修繕積立金」を、多数決によって自由に取崩して、目的外支出が許されることとはならないのは当然である。

これらの内在的な制限についての問題は、マンション管理の現場で団体自治の自由や共同の利益の解釈が誤解されている場合もよく聞かれる点である。

(4) 物権的請求権と債権的請求権と物権的請求権と表裏一体の債権的請求権

- ① 各区分所有者は、共用部分等に関して共有関係にあるため、共有物の保存行為については、物権的請求権の単独行使が可能であるが、規約や決議で単独行使が制限されている場合には、団体的行使のみが求められる。
- ② 他方、契約関係においては、請求主体は当該契約当事者であるため、団体的行使や一元的行使をするためには、契約当事者が団体（または団体代表者）である場合か、全員から代理権を授与され、かつ全員の契約を一つの契約として行使できる場合か、規約や決議で個別行使が制限されている場合に限られる。
- ③ 問題は、①、②以外に各区分所有者の個別契約から発生する債権的請求権であっても、その請求権の目的が共用部分の維持管理を実現するためのものであり、共用部分の管理と密接不可分な請求権については、当該請求権の性質決定として一元的行使の必要性が求めら、個別行使は認められないことになるのか否かである。

法26条2項に規定される金銭債権については、そのような要請を立法的に解決させる意義を持つ。

Ⅲ 法26条2項に規定される請求権の性質

1 法26条の規定（抜粋）

第26条1項 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第47条第6項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

同条2項 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

同条4項 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第2項後段に規定する事項を含

む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

2 法26条をめぐる判例の検討

(1) 不当利得返還請求権の性質

【最判平成27年9月18日（不当利得返還請求事件：平成25年（受）第843号）民集69巻6号1711頁】

1 事案の概要

マンションの区分所有者の1人であるX（上诉人）が、同マンションの区分所有者であるY（被上诉人）に対し、不当利得返還請求権に基づき、Yが本件マンションの共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち共用部分に係るXの持分割合相当額の金員及びこれに対する遅延損害金の支払を求める事案である。

① 平成9年5月、YはAとの間で、本件マンションのうちYの専有部分並びに共用部分である塔屋及び外壁等を、賃料を月額28万2000円と定めて賃貸する旨の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。本件賃貸借契約はAの携帯電話基地局を設置する目的で締結されたものであり、アンテナを制御するための機器等はYの専有部分に、アンテナの支柱、ケーブルの配管部分等は共用部分にそれぞれ設置された。本件賃貸借契約の賃料のうち共用部分の使用の対価に相当する部分は月額12万2000円である。

② 本件マンションの管理規約には次のような定めがある。

- ・規約9条1項「各住戸及び事務所に接する共用部分であるバルコニーについては、各バルコニーに接する建物部分の区分所有者に無償で（規約12条1項の管理等の費用を除く。）専用させることができる。」
- ・規約9条2項「塔屋、外壁及びパイプシャフトの一部については、事務所所有の区分所有者に対し、事務所用冷却塔及び店舗・事務所用袖看板等の設置のため、無償で使用させることができる。」
- ・規約12条1項「区分所有者が無償で使用する9

条1項・2の項部分の修理、保守及び管理の費用は、各使用者が負担し、その他の共用部分の修理、保守及び管理は、管理者において行い、その費用負担は他の条項の定めによる。」

- ③ 原審では、Yは規約9条2項本文の事務所所有の区分所有者に該当するが、アンテナの支柱、ケーブルの配管部分等はこの定めという事務所用冷却塔及び店舗・事務所用袖看板等に当たらないため、Yは、本件賃貸借契約に基づき共用部分を第三者に賃貸して賃料を得たことにより、法律上の原因なくXの持分割合相当額の利益を受け、そのためにXに損失を及ぼしたことになる、同額について不当利得が成立するとしながら、「区分所有建物の共用部分の管理は団体的規制に服するから、本件マンションの区分所有者であるからといってXが不当利得返還請求権を行使する余地はない」として、Xの請求を棄却したので、Xが上告。

2 裁判所の判断

「一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権は各区分所有者に帰属するから、各区分所有者は、原則として、上記請求権を行使することができるものと解するのが相当である。」

「他方において、建物の区分所有等に関する法律は、区分所有者が、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体（区分所有者の団体）を構成する旨を規定し（2条前段）、この団体の意思決定機関としての集会の招集手続並びに決議の方法及び効力等や、この団体の自治的規範としての規約の設定の手続及び効力等を規定している（第1章第5節）。また、同法18条1項本文及び2項は、区分所有者に建物の区分所有という共同の目的があり、この共同目的達成の手段として共用部分が区分所有者全員の共有に属するものとされているという特殊性に鑑みて、共用部分の管理に関する事項は集会の決議で決するか、又は規約で定めをする旨を規定し、共用部分の管理を団体的規制に服させている。そして、共用部分を第三者に賃貸することは共用部分の管理

に関する事項に当たるところ、上記請求権は、共用部分の第三者に対する賃貸による収益を得ることができなかったという区分所有者の損失を回復するためのものであるから、共用部分の管理と密接に関連するものであるといえる。」

「そうすると、区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解される。そして、上記の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記請求権を行使することができないものと解するのが相当である。」

「そして、共用部分の管理を団体的規制に服させている上記のような建物の区分所有等に関する法律の趣旨に照らすと、区分所有者の団体の執行機関である管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を使用させることができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合には、上記の集会の決議又は規約の定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解される。」

「これを本件についてみると、本件マンションの管理規約には、管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定めがあり、この定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解すべきであるから、Xは……不当利得返還請求権を行使することができない。」とした。

3 検討

本件では、不当利得返還請求権の成立と当該請求権が共有持分に依じて分割債権であることを原審においても上告審においても認めている。しかし、原審においては、①共用部分の管理が団体的規制に服することを根拠とし、上告審においては、②団体のみが請求権を行使できる旨の規約や決議が存在する場合には、個別行使は許されないとし、本件マンションの規約9条の解釈として、団体のみが無償貸与権限をもっていると解されることを根拠にして、分割債権を前提にし、規約による行使制限に基づく団体行使のみを認める判断を

行っている。

通常、規約に特段の定めがある場合とは、その禁止の旨が記載された規約を有することを指すが、原審及び上告審のいずれも、共用部分の管理が団体管理に服しているという点から、共用部分から生じる収益に対する不当利得返還の請求主体は、管理組合にあるとの解釈が前提にあるようにうかがわれる。

このような解釈は、共用部分の瑕疵についての修補請求及び修補に代わる損害賠償請求を考える場合にも同様に解することができるものと考えられるはずである。しかし、後述する共用部分の瑕疵について、売買契約にかかる売主の担保責任としての損害賠償請求権を行使する場合に、それらを法26条の規定を根拠に、管理者をして請求する場合には、分割債権を前提としたとしても、それらの団体的な権利行使を求めているのではなく、各区分所有者全員からの代理権あるいは訴訟授權に基づく管理者の権利行使の場面であるため、請求主体が団体管理をしている管理組合にあるとする本件判例とは、その請求権の行使主体が異なっている点が重要である。

(2) 共用部分の瑕疵担保請求権の性質

① 修補請求と損害賠償請求とを区別する不合理性

共用部分の瑕疵に対して、請負契約の担保責任に基づいて修補を求める請求は、団体的な管理行為としての請求であるが、他方、瑕疵修補に代わる損害賠償請求や、売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求については、それらは、管理行為ではなく清算目的の金銭債権の請求であるから分割債権として各区分所有者に帰属する権利であるとされる。裁判所の見解では、仮に損害賠償金を請求（再調達）して管理組合が修補に使うと想定されていても、それは事実には過ぎないとされるが、それでは、法26条2項に、これらの金銭債権（分割債権）を規定して、管理者を訴訟担当者として、一元的な請求権行使できるとした規定の意味はどこにあるのであろうか。アフターサービス基準や品確法に基づく請求権が、販売業者を介して分譲業者への修繕工事を求めることを制度的に

組み立てていることの意義を、このような法解釈において反映されなくてよいものであろうか。

② 共用部分についての契約内容不適合責任を個別契約から生じる請求権として分割行使を求める不合理性

契約内容不適合責任の判断は、特定物ドグマを一部否定し、当事者が契約内容に求められるべき本来の履行を特定物（不特定物の特定化も含めて）の給付にも求めるものであり、主位的には合意の合理的意思表示解釈、補充的に社会取引通念によるものとされるところ、共有持分しかもたない各区分所有者に委ねて、個別に請求を行うことが、各人が異なる請求内容を求めたり一部の者しか請求しない場合には、共用部分の瑕疵の修補は実現できないこととなる。したがって、共用部分の瑕疵に係る請求についてこそ、管理者に一元的かつ全体にわたる請求を求める制度解釈が求められるものであろう。

③ 法26条2項の請求権について団体的行使を認める見解

法26条2項の規定の根拠を、共有財産の性質に求める1) 合有説、2) 総有説、あるいは団体の社会的実在性に求める3) 権利能力社團の行為説、さらには4) 新田敏教授の見解とに分類できるところ、4) では、共有財産の視点から、いわゆる狭義の共有に求められている「解消のための共有関係」と、分割請求を認めず管理の継続を規定する「継続のための共有関係」との相違点に着目して、団体による一元的な管理の必要性を提唱される。

しかしながら、4) 説に立ったとしても、同説は、実体法上の請求権に基礎を置くことから、少なくとも前主からの請求権の移転が求められることになるため、売買の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の移転を転得者が受けていない場合には、本判決と同様の結論が導かれる可能性が残るのではないだろうか。

④ 個別契約から生じる請求権の承継の必要性（本判決の見解）

本件判例では、弁論を分離した共同不法行為に基づく損害賠償請求については、管理者の当事者

適格の有無を論じずに請求を棄却している点からみると、法26条2項にかかる請求権の性質決定については、必ずしも分割債権の原則をとっていないのか、あるいは一元行使の必要性を認めているようにもうかがわれる。

むしろ、本判決では、売主の担保責任に基づく損害賠償請求権が、各区分所有者の個別契約を発生原因である点にこだわっているものと考えられる。

⑤ 規約自治による請求権の分割行使の制限と請求権の当然承継の必要性（私論）

法8条によれば、法7条についての債務を、当該区分所有権の特定承継人に対して、独自の債務として、滞納者の債務と併存的な債務引受けとして承継されとする。その根拠は、法7条で発生する債権は、共用部分の現在の価値に化体したとして、その利益を享受していることがあげている。とすれば、共用部分に瑕疵が生じている場合には、売主の瑕疵修補請求権、瑕疵修補に代わる損害賠償請求権、売買に基づく瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権、これらの請求は、改正法下では、いずれも契約内容として不適合な部分の追完請求、あるいはそれに代わるものであり、瑕疵部分が追完されないままに引き渡された場合には、これらの請求権は、たとえ契約関係から生じる請求権であると捉えても、共同不法行為の請求主体と同様に、共用部分の瑕疵とともに、その請求権者たる地位が当然に承継していると考え余地がある。

また、前区分所有者の個別契約から生じる請求権が、既に区分所有関係を形成することによって規約自治の制約を受ける関係にあったことから、その後の区分所有権の移転においても、そのような制約を受けた請求権として、転得者に当然の承継がなされていくとの解釈が求められるのではなかろうか。

すなわち、共用部分については個別的な請求権の行使や処分は、共用部分が瑕疵あるものとして残存している限り、制限を受け続けるものと解されるべきではなかろうか。このような制約は、分割債権として各区分所有者が個別に有する債権で

あることを前提に、「一元行使の必要性」の要請を定める規約自治によって制約されるものである。したがって、例えば、管理者たる管理組合の理事長等が権利行使を懈怠しているような場合や、管理組合が管理の団体として機能していないような場合には、なお、個別の請求権行使の途が閉ざされるべきではなく、請求権が総有的に団体に帰属するというような法律構成にも問題を感じる。

なお、当然承継すべきであるとの提言は、平成14年改正審議の中で、折田泰宏委員や山上知裕幹事から、再三にわたって日弁連の意見が解説されているが、その当時は、その重要性が理解され得ず改正に盛り込まれずに現行規定に至っている。

Ⅳ 法26条4項に規定される管理者の当事者適格の意義

【東京地判平成28年7月29日（損害賠償請求事件：平27（ワ）26740号）判例集未登載（判例秘書L0713397,LEX/DB25536804）】

地裁判決であるが、本テーマに大きく影響を与えられる判例なので、以下に詳細に紹介したい。

1 事実の概要

- ① X（原告）は、本件マンション管理組合理事長である。本件マンション管理組合理事長は、その規約により、区分所有法における管理者と定められている。
- ② 被告N社（以下「N」という。）は、平成22年9月17日に本件マンションを完成させた施工会社である。
- ③ 本件マンションの各区分所有権は、被告Y1社（以下「Y1」という。）を売主、被告Y2社（以下「Y2」という。）を販売代理店として販売された。
- ④ 平成23年3月11日、東北地方太平洋沖地震が発生。
- ⑤ 平成24年末頃に全ての区分所有権（84戸）の販売が完了した。
- ⑥ 本件マンションの各区分所有権の売買契約に

は、売主がアフターサービス規準に従って瑕疵の修補等を行う旨の特約があり、これに基づき、平成24年1月13日に1年目の定期アフター点検、同年12月11日に2年目の定期アフター点検が各実施された後、本件マンション管理組合の求めにより、平成25年3月22日、2年目の定期アフター点検のやり直しが行われた。

- ⑦ 平成24年11月7日、NはY1との間で、本件マンション北側外壁補修費用780万円（消費税別）のうち、Y1が260万円（同）、Nが520万円（同）を負担し、その補修工事を行うことを確認し、平成25年5月16日までにこれを完了した。

⑧ 一部の区分所有者の変動

ところで、本件マンションは、本件口頭弁論終結時までに、全84戸のうち9戸の区分所有権が転売されて区分所有者が変動しているが、当初の各区分所有者から転得者たる各区分所有者に上記区分所有権が転売された際、両者の間で当初の各区分所有者の被告らに対する請求権を譲渡する旨の合意はされていない。

⑨ 本件管理組合総会の授權決議

平成25年9月29日、本件管理組合は第2回臨時総会を開催し、本件マンションの共用部分である外壁に生じたタイル等の浮き、はく落、欠損及びひび割れ等につき、N、Y1、Y2に対し、補修及び損害の賠償等を求める訴訟を提起し、Xにこの訴訟の訴訟追行権を付与する旨の決議（以下「本件授權決議」という。）を行った。

- ⑩ 平成26年6月26日から27日、同年7月10日、外観目視法及び打診法（ブランコ打診）による外壁診断調査が実施され、タイル面に合計535枚、西面1階に0.07平方メートルの浮きがあることなどが判明した。

⑪ 本件口頭弁論終結時における権利関係

本件訴訟が係属後本件口頭弁論終結時までに、本件マンションの区分所有権につき、上記転売された9戸の当初の各区分所有者10名中8名は、Y1（及びY2）との売買契約に基づき発生する一切の請求権を当該区分所有権の買受人に譲渡したことを報告する書面を裁判所に提出したものの、

残り2名は同書面を提出されず、今後上記請求権を上記区分所有者に譲渡する見込みも乏しい。

1) 原告の請求

- ① 主位的請求1 被告らがY1から本件各区分所有権を譲り受けた者ら（以下「本件各買主」という。）に対し、瑕疵のない建物を取得させるべき注意義務を怠り、本件マンションの共用部分である外壁に瑕疵のある建物を本件各買主に取得させたことにより、不法行為に基づき支払義務を負う本件マンション外壁の補修費用相当額である9170万2501円の損害賠償金及びこれに対する訴状送達の日翌日である平成27年11月8日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金

- ② 主位的請求2 被告らが本件各買主に対し、本件各区分所有権の売買契約の特約に基づき本件マンションの瑕疵を修補すべき義務を負っているにもかかわらず、上記瑕疵を修補しないことにより、債務不履行に基づき支払義務を負う上記損害賠償金及びこれに対する上記遅延損害金（主位的請求1と選択的請求）

- ③ 予備的請求 被告らが本件各買主に対し、本件各区分所有権の売主としての瑕疵担保責任に基づき支払義務を負う上記損害賠償金及びこれに対する上記遅延損害金を請求した。

なお、Xは、Y1、Y2とともに、Nも共同被告として本件訴えを提起したが、Y1、Y2の弁論は分離され、XのNに対する請求は別途審理され、タイルのひび割れは東日本大震災によるものであり、また、浮き等についても建物としての基本的な安全性を欠くとはいえないとして請求は棄却されている。

2) 当事者の主張（本案前の争点：原告適格について）

Xは、①本件管理組合は、本件授權決議により、本件マンションの外壁に生じたタイル等の浮き、はく落、欠損及びひび割れ等の瑕疵につき、Y1、Y2に対して損害賠償等を求める訴訟を追行する権利を区分所有法上の管理者たる本件管理組合の理事長に対して付与したため、Xは、法26条4項

に基づき、本件訴えの原告適格を有する。

- ② 本件マンションにおいて、全84戸のうち9戸の区分所有権が転売され、当該区分所有権の転得者は、当初の各区分所有者がY1、Y2に対して有する各請求権（以下「本件各請求権」という。）を譲り受けていない。しかし、転得者たる各区分所有者は、それぞれ、転売人である当初の各区分所有者に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を被保全債権として債権者代位権（民法423条1項本文）を転用することにより、本件各請求権を行使することができる。そうすると、管理者たる原告は、本件各請求権につき、転得者たる各区分所有者を含めた区分所有者全員を代理することができるから、本件訴えの原告適格を有すると主張したのに対して、

Y1、Y2は、①本件各買主の一部は区分所有権を転売しているところ、本件管理組合の区分所有者の全員を代理することができないから、法26条4項に基づく訴訟追行権を有しているとはいえず、本件各請求権に係る本件訴えの原告適格を有しない。

- ② 本件において、転得者たる各区分所有者は、被保全債権たる当初の各区分所有者に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を個別に行使用することができ、上記被保全債権を保全する方法が債権者代位権の転用以外に存在しないわけではなく、債権者代位権の転用を認めなければならないような特段の事情はない。

また、区分所有法は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権につき、区分所有権の転売によって当然に転得者に承継されることとする法制度を採用せず、債権者代位権の転用を認めると、転売人の財産管理に対する不当な干渉となり、区分所有法の上記趣旨に反することとなる、と主張した。

2 裁判所の判断（原告適格の有無）

「（1）ア 本件各請求権は、……本件マンションの共用部分である外壁に生じた瑕疵に関する損害賠償請求権であり、区分所有法26条2項後段にいう共用部分等について生じた損害賠償金の請求

に当たる。したがって、本件管理組合管理者である原告が、本件各請求権を代理行使することは、管理者たる原告の職務に関するものである。

イ（ア）しかし、……本件マンションの全84戸のうち9戸の区分所有権が転売され、その区分所有者がそれぞれ変動しており、管理者たる原告は、転売により区分所有者でなくなった当初の各区分所有者を代理することはできない。また、……本件各請求権は、①本件各買主が本件マンションの区分所有権の各売買契約の締結に関して被告らから加えられた不法行為（主位的請求①）、本件各買主が被告らとの間で上記各売買契約に付随して締結した特約の債務不履行（主位的請求②）、及び、上記各売買契約の売主である被告らが買主である本件各買主に対して負う瑕疵担保責任（予備的請求）に基づく損害賠償請求権であるところ、これらはいずれも被告らとの間で売買契約又はこれに付随する特約を締結した本件各買主に個別的に発生し帰属する請求権である。

転得者たる各区分所有者は、これらの請求権を譲り受けない限り、被告らに対する本件各請求権を有していないから、管理者たる原告が転得者たる各区分所有者を代理して本件各請求権を行使することはできない。そして、本件では、……本件マンションの区分所有者のうち少なくとも2名については、上記請求権を譲り受けてはいない。

そこで、一部の区分所有者が共用部分等について生じた損害賠償請求権等を有しておらず、管理者が区分所有者全員の請求権を代理行使することができない場合にも、区分所有法26条4項に基づき、管理者たる原告に区分所有者全員、あるいは、権利を有している一部の区分所有者のための訴訟追行権が認められるか否かが問題となる。

（イ）区分所有法26条4項は、管理者に区分所有者のための訴訟追行権を認めているが、これは、①例えば管理組合が共用部分について第三者と修繕契約の締結等の取引をした場合の第三者との法律関係や管理費の支払を各区分所有者に対して請求する場合の法律関係など、区分所有者全体に団体的に帰属する法律関係について、管理組合がいわゆる権利能力なき団体の要件を満たすか否

かにかかわらず、管理者による区分所有者全員の
ための訴訟追行を認めて一元的に法的解決を図る
のが適当であると考えられること、また、②共用
部分の共有持分権に基づく権利や共用部分につ
いて生じた損害賠償請求権など、各区分所有者に権
利が帰属し、本来的には各区分所有者において行
使すべき権利についても、その権利に係る訴訟追
行の結果が区分所有者全員の権利に影響するもの
は、区分所有者全員を代理する立場にある管理者
が区分所有者全員のために訴訟追行することを認
めるのが、建物の適正な管理及び紛争の一元的解
決に資すると考えられることから、創設的に規定
されたものである。

また、管理者が規約又は集会の決議により原告
又は被告となった場合のその訴訟追行による判決
の効力は、勝訴、敗訴を問わず区分所有者全員に
及ぶところ（民事訴訟法115条1項2号参照）、こ
れは、共用部分等について生じた損害賠償請求権
等の実体的権利を有する区分所有者全員から管理
者に対し、規約又は集会の決議により訴訟追行権
限を授与されていることがその前提とされている
ものと解される。

以上述べたところによれば、区分所有法26条4
項の「区分所有者のために」とは「区分所有者全
員のために」と解釈すべきであり、本件のように
各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に
係る訴えについては、区分所有者全員に当該請求
権がそれぞれ帰属し、管理者が区分所有者全員を
代理できる場合に限り、規約又は集会の決議によ
り、管理者が区分所有者全員（規約の設定又は集
会の決議における反対者を含む。）の利益のため
に訴訟追行をすることを認めたものと解するのが
相当である。

なお、このように解しても、共用部分について
生じた損害賠償請求権等が帰属する区分所有者
は、各自又は全員の名で訴訟を追行することがで
きるし、区分所有者のうちの一人又は数名が選定
当事者（民事訴訟法30条）となって訴訟追行す
ることもできるから、管理者に区分所有者の一部
者についても訴訟追行権を認めなければ上記区分
所有者の権利の実現が困難になるものではない。

また、区分所有法26条2項後段によれば、管理者
は共用部分について生じた区分所有者の損害賠償
金等の請求等につき区分所有者の一部の者を代理
できるものと解されるが、同条4項による訴訟の
追行は、上記のとおり結果として区分所有者全員
に対する既判力を伴うものであり、訴訟外の代理
行為と同列に論じることはいかなる。」「本件にお
いては、……本件口頭弁論終結時において、本件
各請求権は本件マンションの区分所有者全員に帰
属してはならず、管理者は、本件マンションの区
分所有者全員が本件各請求権を有することを前提
とする区分所有法26条4項の授權決議を得ていな
い。したがって、本件管理組合の管理者たる原告
が区分所有者全員を代理することはできないから、
原告は、本件各請求権に係る本件訴えの原告適
格を欠くといわざるを得ない。」

「（２）原告は、本件マンションにおいて区分所
有権が転売されて区分所有者が交替した9戸につ
き、転得者たる各区分所有者は、被告らからの買
主である当初の各区分所有者に対する瑕疵担保責
任に基づく損害賠償請求権を被保全債権とする債
権者代位権（民法423条1項本文）の転用により、
当初の各区分所有者が被告らに対して有する本件
各請求権を行使することができ、管理者たる原告
は、転得者たる各区分所有者を含めた区分所有者
全員を代理することができるから、本件訴えの原
告適格を有すると主張する。」

「しかし、本件の被保全債権である上記請求権
は金銭債権であるから、これを被保全債権として
債権者代位権を行使するには、債務者の資力の有
無にかかわらず債務者の権利を行使することが当
該債権の保全に適切かつ必要というべき事情がな
い限り、債務者の無資力が要件となるというべき
であるところ、本件において、上記事情は認めら
れない。原告は、管理者による提訴が困難となる
ことなどを債権者代位権の転用を認めるべき必要
性として主張するが、当初の各区分所有者に資力
があれば、転得者たる各区分所有者は被保全債権
たる上記請求権を保全するために当初の各区分所
有者の被告に対する本件各請求権を行使する必要
はない。原告の上記主張は、被保全債権の保全の

必要性とは直接関係しない不都合をいうものにすぎず、これをもって債権者代位権の転用を認めなければならない上記事情に当たるということはできない。そうすると、転得者たる各区分所有者が当初の各区分所有者に対する上記請求権を被保全債権として債権者代位権を行使するためには、債務者たる当初の各区分所有者が無資力であることが必要であるところ、かかる事実を認めるに足りる証拠はない。」

「また、仮に債権者代位権を行使するための上記無資力要件を満たすとしても、債権者代位権行使の効果は当然に債務者に帰属し、弁済された債務は総債権者のための共同担保となるものであって、債務者に属する権利が債権者に帰属することになるものではなく、また、それと同視できるものともいえない。そうすると、転得者たる各区分所有者は、債権者代位権の行使によって当初の各区分所有者の被告らに対する本件各請求権の帰属主体となるとはいえないから、本件各請求権につき、管理者たる原告が区分所有法26条2項後段に基づいて転得者たる各区分所有者を代理することはできない。」とした。

3 検 討

(1) 法26条4項の訴訟授權の当事者が「全員の ため」の解釈

① 「全員のために」の解釈

本判決では、当該請求権を有する区分所有者全員からの授權が必要であるとするが、管理費滞納者への訴訟担当においては、被告である当該滞納者からの授權はなされていない。

そして、(法26条ではないが) 法59条競売においては、区分所有権を剥奪される者が生じるため、このような訴訟授權が認められている前提としての「全員のため」とは、後に、同部分を競落して新区分所有者となる潜在的な区分所有関係を有する者も含めて、当該建物「全体のため」に行われているものである。

その他にも、借地上のマンションの場合に、賃料不払による敷地利用権を持たない区分所有者が生じた場合に、敷地利用権を構成する当該準共有

持分部分は地権者のところへ帰属し、当該部分は観念的に混同によって消えるのではなく、貸主への専有部分の売渡請求権の行使によって、それと一体化されて、新たな区分所有者へ分譲される過程がある。

とすると、管理団体によって、建物及び共用部分の健全な維持管理がなされて、区分所有関係が継続できるためにという実質が重要なのであり、それをもって「全区分所有者のため」と解すべきであろう。したがって、個別契約に基づく請求権を有する者全員のためというよりは、むしろ、瑕疵修補請求あるいは瑕疵修補に代わる損賠賠償請求が求められる者からの授權をもって「全員のため」と解する余地があり、その意味では現在の区分所有者からの授權が求められるものであろう。この点については、現行法下では請求権の当然承継がなされると構成できないか。また、改正民法下では、契約内容不適合責任としての追完請求及び追完に代わる損害賠償請求としての一元的行使の要請により、転得者を含めた区分所有者からの管理者への訴訟授權が認められる余地は十分にあるものと解する。

② 任意的訴訟担当と選定当事者との相違

法26条に基づく当事者適格の付与は、規約または総会決議に基づく任意的訴訟担当を許容するものであり、選定当事者制度とは異なり、決議に反対する者についても判決効を及ぼすものである。

この点が共用部分の団体的管理に必要不可欠であり、この点にこそ同制度の重要な意味がある。一部の区分所有者についてだけ判決効が及び、他の者には及ばないことが、共用部分の管理を著しく阻害することになるため、本判決が他の方法として掲げる選定当事者では、およそ目的は達成できないものである。

さらに、選定当事者制度では、共同の利益を有する者の間を前提とするために、管理者が第三者の場合には、非専門家である建物区分所有者自身の中から選定しなければならず、法26条4項による訴訟担当制度を設けた意義を失うことになる。

③ 請求権の移転を受けていない2名の取扱

本件では2名が請求権の譲渡を受けていないこと、その者を除いた訴訟担当は認められない点が強調されているが、仮にこの2名が譲渡を受けて決議に反対したとしても、管理者への訴訟担当への決議に影響を与えない場合にあって、本件のような解釈によって、決議の効力そのものが否定されることに合理性が認められるのであろうか。

④ 債権者代位権の転用の可否について

本判決では、債権者代位権の転用事例として、他に方法がない場合（保全の必要性の有無）に関わらず、被保全債権が金銭債権の場合には無資力要件が必要である点を示す。

しかし、金銭債権が被保全債権の場合には転用事例ではなく、ここに求められる被保全債権は、共用部分の瑕疵を修繕するための損害賠償請求権の一部である転売区分所有者の請求権部分であり、それは、管理者への訴訟授權をするための資格として、それを有することが不可欠な地位である点を裁判所自らが判断する一方で、この場面において無資力要件を求める意味が理解しがたい。

改正法では、債権者代位について、代位権の行使要件として債務者が行使しないことを実体法上の要件としつつ、代位権行使後の債務者の請求や第三債務者の債務者への弁済を認める。その結果、債権者代位訴訟においては、債権者の地位を法定訴訟担当としながらも、なお債務者に当事者適格が残り、債務は共同訴訟参加ができるとする。本件とは無関係であるが、実体法と訴訟法の峻別や、訴訟法の基本的理解を超えた自由な当事者適格論がなされている現実に鑑みると、本件についてみれば、法26条4項によって、管理者に訴訟担当を求めて紛争解決をすべき当事者は誰なのかの実体法的な実質を、より判断すべきであろう。（なお、伊豆隆義弁護士から、債権者代位の転用による請求権者たる地位の保全構成については、通常、特約によって転売契約の中で（転得者から転売人に対する）被保全請求権は、アフターサービス基準や品確法のような長期の請求権ではなく、数年に制限されている場合が多く、そのような場合には、そもそも被保全債権が消滅していて代位構成そのものができない場合が多いのでは

ないか」とご示唆をいただいた。）

（2）建物として通常有すべき安全性を欠いた瑕疵の場合

外壁の剥離・落下による隣接住民や通行人等の危険性を考えると、建物が通常有すべき安全性を欠いた建物であり、それらは契約上の責任追及とともに、共同不法行為として評価されるものである。

① 補修費用としての建替え費用相当額の損害賠償請求

このような場合に、仮に建替えが余儀なくされる場合にあっては、建替え費用相当額の賠償請求は、補修費用の請求と同一なものと捉えることができ、各区分所有者が締結した個別契約に基づく請求権の行使・承継というより、管理組合の団体行為としての建替え事業費用の請求であり、それらに支出されるものである。もっとも、建替え事業を遂行するためには、集会において建替え決議が可決されることが別途必要となるが、建物が通常有すべき安全性を欠いた瑕疵から生ずる損害賠償費用の請求を行う場合には、この時点では、建替え決議がなされていることまでは求められない。

② 建替えによって専有部分の取壊しが併存する問題

「建替え」という建物の解体・建設を伴う修繕の場合にあっては、専有部分に関する請求であるか、共用部分に関する請求であるかを問わず、一体事業を遂行するために、全体事業の請求主体として管理者による任意的訴訟担当が許容できなければならない。

このような場合において、取壊しが必然となる建物の専有部分の財産の帰属を理由に、請求権を管理者に授權できるのか否かを論じることによつてどのような法益的意味が求められるのであろうか。それらは従後建物の財産の帰属として建替え決議の中で反映されるものであり、ここでも管理主体と帰属主体とを混同した議論がなされる場合が多い。

VI 終わりに

以上のように、マンション共用部分の瑕疵についての請求主体をめぐる問題の難解さは、根底にマンション法制において、①請求主体は各区分所有者なのか、管理者なのか、管理組合なのか、②共有財産から生じる請求なのか、各区分所有者または各区分所有者全員が締結した契約から生じる請求なのか、③帰属主体の問題なのか、管理主体の問題なのか、④区分所有法が想定する管理者管理と多くの管理の現場で実施されているマンション標準管理規約準拠の管理組合（理事会）管理との相違や優先関係等々が、必ずしも明確ではなく研究者の見解も錯綜していることが大きく影響している。また、裁判所の判断も、形式的な法適用や法解釈に止まるものが多いため、さらにマンション管理の現場を管理不全の状態へ導いてしまう制度的欠陥が明らかになることが多い。

最終的には立法的解決を待ち望むしかないものであるが、立法の沿革や改正時の議論を踏まえ、管理の実態に即した現行法の解釈によって解決される場合も数多い点をあらためて申し上げたい。

例えば、本稿でとりあげた管理者の当事者適格の判例の判断に従えば、一部の区分所有者が共有

持分に応じた請求を先行させた場合には、残りの区分所有者らは法26条4項を利用して管理者による一元的解決の道が閉ざされ、すべての区分所有者が個別請求をしなければならないことになる。また、それらは選定当事者制度を使っても反対者には判決の効力を及ぼすことはできないものとなる。このような解釈では、管理者制度や法26条2項を改正した趣旨が反映されるのであろうか。

マンションの共用部分をめぐる瑕疵に関する当事者適格の問題は、債務不履行（契約内容不適合）責任へと債権法が改正されたことを受けて、あらためて当該訴訟物との関係で実体法上の誰を判決の名宛人とすることが、実体法上の法的紛争解決がもたらされるのかという実態に即した判断基準が再検討されるべきではなかろうか。

（注）神戸大会後に、本講演内容を、拙稿「マンション共用部分をめぐる紛争当事者」現代消費者法47号58頁以下にリライトさせていただいたので、出典・引用の詳細は、そちらをご参考いただきたい。

建築訴訟における立証責任 その2

弁護士 村 田 淳（神戸）

神戸ネット所属の村田です。令和元年12月8日の全国ネット神戸大会において、「建築訴訟における立証責任 その2」を発表しましたので、報告いたします。

建築訴訟においては、瑕疵が存在すると主張する側に立証責任が課されており、消費者である被害者にとってこれが重い負担となっている現状が存在します。そこで、私の発表では、欠陥被害救済のために、建築訴訟における証明責任による判決を回避する手段を紹介し、被害者側代理人の有意な訴訟活動に関して主に瑕疵論を中心に試論をまとめました。もっとも、実際の事件では、建築訴訟は個別性が高く、事実認定について専門的知見を要するため、より事案に応じた工夫が必要なところ です。

ここに発表の内容を全て記載することはできませんので、以下、要点を列挙することとします。

1 建築訴訟における「瑕疵」についての立証上の問題（総論）

まず、建築訴訟における「瑕疵」についての立証の問題として、（1）瑕疵の特定の問題と（2）瑕疵について証明主題（対象）の問題（瑕疵の発生機序まで立証しなければならないか）（3）損害の立証の問題（仮に、瑕疵原因の特定が困難であるものの、瑕疵が存することが推定された場合、損害をどのように算定するのか）が存在します。このうち、（1）については、ア．調査箇所には欠陥が認められるが、建物全体について調査が困難な場合に建物全体に欠陥が認められるか、イ．瑕疵現象から、瑕疵原因を推認できるか、ウ．業者側に実際の施工について立証させ、瑕疵を推認させることができるかが争点として、これまでの事例では現れております。

2 民事訴訟における証明責任による判決を回避するための手段・方法論

さて、民事訴訟手続において、証明責任による判決を回避する手段として、大別すると、（1）証明主題・対象の変更によるもの（例、一応の推定、択一的認定、疫学的証明）と（2）証明手段の充実によるもの（例、事案解明義務等）に分類できます。

このうち、（1）の証明主題・対象の変更は、「瑕疵」を認定する際に、どのような事実を主張・立証する必要があるのかの問題です。建築訴訟においては、具体的には、瑕疵の発生機序まで立証しなければならないのかといった争点で顕在化する論点です。他方で、（2）証明手段の充実は、信義誠実の原則を根拠として、①証明責任を負う当事者が事象経過の外にいること②事実を自ら解明する可能性を有していないこと③それに対して相手方は難なく必要な解明を与えることができること④具体的事件の事情から見て、解明を相手方に期待しうることの要件が充足される場合に、相手方に事案の解明義務を負わせるという法理論（民事訴訟における事案の解明 松本博之 日本加除出版株式会社 参照）です。その効果としては、真実擬制を及ぼすものとの見解もありますが、裁判例上（事案解明義務の理論を採用しているとの評価は、現時点でも確定的では無いことについては注意を要します）、事実上の推認の効果を及ぼすに留まっている状況です。

3 具体例

以下、代表的な事例に関して、瑕疵についての立証上の問題を検討致します。

（１）雨漏り事案

「新築建物において「雨漏り」が生じた場合、居住目的であることは明らかで雨漏りのする建物で暮らすことは通常考えられないのであるから、通常の施工として許容することができないことは推認される」（リーガルプログレッシブ建築訴訟180頁）との見解が示されております。これは、細かい発生機序まで立証しなくても、瑕疵が推認されるものであり、前記１（１）イ、（２）に関する事例と言えます。

もっとも、瑕疵が推認されるとしても、損害論として、具体的補修方法を特定できない場合に、どのように損害を算定するのかという前記１（３）損害の立証の問題が難題として残るため、被害者救済のために損害論の根拠を探求し、主張していくことが今後の課題の一つといえます。

（２）外壁の事案（平成29年３月31日判例タイムズ1441号134頁）

建物の管理組合の管理者である原告が、本件建物の窓の上下及び正面玄関庇に取り付けられた石材について、それぞれ、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があると主張して、本件建物の新築工事を施工した被告に対し、本件建物の区分所有者らの有する不法行為による損害賠償請求権に基づき、同区分所有者らのために、上記瑕疵の補修工事費用及び同補修工事に関する見積書作成費用の支払を求めた事案において、「本件外壁石材のような外壁材を１階分の階高以上の高低差をもって通行人の上に落下し得るような場所の躯体

に取り付ける場合に関しては、〔１〕一般的合理的施工方法に則しているときには、原則として、剥落等防止措置義務の違反はないというべきであるが、他方で、〔２〕一般的合理的施工方法に則していないときには、原則として、当該義務の違反があり、そのために、本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるということが出来るものの、〔２〕のときであっても、実際に採られた施工方法が、一般的合理的施工方法と同等又はそれ以上の効用を有すると認めることができるならば、上記義務を怠ったということとはできないと解するのが相当である。」と判示しています。この裁判例は、反証が無ければ業者側が義務を怠ったと推認される以上、業者側に通常の一般的合理的な施工方法と同等又はそれ以上の効用について主張立証を尽くさせるといった点で、前記１（１）イの論点に関する裁判例と評価でき、事案説明義務の考え方に親和的であり参考になる裁判例であると考えております。

（３）溶接不良の事案

前記１（１）に関する裁判例として、「一部の箇所での検査であったが、溶接は一般的に工場において一括してなされることを考慮すると本件建物の溶接箇所において、同率の不合格部分が存在することが推認される」（名古屋地岡崎支判平成14年２月16日（欠陥住宅判例第３集：No.17：荒川L）としたものがあり、一部の調査結果が建物全体の瑕疵を推認する事例として参考になる裁判例であると思われます。

建物の設計者の地盤調査義務について

—これまでの議論の到達点—

弁護士 齋 藤 拓 生（東北ネット）

第1 設計者は設計契約に基づいて地盤調査義務を負うか？

1 設計契約の法的性質（委任か請負か）

当事者の意思解釈の問題であるが、通常は、準委任と解される。

設計に瑕疵がある場合、設計契約が準委任であれば、債務不履行責任の問題となり、請負であれば、瑕疵担保責任の問題となる。

2 地盤調査を行うことについて明示の合意がある場合

設計者は地盤調査義務を負う。

3 地盤調査を行うことについて明示の合意がない場合

（1）前提となる法令と告示

ア 建築基準法施行令38条

第1項 建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

第3項 建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。

イ 建設省告示第1347号（平成12年5月23日）「建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を定める件」第1第1項

建築基準法施行令第38条第3項に規定する建築物の基礎の構造は、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度（改良された地盤にあっては、改良後の

許容応力度とする。以下同じ。）が $20\text{kN}/\text{m}^2$ 未満の場合にあっては基礎ぐいを用いた構造と、 $20\text{kN}/\text{m}^2$ 以上 $30\text{kN}/\text{m}^2$ 未満の場合にあっては基礎ぐいを用いた構造又はべた基礎と、 $30\text{kN}/\text{m}^2$ 以上の場合にあっては基礎ぐいを用いた構造、べた基礎又は布基礎としなければならない。

ウ 建築基準法施行令93条

地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。ただし、次の表に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれ次の表の数値によることができる。

エ 国土交通省告示第1113号（平成13年7月2日）「建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を定める件

第1項 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法

第2項 地盤の許容応力度を定める方法

第3項 セメント系固化材を用いて改良された地盤の許容応力度を定める方法

第4項 第2項から第3項に定めるもののほか、改良された地盤の許容応力度を求める方法

第5項 基礎ぐいの許容支持力を定める方法

第6項 第5に定めるもののほか、基礎ぐいの許容支持力又は基礎ぐいの許容引抜き抵抗力を定める方法

第7項 地盤アンカーの引抜き方向の許容応力度

第8項 くい体又は地盤アンカー体に用いる材料の許容応力度

（2）以上の関係法令・告示を踏まえた当事者の

合理的な意思解釈によれば、設計者には、設計契約上、関係法令に適合した構造耐力上安全な基礎を設計すべき債務があり、そのような債務を履行する前提として、地盤調査を実施する債務があるというべきである。

地盤調査を行うことも契約内容となっており、設計者が地盤調査を実施した場合、

設計者は、施主に対し、地盤調査の費用を請求することができる（民法650条1項）。

なお、旧民法650条第1項は、「受任者は、委任事務を履行するのに必要な費用を負担したときは、委任者に対し、その費用及び支出の日以後におけるその利息の償還を請求することができる。」と規定する。

2 地盤調査を行わないとの明示の合意がある場合 （札幌大会資料集52頁以下の木津田事例集参照）

（1）合意の有効性

地盤調査を行わなければ、上記の関係法令に適合した基礎を設計することができないにもかかわらず、施主が地盤調査を行わなくても上記の関係法令に適合した基礎を設計できると誤信していたきは、錯誤無効となる。

場合によっては、公序良俗違反で無効となる。

（2）合意が有効である場合

ア 地盤調査を行わないことが債務不履行責任となるか？

地盤調査を行うことは契約内容になっていないので、設計者が地盤調査を行わなかったとしても、債務不履行とはならない。

イ 説明・助言義務違反の問題

もっとも、建築士は、設計を行う場合、設計の委託者に対して設計の内容に関して適切な説明を行うように努めるべきことが定められており（建築士法18条2項）、設計契約上も、設計の過程で建築物の仕様を決定する際には、施主の意思決定上重要な事項である設計の適法性について、施主に適切な説明をする債務を負っていると解されるから、設計者としての説明・助言義務違反の問題が生じ得ると考えられる（齋藤繁道編著「建築訴訟」青林書院501頁）。

第2 不法行為責任における注意義務としての地盤調査義務

関係法令に適合した構造耐力上安全な基礎でなければ、「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵」となり、そのような基礎を設計した設計者は、不法行為責任を負うことになる。

関係法令に適合した構造耐力上安全な基礎を設計する前提として、地盤調査である場合（地盤調査をしなければ、関係法令に適合した構造耐力上安全な基礎を設計することができない場合）、地盤調査義務も不法行為責任における注意義務の内容となる。

もっとも、「関係法令に適合した構造耐力上安全な基礎」か否かを問題とすれば足り、地盤調査義務を独自に問題とする必要はないのではないか？

第3 日本建築士連合会外の「地盤情報等に関するお願い」の問題点

「地盤調査業務は、通常、設計者が行う設計業務に含まれていないことにご注意ください。」との記述は誤解を与えるものではないか。

地盤調査という作業それ自体は、地盤調査会社が行うことになる。

しかし、設計者には、「関係法令に適合した構造耐力上安全な基礎」を設計する義務があり、そのような義務を履行するために必要な地盤調査を行う義務があることは、上記第1で述べたとおりである。

日本建築士連合会外も、設計者に、「関係法令に適合した構造耐力上安全な基礎」を設計する義務を履行するために必要な地盤調査を行う義務があることを否定しないはずである。

ところが、上記記述は、設計者にそのような義務があることを否定するものと誤解されるおそれがある。

全国ネットとしては、日本建築士連合会外に対し、そのような誤解を生じない表現に改めるべきことを申し入れるべきである。

建築士法の一部を改正する法律の中での問題提起

建築士 橋 本 光 生（京都）

1 建築基準法6条1項4号・6条の4第3項「いわゆる4号確認」に関しましての問題点

- ・ 構造計算の省略（筋交い計算は構造計算ではない）
- ・ 構造強度関連審査の省略
- ・ 法22条地域における防火関連審査の省略
- ・ その他集団規定以外の審査省略
- ・ 図書保存の義務が「配置図、各階平面図、2面以上の立面図及び2面以上の断面図」のみで構造関連図書保存義務が無い

此の為、それに起因する紛争が発生した場合において、審査省略の為唯一の事実確認資料である設計図書等を相手方に請求しても「作成していない」「保存義務が無いので作成はしたが破棄した」等々、事実確認がしにくくなっており追加の部分解体詳細調査が発生する事も多くあり消費者に負担をかける事が多々ある。此の件については日弁連で問題提起もしている。

2 これに関して、国土交通省の回答として、全ての「4号確認」に関して、図書省略を無くす事を「建築士法施行規則第21条」令和元年7月に発表。

この時は公布：令和元年9月上旬、施工：改正法の施工日となっていた。

これによって、

- ・ 設計図書を請求した時に図書が無ければ、保存義務が法制化された事によりなければ明らかに建築士法違反となる。
- ・ 義務が出来たことで図書作成が必要となる。
- ・ 工事監理報告書の保存追加、今迄違反工事をしていたにも関わらず検査書発行の基となる工事監理報告書保存義務が無かった為、どの様に工事監理をしていたのか不明であった。

「4号確認」に関する規制の強化の出発点とし

てはまずまずと考えられました。

ところが、各関係団体などから意見が多々あったため、9月になっても公布の発表がズレ込み、公布：令和元年11月1日、施工令和2年3月1日に変更された。

※我々の中でも、4号確認に関して規制強化が始まりずれ込んだにしても、これで良かった良かったと話をしておりました……。ところが、ところが、皆さん、実はこれに紛れて、規制強化処ではない、大規模な規制緩和が行われていました。

3 規制緩和の内容

既存建物のストックの活用の基、用途変更に関して申請面積を100㎡⇒200㎡に緩和するのは考える事が出来る。

しかし、建築基準法第6条1項1号特殊建築物までもが、100㎡⇒200㎡に拡大され「4号確認」となった。施工は令和元年6月25日施行済である。「この変化は国土交通省のポンチ絵にも記載が無い為解りにくい」

今迄、審査対象になっていた、構造計算、現場検査、が「4号特例」審査対象外となり、図書省略も発生する。

この面積は約60坪以下が対象となる、具体的には、木造だけでなく、鉄骨造も入っており、集会所、民泊、コンビニ、グループホームなど、不特定多数が利用する施設が該当しこれでは規制強化ではなく、規制緩和では無いか？

さらに図書保存までも令和2年3月1日まで先延ばし、その間に建築されたものは全くの野放し状態です。ただでさえ4号確認は問題があったにも関わらず、規制緩和により問題の拡大にならないでしょうか？ 皆様知っていましたか??

欠陥住宅判決報告

整理番号

—

報告日：2019年12月8日 神戸大会

報告者：吉岡和弘

I 事件の表示（通称：大川小児童津波被災国賠事件）

判 決 日	1 審・平成28年10月26日、2 審平成30年4月26日 最高裁 上告棄却・不受理決定令和元年10月10日
事 件 番 号	1 審 平成26年（ワ）第301号
裁 判 官	控訴審・小川浩・潮見直之・網島公彦
代 理 人	吉岡和弘・斎藤雅弘

II 事案の概要

大川小の 建物と所 在位置	所在	宮城県石巻市釜谷字山根1番地		
	学校	鉄筋コンクリート2階建	規 模	
	備考	太平洋から直線距離で3.7km、北上川の堤防から200mに位置する。 海拔1.22m 校庭から約1分ほどで登れる裏山がある。		
学校の概 要	児童	108名、教員14名	校長	当日午後から不在
		東日本大震災が発生した14:56に児童らは校庭に第一次避難したが、そのまま校庭に約45分待機。津波到来の7分前に三角地帯に移動開始したが津波被災。		
	備考	児童73名、教員11名死亡、生存教師1名		
文献等		判例時報2387号 ジュリスト、法学セミナー等々		

III 主張と判決の結果

争 点 (相手方の反論も)	市と県の主張→ハザードマップ上、津波浸水区域に指定されておらず、津波避難場所に指定されていた。学校周辺の住民200名余が津波で死亡している。学校教師には近隣住民以上の津波予見の義務はない。 原告・遺族の主張→学校安全保険法26～29条に則り市教委・校長・教頭・教務主任は津波避難マニュアルを作成し、避難訓練をなすべき義務があるのに漫然これを懈怠した。学校周辺の地理的条件からして行政防災無線が鳴った直後に裏山又はバットの森に避難すべき義務があった。本件ハザードマップは全く信用できない代物であることは一見して明らか。地震により北上川の堤防が損壊する危険は事前に予見できた。裏山には1分で避難できた。
判 決	1 審判決→津波到来の7分前の15時30分頃までに、広報車の避難の呼びかけを聞いた時点で学校に津波が来ることを予見し得た。同時点で「児童を校庭から裏山に避難させるに足りる時間的余裕があった」 2 審判決→市教委は継続的に学校の実情を蓄積し情報を保有しているから、学保法に基づき大川小の施設の整備等の措置義務があり、マニュアルに不備があるときは是正を指示・指導し確認・是正義務がある。平成22年度の教育計画が市教委に提出された同年5月1日以降、津波警報が発令された場合、第三次避難場所と避難経路、避難方法を定めたものに改訂すべきだった。 校長らは、本件想定地震による津波来襲の危険の予見可能性があり、大川小の立地

	条件等を総合すると大川小に津波被災の危険があり、校長らに安全確保義務の懈怠がある。定例校長会・教頭会等で、繰り返し、マニュアルの確認・改訂が強調されていた。
備考	

1 審理の過程

① 2014(平成 26)年 3 月 10 日提訴

口頭弁論期日(7 回)、進行協議期日(10 回)、裁判官の現場見分(現場での進行協議期日:1 回)、証人尋問期日(2 回)、証人:大川小学校の元校長、元教頭、石巻市役所職員、津波前に児童を迎えにきた保護者 1 名(合計 4 名)、原告本人尋問:原告団長(1 名)が代表して(原告全員の詳細な陳述書)。2016(平成 28)年 6 月 29 日結審、同年 10 月 26 日判決言渡

② 2017(平成 29)年 3 月 29 日控訴第 1 回口頭弁論

「組織的過失」について当事者双方に対し裁判所から求釈明。口頭弁論期日(5 回)、進行協議期日(5 回)、裁判官の現場見分(現場での進行協議期日:1 回。証人尋問期日(2 回)証人:石巻市教委学校教育課長・同教育総務課課長補佐、大川中学校の元教頭、同小学校元校長の 4 名

「組織的過失」に関し潮見佳男京都大学教授の意見書を提出。2018(平成 30)年 1 月 23 日結審

③ 石巻市と宮城県が上告・上告受理申立→最高裁(上告審)へ

2 高裁判決の意義

① 平時における市教委、校長、教頭、教務主任の職務上の安全確保義務違反を認めた。

教育委員会、校長、教頭、教務主任には、学校保健安全法(以下「安全法」という)26～29 条に基づき、2010(平成 22)年 4 月末の時点で、2004(平成 16)年 3 月の宮城県防災会議報告(乙 2)において想定されていた地震(「本件想定地震」)により発生する津波の危険から大川小の児童の生命・身体の安全を確保すべき義務(本件安全確保義務)を構成するに至った。

② 予見につき(東日本大震災の予見ではなく)平成 16 年に宮城県防災会議地震対策専門部会が作成した報告書が想定した地震により津波来襲の危険を予見し得たとし、過失の内容として、具体的危険(大川小に実際に津波襲来し児童の生命・身体が損なわれること)の予見を前提にした結果回避義務違反ではなく、平時(事前)における津波来襲の危険の予見を前提にした安全確保義務の違反を過失として捉えた。

③ 組織的過失につき、国賠責任(代位責任が通説・判例)において、個々の公務員の過失に基づく違法な職務権限行使に分解せず、校長、教頭及び教務主任を学校の管理・運営の地位にある者(組織の管理・運営者)として捉え、学校設置者の市と市教委を含む「組織」の構成員たる公務員の過失を判断する枠組みを採用し、組織の構成員としての公務員の過失を認めた。

④ 津波来襲の予見を過去の歴史的体験やハザードマップの浸水域と浸水深からのみ判断せず、また、津波防災の施設・設備の総体をとらえて津波の波高だけでなく、地震の揺れと津波の水理力による堤防損壊の可能性も総合して予見可能性を肯定。

⑤ 学校に知識・経験や判断能力に劣る教員がいたことで命を落とすことがないよう、誰が学校現場にいても、通学する児童生徒の命が守れるように平時の対応を義務づけた

⑥ 遺族が亡き我が子の「代理人弁護士」になって真実究明の活動をした→例えば、子供の最後を知りたいと願う遺族が石巻市教委との 10 回にわたる説明会で、市教委と学校側に毎回 3～4 時間の質問を繰り返し、事案の全容を明らかにした。遺族が分担して関係者からの聴取りを実施し、現場を計測しテープで再現し、児童の被災直前の模様を再現する等して、それらを写真や陳述書等で証拠化(&)。遺族がマスコミと良好な関係を維持し、世論を形成。

以上

欠陥住宅事件報告（補修合意先行型示談）

報告者：千葉晃平・宮腰英洋（弁護士）＆平山建治（建築士）

1 事案の概要

新築戸建住宅について、第1回沈下修正工事の後、再度の建物沈下が生じた事案です。

建物概要 所在：宮城県

構造：木造2階、規模：敷地180㎡、延床面積97㎡

入手経緯 契約：平成24年8月売買契約

2 解決内容等

補修合意及び工事（第2回沈下修正工事）を先行実施することとし、その後、民事調停で一定の解決金の支払いを受けたものです。

平成29年8月合意（補修工事先行型）の骨子は次のとおりです。

- ① 業者は、第1回沈下修正工事にも関わらず、再度、建物傾き等を生じたことを認める。
- ② 業者は、第1回沈下修正工事前、「今回の工事で100パーセント沈下は直る」と述べたこと、第1回沈下修正工事後、「これで2度と沈下はしない」「工事前よりより一層安全になった」と述べたこと、第1回沈下修正工事後に再度建物傾き等が生じた後、「今度は第1回沈下修正工事を行った会社は外して別の会社に工事をさせます」と述べたことを認める。
- ③ 業者は、建物不等沈下改修工事、アンダーピーニング工法工事検討書、擁壁資料（SMD杭工法設計検討書）、地盤改良工事施工報告書、基礎伏図等に基づく第2回沈下修正工事を業者の費用と負担において実施する。
- ④ 業者は、第2回沈下修正工事の工事完了の日から10年以内に本件建物に傾きが生じた場合、後記（調査方法）記載の調査を実施するものとし、当該調査の結果、第2回沈下修正工事に起因して傾きが生じたと判断される場合には、責任と負担をもって改修工事を行う。（調査方法・略）
- ⑤ 上記以外の損害について
本合意書においては清算条項を付さない合意とすること、業者は別件請求について本合意書締結時点で消滅時効を主張しないこと、仮に乙が消滅時効を主張するとしても第2回沈下修正工事完了後を消滅時効の始期と把握すること等を確認する。

3 感想等

解決金（慰謝料）等の合意に至らない事項があるとしても、補修内容で合意できる場合には補修先行合意（中間合意）を行い補修を先行させることは当事者双方にメリットがあると思われる。

以上

欠陥住宅事件報告（勝訴的判決）

整理番号 ー

報告日：2019年12月8日 神戸大会

報告者：㊦森 竹 和 政

I 事件の表示（通称事件名：淡路島リフォーム事件）

判 決 日	平成31年4月25日
事 件 番 号	大阪高裁平成30年（ネ）第1204号 請負代金請求控訴事件 （原審）神戸地裁洲本支部平成26年（ワ）第75号 請負代金請求事件（被告事件）
裁 判 官	石井寛明，林 潤，小倉正樹（大阪高裁第12民事部） （原審裁判官） 重高啓
代 理 人	森 竹 和 政

II 事案の概要

建物概要	所 在	兵庫県洲本市		
	構 造	在来木造2階建住宅	規 模	
	備 考	・約45年前に建築された住宅の全面リフォーム。		

III 判決の結果

争 点 （相手方の反論も）		①追加変更工事の請負契約に基づく請負代金増額の有無 ②既払金は当初契約及び追加変更契約に基づく各請負代金への弁済に順次充当されるか ③事務管理及び付合の成否		
欠 陥		・特になし		
請求 と 結果	合 計	金96万9172円／524万6834円（認容額 / 請求額）		
	そ の 他			
責任 主体 と 法律 構成	売 主			
	施工業者	請負契約，追加変更合意		
	建 築 士			
	そ の 他			

IV コメント

1 前提

- ・当初は大手ハウスメーカーに注文する予定であったが，知り合いの大工（原告）から「自分なら同等の工事をもっと安くできる。」と言われ注文。請負契約書，追加変更工事契約書，図面，仕様書，追加変更工事見積書等の書類なし。工事代金1359万1886円の当初見積書のみ存在。
- ・代金支払時期の合意はなく，原告から請求される都度，50万，100万…と請求されるままに支払を継続。既払金が1744万4990円に達した段階で以後の支払を停止。原告から請負残代金請求訴訟提起。

判決・和解事例報告

- ・工事そのものについて、不具合、欠陥等は見つかっていない。
- ・原告が主張する追加変更項目はおよそ 100 項目にのぼった。
- ・第一審は 89 万 9872 円を認容。原告側控訴（当方も附帯控訴）。
- ・原告請求の根拠は①当初の請負契約及び追加変更契約に基づく請求（商法 509 条 2 項の主張を含む）
②加工代金相当額について民法 702 条（事務管理）に基づく管理者の費用償還請求権③材料費相当額について民法 248 条（付合による償金請求権）

2 控訴審判決の判示（ゴシック表記は判決文引用。下線は報告者による。）

（1）争点①につき

「追加変更工事が当初の請負契約に含まれない別個の追加変更契約によるものと認められるか否か、また、追加変更工事によって工事費に増額又は減額が生じた場合、これを請負代金額にどのように反映させるかについては、契約当事者の合意に基づいて決せられることになるが、当該合意内容が必ずしも明確でないときは、当初の請負契約の合意内容及び当該追加変更工事の内容等のほか、同工事を実施することになった理由、同工事を巡る当事者間のやり取り及び同工事に要する費用等の諸事情を基に、当事者双方の意思を合理的に解釈してこれを決するのが相当である。」

「建築の専門家でない被控訴人が控訴人による本件工事の進捗状況を現認していてその遂行を黙認していたとしても、現に行われている工事が本件当初契約に基づくものなのか、それとは異なる追加変更工事等であるのかを具体的に認識することができたとは認めがたいし、被控訴人が控訴人からの請求に応じて請負代金を支払っていたからといって、各請求書に記載された工事や材料等の項目が具体的にどの箇所のいかなる工事に関するものであるかを認識した上でその支払を行っていたとまでは認めがたい…（中略）…そうすると、被控訴人が本件工事の進捗状況を現認していて控訴人による工事の遂行を黙認していたことや、控訴人からの請求に応じて本件既払金のとおりの支払を行っていたことなどの事情があるからといって、それらのことから直ちに、被控訴人が本件追加変更契約の締結及び同契約に基づく請負代金の支払義務を認めたということとはできず、控訴人の上記主張は採用することができない。」

「控訴人が建築請負を業とする者である以上、本件当初契約締結前に施工された工事のほか、工事の対象となる箇所や工事に要する手間と費用等に照らして事前の現地調査から容易に想定し得たと認められるものについては、追加変更工事の対象として被控訴人との別途の協議・合意に委ねるよりは、本件当初契約の内容として盛り込んでいるものと認めるのが相当である。なお、控訴人が被控訴人に対して、追加変更工事が必要であることや工事費用が別途発生することを説明し、被控訴人がこれに同意したことを認めるに足りない場合や、工事内容や費用額等に照らし、建築の専門家でない被控訴人において代金額が増加することを当然に予測することができたとは認め難い場合も、本件当初契約の内容に含まれているか、又は控訴人が無償で施工するサービス工事とする旨の合意があったものと認めるのが相当である。」

（2）争点②につき

「本件当初契約と本件追加変更契約とは別個の契約であり、また、本件追加変更契約についても、各追加変更工事の箇所や内容等に応じて複数の契約に分けられるものとみる余地があるが、これらの各契約はいずれも、近接した時期の同一機会に被控訴人が控訴人に対して包括的に依頼した本件建物のリフォームを目的とするものであり、工事代金についても、契約当事者である控訴人及び被控訴人の双方とも、個別の工事箇所や内容ごとの金額より、それらを積算した結果本件工事の全体としての代金額がいくらになるかの方に大きな関心があったものとみるのが相当である。…（中略）」

…これらの事情に照らせば、控訴人及び被控訴人の意思としては、本件既払金に係る個々の弁済金は、それぞれの請求書に記載された工事内容に完全に対応するものとして支払われたもので、他の工事箇所や工事内容に係る支払に充てることが想定されていなかったものではなく、本件工事を円滑に進めるための仮払いであって、最終的に精算が行われることにより本件当初契約及び本件追加変更契約を含む本件工事全体に係る請負代金の弁済に充当されることが予定されていたものと認めるのが相当である。…（中略）…そうすると、本件既払金の充当関係については、まず本件当初契約に基づく請負代金の弁済に充当され、残額があれば、更に本件追加変更契約に基づく各請負代金の弁済に充当されとの合意があったものと認めるのが相当である。」

（３）争点③につき

「本件工事は、本件当初契約、本件追加変更契約のいずれによるものであれ、被控訴人との合意に基づいて控訴人により施工されたものであり、その工事内容（使用する材料も含む。）ならびにこれに対する対価の有無及びその額も控訴人と被控訴人との合意に基づくものと認めることができる。控訴人が追加変更工事として施工したと主張するものの中には、無償で施工するサービス工事とする旨の合意又は控訴人による黙示的な請負代金免除の意思表示があったと認められるもののほか、控訴人が被控訴人に対して工事の必要性や追加費用が発生することを説明し、被控訴人がこれに同意したとか、建築の専門家ではない被控訴人において代金額の増加を当然に予測することができたなどの事実が認められないため、有償による本件追加変更契約が成立したとは認定できないものが存在するが、それらについても、本件当初契約の内容に含まれているか、又は控訴人が無償で施工するサービス工事とする趣旨であったと認めるのが相当であるから、被控訴人との合意に基づいて控訴人により施工されたものということができる。そうすると、控訴人による本件工事の施工が法律上の義務なしに行われた事務の管理に当たるとはいえず、これに使用された材料の本件建物への付合が法律上の原因によらないものであるともいえないから、控訴人が民法 702 条による管理者の費用償還請求権及び民法 248 条による償金請求権を取得する余地はない。」

３ 所感

本件は、原告による追加変更工事の主張が約 100 項目に亘って主張された。それぞれの主張に対して一応の認否・反論は行ったものの、基本的には、「原告に工事を発注した動機が、『大手ハウスメーカーと同等かそれ以上の工事を、安価で実施できる』という点にあり、工期の長さ、アフターサービス等、他のどの点をとってみても、代金額以外に個人の大工である原告が大手ハウスメーカーに勝る点はない以上、同社から提示された見積もり（約 1700 万円）を超える追加変更工事を被告が承諾するはずがない。」として、契約成立の成否を争う方針で遂行した。

請求原因について、原告が、一般的に言われている商法 512 条ではなく、商法 509 条の主張をしてきた理由は不明である。「付合」に基づく償金請求権など、基本書にあまり記載がない法律構成も主張されたが、結果的に「法律上の原因によらないとはいえない。」との理由で排斥された。

結果的には、当初請負代金額 1359 万 1886 円に対し、判決で認容された金額も含めると、支払総額は約 1840 万円となり、純然たる勝訴判決とは評価し難いが、追加変更工事に関しては、公開されている判決が比較的少なく、高裁レベルで契約の成否について一般的な基準を判示したものとして参考にさせていただきたく、引用部分が長文となりましたが、報告する次第である。

（追記）本判決については、2020 年 10 月現在編集作業が進められている「消費者のための欠陥住宅判例（第 8 集）」にも収録される予定なので、本文で引用している以外の判決全文については、刊行後の同書を参照されたい。

以上

欠陥住宅事件報告

整理番号 ー

報告日：令和元年12月8日 神戸大会

報告者：㊦ 高木康彦 & ㊧

Ⅰ 事件の表示 (通称事件名：下地K1ボード使用・外壁タイルはく離落下事件)

和解成立日	東京地方裁判所 平成30年2月2日和解成立
事件番号	平成29年(メ)第13号、平成28年(ワ)第7260号 損害賠償請求事件
裁判官	岸日出夫、平山俊輔、坂井唯弥
代理人	高木康彦

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	千葉県野田市		
	構 造	2 × 4（木造枠組壁工法） 2階建	規 模	敷地210.32㎡、延面積133.31㎡
	備 考	外壁：テッセラタイル貼り 乾式引掛け工法（接着剤使用）		
入手経緯	契 約	平成7年9月28日 建築工事請負契約	引 渡	平成8年4月7日
	代 金	建物2750万円（消費税込）		
	備 考	自己所有土地に建築		
相談(不具合現象)		平成23年及び25年の2月頃に、主として建物北側の外壁タイルが一部落下し補修（有償）、26年2月頃にも別の箇所ですタイルが落下しほかに浮きがみられる。提訴後も29年2月北側外壁でタイル数枚落下		

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 外壁タイルのはく離・落下の原因 ② 被告3社(元請会社、タイル工事業者、タイル下地ボード製造業者)の責任の有無・程度、下地ボードの性能規格(JISA5422とJISA5430)の異同	
欠 陥		外壁タイル下地として不適切なケイ酸カルシウム板を採用したうえ、重量のある厚手のタイルを使用し、タイル下地に雨水が廻るような納まりにしたこと(目地無し施工、サッシとタイルの取り付け部にコーキングがない)	
損害	合 計	280 / 1190 (和解成立額 / 請求額)	
(万円)	④代 金	79 / 89	*既払いの外壁タイル補修工事代金の返還
	⑤修補費用	91 / 867	*修補費用相当の補修工事を行う
	⑥ペットホル代	0 / 43	*工事中防犯用の犬が吠え続けることを回避(3匹)
	⑦仮住賃料	0 / 26	
	⑧慰 謝 料	0 / 30	
	⑨調査鑑定費	27 / 27	*提訴前の協力建築士の調査報告書等の費用
	⑩弁護士費用	0 / 108	
	⑪そ の 他	83 /	*北面に通気を確保する工事代、予備費
法 的 構 成		元請、下請及び製造業者の不法行為責任	

IV コメント

1 分析(意義・射程・問題点等)

JASS19・78頁(1996・陶磁器質タイル張り工事)では、適用タイルはモザイクタイルもしくは内装タイルに限定されるタイル下地(ケイ酸カルシウム板)に、外装用として重量のある厚手の二丁掛タイル(リブごとにはく離落下したタイルは1枚619g)を接着剤で張り付け、タイル下地に雨水が廻るような納まりにしたため、平成23年2月以降、冬季に主に建物北側の外壁タイルが複数回にわたり落下したとして「建物の基本的安全性を損なう瑕疵」があり、不法行為責任が成立すると主張した。

被告タイル下地ボード製造業者は、K1ボードはケイ酸カルシウム板であるが、外装用のものであって、JISA5422(窯業系サイディング)に準拠しており、ボードの厚さも16mmと厚い。原告が不適切と主張するケイ酸カルシウム板はJISA5430に準拠した内装用のケイ酸カルシウム板に関するものであり、本件にはあてはまれないと主張した。原告は、JISA5430にも外装用のものもあり、また、K1ボードがJISA5422に準拠していると言っても耐凍結融解性で不合格となっている点を指摘した。

協力建築士(光山恵治一級建築士)の意見もふまえ、付調停になった。

専門家調停委員は、ケイ酸カルシウム板は、ALCパネルと比べても引張強度は弱く水を含みやすく下地を壊す要素になること、タイル下地裏面にシーラー処理がなされておらず内部からも浸透し、北側は吸水したとき乾きにくいことを指摘する一方、現時点で20年経過していることをあげた。

被告タイル工事業者は、元請会社の設計上の問題(外壁通気構法を採用しておらず、ボードの内側に湿気等が滞留し、また結露を生じやすくなる。ボードが滞留した湿気や結露水等に常時晒され、長期間にわたる水分吸収や冬季の凍結等の影響を受けると、ボードは膨張等の変形を起こす。ボードがこれらによる影響を長期間にわたり受けると、ボードとタイルの接着が阻害され、またボード自体の耐久性能を低下させることとなる)を指摘した。

現地調査(打診調査、3カ所の引張試験、外壁通気構法の実施の有無確認)をすることになり、現地調査の結果、元請会社として被告とされている会社は、外壁通気構法にはなっておらず、かえって、通気層がケイカル板などによって塞がれていたことを認めた。

2 主張・立証上の工夫

被告の選択が問題となったが、タイル工事業者は、原告あて、訴訟前に「タイルのはく離落下の原因について、下地ボードの劣化によるもの、雨水や凍結によるもの、地震などの揺れの影響を受けたものなど複数の要因が考えられるが、ボードのリブからの破断はK1ボードに多く見られ、K2ボード以降には生じていない」と述べていたこと、元請会社グループ会社のリフォーム会社も、「直接的な原因は下地ボードに水分が含まれたことであり、メーカーによれば同様の外壁タイルの脱落現象が複数件発生しているため、平成20年に製品の仕様変更を行っている」と報告していたことから、メーカーも被告に加えた。

元請会社とされた被告は、施工当時の元請工務店とは別会社であり、旧工務店の債務を承継しないと主張した。3社を被告としたことから、被告タイル工事業者の主張(外壁通気構法を採用していないだけでなく、不完全な施工となっている元請工務店の設計上の問題点)を引き出すことができ、これが和解における金額の分担に反映された。

3 所感

原告は、引張試験の結果 0.4 N/mm^2 の強度が確保されている必要があると主張したが、裁判所は、新築時の基準であり、そこまでは求められないとして、打診検査により浮きが確認されたタイルについて補修工事を実施するとともに、北側については下地ボード交換(K3C)を含め実施することになった。それとともに、元請会社とされた工務店が120万円、タイル工事業者は49万2800円、下地ボード製造業者は20万円の解決金を支払うこととなった。今回補修工事を実施した以外の箇所ではく離落下した場合には、清算条項がついているため、不法行為責任を問えなくなるが、そのことも含めて解決金額が決められた。

不法行為責任が生じる「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」が認められるためのタイルのはく離落下の危険は、どの程度で生じるか、基準が不明確である。

以上

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 上 田 敦（京都）

1 土地住宅部会とは

- (1) 日弁連の消費者問題対策委員会は、委員130名、幹事60名の体制で18部会・PTを設置して活動を行っております。

土地住宅部会はその中の一つで、1995年（平成7年）1月17日に発生した阪神・淡路大震災の翌年1996年（平成8年）3月に設置されました。

- (2) 土地住宅部会では、「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対策のため、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や、賃貸住宅に関する問題を含む住宅政策全般に取り組んでいます。
- (3) 部会は概ね2ヶ月毎に開催されています。

2 今年度取り組んでいる主な課題について

土地住宅部会が、今年度取り組んでいる主な課題は、以下のとおりです。

- (1) 『消費者のための住宅リフォームの法律相談Q&A』の増刷について
- (2) 瑕疵担保履行確保法の見直しに向けた国交省

との意見交換会

- (3) 4号特例問題
- (4) 空家、所有者不明土地問題等について
- (5) 家賃債務保証業に対する規制、住宅セーフティネット法その他
- (6) 賃貸住宅管理業法の成立、政令制定に向けた提言

3 活動報告

- (1) 今年度は新型コロナウイルスの影響で、会議時間を大幅に短縮し、WEB会議（ZOOM）にて開催しています。
- (2) 2020年6月に賃貸住宅管理業法が成立しました。これまで野放しであったサブリース業者に対する規制が実現した点は一歩前進ですが、政令委任されている事項も多く、今後の政令制定に注視し、適宜意見を述べていく予定です。
- (3) 4号特例問題について、具体的な立法に向けて行政等への働きかけを積極的に進めていく予定です。
- (4) 『消費者のための住宅リフォームの法律相談Q&A』について、民法改正やこの間の情報刷新を反映した補訂版の編集作業を進めています。次回の全国大会に皆さんにご紹介できるよう鋭意準備を進めております。

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)	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	【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 (2020.10.14現在)	69人
代 表	平山達治(建築士)	弁護士	35人
事務局長	伊藤佑紀(弁護士)	建築士	19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	15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か月に一回程度実施しているが、今年は新型コロナウイルスの影響により開催は二回のみ。 その他 R1.11.15 建築士の先生方との勉強会、意見交換会を実施。 R2.2.15 山形県において、欠陥住宅に関する意見交換会、勉強会を実施。 R2.9.30 東北学院大学・飛田教授(地盤工学会)を招いた勉強会兼例会を実施。 ※新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、総会は中止とした。		
予定企画	・建築士の先生方との間の意見交換会・勉強会を継続的に実施予定。 ・R2.11.19 京都大学・釜井教授との意見交換、現地視察等 ・R3.3.20～3.21 欠陥住宅全国ネット仙台大会		
課 題	・新規会員数を増やす(特に建築士) ・宮城県外の弁護士、建築士との連携強化 ・広報活動の充実化		

欠陥住宅関東ネット			
設立年月日	2001年11月24日	会員数(20/10/1現在) 弁護士 建築士 注 他の専門家を含む 学者 その他	106 人
代 表	弁護士 志水美美代		47 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
			12 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.kjknnet.org/index.htm		
活動報告			
相談会	定例相談会(毎月第二土曜日) 2019年10月～2020年10月まで 新規59件(月平均4.5件)、継続34件(月平均2.6件)		
	新型コロナウィルスの影響の影響により、2020年3月以降の相談会は、広い会場での実施を取り止め、担当弁護士の法律事務所での個別開催に切り替えています。		
	研修会	・リーガルプロGRESSシリーズ「建築訴訟」のRC造 (2019年10月12日) 講師 弁護士澤藤大河、建築士藤島茂夫、建築士白須正広	
		その他	・関東ネット総会(2019年6月16日 メーリングリストを活用) ・関東ネット通信36号(2019年11月4日発行)
予定企画	なし		
課 題	新型コロナウィルス対策として、活動内容や定例相談会の実施方法等の見直し		

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(19/9/30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	R2.3に予定していました研修会はコロナ禍で中止延期となりました。R2.9.30(第7回)の総会の後、リモートによる会員の事例報告会を開催しました。			
その他	役員会もリモートによるものとするのを余儀なくされましたが、本来の姿ではないと考えています。会員相互が顔を合わせての意見交換が肝要と思います。			
予定企画	ウィズコロナではありますが、今後も会員に「活動が見える」ように連絡等を怠りなく心がけていきたいと考えていきます。リモートによる会員のための勉強会の開催,当ネット会員が手掛けた事例検討会の開催を予定しています。			
課 題	・建築士会員の不足が課題です。 ・これまで固定化していた相談電話を会員の持ち回り制にすることで、会員の意識や理解の共有を図りたいと考えています。			

欠陥住宅被害 東海 ネット			
設立年月日	1999年11月	会員数(2020.4現在)	151人
代 表	額 誠	弁護士	114人
事務局長	水谷 大太郎	建築士	25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	2019年4月～2020年9月までの活動		
相談会	弁護士による無料電話相談・面談相談:2019年度110件, 2020年4～9月69件 弁護士と建築士のペアによる無料相談会(隔月):2019年度87件 2020年(7,9月)24件		
研修会	隔月で例会(勉強会)を開催しています。会員外の方もご参加可能です。		
その他	欠陥住宅予防のための市民向け冊子『これから家を建てるみなさまへ～欠陥住宅をつくらせないために～』を作成いたしました。無料で配布いたしておりますので、上記事務局までお申し込み下さい。		
予定企画	・弁護士と建築士のペアによる無料相談会(面談相談): 2020年11/14, 2021年1/23, 3/13, 5/22, 7/24, 9/11, 11/20 ・今後の例会・総会:2020年12/1, 2021年2/15, 4/24(総会) ・2020年度内に弁護士と建築士のペアによる無料電話相談(110番)開催予定		
家づくりセミナー 行います!	「建築士・弁護士による 出張 家づくりセミナー」無料で行います(遠方の場合は交通費別途)。ご希望の方は上記事務局までご連絡下さい。		
その他	無料相談会や例会の時間・場所はホームページ(http://www.tokainet.com)をご覧ください。		

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(2020.10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	〒640-8155 和歌山市九番丁10番地 九番丁ビル5階 電話: 073-499-7279 FAX: 073-499-7280	学者	人
		その他	人
アピールポイント	年に数件の相談申込があり、相談を受け付けた際は弁護士会員と建築士会員がペアで対応している。		
活動報告	特になし		
予定企画			
課 題	次年度以降の体制と活動内容		
その他	今年はコロナの影響もあり相談受付以外の活動はできていません。		

欠陥住宅 京都 ネット			
設立年月日	1998年4月25日	会員数 R2.9.30現在 弁護士 建築士 学者 その他	150人
代 表	建築士 藤津 易夫		118人
事務局長	弁護士 上田 敦		28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	WEB会議システムを使った定例会、勉強会の開催		
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。 ホームページの大幅改訂を進め、ウェブ集客に力を入れる。		
その他	直近5年間の相談実績 15年27件、16年26件、17年24件、18年18件、19年17件		

関西ネット				
設立年月日	1997年10月25日	会員数(20/10/1現在)	141 人	
代 表	弁護士 岩城 穂		弁護士	113 人
事務局長	弁護士 長瀬 信明		建築士	25 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	・今年は新型コロナウイルス感染拡大防止のため予定されていた雨漏れをテーマにしたシンポジウムは中止。総会はリモートで開催。 ・ネット通信の発行			
予定企画	・2021年4月25日(日)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			

欠陥住宅神戸NET				
設立年月日	1998年3月1日	会員数(20/10/14現在)	22人	
代 表	一級建築士 佐古誠司		弁護士	13人
事務局長	弁護士 村田淳		建築士	8人
連絡先	078-371-5617 (事務局:くすのき法律事務所)		学者	0人
		その他	1人	
アピールポイント	市民向けの情報発信として、リーフレットのほかに、ホームページを随時更新している。 http://www.kekkan-kobe.net/			
活動報告				
相談会	定期・不定期を問わず相談会は実施していない。 所定の相談カードによる申込みを受けた際に適宜相談を実施。			
研修会	兵庫県マンション管理士会の会員を対象とした研修を実施予定(12/19)。現在、研修内容の作り込み等準備中。			
その他	今年度総会(6/24)にて、事務局長が中西弁護士から村田弁護士に交代した。			
予定企画	12月19日に兵庫県マンション管理士会においてマンション管理士向けセミナー(外壁タイル剥落について)を実施予定(講師:中島一級建築士、村田弁護士)。			
課 題	メンバーの拡充。特に建築士メンバーの拡充が喫緊の課題である。			
その他	マンション管理士会の研修を機に、管理組合からの相談等増加を目的とした事業を検討している。			

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(2020.10現在)	58人	
代 表	山上 知裕		弁護士	47人
事務局長			建築士	10人
連絡先			学者	0人
		その他	1人	
活動報告				
定例会議・勉強会等	＊ 令和2年10月1日以降に実施された定例会議・勉強会等 ・ 令和元(2019)年12月11日 マンション管理組合は、欠陥で原告となることができないのか？			
一般相談（HPより受付）	随時実施。			
110番				

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(2020.10現在)	145 人
代 表	鳥谷部茂	弁護士・学者 建築士 その他	97 人
事務局長	風呂橋誠		38 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(2019.11~2020.10)			
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)広島欠陥住宅研究会では、欠陥住宅被害の予防として「住宅取得者サポート制度」、被害の救済として「定期相談会(毎月1回例会時・無料)」「予備調査」を実施しております。 本年のコロナ禍において、定期相談会は、例会の中止で実施できなかった期間もあり、件数が減っております。但し、予備調査申込件数自体は微増していることから、被害自体が減少しているのではなく、来訪相談の差し控えなど被害が潜在化している可能性もあります。 毎年7月に開催している全国ネット主催での110番も中止を余儀なくされたことから、被害の掘り起こしのため、電話相談(110番)を企画準備中です。 また、広島欠陥住宅研究会では、各関係機関との連携にも力をいれたいと考えており、広島県が実施する専門家(建築)相談に毎月研究会から相談担当弁護士を派遣し、2020年2月18日には、広島建築士事務所協会と共催して、建築士を対象とした設計監理契約をメインにした「建築士事務所協会のためのよくわかる民法改正のイロハ」を開催しました。各関係機関との連携を深めると共に、当会の活動に興味を持っていただいた複数の建築士の方が新規入会いただきました。 2 中国四国ネット支部毎の連携強化も課題であり勉強会の実施や中国四国ネット瓦版を発行するなど、情報の共有化につとめています。 3 主な活動(2019年11月~2020年10月) ・中国四国ネット瓦版2019.12月号発刊(神戸大会特集) ・中国四国ネット瓦版2020.1月号発刊(新年号・奈良大会案内) ・中国四国ネット瓦版2020.4月号発刊(コロナ禍の中~中国四国各地桜前線便り) ・中国四国ネット瓦版2020.6月号発刊(コロナ禍の中~中国四国各地の建物便り) 【広島】 ・毎月1回例会を開催(但し、5~7月休会。8月~9月はzoom併用開催) ・予備調査、無料定期相談会を開催。2019.11~2020.10の期間中、予備調査26件、定期相談会8件 ・2020年2月18日「建築士事務所協会のためのよくわかる民法改正のイロハ」開催			

事務局だより

—神戸大会盛会の御礼・奈良大会開催のご案内—

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 平 泉 憲 一

2019年12月7日~8日と全国ネット第47回大会を神戸市にて開催いたしました。お越しいただいた皆さま、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中西大樹事務局長をはじめ神戸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。

次回大会は奈良大会ですが、コロナ禍のもと一堂に会する大会開催は控えさせていただき、リモート形式にて参加いただくべく現在準備しております。また、日程も11月28日(土)の午後だけといたします。ご参加いただく場合の具体的案内は、追ってメーリングリストやホームページを通じていたしますので、ご参加いただくようお願いいたします。