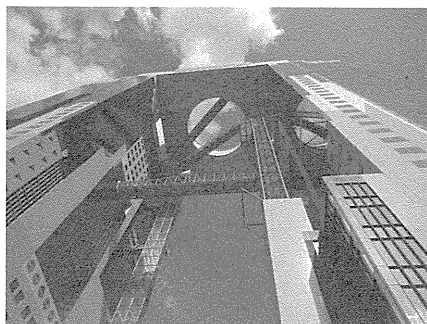


ふぉあ・すまいる No.44



梅田スカイビル

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2022年6月30日 発行

代表幹事 木津田秀雄

幹事長 神崎 哲

事務局長 森竹 和政

〒657-0027 兵庫県神戸市灘区永手町5-2-7 イソベビル202

森竹法律事務所

TEL 078-959-5710 FAX 078-959-5711

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

「ふぉあ・すまいる」44号は、2020年11月の第48回奈良大会、2021年3月の第49回仙台大会、2021年10月の第50回大阪大会の各報告です。

これら3大会は、コロナ禍の影響で感染防止のため、すべてWeb配信にて開催し、大会資料配信や参加申込もすべてWebにて実施するなど全国ネットとして初めての試みの連続でしたが、なんとか無事開催することができました。参加者も毎回100名に達するなど従前の参集型の大会と変わらず（むしろ安定して多数の方にご参加いただき）盛会でした。ご参加・ご協力いただいた皆さまありがとうございます。

なお、各大会ごとに「ふぉあ・すまいる」を発刊できず、3大会合併号となりましたことを心からお詫びいたします。

今 号 の 目 次

	ページ
新執行部就任のご挨拶 被害救済の新しいアプローチを模索しよう	3
退任のご挨拶	5
◆基調報告（第48回奈良大会・第49回仙台大会・第50回大阪大会） 河合敏男（前幹事長）	8
◆第48回奈良大会	
・ 入門講座 民法改正「請負」 河合敏男（弁護士・東京）	10
・ 特別講演報告「建築物の瑕疵をめぐる責任と消費者保護—ドイツ法の動向を中心に—」(永岩慧子)	
平泉憲一（弁護士・大阪）	13
◆第49回仙台大会	
●東日本大震災10年後の総括	
・ 講演報告「震災後10年 残された課題」(釜井俊孝) 平泉憲一（弁護士・大阪）	15
・ 講演報告「地震時における地盤災害の課題と対策」(佐藤真吾) 平泉憲一（弁護士・大阪）	17
・ 基調報告 東日本大震災後の活動について 伊藤佑紀（欠陥住宅東北ネット事務局長）	18
・ 私が担当した東日本大震災（2011.3.11）の地盤問題について 平山建治（建築士・宮城）	21
・ 東北ネット会員が担当した震災事例報告	32
・ 宅地盛土被害の根絶を求めるアピール	36

◆第50回大阪大会

●宅地・盛土被害の現状と課題

- ・講演報告「人の住処と自然災害」(東畑郁夫) 平泉憲一(弁護士・大阪) 42
- ・講演報告「盛土問題の現状と課題(熱海伊豆山の災害が示すもの)」(釜井俊孝) 平泉憲一(弁護士・大阪) 43

●マンション瑕疵承継問題

- ・瑕疵担保責任の承継についての立法的解決に向けて 折田泰宏(弁護士) 44
- ・区分所有建物の瑕疵の法的責任について法制度の見直しを求めるアピール 47

◆判決・和解事例報告

- ・福知山市造成地水害事件 上田 敦(弁護士・京都) 外 49
- ・琵琶湖軟弱地盤事件 木内哲郎・壽 彩子(弁護士・京都) 51
- ・昔からずっと悩まされていた雨漏りの原因がやっとわかった! 事件 石川真司・黒柳良子(弁護士・愛知) 54
- ・住宅傾斜締固不足事件 谷合周三・澤藤大河(弁護士・東京) 55
- ・石垣島 建物・擁壁とも取り壊し建て替え事件 木津田秀雄(建築士) 58
- ・調整区域における居住制限の説明義務違反事件 神崎 哲(弁護士・京都) 59
- ・省令準耐火構造で契約していない? 事件 越川佳代子(弁護士・福岡) 60
- ・さくっと終わりそうでけこう長引いた事件 越川佳代子(弁護士・福岡) 61
- ・隣地工事の影響事件 三浦直樹(弁護士・大阪) 62
- ・法定書面事後的加筆事件 平泉憲一(弁護士・大阪) 63
- ・斜面崩落防止の責任を上下のいずれが負うか争われた事例 神崎 哲(弁護士・京都) 64
- ・床が波打っている家の事件 石川真司(弁護士・名古屋) 65
- ・宅地盛土擁壁の底盤不足事件 服部正徳(弁護士・大阪) 67
- ・ALC界壁事件 三浦直樹(弁護士・大阪) 68
- ・宝町調節池事件 樽谷 徹(弁護士・大阪) 69
- ・耐震補強じゃない? 事件 越川佳代子(弁護士・福岡) 71
- ・空積み擁壁崩壊事件 越川佳代子(弁護士・福岡) 74

◆日弁連消費者問題対策委員会 土地住宅部会 活動報告 水谷大太郎(弁護士・東海) 77

◆地域ネット活動報告 79

新執行部就任のご挨拶

被害救済の新しいアプローチを模索しよう

◆新代表幹事



一級建築士 木津田秀雄

コロナ禍における全国大会の延期や規模縮小もあり、ここしばらく発刊できていなかった『ふぉあ・すまいる』を久しぶりにみなさまにお届けすることができるようになりました。

第50回の大阪大会で全国ネット代表幹事に就任させていただきました一級建築士の木津田秀雄です。

歴代の全国ネットの代表幹事は、上野勝代先生、伊藤學先生、吉岡和弘先生と、全国的にそれぞれの分野で活躍されている先生方が務められており、今回のお話があった際に私のような者が代表幹事を引き受けて良いのだろうかという葛藤もありましたが、代表幹事、幹事長、事務局長の大幅若返りをとということで（実際には大して若返りしないのですが……）お引き受けさせていただきました。新任の神崎哲幹事長、森竹和政事務局長共々よろしくお願いします。

私は大学卒業後、主にマンションの設計監理を行っている事務所に10年ほど勤めていました。ここでは、建築基準法を遵守して、監理を行い、きちんとした建物を創り出すということが当たり前に行われていました。しかしながら、阪神淡路大震災で建築関係のボランティア活動に参加することで、検査済証を取得している住宅の方が少ないというショッキングな状況に対峙するとともに、それによって困っている被害者が多く存在している

こと、またそのような問題に取り組む専門家（建築士）が少ないことを知り、独立を契機に欠陥住宅に取り組むことになりました。

最近、画期的判決を得るためには、判例主義に束縛されず、これまでの常識を疑い、一步を踏み出して常に真の社会正義を追求するという姿勢が必要と考えるようになりました。当たり前だと思っ

◆新幹事長



弁護士 神崎 哲

このたび、幹事長に就任することになりました神崎（京都ネット・弁護士・46期）です。

これまで幹事長職は、吉岡和弘先生と河合敏男先生という「全国ネットの顔」とも言うべき両先生が務めてこられた役職です。私などに、そのような大役が務まるのか甚だ心許ないというのが今の率直な思いです。もっとも、代表幹事に木津田秀雄先生、事務局長に森竹和政先生、事務局次長に上羽徹先生という大変心強いメンバーもおられますので、各地域ネットの皆さんのお力もお借りしながら、全国ネットの活動を盛り上げていけれ

ばと思っています。

欠陥住宅全国ネットは、欠陥住宅問題に日夜取り組んでおられる全国の猛者たちの集まりです。私自身、1998年の第5回京都大会以来、全国大会等に参加してきて、全国の建築士・弁護士・研究者・市民の方々と出会うことができました。そして、全国ネットの皆さんの熱い議論・研究発表・事例報告等に触れられ、毎回大きな刺激と勇気をもたらしてきました。

これからも、欠陥住宅全国ネットは、そんな出会いの場であってほしいし、情報交換や議論を通じ切磋琢磨し合い、刺激的な活動が繰り広げられる集まりであってほしいと願ってやみません。そのため、微力ながら私も頑張りたいと思いますので、なにとぞご指導のほど、お願い致します。最後になりましたが、代表幹事の吉岡先生、幹事長の河合先生、副幹事長の岩城穰先生、事務局長の平泉憲一先生、長年にわたる役員としてのお務め、本当にお疲れ様でした。

◆新事務局長



弁護士 森竹和政

このたび、平泉憲一先生の後任として、事務局長に就任した森竹和政（神戸NET・弁護士・55期）です。

何度も話のネタにしてきましたが、阪神淡路大震災の際、住んでいた下宿が倒壊して瓦礫に埋もれながらも生き延びた強運の持ち主です。手持ちの運は使い切っていなかったようで、その後無事に司法試験に合格できました。弁護士登録をした当時は、欠陥住宅問題に取り組むとは露程も思っていませんでしたが、神戸NETの永井光弘弁護士から、「北海道に連れて行ってやる」と言われてホイホイくっついて行ったのが札幌大会の幹事会。そこから、弁護士登録半年なのに神戸NETの事務局長を仰せつかって約10年、その後、日弁連の土地住宅部会長も務めさせていただき、この度、全国ネット事務局長に選任いただきました。

ここまでくると、強運なのか不運なのかわからなくなってきましたが、全国ネットを通じて欠陥住宅問題に関する最先端の議論に触れ、勉強させていただき、多くの皆様と出会えたことは、やはり強運なのでしょう。

岩城先生、河合先生、平泉先生と、歴代事務局長の顔ぶれと比べると見劣りする感は否めませんが、事務局次長の上羽先生と共に、代表幹事の木津田先生、幹事長の神崎先生を支えて行く所存です。円滑な事務局運営にご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

◆新事務局次長



弁護士 上羽 徹

この度、事務局次長に就任することとなりました。奈良弁護士会に所属する上羽徹^{うえぼとある}と言います。

2018年から関西ネットに所属しています。私は1995年の阪神淡路大震災で被災しており、潰れた建物を嫌というほど目撃したことから、修習生のときから欠陥建築問題に関心がありました。修習生のときに、澤田和也先生とお会いしたこともあります。また、震災経験つながりで現在日弁連の災害復興支援委員会に所属しています。

とはいえ、今に至るまで建築紛争にはほとんど関わっていません。そのような私が、なぜ事務局次長という大役を指名されたのか、私自身も疑問を持ちましたが、初のWEB開催となった奈良大会の働きが評価されたからとのことです。

今後全国大会はWEB併用になる流れにあると思いますので、円滑なウェブ開催に尽力したいと思います。

なお、前任の神崎先生のお父様と私の父は知り合いで、私は神崎先生が司法試験に受かったという話を父から聞いていました。欠陥住宅には関係ありませんが不思議なご縁を感じるところです。

退任のご挨拶

◆前代表幹事

弁護士 吉岡和弘



2021年10月16日、「欠陥住宅全国ネット」50回大会が大阪で開催された。同ネットが設立されて25年目の節目に、木津田秀雄建築士に代表を引き受けていただき、代表のお役目から解放させていただいた。新執行部には、さらなる春風を巻き起こしより活発な取り組みを祈念するところです。

思い起こせば、約30年前、私の事務所に欠陥住宅の被害相談が3件寄せられたことがきっかけだった。知り合いの建築士に「真壁工法って何ですか」などと質問したことを覚えている。仙台弁護士会の仲間を中心に勉強会を持ち、「欠陥住宅問題を斬る」と題する集会を開催し、マスコミも大きく報じてくれたものの、どのような切り口で被害救済に当たれば良いのか右往左往していたところ、大阪の村本武志弁護士から、「派閥の会報に澤田和也先生が書かれた『欠陥判断の基準』という論文が掲載されている」と教えられ、すぐさま、澤田事務所の門を叩き、澤田先生から「欠陥住宅を正す会」で培われたノウハウを懇切丁寧にご教示いただいた。

その直後の1995年1月17日、阪神・淡路大震災が発生し、当時、日弁連消費者問題対策委員会委員長の木村達也弁護士とともに同委員会内に「土地住宅部会」を発足させ、翌96年3月、谷合弁護士ら部会員12名らはアメリカ西海岸の建築事情を視察するなどしたうえ、同部会員らで「欠陥住宅被害救済の手引き」を作成した。

一方、兵庫弁護士会・正木靖子弁護士らの協力を得て、神戸市内に復興のシンボルとしてルミナリエが点灯した1996年12月14日、建築士、弁護士、学者、被害者ら184名の呼びかけで「欠陥住宅全

国ネット」が立ち上った。その後、全国14カ所に地域ネットが結成され、建築士や弁護士、学者、被害者ら約1000名の会員が建築に関する研究・研鑽を積み重ね、年2回の全国大会を開催し、その都度、会誌「ふぉあ・すまいる」を発刊し、いくつもの最高裁判例や地裁・高裁判決を勝ち取り、それが「消費者のための欠陥住宅判例」第1～第8巻（民事法研究会）として発刊されるなど、同ネットの活動は、建築基準法の改正や、品確法、瑕疵担保履行法等の立法の原動力となってきたことは周知のとおりである。

今後は、木津田代表のもと、住宅はもとより、マンション等の大型建築物や地盤被害等まで、国民が「安全な住宅に居住する権利」（憲法13、25条）を享受するための幅広い取り組みが期待されている。事務局長、幹事長、代表を務める間、皆様のご協力等に心からお礼申し上げるとともに、私の我が儘な無茶振り等で皆様に多大なご迷惑をおかけしたことをお詫び申し上げ、退任のご挨拶に代えさせていただきます。長い間、ありがとうございました。

◆前幹事長

弁護士 河合敏男



2017年春の東京大会より、前幹事長吉岡和弘先生から幹事長を引き継ぎ、2021年秋の第50回大阪大会まで4年半にわたって幹事長を務めさせていただきました。

私事で恐縮ですが、私が欠陥住宅全国ネットに入会したのは、1996年12月の第1回神戸大会でパネリストに呼んでいただいたのがきっかけです。欠陥住宅紛争に携わるようになったのは、1994年に澤田和也先生が設立した「欠陥住宅を正す会」

に入った頃からです。そこで、前代表幹事の伊藤學先生と知り合い、伊藤學先生の作った調査報告書によって沢山の欠陥住宅事件をやらせてもらいました。そこで教わった澤田和也先生、伊藤學先生の貴重な知識をきちんと伝えていかなければならないという思いで全国ネットに参加しました。しかし、実際は多くの弁護士、建築士、被害者の方々から教えられたことがほとんどで、私の貴重な財産となりました。皆様には本当に感謝しております。

欠陥住宅は相変わらず生産し続けられ、法律や行政の制度面でも未解決の問題は山積みです。全国ネットは、木津田新代表幹事、神崎新幹事長という強力な体制で諸問題に取り組んでいただくことになり、大変心強いです。私も今後は一会員として微力ながらお手伝いできれば幸いです。お世話になった全国の皆様、本当にありがとうございます。

◆ 前副幹事長



弁護士 岩城 穰

私は、木村達也先生から声をかけられて、阪神大震災後の1995年6月に日弁連に設置された土地住宅部会に参加させていただき、96年12月の欠陥住宅全国ネットの結成総会以降、全国ネットの活動に参加してきました。弁護士と建築士、学者、被害者の四者が手を携えて欠陥住宅被害をなくしていくという組織のスタイルは、私にとって本当に新鮮でした。

97年10月に結成された関西ネットの初代事務局長となりましたが、関西ネットを母体にして京都ネットや和歌山ネットが生まれていくダイナミクスが面白かったこともあり、関西ネットの事務局長の後任を重村達郎先生にお願いし、当時全国ネットの事務局長であった吉岡先生に直訴して、99年5月の第7回広島大会で事務局長に就任し、その後、吉岡幹事長のもとで、2006年11月の第21回福岡大会で河合敏男先生に事務局長を交代して

退任するまで、7年半にわたって事務局長をさせていただきました。

その間、全国大会の開催に合わせて各地で地域ネットを結成していく取り組みに関わらせていただき、地域ネットがほぼ全国を網羅することになりました（広島風呂橋さんが「信長の野望」と評してくれました）。機関紙「ふぉあ・すまいる」の発行、全国ネットとしての「欠陥住宅110番」の電話相談の開始、「消費者のための欠陥住宅判例」シリーズの発刊に携わるなどし、土地住宅部会のほうでも部会長を2年間務めさせていただいたり、「欠陥住宅被害救済の手引」や「消費者のための家づくりモデル約款の解説」の発刊、そしてそれまでの集大成のような2005年11月の日弁連人権大会シンポジウム（鳥取）の開催にも関わらせていただいたことは、私にとってかけがえのない経験であり、また楽しく、思い出深いものでした。

事務局長を河合先生に交代して退任してからも、全国大会には欠かさず参加し、関西ネットの活動も続けてきましたが（2010年4月から、関西ネットの代表幹事を木村達也先生から引き継ぎました）、私が弁護士になった当初から関わっている過労死問題の分野で、2011年から国が過労死を防止する法律（過労死防止基本法）の制定を求める運動に全力投球することになり、2014年6月に「過労死等防止対策推進法」が成立してからは、過労死防止全国センターの事務局長や、厚労省の過労死等防止対策推進協議会の委員に就任するなどしたため、全国ネットや関西ネットの活動から事実上離れていかざるを得なくなりました。

それでも、全国ネットの大会には可能な限り参加し、あるところから「副幹事長」の肩書をいただいていた、もっぱら閉会挨拶をさせていただくなどしてきましたが、昨年秋の第50回大阪大会で吉岡代表幹事、河合幹事長、平泉事務局長が揃って退任されるとのことで、名ばかり副幹事長の私も退任ということになりました。

後任の木津田代表幹事、神崎幹事長、森竹事務局長は、いずれも古くから一緒に全国ネット・関西ネットで活動してきた「戦友」のような仲間た

ちです。全国ネットの結成から四半世紀が過ぎ、全国大会も実に50回を数える中で、一気に役員が若返ったことは、本当に喜ばしいことです。新しい役員の皆さんのご活躍を、心から祈念しています。

また、今回退任された吉岡先生、河合先生、平泉先生、長い間本当にお疲れさまでした。先生方と一緒に活動ができたことを嬉しく、また誇りに思います。

皆様、長い間、ありがとうございました。

◆ 前事務局長



弁護士 平泉憲一

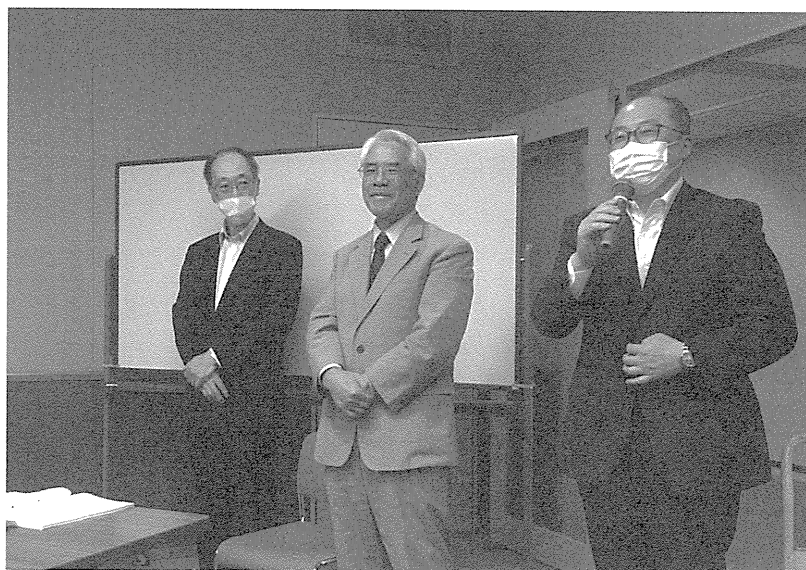
2012年春の札幌大会終了時より、前事務局長の河合敏男先生から事務局長を引き継ぎ、2021年秋の第50回大阪大会まで9年半にわたって務めさせていただきました。この間、18大会の開催準備に関わり、20周年記念行事、「ふぉあ・すまいる」

編集、110番開催準備などに携わってきました。

全国ネットの目的のひとつは、建築紛争事件に関する情報、解決のスキル・ノウハウを共有し、全国地域を問わず同レベルの紛争解決を可能にすることにあり、事務局として大会・機関誌・ML・HPの運営は重要な役割であると認識しておりました。この大任をどれくらい果たせたのかは甚だ心許ないところですが、多くの皆さまからご助力を賜り、森竹和政先生にバトンタッチをすることができました。

この間、大会での講演や報告のお願い、「ふぉあ・すまいる」の原稿のお願い、その他各種会議へのご参加やご意見、110番へのご協力など、会員の皆さまには数え切れないくらいのご協力をいただきました。また、ホームページやメーリングリストの管理運営については、一級建築士の橋本頼幸先生（関西ネット）にお願いし、長期間にわたって大変なご苦勞をおかけしました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

皆さまには感謝しかありません。ありがとうございました。



大阪大会より

第48回奈良大会・第49回仙台大会・第50回大阪大会 基 調 報 告

前幹事長 河 合 敏 男（東京）

1 はじめに

欠陥住宅全国ネット第48回奈良大会、第49回仙台大会、第50回大阪大会の3大会は、新型コロナの影響のためWEB会議方式による大会となりました。しかし、内容的には3大会とも大変充実した内容であったと思います。以下、3大会を振り返って、基調報告させていただきます。

2 第48回奈良大会

第48回奈良大会は、本来2020年春の開催予定でしたが、新型コロナ感染者拡大により延期され、同年秋に、はじめてWEB会議方式を採用して行われました。

本大会では、愛知学院大学法学部准教授の永岩慧子先生に「建築物の瑕疵をめぐる責任と消費者保護について」というテーマでご講演をいただきました。永岩先生は、ドイツの瑕疵責任に係わる法制について深く研究しておられる研究者です。ドイツにおける建築契約の瑕疵をめぐる議論は、消費者保護の視点から大変進歩的であって、「消費者建築契約」という契約類型が法律に規定されて消費者保護が図られているとのことです。建築工事の注文者と請負人は、経済力や情報力に圧倒的な差があることから、特に強い消費者保護の制度が必要であることは私たちが常日頃感じてきたことで、大変示唆に富むご講演でした。今後の提言に結びつけていきたいと思います。

また本大会では、「建築瑕疵紛争の裁判の現状」とのテーマで、調停委員や専門委員関与の事件について、各地の弁護士より運用上の疑問点、問題点の指摘が行われ、議論されました。制度は、時

間の経過とともに本来の制度趣旨からはずれたり独断的な方向へ変容していかないよう、常に批判的に監視していくことが重要です。全国ネットは多くの会員により各地の実情の情報交換の場として、大変貴重な存在であると実感しました。

3 第49回仙台大会

この数年、大規模災害が次々と発生しています。熊本地震、西日本豪雨災害、北海道胆振東部地震被害、その他大規模な地震や台風の災害は毎年のように頻繁に発生しています。また人的災害の可能性が高い熱海土石流事件もありました。この仙台大会の1ヶ月前に震度6強の地震が発生しましたが、これはなんと10年前の東日本大震災の余震とのことです。大地震の後遺症は、余震のみならず、いまだに東北の人たちの生活面に及んでいます。本大会では、東日本大震災の10年後の総括が行われ、今なお生活が元に戻らない実情が紹介されました。

本大会では地質学、地盤工学、防災研究の第1人者である京都大学の釜井俊孝先生に講演をいただきました。先生によれば、地滑り、液状化、浸水被害、土石流などの災害は、災害リスクを顧みずに経済合理性に従って行動し、人間の欲望に従って無秩序な都市計画を遂行してきた結果であるとしています。また、防災問題の特にハードの側面からは、復興技術コンサルタントの佐藤真吾先生から「盛土造成宅地の地盤被害と地盤リスク」というテーマでご講演をいただき、裁判実務も含めて貴重な提言をいただきました。

4 第50回大阪大会

大阪大会の3ヶ月前に熱海土石流事件が発生し、多数の死傷者を出す大惨事となりました。地盤被害は、外規模かつ深刻な被害をもたらします。大阪大会は、仙台大会に引き続き地盤問題を取り上げることとしました。

本大会では、東京大学名誉教授の東畑郁夫先生に、総論的、社会的な見地から我が国の地盤問題についてご講演いただきました。東畑先生は、地盤工学会の会長を歴任された地盤工学の専門家であるとともに、土木・建築・防災等の社会基盤について深く研究されている先生です。

仙台大会でもご講演いただいた京都大学の釜井俊孝先生にも再度ご講演をいただき、無法状態の地盤形質変更の問題のご指摘をいただきました。地盤被害の予防や救済は、個人のレベルではなかなか難しく、立法、行政が動いて改善していく必要があります。私たち全国ネットとしても、ご講演いただいて先生方のご教授をいただきながら、社会運動として積極的に取り組むべき課題だという思いを強くした次第です。

5 おわりに

全国ネットでは、各専門分野での第一人者の先生方にご講演をいただいた内容など、大会の詳細を機関誌「ふぉあ・すまいる」にまとめ、ホームページ上で公開しておりますので、詳細は是非そちらをご参照ください。また、年2回開催される全国大会はどなたでも参加できます。最新の情報を入手できますので、是非多くの方にご参加いただきたいと思います。

私たちの活動は、全国の実務家、研究者がもっている最新の問題意識と最先端の情報を発信している団体であると自負しております。それは多くの会員の協力によって支えられていることは言うまでもありません。今後ともご支援、ご協力をいただきたく、よろしくお願い申し上げます。

民法改正「請負」

弁護士 河 合 敏 男（東京）

1 民法634条（注文者が受ける利益の割合に応じた報酬）の新設

（1）改正の内容

解除等により請負の仕事が未完成で終了した場合に、請負人が報酬請求できる場合の規定を新設した。仕事の内容が可分であり、かつ既にした仕事部分の給付によって注文者が利益を受ける場合は、請負人は注文者の受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができるとされている。これは、最高裁昭和56年2月17日判決の法理を明文化したものである。

（2）問題点

問題は、注文者の受ける利益の割合をどのように算定するかである。建築請負工事の出来高算定については、①工事全体に占める既施工部分の割合を認定し、請負代金額にその割合を乗じる方法（割合方式）、②既施工の工事部分について見積を基に積算を行う方法（積算方式）、③残工事に要した費用を当初の請負代金から差し引く方法（控除方式）があるといわれている。専門知識のない消費者にとっては、①②を把握するのは困難である。条文の文言は「注文者の受ける利益の割合に応じて」とされているところ、注文者にとっての利益とは建物の「完成」であることからすると、「注文者の受ける利益の割合」は、未完成部分を完成に至らしめるために要する費用、すなわち③の算定方法が妥当と解すべきである。建築工事の

物理的な「出来高」と法律上の「注文者の受ける利益の割合」とは必ずしも一致しないとの認識が必要である。

2 契約不適合責任

（1）改正の内容

有償契約の担保責任は、法定責任説ではなく契約責任説を採用することになり、契約法の中では「瑕疵」の概念はなくなり、「契約不適合」と呼ぶことになった。また、従前の瑕疵担保責任は、「隠れた瑕疵」であることが必要であったが、契約不適合責任では「隠れた」の要件は削除された。

（2）問題点

従前の「瑕疵」の概念は「通常備えるべき品質・性能を有しないか又は契約で予定した品質・性能を有しないこと」とされていたが、改正法の「契約不適合」は明文上「種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないこと」と定義された（562条）。前者は客観的基準と主観的基準の両者を併記しているのに対し、後者は主観的基準のみとなっているようにみえる。しかし「通常備えるべき品質・性能を有すること」は特段の事由のない限り、明示的な合意がなくても当然に契約内容に含むと解されるので、両者に実質的な差違はないとされている。

しかしながら、実務上この点を誤解し、契約上の合意や契約書記載を持ち出して、「契約書に記載がないから担保責任を負わない。」などの責任

逃れの口実を許さぬよう、注意が必要である。

415条（債務不履行による損害賠償）但書は、帰責事由不存在による免責の条項であり、「その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由」と定めた。これは「契約に照らして債務者の責めに帰することができない事由」との当初の草案を修正して成立したものであるが、この草案段階の議論において、①消費者は必ずしも合理的な行動ばかりするわけではなく、ときには不合理な契約をしてしまうこともある、②契約書にどう書かれているかが重視されるおそれがあり、契約書作成能力に劣る中小企業や消費者が重い責任を負われる可能性があるとの懸念が強く主張され、このような文言となったのであり、この法制定過程の議論を忘れてはならない。

3 民法563条（代金減額請求権）の新設

（1）改正の内容

売買の節に規定されているが（559条により有償契約に準用）、担保責任の一つとして代金減額請求権の規定が新設された。これは、契約の一部解除の性質を有するものとされている。

（2）問題点

例えば建物建築請負契約で、エアコン3台設置すべきところ、2台しか設置されていなかった場合のように、見積書上減額すべき金額が明確な場合はわかりやすい。民法改正前は、損害賠償請求で解決されてきたものについて選択肢が一つ増えたといえる。しかし、雨漏りのような契約不適合の場合、減額する代金を算定するのはかなり困難と思われ、結局従前のような損害賠償請求の方法をとらざるを得ないのではないと思われる。

ただし、改正民法の損害賠償請求は、債務者の帰責事由不存在が要件とされており、従前無過失責任とされてきた瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求よりも権利行使の制約が大きくなっている。これに対して改正民法の代金減額請求権は債務者の帰責事由不存在が要件とされていない点で注文

者に有利である。補修費用相当額のような損害賠償請求を前提とする算定金額がベースとなって、これが559条の代金減額請求の減額代金とみなされる運用がなされれば、使い勝手のよい制度となるだろう。

4 補修に代わる損害賠償請求と追完請求の先履行との関係

（1）改正の内容

415条1項は、一般の債務不履行による損害賠償請求を定め、同条2項は債務の履行に代わる損害賠償請求について定めた。後者は「填補賠償」と呼ばれるが、その要件として、履行不能か明確な履行拒絶でない限りは、原則として追完請求の先履行を必要とする条文構成となっている。

（2）問題点

改正前民法は、請負の瑕疵担保責任について、「瑕疵の補修に代えて、又はその補修とともに損害賠償請求できる。」と定め、損害賠償請求するために補修請求を先行させる必要はなかった。しかし、民法改正後に瑕疵の補修に代えて損害賠償請求する場合、仮に415条2項が適用されるとなると、まず追完請求を行い、その履行拒絶がなされるという過程を経なければ損害賠償請求ができなくなるのではないかと疑問が生ずる。仮にそうだとすると、信頼関係が破綻し、この業者に補修してもらいたくないという場合でも、補修請求しなければならないことになり、紛争解決の実情にそぐわないことも出てくる。

瑕疵補修に代えて行う損害賠償請求は、415条1項が適用になると解すればこのようなことは問題とならず、筒井建夫・松村秀樹編著『問一答民法（債権関係）改正』（（株）商事法務）341頁は、そのように解釈している。松本克美教授も、「目的物に瑕疵（契約内容不適合）があった場合、そのこと自体の損害賠償は、必ずしも「履行に代わる」損害賠償と考える必要はない」として、1項を適用すべきだとしている（吉田和夫ほか編著・大西泰博先生古稀記念論文集『市民生活関係法の新たな展開』（敬文堂）掲載の論文「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—」)。

これに対して、条文の体裁上2項が適用となり原則として追完請求の先履行が必要であるとする説も多い。しかし、2項説を採用する学説でも、「問題となった売買契約・請負契約において当事者が基礎とした事情に照らして、当該契約不適合の内容・程度、不適合を生じるに至った経緯等を評価したときに、もはや追完を求めることが合理的に期待できないと評価できるのであれば、追完不能と認めてよい」と解釈したり、あるいは、「債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるときに該当する」と解釈して、415条2項1号または3号の適用によりいきなりの「追完に代わる損害賠償」を請求することができるとする説が有力である(潮見『売買・請負目的物の契約不適合と追完に代わる損害賠償』(消費者法ニュース118号155頁))。

実務上、相当な補修方法、適切な補修方法は何かをめぐって争いとなることが多い。仮に2項説をとった場合でも、業者側からいい加減な補修方法が提案され、これを「履行を拒絶していない」との口実とされて損賠賠償を拒否されることが懸念される。相当な補修方法が何かは、結局裁判所の判断を仰がなければならいことが多い。そうだとすれば、履行に代わる損害賠償請求の間口は広く認めた方が柔軟でスムーズな解決に結びつくものと思われる。履行拒絶の要件は、1項説をとって不要とするか、あるいは2項説をとったとしてもできるだけ緩やかに解釈すべきであろう。

5 民法637条(知った時から1年以内の不適合通知)の新設

(1) 改正の内容

改正前民法の請負人の瑕疵担保期間は、仕事の目的物引渡時から1年以内とし、ただし建物その他の土地の工作物については5年乃至10年以内と定めていたが、改正民法はこれら期間制限の規定を削除した。これに代えて民法637条は、目的物

の契約不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しなければ担保責任を失うとする失権効の規定を設けた。

(2) 問題点

同条にいう「知った」とは具体的に何を知ったかが実務上問題となる。例えば、建物の外壁にひび割れが生じたが、乾燥による軽微なひび割れと考えて放置していたところ、1年後に、ひび割れの原因は建物の不同沈下による重大な欠陥であることが判明したという場合、ひび割れという現象を認識した時を「知った時」とすると、後で判明した不同沈下に対する補修請求は期間制限にかかり行使できないということになる。欠陥商品の場合、消費者はまず欠陥現象を認識するが、その原因(欠陥原因)の発見は遅れることが多い。当事者の契約上の合意内容は、欠陥現象を引き起こすような原因の存在しない目的物の提供である。そうである以上、契約不適合を知った時とは、契約不適合の原因部分を知った時と解すべきである。

従来の判例は、改正前民法566条3項(売買の瑕疵担保責任の除斥期間)に定める「知った時」について、「担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したとき」(最判平成13.2.22)、「解除権の除斥期間については、契約解除ができる程度の重大な瑕疵を知った時」(東京地判平成4.9.16)としてきた。民法改正の部会資料75A38頁でも基本的に従前の判例と同様の解釈をすべきものとしている。

建築物の瑕疵をめぐる責任と消費者保護

—ドイツ法の動向を中心に— (永岩慧子)

弁護士 平 泉 憲 一 (大阪)

愛知学院大学の永岩慧子先生に、「建築物の瑕疵をめぐる責任と消費者保護—ドイツ法の動向を中心に—」をご講演いただきましたので、その概要をご報告いたします。

1 ドイツの建築契約に関する法律では、建築契約内容の複雑性・長期に渡る履行期間、消費者保護の要請（経済上大きな負担を伴う契約であること、建築についての専門知識を持たないことへの配慮の必要性）に鑑み、次のような配慮をしているとのこと。

(1) まず、ドイツの消費者建築契約（このネーミングがすべてを表していますね）では、契約締結前に、請負人は、消費者に対してテキスト方式で建築仕様書を提示しなければならないとされ、契約前の給付内容の吟味機会が確保されている。

(2) 殊に、建築仕様書には、提供される仕事の本質的な性質が明確な方法で示されなければならない、最低限盛り込むべき情報が規定されている。

(3) この建築仕様書の内容は、別段の定めがない限り契約内容となり、契約交渉時に生じる注文者の正当な期待の保護、注文者請負人の情報の非対称性への対応、契約内容に関する立証の困難性回避を図っている。

(4) なお、建築仕様書が不完全なため契約解釈に生じる疑義は請負人の負担とし、疑わしきは消費者の利益に解釈される。

(5) さらに、建築契約では履行過程で変更が行われることが通常であることが前提とし、注文者が変更を求める場合、契約当事者は契約の変更とそれに伴う報酬の増減について協議により合意すべきとしたうえで、合意できなかった場合、注文

者に変更指示権が生じる（報酬の増減は別途決定）と規定している。

(6) もっとも、契約内容を変更を求める場合、たとえば屋根を赤色瓦で葺くことを、契約後緑色瓦に変更することが許されるかは、それが請負人にとって過大であるかによって判断され

るが、屋根の傾斜を7度と注文していた場合に、これだと雨水が即座に流れず屋根に隙間が生じ得るから12度の傾斜で施工しろと求めた場合は、「合意した仕事の結果達成のために必要不可欠な変更を求める場合」として、請負人は変更要請を拒絶できないとされる。

(7) そもそも、ドイツでは、注文者が請負人に対して瑕疵に基づく権利を主張する際に示すべき事実として、瑕疵原因を特定する必要はなく、瑕疵現象である事実について詳細に述べることで足りるとされ、この瑕疵現象の原因を特定し、瑕疵の除去義務の範囲を決定するのは、請負人または鑑定人であるとされる。このような取り扱いは、専門的・技術的能力といった理由から、請負契約法において確立した司法手続となっている。

もっとも、このような司法手続きの問題点として、技術的な領域と法的な領域が混在するという



永岩慧子准教授

望ましくない状況が生じるとの指摘もあるようだが、鑑定人と法律の専門家である弁護士、それに裁判所が協調的に対話し、瑕疵の問題を巡る法的な要件を明確にする必要があるとされる。

2 このようなドイツ法改正の動向を踏まえて、永岩先生は、建築契約の内容確定について、専門性に差がある建築契約では、技術的・専門的な概念が多用された設計図書等の記述のみを拠り所とするのではなく、当該契約の趣旨目的に照らし総合的に解釈される必要があるとして、そのために請負人の情報提供義務による可能な限りの契約内容の明確化、不明確な建築仕様書の解釈を巡る規定（疑わしきは消費者の利益に）による紛争回避、請負人の専門性を重視し瑕疵概念を広く捉えることを示唆されました。

また、消費者にとって人生で最大ともいえる取引に存在するリスクの重大性や、複雑かつ長期に及ぶ訴訟活動など被害回復に向けた課題に対して、前記のような包括的保護規定を置くドイツ法の視点が有益である旨述べられました。

3 先生のお話は、日本の欠陥住宅問題における課題解決において、画期的な視点をいただけたように思いました。



東日本大震災10年後の総括

講演報告

震災後10年 残された課題

(京都大学防災研究所教授 釜井俊孝)

弁護士 平 泉 憲 一 (大阪)

ご講演は、東日本大震災から10年に際し、仙台市・緑が丘4丁目地滑りを振り返ると共に、宅地の復興に関するお考えを内容とするもので、概要は次のとおりでした。

なお、以下はご講演をお聴きした私の把握した報告であり、先生のご意向・内容との齟齬があった場合には、その責任はすべて私にあります。

1 まず、現在「ダメ盛土」となっている谷埋め盛土は、高度経済成長期（1960～1975）に大量に作られたものであるところ、当時の四大公害はほぼ解決したにもかかわらず、同時代に造られた宅地盛土の地滑り被害は、いわば「遅れてきた公害」と呼ぶべき災害とされ、「公害」である以上、その原因をつくった（デベロッパー、ハウスメーカー）を巻き込んだ管理の仕組み（法律、対策基金など）が必要であるとの視点を示されました。

2 東日本大震災時の盛土地滑り地帯を中心に地滑り被害の現状、機序、類型等について説明されたうえで、同被害は、先立つ1978年の宮城県沖地震後に出された提言の実行が不十分であったこと（その意味で「忘れられた提言」）によるものと述べられました。

この提言内容は、次のとおりです。

① 民法717条によって、工作物責任は、所有者たる住民にある。しかし、宅地の復旧は個人では無理である。さらに、復旧後も地区全体での排水管理が必要（メンテナンスの必要性）である。その仕組みとして、「社会的復旧」の概念が必要である。

② 宅地では、被害の正しい認識が困難であり、専門家がコンサルする必要がある。

③ 都市開発制度の見直しと新しい居住地管理制度を検討すべきである。特に、強すぎる排他的私権を制限することも議論すべき。

このうち①の「社会的復旧」の一部は具体化されつつあるが、他は未達成とのこと。

3 そのうえで、やがて来る地震災害に対処するには、郊外住宅地の防災・減災に有効な手段や私権の極端な膨張を制限する対策を議論する必要がある、その具体的方策として、以下の諸点を掲げておられます。

① 「盛土か切土か」を不動産取引の重要事項説明にいれる。

② 盛土の所は、固定資産税を軽減。一方、「災害リスク税」を創設して、総額では負担増にする（リスクがあることを誰の眼にも分かるようにする）。

- ③ 自治体による優先的土地買収権の法制度化。
ダメ盛土の所は、公園化する。
- ④ 住宅地のメンテナンスとリスク管理を目的とした宅地防災組合法（マンションの管理組合と同様）の制定。
- ⑤ 宅地防災組合に対し、専門家による助言制度の創設。
- ⑥ 全国の不動産開発費用の一定割合を徴収して「宅地防災基金」を創設。宅地防災組合の運営と災害時の復興費用に充当する。

4 前記提言が実現できなかったことは、宅地耐震化事業の効果と矛盾、住民参加の不十分さ、地面の復旧へ傾斜という問題点があり、その根底には、開発推進から変わらない日本の都市計画があると指摘されました。

そのうえで、税制や法制度を工夫し、財布に直結した対策で住民や開発業者を巻き込むと共に、新たな都市計画思想として、「等高線都市」をご提案されています。

地震時における地盤災害の課題と対策

(株式会社復建技術コンサルタント 佐藤真吾)

弁護士 平 泉 憲 一 (大阪)

仙台大会では、株式会社復建技術コンサルタントであり、工学博士・技術士（総合技術監理／建設部門）、地盤品質判定士である佐藤真吾先生に、ご講演いただきましたので、概要を次のとおりご報告いたします。なお、以下はご講演をお聴きした私の把握した報告であり、先生のご意向・内容との齟齬があった場合には、その責任はすべて私にあります。

ご講演では、盛土造成宅地の被害について、東北地方太平洋沖地震（2011年）、熊本地震（2016年）、北海道胆振東部地震（2018年）や、豪雨災害、さらには欠陥宅地地盤による被害について、それぞれご説明をいただきました。豪雨による盛土斜面崩壊例については、盛土の土質が「緩い砂質土」であることが共通していたとのことでした。また、欠陥宅地被害には、増し積み擁壁、不適格な擁壁再構築、練積み造擁壁（間知ブロック擁壁）などが紹介されました。

被害紹介後には盛土造成宅地の地盤リスクを、その被災メカニズム、被災盛土の特徴、切土・盛土・切盛境界のリスク、復旧対策例、復旧の概算工事費、被災後のリスクなどを説明いただきました。

被災メカニズムでは、盛土は切土と比較して長く大きく揺れるという盛土の地震波の増幅特性、盛土造成地の地滑りの被害は明確なすべり面が存在しない（滑動崩落）、緩い盛土のひな壇すべり（擁壁被害と宅盤の不同沈下）などの説明がありました。

また、被災盛土の特徴としてN値が非常に低いこと、盛土は長い年月で劣化するなどの点が指摘されました。さらに、切盛境界での地震時の被害率は切土よりも明らかに高いことも示されました。

復旧のための概算工事費は、住宅の建て替え・

解体撤去費・家具家電衣類費・仮住まい引っ越し費用のみならず、滑動崩落対策（擁壁含む）＋宅盤補強費を加えると、1宅地あたり約4400万円にも及ぶとのことでした。

そのうえで、このように被災後の復旧は簡単ではないこと、擁壁下方住民は擁壁復旧までに長い時間避難生活を強いられる、狭隘箇所の擁壁復旧は困難であること、個人で復旧するには限界があることを述べられました。

最後に、地盤工学会の地震時における地盤災害の課題と対策を掲げられていましたので、その提言を以下に列举します。

- 提言1 今回の震災における宅地地盤被害の徹底分析
- 提言2 応急復旧のための緊急調査の整備
- 提言3 本復旧に向けた方針決定やその主体の明確化と本復旧工法の合理的な選定
- 提言4 今後の耐震補強のための現地調査手法と対策方法の開発
- 提言5 今後の耐震補強のための施策と資料の保存
- 提言6 今後の耐震補強のための地盤情報の公開
- 提言7 戸建て住宅の新設にあたっての施主への説明責任
- 提言8 今後の宅地売買に際しての地盤情報の継承の義務化

東日本大震災後の活動について

欠陥住宅東北ネット事務局長 伊 藤 佑 紀

1 東日本大震災の被害概要（p.20広報資料参照）

2 震災後の活動経過（震災に関連するものを中心に）

2011年

- 3月11日 東日本大震災発生
各自、現地相談、現地調査等
- 4月7日 がれきのアスベスト調査
- 4月13日 被災宅地現地調査（西花苑、折立、緑が丘等）
- 7月2日 欠陥住宅110番 35件（うち震災関連17件）
- 7月9日 「地震と欠陥住宅」講演会及び無料相談会
講師：永井光弘弁護士 アピール採択
- 11月26日～27日 欠陥住宅全国大会仙台大会開催、アピール採択

2012年

- 7月1日 講演会「建築と津波被害を考える」開催
講師：東北学院大学 飛田善雄教授
- 7月7日 欠陥住宅110番 21件

2013年

- 3月9日 シンポジウム「建築と地盤～消費者のための地盤を考える～」開催 アピール採択
- 7月6日 欠陥住宅110番 21件
- 12月15日 市民向け講座「大丈夫ですか？東日本大震災後のあなたの住まい～『安心な住まい』を手に入れるための特別市民

講座」開催

2014年

- 3月12日 「スウェーデン式サウンディング試験講習会」～東日本大震災後の安全な住宅確保のために～ 講師：一般社団法人地盤安心住宅整備支援機構技術顧問 中村裕昭氏（地盤工学会）
- 7月5日 欠陥住宅110番 26件
- 8月24日 市民向けシンポジウム「欠陥マンション被害の相談・対応方法～姉歯事件から東日本大震災を通じて見えてきたもの」実施
- 11月15日 石巻市主催の市民向け学習会への講師派遣
平山建治建築士、齋藤拓生弁護士

2015年

- 5月30日～31日 欠陥住宅全国ネット盛岡大会
アピール採択
- 7月4日 欠陥住宅110番 32件
- 10月17日 市民向けシンポジウム「安心住まいるナビゲート～弁護士と建築士による寸劇と解説を通じて」実施
- 11月29日 石巻市主催の市民向け学習会への講師派遣
担当：平山建治建築士、篠塚功照弁護士、伊藤佑紀

2016年

- 1月29日 消費生活展における市民向け学習会への講師派遣 担当：武田明子弁護士、宮腰英洋弁護士
- 7月2日 欠陥住宅110番 9件

2017年

6月24日 欠陥住宅110番 0件

7月30日 地盤被害勝訴判決に関する講演会 講師：渡邊純弁護士

東日本大震災により、自宅宅地が地盤崩壊を起こした被害者2名（買主）が、地盤崩壊を起こした宅地には瑕疵があるとして、販売者である須賀川市に対して瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を求め、勝訴した事案についての解説

11月2日 「地盤情報等に関するお願い」に関して、国交省担当者と面会（平山建築士、齋藤拓生弁護士、伊藤佑紀）

2018年

7月7日 欠陥住宅110番 4件

2019年

7月6日 欠陥住宅110番 20件

3 震災後の活動を振り返って

（1）被災宅地等の調査

震災後、可及的速やかに、被災地において宅地や建物被害の調査、アスベスト調査等を実施。被災者の具体的ニーズの把握や、その後の無料相談会実施に繋がった。

（2）市民への啓発活動

震災により、地盤被害や防災の観点から、住宅の購入に不安を抱える人が増加。地盤の注意点、宅地造成履歴マップの活用等についての情報提供や啓発活動、被害防止活動に注力。

（3）常設HPの開設、配点方法の整備

震災後の相談増等に対応するため、専用のHPを開設。持ち回りによる担当制を敷いて、個別の案件に迅速に対応できるような体制を整備。震災関連の事案は少なくなっているが、配点体制整備（2012年4月）以降、合計247件（2021年3月11日現在）の相談が寄せられている

（4）個別事案における被害救済活動

震災発生以降、東北ネット会員において、震災関連の相談や依頼を多数受けてきた。その全てについて詳細に報告することはできないものの、主

なものについて、この後、ご紹介させていただきたい。

この後の報告においては、東北ネット代表である平山一級建築士より、平山建築士が実際に相談を受けたり、ADRの仲裁人として携わられた宅地被害問題についてご紹介いただき、東北ネット会員である増井弁護士、昆野弁護士からは、東北ネット会員が担当した震災に関する宅地・建物被害等について紹介させていただく予定である。宅地被害の問題については、そもそも地盤情報の入手が困難であることや、宅地造成における明確な数値基準が無いこと、ボーリング式試験で得られるN値が0の場合においてもSWS試験により得られる換算N値は3以上となる場合があること等、紛争解決を図る上でも特有の難しさがある。今回ご紹介の事例についても、そのような悩みを抱えながら対応したケースであり、今回のご報告に対して、今後に向けたアドバイス等があればご教示いただきたい。

（5）その他雑感

上記各対応については、各地域ネットからのアドバイスや、具体的な諸活動を大いに参考にさせていただいた（市民学習会、寸劇、110番等々）。また、震災直後、多大な義援金をいただき、上記諸活動のために有効に活用させていただいた。改めて、欠陥住宅全国ネットの皆様には御礼を申し上げたい。そして、震災後の10年間、被災地においては様々な取り組みがなされてきたものの、釜井教授のご講演の通り、宅地の復興については、未だに課題が山積みである。また、宅地問題以外にも、沿岸部における防潮堤の設置については積極説と消極説が分かれるなど、被災地内部でも、見解が統一されていない。その意味で、我々東北ネット会員は、今後も、課題に向き合い続ける必要があり、引き続き、皆様のお知恵を拝借したり、ご意見をいただきながら、活動を進めていきたい。

平成 23 年（2011 年）東北地方太平洋沖地震の警察活動と被害状況

災害種別 都道府県	人的被害					建物被害								道	橋	山	堤	鉄
	死	行	負 傷 者		者	全	半	流	全	半	床	床	一	非	路	梁	崖	防
	者	方	重	軽	合	壊	壊	失	焼	焼	上	下	部	住	損	被	崩	決
人	明	傷	傷	計	戸	戸	戸	戸	戸	戸	浸	浸	損	害	壊	害	壊	壊
人	人	人	人	人	人	人	人	人	人	人	人	人	人	人	箇所	箇所	箇所	箇所
北 海 道	1			3	3		4				329	545	7	469				
東 北	青 森	3	1	26	86	112	308	701					1,006	1,402	2			
	岩 手	4,675	1,111	*	213	19,508	6,571		33			6	19,064	4,707	30	4	6	
	宮 城	9,543	1,216	*	4,145	83,005	155,130		135			7,796	224,202	26,796	390	12	51	45
	秋 田			4	7	11							5	3	9			
	山 形	2		8	21	29							21	96	21		29	
	福 島	1,614	196	20	163	183	15,435	82,783		77	3	1,061	351	141,054	1,010	187	3	9
東 京		7		20	97	117	15	198		1			4,847	1,101	295	55	6	
関 東	茨 城	24	1	34	678	712	2,635	25,013		31		75	624	191,581	22,590	307	41	
	栃 木	4		7	126	133	261	2,118					73,552	295	257		40	2
	群 馬	1		14	28	42		7					17,679		36		9	
	埼 玉			7	38	45	24	199		1	1		1	1,800	33	160		
	千 葉	21	2	30	233	263	801	10,155		15		157	731	55,081	660	2,343		55
	神奈川	4		17	121	138		41					459	13	160	1	2	
	新 潟				3	3							17	9				
	山 梨				2	2							4					
	長 野				1	1												
	静 岡			1	2	3						5	13					
中 部	岐 阜														1			
	三 重				1	1						2		9				
四 国	徳 島											2	9					
	高 知				1	1						2	8					
合 計		15,899	2,527			6,157	121,992	282,920		297	1,628	10,076	730,392	59,193	4,198	116	207	45

※ 未確認情報を含む。

【活動部隊】

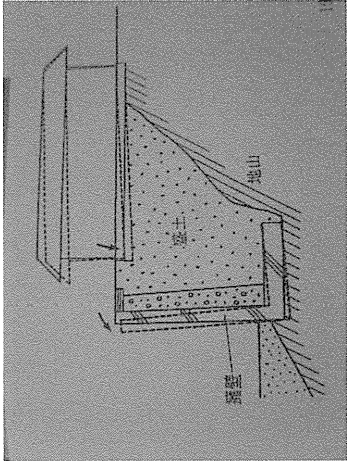
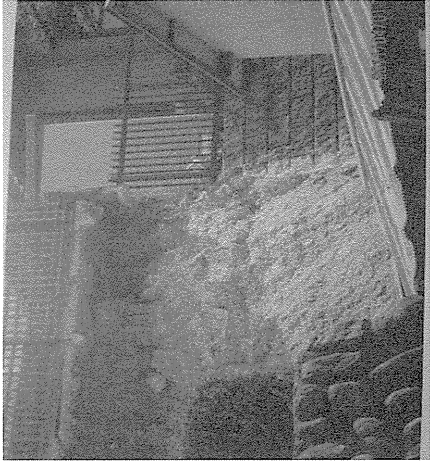
	岩手県	宮城県	福島県	合計
自県体制	約 490 人	約 850 人	約 2,260 人	約 3,600 人
特別派遣	—	—	—	—
合計	約 490 人	約 850 人	約 2,260 人	約 3,600 人

※ 四捨五入の関係で必ずしも合計が一致しない場合がある。

私が担当した東日本大震災（2011.3.11）の地盤問題について

令和 3 年 3 月 20 日 建築士 平山建治

被害項目	被害内容	被害原因	備考
① 大規模造成地（震災の 30 年前）の被害 （仙台市中心部より北西に位置する丘陵地を大規模に宅地造成） 丘陵地で最大深さが 30m ほどの粘性土（砂質土混じり）盛土。谷間に沼が存在していた。（地形図） 被害調査 9 件（建築時期平成 4 年）	盛土の厚い方向に最大で 4/1000～5/1000 の不同沈下が発生している。（8 件）	造成時の転圧不足により盛土部分に軟弱層が存在し、地震の振動で軟弱層に圧密沈下が生じ、建物の不同沈下が発生したものと推測される。 1 宅地 4 カ所の SWS 試験の結果、地表面下 2m～3m に自沈層(1kN)が 0.5m～1.0m 連続して存在し、自沈層方向に向かって建物が傾斜している。（8 件）	依頼者：民間不動産業者 売り建住宅：建築条件付土地の売買契約＋建築請負契約 建物仕様： 布基礎（フラット 35 仕様） 軸組工法・枠組壁工法（フラット 35 仕様） 屋根・外壁→軽い建物 8 件とも地震保険を利用して補修工事を行う予定。（鋼管圧入工法、耐圧版工法） * 震災前に沈下修正工事を行った 1 件は不動産業者が補修を行った。 * 地盤調査について（SWS 試験） 建築当時は大手の住宅メーカー以外はほとんど実施していない。 平成 4 年は告示 111 号で平成 13 年から告示 1113 号に SWS 試験が登場。
仙台市近郊の丘陵地帯はほとんど堆積岩である。砂、シルト、粘土が堆積の過程で圧縮され凝固したもので、一般に軟岩といわれ、掘削した岩塊を沢に埋土すると地下水の浸透によって泥状化する。	* 震災前に不同沈下していた建物→ブロック圧入工法で沈下修正工事を行っていた。基礎の沈下は見られないが内部の床組に 4/1000 の傾斜が発生していた。（1 件） 庭の地表面は常に湿気があり、地面を掘ると水が湧き出してくる。	* 等高線間隔が狭い急傾斜に水位が存在しないが等高線間隔が広い緩やかな傾斜に水位が存在している。（1 件） 水みちが来ていると推測される。	

② 擁壁の沈下、崩壊 仙台市中心部から北東に位置する小規模な造成地で近隣に水田や畑が存在している。(震災の5年前) 	高さ 2.2m のコンクリート擁壁が外側に傾斜し、建物の一部が不同沈下した。 基礎の換気孔にひび割れ (0.5～0.8 mm) が発生している。	支持地盤を確認せず擁壁工事を行った。本来、地盤調査を実施し、支持地盤を確認した上で、構造計算が必要である。	ADR：施工業者は地震が原因なので不可抗力として仲裁手続き終了。 木造2階建て、増築した1階平屋建て部分が不同沈下。 基礎：布基礎、軸組工法 屋根・外壁→軽い建物 擁壁高さが2mを超えているので工作物の申請が必要。現況は申請が行われてない。
③仙台市中心部から北東に位置する丘陵地で古い小規模な造成地である。(震災の40年前) 	高さ 6m の玉石積み擁壁(連壁)が崩壊した。隣地の宅地は震災前に間知ブロックに改修され、被害はなかった。建物は安定した地盤に建っていたので被害はなかったが擁壁の下に建っていた住宅の外壁に破損等の被害が発生した。	玉石積連壁の一部を間知ブロック擁壁に補修する時点で、本件擁壁の安全性についての検討が行われなかった可能性が考えられる。 既存玉石積との接続面の補強方法が困難であることを考慮すると本件擁壁と同時に間知ブロック擁壁の改修を行うべきであった。(当時は資金不足)	弁護士からの調査依頼：調査のみでその後の経過は不明。 2mを超えている間知ブロック積を施工するときは工作物(基準法88条・施行令第138条・142条参照)の申請が必要であるが無許可で工事が行われた可能性が考えられる。 工作物申請を行ったとしても接続面の安全な補強方法が証明できない限り許可は無理と推測する。

④塩釜市中心部から北東に位置する丘陵地で中規模な造成地である。(震災の30年前)  	間知ブロック擁壁(高さ6.0m)が震災で崩壊し、隣地(擁壁下)住宅の一部が破損した。 3月11日の地震では崩壊せず、4月7日の余震で崩壊した。 隣地建物の東側外壁に直撃し、外壁が破損したうえ、建物全体が西側に傾斜した。測定の結果、南側で5/1000～7/1000の傾斜、北側で2/1000～3/1000の傾斜が確認された。 (り災の程度は全壊)	間知ブロック擁壁の土圧を軽減するため、土留め裏側を掘削し、スタイロフォームを充填、盛土を行った。そのため、安定していた地盤が不安定な地盤になった。	ADR：申立人は擁壁の所有者 建物の修理代を支払いたいが資金がない。→仲裁手続き終了。 6件連続の宅地であったが1件だけ崩壊している。連続している安定な地盤は地盤強度を変えてはならない。 *告示1113号(平成13年7月2日)： 地盤の許容応力度を求めするための地盤調査の方法並びに許容支持力を定める方法等を定める件。(基礎ぐい共)
---	--	--	--

番号	事例表題	担当者	相手方	事案の概要	事案のポイント	最終結果	備考
1	集団宅地被害事件	吉岡和弘外	ハウスメーカー、建設会社	仙台市青葉区所在の宅地において東日本大震災により大規模な地滑被害が発生。造成工事業者及び土地建物売主兼建築請負業者を提訴。	・宅地造成業者の法的責任（宅地造成マニュアル違反の造成、除斥期間等） ・土地建物売主兼建築請負業者の法的責任（小規模建築物基礎設計の手引違反の建築等）	請求棄却→控訴棄却→上告受理	東日本大震災に伴う大規模地滑りによる集団提訴としては全国初と考えられ、注目を集めた。
2	スキップフロア建物における壁量不足事件	伊藤佑紀	地元工務店	震災前に建築した物件につき、震災後、内外壁に多数のひび割れが生じたため、相手方業者に補修を依頼したものの、その後もクロスのひび割れやシワが多数発生したため、建築士に調査を依頼した上で、調停申立て。	・震災による不可抗力 ・スキップフロアと呼ばれる特殊形態の建物における必要壁量等	補修費用相当額を支払うとの内容により調停成立	スキップフロアにおいては建築基準法施行令に定める必要壁量の1.5倍程度の壁量が望ましく、段差部分に補強が必要であるにも拘わらず、上記壁量の確保や補強等がなされていないことがため、不可抗力の主張を排斥する形での調停が成立。
3	震災全壊後、高台に住宅新築	千葉晃平	有名ハウスメーカー	震災後・新築で欠陥・交渉紛糾・戸建て	業者による杜撰な施工が横行されたもの（屋根は全面貼替）	調停 → 合意	
4	震災家族死亡後、内陸に住宅新築	千葉晃平	地元工務店	震災後・新築で杜撰な施工（貯霊場のリビングのカビなど）・戸建て	断熱材の施工不良やカビ発生の機序不明のまま施工強行	示談交渉 → 合意（250万円）	
5	震災で外壁等崩落後、計画無き場当たりリフォーム	千葉晃平	地元行政紹介の地元工務店	震災後リフォーム・戸建て	計画無き場当たりリフォーム	調停 → 訴訟（尋問後和解）	
6	新築建築中津波浸水事案	千葉晃平	有名ハウスメーカー	建築中（殆ど完成・1階床上）に浸水・戸建て		示談（補修対応）	
7	大規模半壊隠匿事案	千葉晃平	地元有名仲介業者	震災後・中古マンション購入・大規模半壊の事実が隠されていた	大規模半壊に係る説明義務	示談（買戻し 代金+解決金50万円）	

番号	事例課題	担当者	相手方	事例の概要	事例のポイント	最終結果	備考
8	補修後再度、傾き事案	千葉晃平	地元有名ハウスメーカー	震災で傾き・杭地盤補強不足疑い	地盤改良（材）が報告書と異なる疑い、2度目の破損等	調停（合意400万円）	
9	免震ダンパー破損事案	千葉晃平	地元中規模工務店	新築数年・免震ダンパー破損	免震ダンパーの実効性の問題	調停（補修等合意）	
10	床下合板無し事案	千葉晃平	地元大工	震災後・新築・床下合板無し	いまだ紛争係属	調停 → 訴訟係属中	
11	施工不良まみれ事案	千葉晃平	地元（近隣他県）工務店	震災後・新築・各所杜撰	いまだ紛争係属	調停 → 訴訟係属中 ※現地確認期日	
12	中古物件の瑕疵事案	伊藤佑紀	中規模不動産会社（県外）	震災前に建築され、震災後に購入した中古物件について、不同沈下、壁の亀裂等々が生じ、中古物件の売り主である不動産会社に対し、その相修費用を請求した事案。	各瑕疵について、経年劣化と言えるか否か	損害賠償金として470万円を支払うとの内容で和解。	
13	震災後のリフォームに関するトラブル事件	伊藤佑紀	地元工務店	津波で家が全壊となり、1Fをリフォーム。9割の工事は終わったが、床が歪み扉が閉まりづらい等の不具合が生じ、また、なかなか完成に至らずに、支援金等も受けられないとのことで相談あり	回収可能性	業者が破産し、回収できずに終了。	
14	悪質リフォーム事件	伊藤佑紀	大阪のリフォーム業者	震災で自宅が全壊となり、大阪から来ていたリフォーム業者に500万円を支払ってリフォームを依頼したものの、当該業者が、工事途中で作業を放棄したため、損害賠償請求をしたもの。	・リフォーム工事の相当性 ・工事代金の妥当性 ・回収可能性	調停により、500万円を分割により支払うとの内容で合意。しかしながら、途中で履行がストップし、強制執行も奏功せずを終了。	

番号	事例表題	担当者	相手方	事例の概要	事例のポイント	最終結果	備考
15	詐欺被害事件	伊藤佑紀	地元大工	震災後の補修工事を依頼された業者が、工事に必要な経費として合計800万円を請求しながら実際には十分な工事を行わず、一方で自身は保険会社から建築瑕疵保証金(600万)を受領した。	・リフォーム工事の相当性 ・工事代金の妥当性 ・回収可能性	ADR手続では、合意直前で相手方が出頭を拒否し、その後も出頭要請に応じないため、ADRは終結。 その後刑事告訴するも、刑事事件としては立件されず。 相手方は破産し、回収もできずに終了。	
16	新築戸建てが震災により不同沈下した事例	鈴木寛	大手ハウスメーカー	新築戸建てで、震災後に建物不同沈下した事例	・地盤に適合した基礎設計であったか否か ・地震保険受領時の保率関係	訴訟提起するも、訴訟中に依頼者が地震保険を入手していることが判明し、訴訟取り下げ	
17	躯体保証・地盤保証のある賃貸ビルについて震災後に不同沈下が判明した事例	鈴木寛	地元ハウスメーカー	平成18年築の賃貸ビルについて平成26年に入居者の退去後に建物の不同沈下が判明(構造躯体保証60年、地盤保証35年の物件)	・地盤に適合した基礎設計であったか否か ・補修方法及び補修費用	民事調停の申立をし、不同沈下に対する補修費用790万円を支払ってもらうことで調停が成立した。	
18	震災後の中古戸建て売買について、引渡し後に著しい不同沈下があることが判明した事例	鈴木寛	大手ハウスメーカー 中古売主(個人) 仲介業者	震災後に購入した中古の戸建ての売買において、入居直後、著しい不同沈下があることが判明したもの	・中古売買の売主の法的責任 ・建築業者については地盤に適合した基礎設計であったか否か ・不動産仲介業者の法的責任	調停を申し立てるも不調だったため訴訟提起。売主、建築会社、不動産仲介業者を被告とした。訴訟では、専門委員が入ったの現地見分を踏まえて和解成立(建築会社580万、仲介業者150万、売主260万=合計990万円)。	
19	震災前に締結した新築請負契約に関して、震災後に完成したものの多数の欠陥があった事例	鈴木寛	大手ハウスメーカー	震災前に戸建て住宅の新築請負契約を締結、震災直前に着工し震災で工事中断し、震災後完成したもの、床鳴りや意匠上の欠陥多数	・床鳴りの原因及び補修方法 ・その他多数の欠陥	調停を申し立て、手続中に補修させ、長年掛かって調停成立。	
20	震災後なかなか建築が進まずようやく着工した建物について、基礎の瑕疵を含む多数の欠陥があった事例	鈴木寛	地元ハウスメーカー	震災前から建築計画していたところ、震災後なかなか着工されず、ようやく平成24年に完成して引越したものの、基礎の瑕疵を含む多数の欠陥	・多くの瑕疵の有無	建築残代金の訴訟を提起されたことから、瑕疵を主張して争った。現地見分も実施し、和解により解決。	

番号	事例表題	担当者	相手方	事実の概要	事案のポイント	最終結果	備考
21	近降の中古アパートの売買において、震災等の影響が考えられる不同沈下等があった事案	鈴木寛	中古売主（個人） 大手ハウスメーカー 仲介業者	平成16（2004）年新築で、平成29（2017）年4月27日 中古売買契約した事案。 購入後、擁壁側の部屋の床に傾きがあり、室内洋間とトイレの扉の開閉に違和感があり、扉の枠もズレている。測定の結果、地盤が沈下しているため、床面にも傾きが見られることが判明。	・中古売買の売主の法的責任 ・建築業者については地盤に適合した基礎設計であったか否か ・不動産仲介業者の法的責任	訴訟提起(売主、仲介業者、建築業者)。現在係争中。 本年2月に、Web会議を使っての現地見分を実施（裁判長と右陪席は裁判所、当事者と専門委員は現地）。	
22	震災により不同沈下した建物（飲食店併設）の沈下修正工事、給排水設備工事を依頼したが工事内容に瑕疵があった事案	篠塚功照	地元の土木工事業者、給排水設備業者	震災により不同沈下した建物の沈下修正工事、給排水設備工事をしたところ、床下根太等の施工に欠陥があり、給排水の排水管接続不良による排水の床下垂れ流しが判明。	・床下施工不良の責任 ・排水管未接続の責任 ・飲食店経営のため営業損害等の損害	訴訟提起 控訴審で和解解決	
23	震災後に暗躍した悪質リフォーム詐欺業者の事案	篠塚功照	悪質リフォーム業者	震災の影響により建物のひび割れ等が生じたため、建物全体についてリフォームを検討していたところ、リフォーム業者が訪問してきて契約締結。その後、工事に入るもなかなか進まず、次から次へと追加代金の請求を受け、都度、支払いをするも、工事を途中で放置し、連絡が取れなくなった。	・クーリングオフの成否 ・損害の範囲 ・リフォーム業者は株式会社を仮装するも虚偽であり、代表者を標榜した者を被告とした	訴訟提起 勝訴的和解で解決	
24	宅地造成及び敷地外周部の用悪水路の設置の瑕疵により震災で建物が不同沈下したとして造成業者・行政の責任を追及した事案	篠塚功照	準大手造成業者、地方自治体	震災後、建物が大きく不同沈下した。その原因として、敷地周辺にひび割れや噴砂がみられたことから、宅地造成の瑕疵が疑われた。また、敷地外周部の用悪水路の一部が敷地内に入り込んでおり、用悪水路が逆勾配となっていることも相まって、雨水が宅地内に流入して地盤が軟弱化したことが疑われた。そのため、地盤工学の専門家に依頼し調査等を経て、造成業者・行政の責任を追及した。	・地盤造成の瑕疵の有無 ・用悪水路の設置・保存の瑕疵	一番で全面敗訴	

番号	事例表題	担当者	相手方	事案の概要	事案のポイント	最終結果	備考
25	擁壁建物の沈下 ※秘匿条項あり	吉岡和弘 千葉寛平 宮腰英洋	ハウスメーカー	本件宅地は、平成13年頃に造成された二段組み「練積み造擁壁」である。同造成業者は、同造成地上に本件建物を建築し、平成15頃、原告に販売したが、地震により本件擁壁が沈下し傾き、本件建物も沈下し傾いた。被告は、宅地造成に際し、本件擁壁が真実は高さ10m以上の擁壁なのに、下部擁壁と上部擁壁とを分離し、開発申請書には擁壁高は5m余の擁壁であるとの安定計算資料を示し、あたかも本件擁壁が法令に適合した適正な擁壁であるが如く装い、もって開発許可を得ていた。 ①上段擁壁の支持層である盛土層の地盤許容支持力不足。業者は盛土の許容支持力を300kN/m²、N値30～50の強固な地盤として申請。しかし、本件盛土地盤は粘性土の地盤でありその許容支持力は100kN以下、N値は3ないし8程度の柔らかな地盤に過ぎなかった。 ②下段擁壁頂部の上段擁壁底版の支持力不足。 ③上段擁壁脚部の応力が下段擁壁最下段に入力して安全性を装った。	① 本件二段擁壁の法適合性 都市計画法29条、33条1項7号、同条2項、同施行令28条(6)、同施行規則23条、同27条2項は建築基準法施行令14条の規定を準用し、宅地防災マニュアル、社団法人日本道路協会・「道路土工 擁壁工指針(平成11年)違反 ② 地震後、行政が近畿有補修した工事により補修の必要性は解消されたか	和解	
26	仙台・青葉区マンション ※秘匿条項あり	吉岡和弘				和解	
27	仙台・泉区マンション	吉岡和弘	ハウスメーカー外	東日本大震災の際、本件1階コンクリート床が沈下し、同床は、100分の9もの傾斜が生じ、その結果、1階区分所有者宅のドアが閉まらず、ふすまは外れ、配管は損傷し、水漏れや排水不良が生じるなどの被害が発生した。		和解 1億8000万円	

番号	事例表題	担当者	相手方	事案の概要	事案のポイント	最終結果	備考
28	福島・傾斜地の地滑り等	吉岡和弘	有名工務店	入居直後から、震度1ないし3程度の地震であるのに、その都度、本件建物は異常なまでに激しく揺れ、そのうち、本件建物の寝室が傾き、平衡感覚に異常を感じるようになり、更には、台所の作り付け台と床との間に隙間が出来るようになるなど、本件建物に異常が生じていることを感じるようになった。 東日本大震災により、本件土地は、北面の傾斜地、及び、西面の傾斜地が滑りを生じ、本件建物のベタ基礎は、建物のほぼ中央部で二つに折れ、本件建物は、南北方向に1000分の21～28、東西方向に1000分の6～12、斜め方向に換算すると1000分の22～30mも傾斜したうえ、本件建物の内装のほぼ全部が損傷する被害を受けた	審では、崩落の危険がある危険な崖であることを知りながら素人の原告に本件土地を売りつけ、同地上に本件建物を建築されたことは、説明義務違反、瑕疵担保責任、不法行為と主張した。 高裁では、本件建物の基礎は崖の下端から宮城県建築基準条例(崖条例)が予定している勾配内に入っており、同基礎設定は県条例違反である。これを補修するには、一旦建物を他に移動させ、建物に地下室を設けるか、深基礎にするなどして、県条例が予定する角度(勾配)外に本件基礎を設定すべきところ、本件建物を他に移転する空地がない以上、本件建物を解体・取り壊すしかないと争った。	請求棄却→控訴棄却	
29	仙台・崖の崩落	2番から 吉岡和弘	ハウスメーカー	東日本大震災で敷地の一部である崖が崩落した 1審判決は「本件土地の崩落発生の具体的危険性が認められる必要があるところ、本件建物は崖条例にも適合し確認済証や検査済証が交付されており、崩落発生の具体的危険性は認められない」として原告の請求を棄却した。 高裁では「崖の形状又は地質によりがけ崩れの恐れがない場合と云えるためには崖条例が定める角度(勾配)外に建物が存在しなければならぬ」と主張。 例)違反の建物である」と主張。 高裁裁判官は、県条例(崖条例)違反の心証を固め、積極的に業者を説得し、業者は7500万円で本件土地・建物を買取ることと和解に至った事案。	審では、崩落の危険がある危険な崖であることを知りながら素人の原告に本件土地を売りつけ、同地上に本件建物を建築されたことは、説明義務違反、瑕疵担保責任、不法行為と主張した。 高裁では、本件建物の基礎は崖の下端から宮城県建築基準条例(崖条例)が予定している勾配内に入っており、同基礎設定は県条例違反である。これを補修するには、一旦建物を他に移動させ、建物に地下室を設けるか、深基礎にするなどして、県条例が予定する角度(勾配)外に本件基礎を設定すべきところ、本件建物を他に移転する空地がない以上、本件建物を解体・取り壊すしかないと争った。	1審→請求棄却 2審→和解 買取・慰謝料	

番号	事例表題	担当者	相手方	事案の概要	事案のポイント	最終結果	備考
30	郡山・造成地の崩壊	福島・佐藤弁 護士		福島地郡山支判平成29年4月21日(判例集未掲載 欠陥住宅被害 全国連絡協議会第42回大会資料351頁)は、東日本大震災(震度 6強)で崩壊した造成地の事案につき、「盛土の安定性を阻害する水 を盛土外へ排出する盛土施工を行うことは本件宅地造成当時におい ても標準的な工事水準であったのに、盛土の排水対策の配慮がなく、こ のため東日本大震災の地震動に耐えられず地盤崩壊を惹起した。確か に地震動は大きいものがあるが、本件崩落事故の誘因になったにすぎ ず、本件崩落事故の根本的な原因は、・本件宅地造成の盛土施工に当 たり適切な排水対策等を怠ったこと等にあるというべきである」と判 示。			
31	郡山・マンションの耐震性等	吉岡和弘	有名ハウスメーカー 外	保有水平耐力(Q_u/Q_{un})が0.3程度又は解析不能(0.3未満) の耐震性しかない建物だった。 杭の曲げ戻し応力に対して地中梁が許容応力度を超えていた。 開口補強筋の間隔不良。		買取・慰謝料	
32	大川小・判決			・2011(平成23)年3月11日午後2時46分に発生した「東北 地方太平洋沖地震」により引き起こされた津波が石巻市立大川小学校 を襲い、本件地震の発生後、約50分間にわたり校庭に留め置かれた 同校児童が本件津波によって死亡。 ・遺族19世帯23人は、2014(平成26)年3月10日、被告石 巻市に対し国家賠償法1条1項、被告宮城県に対し国賠法3条1項の 責任、及び、被告らの不法行為(民法709条、715条1項)並び に被告石巻市との在学契約上の安全配慮義務違反による同被告の債務 不履行責任を問う裁判を提起した。		仙台地裁判決→津波が学校に到 達する7分前に教師らに津波到 来の予見可能性があった(いわ ゆる「現場過失」)と認定。→ 原告、被告ら共に控訴。 仙台高裁判決→遅くとも地震発 生の1年前の「平時」から校長 や教頭、教務主任及び市(市教 委)は組織として(組織的過失)、 児童の安全確保をする義務(安 全措置義務≠安全配慮義務)が あると認定。 最高裁→被告らの上告棄却、不 受理決定	

番号	事例表題	担当者	相手方	事例の概要	事例のポイント	最終結果	備考
33	仙台若林区・木造2階建て			本件建物の地盤には、地盤調査の結果、測点6カ所において、地表面下3.5mないし4.25mで0.75ないし1.0kNで連続する自沈層が存在し、測点6カ所の内、5カ所では地表面下1.75m以内に0.5kNの荷重で自沈する層が存在している。そして、基礎仕様審査書において、地盤評価ポイントは支持力15kN/m²と記載されている。以上からすると、本件建物の地盤については、改良が必要であり、さらに同改良方法については、建設省告示第1347号の第1において、「20kN/m²未満の場合にあっては基礎ぐいを用いた構造としなければならない」と規定していることから、本件建物の敷地においては、基礎ぐいを用いた構造を選定すべきところ、それに反してジオクロス工法が採用されているため、瑕疵にあたる。 ②さらに、ジオクロス工法の施工内容においても、瑕疵が認められる。ジオクロス工法の審査証明対象技術によれば、ジオクロスシートを敷設した場合の最低掘削巾は、675ミリメートルが必要となる。しかし、本件では、地盤改良範囲が示されている基礎伏図によれば、本件建物南側に560ミリメートル、東側に460ミリメートル、西側に460ミリメートル、北側に460ミリメートルの箇所がそれぞれ存在している。従って、本件では、ジオクロス工法の施工内容自体も、施工基準に反したものであり、瑕疵が認められる。		高載で和解	
34	仙台・マンション	吉岡和弘 千葉晃平 及川雄介 宮腰英洋					
35	震災の30年前の大規模造成地の被害	平山建治		盛土の不同沈下			
36	擁壁の沈下、崩壊	平山建治		コンクリート擁壁の傾斜 建築物の一部不同沈下		ADR（不可抗力として手続終了）	
37	擁壁の崩壊	平山建治		玉石積み擁壁（連壁）の崩壊		調査	
38	擁壁の崩壊と隣地住宅の一部破損	平山建治		関知ブロック擁壁（高さ6.0m）が震災で崩壊し、隣地（擁壁下）住宅の東側外壁に直撃し破損したうえ、建物全体が西側に傾斜。		ADR（支払能力の問題により手続終了）	

東北ネット会員が担当した震災事例報告

事例番号 1

【事案の概要】

建設会社が造成した宅地上にハウスメーカーが建築した建物に居住していた住民が、東日本大震災によって発生した宅地の崩落、建物の不同沈下等による被害の原因が宅地造成、建物建築上の瑕疵・注意義務違反によるものであるとして、建設会社とハウスメーカーを相手に損害賠償等の請求を求めた事案。

【建物の所在地】 仙台市青葉区

【建物の概要】 木造 2 階建

【入手経緯】

建築条件付不動産（土地）売買契約及び建築工事請負契約 平成 7 年頃引渡し（或いは、その後の相続、転得により取得）

【受任日】 平成 25 年頃

【相手方と法的構成】

主位的請求

〈建設会社及びハウスメーカーに対して〉

○不法行為（民法 709 条、715 条又は 719 条）に基づく損害賠償請求

〈ハウスメーカーに対して〉

○保証契約に基づく保証債務の履行に代わる損害賠償請求

※控訴審では撤回 予備的請求

〈ハウスメーカーに対して〉

○売買契約等の錯誤無効を原因とする売買代金相当額の不当利得返還請求

【時効・除斥期間等、期間制限の問題の有無】

宅地造成した建設会社との関係で民法 724 条後段

【結 論】

1 判決日

第一審：平成 27 年 8 月 4 日

控訴審：平成 29 年 6 月 2 日

上告審：平成 29 年 10 月 12 日

2 各審級における判断の概要

第一審：請求棄却

〈建設会社との関係〉

造成工事が少なくとも平成元年 5 月に終了しており、除斥期間も遅くとも同日から起算されるとして、請求権自体が消滅していると判断。また、除斥期間である以上、信義則違反や権利濫用等の主張は失当。

〈ハウスメーカーとの関係〉

○不法行為に基づく損害賠償請求について

手引き等はあくまでも日本建築学会の見解をまとめたものにすぎず、手引きどおりに地盤調査を行う義務を当然に負っていたとはいえず、地盤調査義務違反は認められないこと、土地の地耐力が不足していたとは認められず基礎選定にかかる注意義務違反があったとは認められないこと等から、原告主張の各義務違反は認められない。

○保証合意について

あくまでも請負契約に不随して無償で修理サービスを行うことを内容とするもので、当然に損害賠償債務に転化するものとはいえない、仮に転化する余地があるとしても、本件被害は、天災ないしこれに付随して生じた地滑りに起因したもので、共有免責事項に該当するから、保証契約の対象外である。

○錯誤無効について

前提となる長期許容地耐力が欠いていたとは必ずしも認められないから、請求に理由がない。

控訴審：控訴棄却

〈建設会社との関係〉

本件地震により本件各土地の盛土に大きな変位が生じたことを前提にしても、本件各土地について宅地としての基本的安全性を損なう瑕疵（造成宅地として通常有すべき耐震性能の欠如）があったと認めるには足りない。

〈ハウスメーカーとの関係〉

○不法行為に基づく損害賠償請求について

本件全証拠によっても、布基礎であることが建物の基本的安全性を損なう瑕疵であると認めるには足りない。

○錯誤無効について

建物や宅地に基本的安全性を損なう瑕疵等があるということはできず、錯誤の前提を欠くため認められない。

上告審：不受理

3 請求額と認容額

請求額 主位的請求：合計約1460万円

予備的請求：合計約1940万円

【震災との関連性、事案のポイント、苦勞した点など】

- ・東日本大震災に伴う大規模地滑りによる集団提訴としては全国初の事案であった。
- ・不法行為に基づく損害賠償に関しては、第一審においては、宅地防災マニュアル等に基づく造成工事を行う義務、小規模建築物基礎設計の手引き等に基づき地盤調査を実施した上で設計施工する義務、適切な基礎を選択する義務、地盤の脆弱性に関する告知・助言義務等の違反の有無が個別の争点として判断されている一方、控訴審においては、基礎や宅地に関して基本的安全性を損なう瑕疵があるか否かという枠組みの中で、個別具体的な判断がなされている。
- ・控訴審においては、宅地造成の瑕疵の有無の判断基準について、「造成工事が行われた当時の法令及び当時の我が国の標準的な技術基準を遵守した造成がされていないために、本件各土地が通常有すべき耐震性能を欠いていたことを立証しなければならないというべきである。」として、本件造成工事が行われた当時においては、造成宅地の耐震性について明確な規制や基準はなく、谷埋めや腹付の盛土の耐震性についての標準的な知見といえるようなものもなく、本件地震前における最新の知見に照らしても、宅地としての基本的安全性を欠く瑕疵があったとはいえないと判断された。他方で、本件地震を経験した現在の知見としては、標準的な技術

基準に合致した施工をしたとしても、巨大地震が発生した場合には崩落その他大幅な変位を生じる危険があることが明らかになったというべきであり、そのような地盤に建物を建築する場合には、小規模建築物であっても、地山等の安定した地盤を支持基盤とする基礎設計が必要となる場合があることも明らかになったといえるとも指摘されている。

事例番号7

【建物の所在地】 仙台市青葉区

【建物の概要】 マンションの一室

【入手経緯】 平成23年11月 売買契約（代金：400万円）

【受任日】 平成24年8月

【受任の経緯】 法律相談

【相手方と法的構成】 仲介業者：債務不履行ないしは不法行為（調査告知義務違反）

【時効・除斥期間等、期間制限の問題の有無】 なし

【結論】

1 和解成立日 平成25年1月

2 和解内容

仲介業者が、売買代金と同額で建物を買取った上、別途解決金50万円を支払う内容の和解が成立。

【震災との関連性、事案のポイント、苦勞した点など】

- ・購入後、引渡し前に、マンション共用部等により多くの損壊部分がみられた。
- ・調査したところ、仙台市の罹災証明は大規模半壊であるにもかかわらず、重要事項説明書には半壊とだけ記載されていた。
- ・上記重要事項説明書が有力な証拠になると思われるため、仲介業者を相手方とした。適切な重要事項説明がなされていないことを指摘した上、業者が罹災認定につきいかなる認識をもっていたのかを開示するよう求めたのが第一段階。
- ・その後、仲介業者代表者と直接交渉。説明内容が客観的事実と異なることを指摘し、解決につ

いて協議したところ、上記のような方法での解決に至った。

- ・業者は、解決金の支払に難色を示していた。しかし、顧客に金銭的負担が生じるような形での和解は不適当である旨主張し、最終的には50万円が支払われることとなった。
- ・業者いわく、「仙台市に電話確認をしたら半壊だった」ということだった。わざとではない、手違いだ、との主張をしていた。
- ・震災直後は、震災による損壊部分があることを前提に、現状有姿売買ということで不動産を売り抜けようとするケースが散見された。本件もまさにそのような事案であるが、無事被害救済に至った。

事例番号18

【建物の所在地】 仙台市泉区

【建物の概要】 木造2階建て

【入手経緯】 平成24年9月売買契約（代金：2250万円）（建物の建築は平成6年）

【受任日】 平成24年～平成25年頃

【受任の経緯】 弁護士会建築紛争相談

【相手方と法的構成】

売主：瑕疵担保責任、不法行為責任

仲介業者：債務不履行責任もしくは不法行為責任（調査告知義務違反）

施工業者：不法行為責任

【時効・除斥期間等、期間制限の問題の有無】 なし

【結 論】

- 1 和解成立日 平成28年5月
- 2 相手方と法律構成（誰に対してどのような法的責任が認められたか）

三者の責任をおおむね認めた。

- 3 請求額と認容額

（1）請求額 1119万円

（2）和解額 990万円

（施工業者が580万円、仲介業者が150万円、売主が260万円）

【震災との関連性、事案のポイント、苦勞した点など】

・ドアがうまく開閉しない、床にビー玉を置くと転がり始めるなど、明らかな欠陥現象（不同沈下）がみられる建物であった。

・民事調停を申し立てたがすぐに決裂し、訴訟を提起した。

・売主は、「長く居住していたため慣れてしまい、傾きに気が付かなかった。」などと述べ責任を否定していた。

・仲介業者も責任を否定していたが、簡易な調査では把握できない瑕疵であればともかく、本件事案の建物については不同沈下に伴う明らかな欠陥現象が存在した。震災後の売買なのであるから、仲介業者としてはより注意を払って調査を行う義務があったのではないかと、この主張を行った。

・施工業者は、不同沈下は東日本大震災に起因するものであって、自身の不法行為に基づくものではない、原告は、損壊の可能性のあることを受け入れて建物を購入したものである、などと反論をした。しかし、本件の建物については、地盤が軟弱であるにもかかわらず布基礎が選択されていた点のほか、明らかなかぶり厚さ不足が認められたなど、施工には大きな問題があった。

・訴訟提起後、付調停となり、裁判官も現地を訪れた。実際に建物の状況を確認したこととで、依頼者に有利な心証を抱いてもらえたのかもしれない。

事例番号23

【建物の所在地】 仙台市太白区

【建物の概要】 木造2階建て

【受任日】 平成27年8月

【受任の経緯】 欠陥住宅東北ネット（消費生活センター経由）

【相手方と法的構成】 リフォーム会社を名乗る個人

【時効・除斥期間等、期間制限の問題の有無】 なし

【結論】

- 1 和解成立日 平成29年4月

2 相手方と法律構成（誰に対してどのような法的責任が認められたか）

リフォーム会社を名乗る個人

クーリングオフ（契約解除）に伴う原状回復請求、損害賠償請求

3 請求額と和解額

（1）請求額 1330万円

（2）和解額総額 1330万円。

ただし、300万円を毎月10万円ずつ滞りなく支払えば残額免除。

【震災との関連性、事案のポイント、苦勞した点など】

- ・相手方が、訪問販売形式で、屋根の補修が必要であるなどと補修工事を持ちかけてきた事案。それ以前からリフォームを考えていたこと、震災の影響により実際に気になる点もあったことなどから、内装・外装・屋根の葺替え等を依頼。契約書はなく、簡単な注文書にサインをしたただけであった。
- ・相手方は架空の株式会社を名乗り、名刺まで持参した。
- ・注文後、着工金を支払ったが、途中で工事が止まり、大工が来なくなった。工事を先に進めるには追加工事代金が必要である旨申し向けられ、そのとおりにした。しかし、その後も大工が現場に現れず工事が止まったままの状況下で、相手方やその関係者と連絡がつかなくなり、足場が組まれた状態のまま放置された。
- ・相手方は架空の会社を名乗っており、行方をくらませていたため、相手方の所在を特定するのに難渋した。調査の過程で、相手方が、実在する別会社を立ち上げていた事実が判明し、その会社の登記から住所を追跡した。
- ・法定書面の不備があったため、クーリングオフで解除。慰謝料、弁護士費用等の損害賠償も含め請求する訴訟を提起した。
- ・相手方にも弁護士が付いたが、請求額を支払えるだけの資力がないとのことだった。判決を得たとしても回収できないリスクを依頼者に説明し、なおかつ裁判官から相手方を最大限説得してもらった上で、上記和解に至った。

事例番号29

【建物の所在地】 仙台市青葉区

【建物の構造】 木造2階建て

【入手経緯】 平成21年6月 請負契約（代金：1億1000万円）

【受任の経緯】 第一審代理人からの相談

【相手方と法的構成】 施工業者：瑕疵担保責任、不法行為責任

【時効・除斥期間等、期間制限の問題の有無】 なし

【結論】

1 和解成立日 平成30年3月12日

2 和解内容

7500万円にて施工業者が依頼者から土地建物を買収する内容で和解が成立。

【問題とされた欠陥】 宮城県建築条例（がけ条例）違反

【震災との関連性、事案のポイント、苦勞した点など】

- ・東日本大震災により、敷地の一部が崩落したことをきっかけに瑕疵が発覚した事案。
- ・第一審では、敷地の一部が崩れるような場所に建物を建てた点を捉え、説明義務違反等を中心とする主張をしていたが、アプローチを変え、法令（がけ条例）違反を基軸とする主張を行った。
- ・本件建物をがけ条例に適合させるためには、建物をがけと反対側に移動させなければならなかったが、そうすると道路に越境してしまうため、建物を取り壊し再築するほかない旨主張し、損害額を算定した。
- ・建物が建築された平成21年から9年ほど経過しており、減価償却類似の考えをもとに7500万円での和解となった。
- ・高裁裁判官による現地見分も行った上で、和解に至った事例であった。

宅地盛土被害の根絶を求めるアピール

2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震（マグニチュード9.0）により、丘陵の住宅地では、仙台市を中心に多くの谷埋め盛土地すべりが発生し、深刻な被害を引き起こした。滑動崩落被害が集中した仙台市内では、5728宅地が被災した。

私たち欠陥住宅被害全国連絡協議会は、悲惨で深刻な宅地被害を目の当たりにして、2011年11月26日開催の第31回仙台大会において、被災宅地救済及び予防のための施策を求めるアピールを発出し、国及び地方公共団体に対し、次のとおりの各施策を求めた。

1 被災宅地の救済に向けて

- (1) 国は災害救済基金制度など相互扶助システムを早期に構築すること
- (2) 地方公共団体は統一的かつ継続的な相談・情報提供・具体的救済窓口を立ち上げ、被災者救済の諸措置を講じること

2 今後の宅地被害の予防のために

- (1) 消費者が地盤の性状や来歴に関する情報に容易にアクセスしうる環境を早期に拡充すること
地盤の性状や来歴に関する情報は宅地建物取引業法35条の重要事項と位置づけ、宅地建物取引業者に地盤の性状や来歴に関する情報が記載された書面等を交付して説明することを義務づけること
- (2) 建物の建築に際し、貫入試験による地盤調査を義務づけること
- (3) 宅地造成等規制法9条の技術基準をより充実強化するとともに、同法20条の「造成宅地防災区域」の指定を積極的に行うこと、宅地造成工事に関する中間検査制度を創設すること

3 消滅時効と除斥期間に関して、然るべき法解釈と立法措置をとること

東北地方太平洋沖地震から10年を経過した現在でも、ほとんどの施策が実現していないことは、残念というほかない。

宅地被害救済のための抜本的政策が実現しない根本原因としては、我が国の宅地供給体制の問題点を指摘することができる。すなわち、個人の私有地は、流通や担保の対象として扱われるようになり、その土地に多少の災害リスクがあっても、利用を取りやめることは難しくなる。高度経済成長期（1955年から1973年）には、住宅の不足が大きな問題となり、住宅供給の前提として宅地を増やすために、里山が徹底的に開発され、必然的に谷埋め盛土が発生させた。バブル経済期（1986年から1991年）には、沸騰した土地需要を満たすために、丘陵の尾根が削られ、谷が埋められ、多くの谷埋め盛土が出現した。バブル経済崩壊後は、大量の建売住宅を土地と共に安く手頃な価格で販売するという、デフレ期ならではの新たな業態も出現し、安い土地を大量に仕入れるために、斜面の近くなど条件の悪い場所も住宅建設用地となった。このようにして、被災宅地の候補地が生み出され続けてきた。宅地盛土被害を根絶するためには、被災宅地を構造的に生み出してきた我が国のこれまでの宅地供給体制を抜本的に見直すことが必要不可欠である。

そもそも安全で快適な住居に居住することは基本的人権であり、安全で快適な住居を確保

するためには、安全な宅地が確保されなければならない。

私たち欠陥住宅被害全国連絡協議会は、国及び地方公共団体に対し、2011年11月のアピールにおいて提言した上記各施策をすみやかに実現することを改めて求めるとともに、新たに次のとおり提言する。

- 1 谷埋め盛土の宅地については、固定資産税を軽減する一方で、「災害リスク税」（仮称）を創設して総額では負担増とするなど、災害リスクがあることを誰の眼にもわかるようにする制度を創設すること
- 2 地方自治体が危険な谷埋め盛土を含む土地を優先的に買収することができる制度など、被災宅地の候補地が生み出されることを阻止するための制度を創設すること
- 3 宅地のメンテナンスとリスク管理を目的とした「宅地防災組合」（仮称）の制度など、宅地の安全性を恒久的に保持するための制度を創設すること
- 4 地盤の専門家による「宅地防災組合」などに対する助言制度を創設すること
- 5 宅地開発業から一定割合の資金を徴収して「宅地防災基金」（仮称）を創設するなど、「宅地防災組合」の運営費用と被災宅地の復興費用を確保するための制度を創設すること

2021年3月20日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

第49回仙台大会参加者一同

宅地・盛土被害の現状と課題

地盤被害の基礎知識

一級建築士 木津田 秀雄

第1. 宅地・盛土関係の法令

1. 都市計画法（都計法）

(1). 開発行為

開発行為（区画形質の変更）がある場合は許可が必要

規制対象の開発区域面積 1,000m²（三大都市圏の寄生市街地、近郊整備地帯等では500m²、条例で300m²）

(2). 国土の区分

都市計画区域（5条）——市街化区域（7条）——用途地域（8条）

市街化調整区域（7条）

準都市計画区域（5条の2）——用途地域（8条）

その他（調整区域以外）——特定用途制限地域（9条15項）

2. 宅地造成等規制法（宅造法）

切土 2m、盛土 1m、500m²以上の面積

1mの盛土であっても崖にならなければ（30度より緩い法面）許可不要

3. 建築基準法

(1). 法第6条第1項

建築基準法関係規定に適合するものであること

令第9条 消防法、・・・宅地造成等規制法、都市計画法などが入る

（但し河川法、森林法等は入っていない←確認申請後の許可でも可）

(2). 法第19条第4項

建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがある場合においては、擁壁の設置
その他安全上適当な措置を講じなければならない。

各自治体が「がけ条例」を策定している

(3). 法第138条第1項第5号 工作物

2mをこえる擁壁は工作物申請が必要（宅地造成工事規制区域外でも）

(4). 施行令規則第1条の3 第1項第4号

建築確認申請時の図面への記載内容

配置図：「擁壁の配置その他安全上適切な処置」

4. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

（土砂災害防止法）

・土砂災害警戒区域（イエローゾーン） 警戒避難体制の整備

・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） 居室を含む建物の構造の規制、特定開発行為の制限

5. 残土に関する条例

・土砂採取条例

届出制で、残土量などを届ける仕組みになっていることが多い

産業廃棄物ではなく、再利用を想定した仮置きで恒久的なものではないとの考えから、技術基準が甘い

強制力がない

第2. 土地の履歴を調べる方法

(1). 大規模盛土造成地マップ

各自治体で、大規模盛土造成地マップを公表している

但し谷埋め型 3,000m²以上、腹付け型 20度以上かつ 5m以上

(2). 国土地理院の地図、航空写真

国土地理院 <https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html>

(3). ハザードマップポータルサイト

災害リスク情報などを地図に重ねて表示（全国版）

国土交通省 国土地理院 応用地理部 地理情報処理課 作成

<https://disaportal.gsi.go.jp/index.html>

(4). 今昔マップ

今昔マップ on the web

<https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html>

(5). Google ストリートビュー

10年前くらいまでなら過去のストリートビューが閲覧でき比較可能

(6). 残土に関する情報はどこにあるか

- ・基本的には行政が把握しているが、実質的な指導ができていない

第3. 参考資料

1. ハザードマップの作られ方

国土交通省「土砂災害ハザードマップ作成ガイドライン」（令和2年10月）

https://www.mlit.go.jp/river/sabo/201015_HMguideline_honbun.pdf

2. あぶない擁壁の見分け方

宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/common/001281983.pdf>

同解説 国土技術政策総合研究所年研究部（平成21年3月）

http://www.nilim.go.jp/lab/jbg/takuti/youheki/yoheki_manual.pdf

※大会で発表した参考文献など知りたい方は木津田までご連絡ください

地盤被害の法的対応

弁護士 村田 淳（神戸）

第1 はじめに

神戸ネット所属の村田です。令和3年10月16日の全国ネット大阪大会において、「地盤被害の法的対応」を発表しましたので、報告いたします。

欠陥住宅全国ネットは、2021（令和3）年7月3日（土）の熱海市伊豆山土石流災害の発生を受け、同年8月28日（土）に宅地・盛土被害110番/欠陥住宅・欠陥マンション110番を実施しました。まず、宅地・盛土被害やこれに伴う住宅の問題に適切に対応するためには、①法的な知見のみならず、地盤工学的専門家、建築工学的専門家等複数の専門家の知見が必要不可欠です。また、②当事者のみならず、行政や近隣住民等多様な関係者との調整を図る必要があり、複雑かつ専門的な知見を有する事件類型であることに特徴があります。

このように宅地・盛土被害問題は、複雑かつ専門的な知見を有することから、前記110番の実施に先行して、小職は、110番の相談担当者に対し、過去の裁判例をもとに法的問題点を整理するという機会を頂きました。これを大会用に再構成したものが「地盤被害の法的対応」（発表用の表題は、宅地・盛土問題110番のための宅建業法関連規制～重要事項説明義務を中心とした実務～）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。

第2 様々な関係法令

宅地・盛土のうち、例えば、がけ地・擁壁・傾斜地に関する公法上の規制だけ列挙しても、建築基準法・建築基準条例・宅地造成規制法・砂防法・地すべり防止法・急傾斜地崩壊防止法・土砂災害防止法等があり、これらの規制を何ら資料無く把握することは困難です。そこで、宅地の所有者は、宅地の取引を行う際に、重要事項の説明（宅地建物取引業法35条）を受けていることから、交付を受けた重要事項説明書から当該宅地にいかなる法的規制が存在するのか把握することが必要であり、同説明書等を手掛かりとして詳細な規制の状況を担当行政等から把握していくことが問題の把握のためには肝要であると思われます。

第3 多様な関係者と紛争類型

宅地・盛土被害問題は、多様な関係者が存在し、これらの者と調整を図る必要がある紛争類型です。下記の通り、関係者毎の主要な紛争類型を6つに分類しました。

1 仲介業者の説明義務に関する紛争

仲介業者と売買当事者の買主との間では、説明義務違反に関する紛争が多いです。この類型の紛争の場合、仲介業者の重要事項説明義務の履行について、①重要事項説明書の記載、②当事者と仲介業者の交渉状況の把握が紛争の解決には必要不可欠な確認事項と言えます。

2 売買当事者に関する紛争

売買当事者との間では、①契約不適合責任、②錯誤、③損害賠償請求等を請求の根拠として紛争となることが想定されます。過去の裁判例では、「がけ条例」という法令上の規制により、予定した建物が建築できないとの契約不適合責任（当時は、「瑕疵担保責任」）を追及する事案がありました（東京地判平成 25 年 2 月 5 日）。同事案では、損害賠償請求に加え、契約の解除を求めたものの、防護壁の設置等により、当初予定した建物を建築できる場合には、契約の解除の効果は認めないとの判断を示しております。契約目的の達成の方法について当初の予定のみならず、代替的な解決策の検討までしている点について特徴がある裁判例と言えます。

3 施工業者との間の紛争

施工業者との間では、①契約内容不適合、②不法行為責任等を請求の根拠として紛争となることが想定されます。例えば、過去の裁判例では、擁壁を含む土地・建物の買主が、擁壁等の施工業者に対して、損害賠償請求をする事案がございます（東京地判平成 25 年 8 月 30 日）

4 隣地所有者との間の紛争

隣地所有者との間では、傾斜地・がけ・擁壁の崩壊の危険等に関し、①妨害予防請求が問題となる事案、②既に自身の土地に土砂や擁壁等が越境していることに対して、②妨害排除請求ないし③損害賠償請求を行うことが想定されます。

過去の裁判例では、がけ地や傾斜地等の土地崩壊の危険が、人為的な要因に基づくか否かにより、危険を防止する義務を負担する者が隣地所有者との共同の負担になるかどうかの判断がなされております（大審院昭和 7 年 11 月 9 日大審院民事判例集 11 巻 2277 頁、東京高判昭和 58 年 3 月 17 日判タ 497 号 117 頁）。紛争当事者のいずれの土地上で危険が発生したかだけでなく、生じている危険が人為的な作為に基づくものかどうかの判断が必要であることが実務上参考になると思われます。

5 行政との間の紛争

行政との間では、過去の裁判例においては、行政庁が規制権限を行使しないこと、営造物責任が争点として争われた事案が存在しております。

6 その他の紛争

1 から 5 までに分類できない事案として大会では発表させて頂きました。例えば、損害が発生後の事後的救済ではなく、危険性が存するために事前にこれを防止する類型として、建築確認処分の執行停止や工事禁止の仮処分等の種類の紛争類型について「その他の紛争」類型として整理させて頂きました。

第 4 結語

事案の解決は、事案毎の個別事情に依拠することが多いものですが、前記第 3 で述べた過去の裁判例のまとめが、宅地等に関する紛争の解決の参考となれば幸いです。

以上

第50回大阪大会

講演報告 人の住処と自然災害（東畑郁夫 東京大学名誉教授）

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

大阪大会では、東畑郁夫先生に、ご講演いただきましたので、概要を次のとおりご報告いたします。なお、以下はご講演をお聴きした私の把握した報告であり、先生のご意向・内容との齟齬があった場合には、その責任はすべて私にあります。

1 まず最初は、住宅や住宅地で発生した自然災害例として、2014年に発生した広島の高雨と土石流災害をあげられ、土石流に対し水路そのものが小さすぎて溢れたこと、宅地区画のために既存溪流や水路を無理に曲げたことなどを指摘されました。

その他多摩川の堤防災害、川崎市の久地川、フィリピン・マニラ郊外での災害、インドネシア・バンドゥン郊外の都市生ゴミ処分場の崩壊事故（2005年）、東日本震災での仙台の丘陵地の宅地造成地被害（2011年）、熊本地震での災害（2016年）、ニュージーランド・クライストチャーチの液状化被害（2011年）、千葉市美浜区磯部の液状化被害、浦安市の液状下被害など多数の自然災害例をご説明いただきました。

2 このような地盤のリスク（ジオリスク）への対応としては、「回避」（安全な地域への引越）、「軽減」（耐震補強工事）、「移転」（他者にリスクを背負わせる。例えば保険）、「保持」（甘受、被害覚悟。万一の事態への対応を考えよ）をあげられました。

ジオリスクの主な原因は、軟らかくて壊れやすい土や岩の存在や地下水の圧力にあります。これらは地表からは全く見えないし、地盤は品質管理や一様性とは無縁の不均質なので、予想外の地盤トラブルとなります。たとえば、地盤の不均質による建物の傾斜（ピサの斜塔など）は珍しくありませんし、地盤（盛土）の経年劣化による崩壊もあります（東名高速道路の盛土崩壊：2009年）。これらは、調査充実でかなり回避はできるもの

の、費用負担の問題があります。

3 事前の費用に関しては、工業製品が工程改善・流通組織の改善で価格低下化できるのに対し、地盤造成はこれができない、他方、安全化のために必要であるからといってその工事代金を宅地の販売価格に転嫁しづらい（消費者にアピールしがたい）ことより、結局、地盤強化が不十分なまま宅造地が販売され、また購入する側にも危険回避の発想がないとの指摘がありました。

また、事後的費用（改修工事費用）に関しても、浦安の液状化対策などの事例をご紹介いただきました。

4 土地の安全と責任の所在については、安全はタダではなく金で買うものであり、所有者が安全に管理する義務を負うとのことでした。

5 この安全確保のために必要な専門家として地盤品質判定士制度ができたが、判定士の負うべき責任の範囲をどうするかという課題があり、そのためには、判定士の賠償額に上限や免責を設けたり瑕疵保険をつくるなどを提唱されました。また、判定士の職業倫理や技術者倫理といったモラルも重要であるとともに、得たサービスにふさわしい対価を支払うという顧客倫理も重要だと述べられました。

6 まとめとして次のように総括されました。

- ・新しい生活スタイルが生まれれば、新しいタイプの災害が起こる。
- ・現在の災害科学、災害研究は、命を護ることに集中し、財産や職場の保全には関心が薄い。
- ・安全はタダではない
- ・消費者が安全確保を宅地購入の必須事項として重視すれば、造成者は対応する（ビジネスとして当然）。
- ・現状は、その逆。安くても良いものを！工場生産品と一品生産品とを混同。

盛土問題の現状と課題（熱海伊豆山の災害が示すもの）

（京都大学防災研究所教授 釜井俊孝）

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

大阪大会では、釜井俊孝先生（京都大学防災研究所）に、ご講演いただきましたので、概要を次のとおりご報告いたします。なお、以下はご講演をお聴きした私の把握した報告であり、先生のご意向・内容との齟齬があった場合には、その責任はすべて私にあります。

まず、盛土問題を消費者にとって考えた場合、ふたつの公害と捉えられ、一つは「残土（建設発生土）の盛土斜面の崩壊」（積み残されてきた公害）、二つは「（宅地）盛土造成地の地すべり・崩壊」（遅れてきた公害）と区分されます。

そして、残土盛土の現状は、法律ではなく条例で対応しており、分布・リスク情報を進めるような段階で（宅地に比べて「周回遅れの対応」と指摘されています）、これら法規制の議論や情報公開（分布図等）が今後の課題とのことでした。残土崩壊の事例としては、岸和田市（2017年）、大阪府豊能郡（2014年）、横浜市緑区（2014年）、熱海伊豆山（2021年）、大津市（2021年）、京都市大岩山（2018年）をご説明されました。

釜井先生は、残土盛土の何が問題かについて、一つは建前と本音のズレが激しいとしてされています。たとえば、「本当はゴミ（無価値）だけど、資源（有価値）と言う」「いずれ搬出するもの（ウンタケ）だから、規制は少し負けて欲しい」などです。これは、残土ビジネスの問題（ピンハネ構造、悪貨が良貨を駆逐する仕組み）にあるとのことでした。

そのうえで、都市近郊での災害の頻発は、残土発生量が適正な処理能力を越えたことを示している（トイレが足りない状態）ので、罰則強化も含めた抜本的な制度改革と同時に、排出者責任の明確化（トレーサビリティ）も検討すべき段階であり、宅地盛土も含めた「総合的盛土管理法」の制定すべきとのことでした。

なお、宅地盛土は1961年以降の宅造法で管理されてきたが、そうした管理されているはずの盛土においても、これまで多くの災害が発生しているとして、その災害実態をそのメカニズムを含めて紹介されました。

さらには、ダム盛土誕生の技術的背景や制度的背景にも言及されました。

最後に、まとめとして、次のように総括されています。

- ・宅地の問題は、1940年体制をベースに、戦後の高度経済成長、数次の土地ブームの中で準備された、「遅れてきた公害」である。それらのリスクを低減させるためには、長年親しんできた「（性善説を前提とした）技術基準」の世界から一歩踏み出し、規制運用の厳格化が必要である（地下水位観測の義務化、完了検査の厳格化等）。
- ・宅地耐震化が、進まない中、「積み残してきた公害」として、新たに残土斜面の崩壊・土石流災害が表面化した。罰則強化、残土トレーサビリティの義務化等を含む「総合的盛土管理法」の制定が望まれる。
- ・繰り返された震災を通じて、谷埋め盛土独特の地震応答や運動メカニズムが明らかになり、安定度の評価に生かされた。地震観測によって、崖っぶちの盛土の高いリスクが明らかになった。
- ・次の東京大震災に対処するためには、災害リスク税、宅地防災組合法、宅地防災基金等の財布に直結した対策で住民や開発業者を巻き込む必要がある。同時に、地学の専門家は、都市計画、社会制度設計に積極的に関与・発言し、そこでの議論をサポートするべきである。
- ・地学の視点から見た、土地の環境と歴史を重視する新たな都市計画思想として、「等高線都市」を提案する。
- ・トトロの森の事例（葛籠入墓地計画反対運動）は、人工物と復活した自然が混在する独特な風景を、台地・丘陵地の残土問題を考える際の選択肢として提示している。

瑕疵担保責任の承継についての 立法的解決に向けて

弁護士 折田 泰宏

1 問題の所在

平成14年区分所有法改正時の状況に遡るが、マンションの共用部分の瑕疵担保責任の解決について、補修についてその費用と実務の主体となる管理組合に原告適格があるとの、当時の法律実務家の「常識」が、以下の東京高裁の判決によって崩され、平成14年改正時での重要課題の一つとして、この問題の解決が日弁連から提起された。

① 東京高判平成25.28弘明寺パークハイツ事件（判時1354号100頁）

この事件は、マンションの規約共用部分とされた管理人室が無断で担保設定されて譲渡された事例で、管理組合の代表又は管理者である理事長がこれによる損害賠償請求の訴訟を提起したことについて、一審判決の横浜地裁はこれを認容したが、東京高判は損害賠償請求権は「当然に各区分所有者に分割帰属することとなり、区分所有者の共同財産としての性質を失い、管理者は、その管理権限を失う」として、理事長の原告適格を否定して訴えを却下した。

② 東京高判平成18.12.26百合ヶ丘ガーデンハイツ事件（判時1599号79頁）

この事件は、マンションの共用部分のひび割れ等の瑕疵について、管理組合または管理者である理事長が建設会社、販売会社に対して損害賠償請求をした事例であり、一審判決の東京地裁は「本件損害賠償請求権は、各区分所有者間にその共有持分割合に応じて分割帰属する。さらに、本件請求は、管理者の職務である共用部分の保存に関するものでないことは明らか」であるとして、管理組合の当事者適格を否定して訴えを却下し、東京高裁は、当事者適格は肯定したが、同じ理由で請求を棄却した。

しかし、区分所有法上の管理組合の法的性格と

の整合性から、法26条2項が、「管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条4項の規定による損害賠償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。」と改正されるにとどまった。下線部分が改正部分である。

この結果、共用部分の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求について、所定の手続き（法26条4項「管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。」）を経ることにより、管理者が原告適格を持つことは実現したが、売買契約の買主の瑕疵担保責任に基づく権利が代理されるだけであり、その転得者にはその権利がないために、代理できないことが問題となった。

このことは法制審議会区分所有法部会で議論となったが、民事局は区分所有法の改正だけでできることではなく、民法、宅建業法の改正が必要であるとの理由で瑕疵担保責任による権利の承継は実現しなかった。

その後、心配していた通り、実務上、このことが大きな支障となり、転得者の損害賠償請求については、契約者から債権譲渡を受けることでしのぐか、諦めるしかないという状況になっている。

しかも、さらに、東京地判平成28年7月29日が、請求できる区分所有者が一人でも欠ければ法26条2項、4の適用はないとの判断を示したこともあり、最近では、安全のために、法26条2項の適用を諦め、個々の区分所有者からの委任を受けて訴訟提起する事態に追い込まれている。

2 解決すべき事項

① 共用部分の所有の管理組合への帰属

この考え方は、共用部分については（敷地利用

権も同様であるが)、管理組合という団体に総有
ないし合有的に帰属するものであるとの考え方
である。昭和37年法の立法準備段階においても、昭
和58年法の改正時にも検討はされていた。管理組
合の権利能力なき社團としての団体性を前提とす
るものであり、これによれば、共用部分、敷地に
ついての民法の共有理論からの束縛は消滅し、共
用部分に関する損害賠償請求の処理手続きも分か
りやすくなる。

この考え方を取る場合も、区分所有者全員で一
棟の建物全体を共同所有し、専有部分は、専用部
分として区分所有者の排他的利用権を認め、共用
部分については共同利用権を認めるという考え方
と、専有部分については通常の所有権を認めて、
共用部分だけを区分所有者全員で共同所有する
か、あるいは管理組合で所有するようにするとの
考え方がある。

しかし、これは、現行区分所有法を廃止し、新
立法で新しい管理体制を創設するしかない。

ただし、現行区分所有法は残して、別に新しい
タイプの集合住宅法を立法することもあり得る。
その場合には、アメリカのコーポラティブのよう
な協同組合所有型マンションとすることも考えら
れるし、定期借地権マンションにおいて「つくば
方式」として実用化されているスケルトン利用権
の設定に見られるように、マンションの建物をス
ケルトンとインフィルに分けて、スケルトンは区
分所有者全員で共同所有するか、あるいは管理組
合で所有するようにすることも考えられる。

現行の区分所有法においても、管理所有という
制度があり、共用部分を一部の区分所有者ある
いは管理者の所有にすることは規約に定めれば可
能である(法11条2項、法27条1項)。ただし、現
行法では、管理組合法人が管理所有することは認
められていない。また、共用部分の変更ができな
いという致命的な制約があり、区分所有法の改正
が必要である。これらが可能になれば、分譲時点
の当初から共用部分については区分所有者の所有
権から離して、利用権として権利設定がなされる
という形で売買契約を設計することも可能とな
る。

② 瑕疵担保責任(契約不適合責任)に基づく損
害賠償請求権の当然承継の実現
次項で検討する。

韓国では、一定規模以上のマンションは、韓国
共同住宅管理法という公法でコントロールされて
おり、瑕疵補修請求については、担保責任期間に
瑕疵が発生した場合は、入居者、入居者代表会議
(日本では理事会のようなもの)、管理主体(管理
組合から管理の委託を受けた管理会社のようなも
の)、管理団(区分所有者団体)が請求できると
されている。ただし、補修請求に限られている。
注目すべき点は、請求できる相手は分譲業者だけ
でなく、施工者も担保責任を負うことになってい
る点である。

③ 上記東京地裁判決の解釈的解決あるいは区分
所有法の改正により一部の区分所有者の請求でも
管理者は代理できることを明確にする。この点
は、瑕疵担保責任による損害賠償請求権の承継が
解決されれば連動して解決する。

3 瑕疵担保責任(契約不適合責任)に基 づく損害賠償請求権の当然承継の立法化 の検討。

これまでの議論では以下の案が検討されてい
る。

- ① 民法の売買契約の契約不適合責任の規定の改
正(フランス民法が参考となる。)
- ② 区分所有法の改正
- ③ 品確法の改正
- ④ 特別法の制定

検討する前提として、目的をどこまでしぼるか
が問題となる。対象をマンションの共用部分の瑕
疵にしぼるか、全ての住居あるいはマンションの
専有部分も含めて考えるのか、という点を明確に
しておく必要がある。

一応、マンションの共用部分の瑕疵に限定して
検討するとすれば、①については検討対象から外
れる。また、②については、区分所有法は共用部
分の管理、区分所有者間の権利の調整ということ
を目的とした法律であって、第三者である分譲業
者に対しての請求についてはその領域を超えるも

のと思われ、難しいと考える。ただし、同法26条2項、4項の改正は必要である。

従って、この改正は、住居（マンション）を対象としたPL法として考え、住宅版のPL法とも言える品確法の改正が最も手に届きやすいと考えている。あるいは、現在の品確法とは別にマンションのPL法の特別法を立法することが考えられる。

これを立法化する場合の問題点を以下に列挙する。

- ・現在の品確法は「新築」だけを対象としているが、マンションの場合中古の建物をリモデリングして分譲するケースもあり、このような不動産も対象に入れる必要がある。
- ・現在、実務上問題となっている不具合は外壁タイルの剥落である。ところが、タイルは壁の表面に貼られているもので外壁そのものではないから耐震性とは無関係で、いわゆる基本構造部分に含まれない。また、漏水とも無関係である。そのため10年の時効の恩恵を受けない。
- ・瑕疵が顕在化している場合と顕在化していない場合との相違を反映させるが必要か否か。

区分所有建物の瑕疵の法的責任について 法制度の見直しを求めるアピール

1 区分所有建物における瑕疵担保責任追及における原告適格の問題

2002年（平成14年）の区分所有法改正により、マンションの管理者に「共用部分等について生じた損害賠償金」に関する任意的訴訟担当としての訴訟追行権（当事者適格）が認められた（同法26条4項）。ところが、東京地裁平成28年7月29日判決は、区分所有法26条4項は『区分所有者全員のために』と解釈すべきであり、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いう解釈に立って、区分所有権の転得者は売主から債権譲渡を受けない限り瑕疵担保責任にかかる損害賠償請求権を有していないから、管理者は、これを代理行使できず、区分所有者全員を代理できない以上、訴訟追行権はなく、当事者適格を欠く、として訴えを却下した。

2 共有物件における瑕疵担保責任における問題

（1）瑕疵担保請求権が分割帰属するという考え方の問題性

しかし、そもそも、マンションは、区分所有という物権法理に基づいて集团的・統一的に管理されるべきであり、金銭債権の可分性という債権法理に基づく分割帰属という発想とは根本的に相容れないものである。実際、瑕疵担保責任ないし契約不適合担保責任（以下、「瑕疵担保責任」という。）に基づく瑕疵修補であれば、保存行為（民法253条但書）として共有者の一部の者でも全部の修補を請求できるのに、修補に代わる損害賠償請求（以下、この請求権を「瑕疵担保請求権」という。）の場合、金銭請求権が当然に分割帰属すると解すると、共有者全員で請求しなければ損害の回復はできないことになる。

（2）瑕疵担保責任追及のために債権譲渡を要するという考え方の問題性

瑕疵担保請求権は当初の買主に帰属し、転得者には当然には移転しないとすると、転得者は、別途、債権譲渡を受けなければ建物供給業者に責任追及できないこととなるが、分譲マンションのように共有者多数の場合、転得者全員が当初の買主に遡って債権譲渡手続を得るのは容易ではないから、補修費用全額についての損害賠償請求が極めて困難になる。

（3）損害の補填を受けた場合に権利を喪失するという考え方の問題性

大阪高判平成31年4月12日は、請負契約の注文主が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」のない建物として転売した場合には、瑕疵担保責任に基づく損害を填補されたものとして、もはや損害賠償を請求することはできなくなる、と判示したが、瑕疵なきことを前提にした売主が損害の填補により瑕疵担保請求権を失うのであれば、その反面、買主はこれについて黙示の債権譲渡を受けたものと看做す必要がある。

3 この問題がもたらす悪影響

上記のような問題状況から、区分所有建物の瑕疵修補の実現に著しい困難を伴うような解釈を前提にすると、構造耐力や防耐火性能の欠陥など建物の安全性にかかわる瑕疵の除去も困難となり、危険な欠陥マンションが放置されることになりかねないが、これは、社会的な存在である建物には「建物としての基本的な安全性」が求められるという判例法理（最判平成19年7月6日、最判平成23年7月21日）に真っ向から反する。

4 結 語

そもそも、建物を転売した場合に、別途に債権譲渡をしなければ瑕疵担保請求権が移転しないとの解釈は不都合が多く、建物所有権の移転に伴って同請求権も当然に移転すると解すべきである。

よって、以上のような区分所有建物における管理者による瑕疵担保責任追及の訴訟追行をめぐる困難な問題を解消するため、区分所有法その他の法改正による立法的解決を求める。

2021年10月16日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

第50回大阪大会参加者一同

欠陥住宅事件報告書

整理番号 ー

報告日：2020年11月28日

報告者：㊦上田 敦 外

I 事件の表示 (通称事件名：福知山市造成地水害事件)

判 決 日	京都地方裁判所 令和2年6月17日判決		
事 件 番 号	平成27年(ワ)第3452号損害賠償請求事件 外2件		
裁 判 官	井上一成、中寫諏訪、友延裕美		
代 理 人	小川達雄、上田敦 外19名	担当建築士	

II 事案の概要

建物概要	所 在	京都市福知山市石原5丁目		
	構 造	造(工法) 階建	規 模	敷地 m ² 、延面積 m ²
	備 考			
入手経緯	契 約	平成 年 月 日 契約	引 渡	平成 年 月 日
	代 金	建物 万円、土地 万円		
	備 考			
相談(不具合現象)				

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 福知山市から直接宅地を購入した者に対する説明義務違反の有無 ② 福知山市ではなく地権者から購入した者に対する情報提供義務違反の有無
欠 陥		
損害 (万円)	合 計	811万2143円 / 総額 6223万1532円 (認容額 / 請求額)
	㊦代 金	/
	㊦修 補 費 用	/
	㊦転 居 費 用	/
	㊦仮 住 賃 料	/
	㊦慰 謝 料	/
	㊦調 査 鑑 定 費	/
	㊦弁 護 士 費 用	/
	㊦そ の 他	/
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	②施 工 業 者	
	③建 築 士	
	④そ の 他	

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 本件は、福知山市が自ら土地区画整理事業の主体となって宅地開発・販売した土地について、過去に浸水被害があったことを知りながら、原告らに対して十分な浸水被害状況について説明あるいは情報提供しなかったために同宅地において浸水被害にあったとして、福知山市から保留地を直接購入した原告ら3名については福知山市の説明義務違反を根拠に、福知山市から直接ではなく地権者から仲介業者を介して購入した原告ら4名については福知山市の情報提供義務違反を根拠に、損害賠償請求した事案である。

過去の水害訴訟では河川管理の問題を問うものがほとんどであり、大東水害訴訟最高裁判決以降、ことごとく敗訴している現状がある。そこで本件では、責任原因を国賠法2条1項には求めず、浸水被害に関する情報を十分に伝えなかったことについての福知山市の説明義務違反ないしは情報提供義務違反という構成をとった。

判決は、「宅地の購入に当たっては、建築予定の住宅の耐用年数に相当する期間内に大雨によって浸水被害が生じる可能性が主たる関心事である」として、「宅地の購入を検討する者にとって、本件ハザードマップに記載された情報だけでは購入の可否を判断するのに十分であるとはいえず、本件ハザードマップに記載されていない比較的近時の浸水被害等の事実」こそ重要であるとして、福知山市から宅地を直接購入した原告3名に対する説明義務違反を認めた。

他方、判決は、換地処分により宅地所有権を取得した地権者から購入し、福知山市から直接購入していない原告については、情報提供義務違反を否定した。

しかし、水害頻発地を自ら宅地開発した福知山市は、およそ当該宅地を購入しようとする者との関係は相当地に緊密というべきであって、原告らの宅地取得の経路を区別して責任の有無を区別することに合理性はない。この点は、控訴審で再度争う予定である。

- (2) 被告は、原告らは購入する土地が浸水被害に遭う危険性に関する情報を容易に取得することができたにもかかわらず、自ら情報を取得することを怠ったといえるから、損害の公平な分担の理念に照らし相当大幅な過失相殺がされるべき旨主張したが、判決は、「買主原告らが、地方公共団体である被告が売主であることから問題のない土地であると信頼して売買契約を締結したことは不合理とはいえないこと、買主原告らは一般市民にすぎないのに対し、被告は本件ハザードマップ作成の主体であるのみならず、石原地区及び戸田地区において宅地造成を実施し、販売してきた事業者であり、かつ、上記両地区を含む地方公共団体として、上記両地区の浸水被害状況等の情報を収集・把握し、市民に対してこれを提供する立場にあったことを十分に考慮する必要がある。そして、このような事情を踏まえると、原告Y及び同Mについては、損害の公平な分担の理念に照らし、過失相殺すべきほどの落ち度があるとはいえず、」と判示し、過失相殺を否定した。

なお、請求が認められた原告のうち1名については、「本件売買契約締結に先立って、被告の担当職員から本件ハザードマップを示され、本件土地が同マップ上3～5mの浸水被害が生じる恐れがあるとされる区域にあることを認識したにもかかわらず、それ以上、質問したり、自ら調査することなく、本件売買契約を締結したことなどの落ち度が認められ、その他本件に表れた一切の事情を考慮すると、原告Nについては3割の過失相殺をすべきである。」と判断した。この点も控訴審では争う予定である。

- (3) 控訴審では、一審判決が「法令上の根拠がない」の一言で否定した情報提供義務違反を何としても勝ち取るべくこの点に主眼を置いて控訴理由を準備したが、他方、ハザードマップだけでは足りず「本件ハザードマップに記載されていない比較的近時の浸水被害等の事実」こそ重要として福知山市の説明義務違反を判断した本件判決は建築専門雑誌等で衝撃をもって伝えられていることから、弁護団としては控訴審での揺り戻しに警戒している。

以上

欠陥住宅事件報告

整理番号

報告日：2020年11月28日

報告者：㊦ 壽 彩子

Ⅰ 事件の表示（通称事件名：琵琶湖岸軟弱地盤事件）

判 決 日	大津地方裁判所 令和2年3月12日判決		
事 件 番 号	平成29年(ワ)第448号 損害賠償請求事件		
裁 判 官	西岡 繁靖, 岡田 慎吾, 林 宏樹		
代 理 人	木内 哲郎, 壽 彩子	担当建築士	松村 和夫

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	滋賀県大津市		
	構 造	木造 2 階建て（在来軸組工法）	規 模	敷地180. 6㎡ 1階床面積67. 75㎡, 2階床面積46. 71㎡, 延床面積114. 46㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成11年11月30日頃 請負契約	引 渡	平成12年6月1日頃
	代 金	建物1980万円		
	備 考			
相談 (不具合現象)		建物の傾き【図1, 2】 北東方向に最大38mm（傾斜角は1階が4/1000ないし5/1000, 2階が4. 5/1000ないし5/1000）の著しい傾斜が生じていた。その傾斜は現在も進行している。		

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本件建物の傾斜と本件地盤の沈下の原因, 沈下の程度 ○ ②被告の注意義務違反 ○ ③設計上の瑕疵がある場合における施工業者である被告の責任 ○ ④原告の損害 ○		
欠 陥	軟弱地盤に対する改良不足 ○		
損害 (万円)	合 計	785万0700円 / 901万5580円 （認容額 / 請求額）	
	㊦代 金	/	
	㊧修補費用	650万6800円 / 756万5782円	
	㊨転居費用	/	
	㊩仮住賃料	/	
	㊪慰謝料	/	
	㊫調査鑑定費	63万0200円 / 63万200円	
	㊬弁護士費用	71万3700円 / 81万9598円	
	㊭そ の 他		
責任 主体 と 法律 構成	①売 主		
	②施工業者	不法行為責任	
	③建築士		
	④そ の 他		

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) 欠陥現象と欠陥原因―厚さが不均一な粘性土層と圧密沈下

- 判決では、原告が行った調査をもとに、本件建物の敷地の地層構成は、北東方向であるSW-1地点、SW-2地点に軟弱な粘性土層が厚く、SW-4地点も同様であり、その反対側のSW-3地点及びSW-5地点の粘性土層は薄く、不均等な厚さの粘性土層が存在していることを認め【図3, 4】、粘性土層からの水分の排出による層の体積変化によって不等な圧密沈下が生じたと認定。これが、本件建物の傾斜を引き起こしたとした【図5】。
- 被告は、隣地の地盤改良工事の影響や建物の経年劣化が傾斜の原因であると主張したが認められなかった。

(2) 施工業者である被告の注意義務違反について

- 判決は、本件建物を建築するについて、被告が本件土地の地盤を調査することを直接義務付ける法令上の規定は存在しなかったという前提に立ち、被告に本件地盤に存在する不均等な厚さの粘性土層の存在の予見可能性を検討している。
- 判決では、本件土地が琵琶湖岸の湿地帯にあること、登記上の地目が田であり、かつては付近一帯が田として稲作に供されていたことから、本件土地の下に軟弱な粘性土層が存在することについては、被告も予見可能であったとした。
- さらに、軟弱地盤の層厚の不均等が不同沈下の原因であることは、古くは昭和27年の規準・解説で説明されているほか、昭和63年に日本建築学会が発行した小規模建築物基礎設計の手引き（以下、「手引き」という）にも記載があること（とくに、木造建築物の不同沈下は、基礎設計の章（6章）の最初の「6.1. 小規模建築物基礎の諸問題」の筆頭に『6.1. 1木造建築物の不同沈下』として挙げられている点を指摘）から、当時より、すでに不同沈下が基礎に関わる問題として重視されていたことがうかがわれる。そのうえで、被告が本件土地を含む一帯の敷地で行った2箇所のSWS試験の結果が、層厚が全く異なっている可能性を示すものであることから【図6】、被告が委託したZ建築士において、本件土地の下に存在する軟弱な粘性土層の厚さが不均等である可能性を疑う契機が十分にあったとした。
- そして、判決は、被告のべた基礎施工で結果回避義務が果たされたか否かの検討を行っている。
単に地盤が軟弱であるというだけであれば、被告が言うようにべた基礎施工だけで足りるが、それだけでなく、軟弱な粘土層が不均等な場合については、すでに昭和27年の時点から、建物の荷重を杭、ピア一等により直接下の硬層に達するようにするか、基礎底面の応力を適当に調節する必要があることが指摘されていた。また、松村建築士も、べた基礎により建物直下の地盤支持力がどれだけ高くなっても、本件建物の荷重が下に伝わるため、不均等な粘性土層の収縮が厚さによって異なり、変形量の相違によって不等沈下が生じることは防止できないことから、基礎選択の問題ではなく、柱状改良が必要不可欠であると指摘する。
- 以上の検討をふまえ、被告の注意義務違反を認めた。

(3) 設計上の瑕疵がある場合における施工業者である被告の責任

本件は、いわゆる設計施工一括型であることから、被告が本件工事の設計・監理を委託したZ建築士の設計にしたがって被告が工事を施工したものであっても、Z建築士の設計監理も被告が施工した本件建物の建築の一過程を構成するものにすぎず、設計上の瑕疵について被告が責任を免れることはできないと判断。

2 所感

- (1) 訴訟提起に先立って、SWS試験、本件建物の床レベルの計測、地質調査（ボーリング調査、標準貫入試験、シンウォールサンプリング、室内土質試験）を実施し、さらに訴訟係属中に再度床レベルの計測を行った。念入りな調査によって客観的なデータが得られ、欠陥現象（建物の傾き）と欠陥原因が矛盾なく説明でき、訴訟を通じて一貫した主張立証ができた。本件受任当初からの松村和夫建築士の助言をいただき、上記調査の実施を含めて、訴訟の方針を立てることができた。また、意見書も作成していただいた。判決では、この意見書に沿った主張が全面的に認められる結果となった。
- (2) 原告は、建築基準法19条2項、施行令38条1項、93条、建設省告示第111号により、建物を建築する土地の地盤の強度等を調査するため、当時、法令で認められていたボーリング調査・標準貫入試験による調査を実施した上、その結果、強度が不十分であれば、柱基礎の採用か転圧による地盤補強か、あるいはその両方の措置を講じる義務を負うとの主張をした。
この点、判決では、本件建物を建築するについて、被告が本件土地の地盤を調査することを直接義務付ける法令上の規定は存在しなかったという前提で、被告の予見可能性及び結果回避義務違反の有無を検討しており、本件の個別具体的な事情から予見可能性及び結果回避義務違反を認定している。
- (3) 損害論では、建物の傾きによってクロスにひび割れが生じていたが、クロス全面張り替え費用だけは、本件建物に入居してから約19年半も経過していることもあり、相当因果関係が不明であるとして認められなかった。
- (4) 被告側が大阪高裁に控訴。令和2年10月30日に和解成立（和解金880万円）。遅延損害金が争点になった（平成12年6月1日を損害発生の起算点とみるべきか否か。）。

以上

（参考）

○建築基準法 19条2項

湿潤な土地、出水のおそれの多い土地又はごみその他これに類する物で埋め立てられた土地に建築物を建築する場合においては、盛土、地盤の改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならない。

○建築基準法施行令 38条

1 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。

（2～6略）

○建築基準法施行令 93条

1 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、建設大臣が定める方法によつて、地盤調査を行ない、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。

（以下略）

○建設省告示 第111号

建築基準法施行令第93条の規定に基づき、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並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法を次のように定める。

第一 建築基準法施行令第93条の規定に基づき、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は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 ボーリング調査
- 二 標準貫入試験 （以下略）

事件報告 (通称事件名) : 昔からずっと悩まされていた雨漏りの原因がやっとわかった！事件

報告者：Ⓔ石川真司、黒柳良子

要旨	防水工事が不適切であったために長年にわたり雨漏りが発生していた建物について、不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効の起算点である「損害及び加害者を知った時」とは、外壁を撤去して調査が行われたことにより、本件瑕疵が具体的に明らかになった時点であると判断された事例。					
判 決 日	名古屋地方裁判所 令和2年2月10日判決					
事 件 番 号	平成29年(ワ)第4533号 損害賠償請求事件					
裁 判 官	小林絢					
代 理 人	石川真司、黒柳良子			建 築 士		
住 宅	建物	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき高床式2階建		規 模	建築面積159.04㎡、延面積131.04㎡
	入手	契約	平成18年3月 請負契約		引 渡	平成18年10月
	経緯	代金	建物2835万円			
主な欠陥内容		①窓廻り・配管貫通部の防水テープ未施工、②防水紙の重ね代不足、③壁立ち上がり部分の防水工事未施工、④防水紙に隙間あり、⑤バルコニー壁の防水紙未施工				
請 求 相 手		■施工業者（及び代表者） □建築士 □売主 □仲介業者				
請 求 結 果		880万円			請求額	980万円

【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 瑕疵について

欠陥現象を特定することに加え、原告が長年にわたって雨漏りに悩まされたという被害実態を理解してもらうため、雨漏り箇所とその時期をできるだけ細かく聞き取り、図面におこす等工夫したところ、本件雨漏りが、建物としての基本的安全性を損なう瑕疵であると認められるとの判示を得ることができた。

2 損害論—訴外和解金について損益相殺がなされなかった理由

本件では、補修費用と別に慰謝料も請求したが、結果的に慰謝料は認定されなかった。

しかし、提訴前に原告が監理建築士から受け取った解決金が損益相殺の対象となるかという争点について、「原告は、慰謝料が支払われることを前提に訴外（監理建築士）から支払われた解決金を損害から控除して本件の請求をしているものと解されるから、損害の算定に当たっては、訴外（監理建築士）から支払われた解決金については控除しないこととするのが相当である。」とした裁判所の判断は画期的であり、今後の紛争処理でも活かしていきたい。

3 消滅時効

本件は、平成18年の引渡当初から長年にわたり雨漏りが発生しており、平成25年5月に、原告が被告らに修繕等の対応を求めたことがあったため、被告らは、その時点で、原告が損害及び加害者を知っていたとして、不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効（民法724条）を援用した。

裁判所は、消滅時効の起算点につき「加害者に対する賠償請求が事実上可能な状況のもとに、その可能な程度にこれを知った時を意味する」とする最判昭和48年1月16日（民集27-10-1374）を引用した上で、「本件については、原告が、本件瑕疵を具体的に認識しなければ、被告らに対して損害賠償請求することは不可能というべきであるから、被告らに対する損害賠償請求権の消滅時効は、原告が本件瑕疵を具体的に認識した時点、すなわち、外壁を撤去して調査が行われたことにより本件瑕疵が具体的に明らかになった平成28年5月19日より進行すると認めるのが相当である。」と判断した。

雨漏りという現象が発生していても、その原因（本件でいえば、防水紙や防水テープの施工不良等）が明らかにならなければ、請求の相手方や補修方法を特定することができず、賠償請求をすることができないという実態を踏まえた判断といえる。

欠陥住宅事件報告

整理番号 ー

報告日：2020年11月28日 奈良大会

報告者：㊦澤藤大河 & ㊧

Ⅰ 事件の表示 (通称事件名：住宅傾斜締固不足事件)

判 決 日	横浜地方裁判所 2020年6月5日判決
事 件 番 号	平成 29 年(ワ)第3615号 損害賠償請求事件
裁 判 官	高宮健二 有富正剛 谷矢愛
代 理 人	原告側 谷合周三 澤藤大河 被告側 高宮隆吉 仲戸川優樹

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	神奈川県藤沢市西富字膳棚		
	構 造	木造(在来軸組工法) 2 階建	規 模	敷地 146 m ² 、延面積 91 m ²
	備 考			
入手経緯	契 約	2007年1月29日 売買契約	引 渡	2007年2月27日
	代 金	建物土地合計3000万円		
	備 考	契約日に手付け100万円支払い、引き渡し日に残額支払い		
相談(不具合現象)		住宅の傾斜 (最大8.6/1000)		

Ⅲ 主張と判決(和解)の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争 点 (相手方の反論)	① ○沈下傾斜の原因(傾斜の機序、他原因の可能性) ② ×主位的請求 瑕疵担保責任ないし債務不履行責任に基づく契約解除の可否 ③ ○予備的請求 損害賠償 △瑕疵担保責任、△債務不履行責任、○不法行為責任 ④ △瑕疵担保責任の除斥期間(本件瑕疵は品確法の構造耐力上主要な部分の瑕疵にあ たらぬから、瑕疵担保期間は2年) ⑤ ○損害額			
	欠 陥 地盤の締め固め不足による地盤の瑕疵及び基礎の瑕疵			
損害 (万円)	合 計	915万円/(主位的3965万9755円予備的1066万2000円) (認容額 / 請求額)		
	㊦代 金	3965万9755円/0		
	㊧修 補 費 用	671万2000円/671万2000円		
	㊨転 居 費 用	-/50万円		
	㊩仮 住 賃 料	引っ越し費用と合わせて30万円/48万円		
	㊪慰 謝 料	75万円/100万円		
	㊫調査鑑定費	55万9720円/100万円		
	㊬弁護士費用	83万円/97万円		
	㊭そ の 他	/		
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	神奈川地所株式会社 瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任		
	②施 工 業 者	(設計・工事監理も) 神奈川地所株式会社 不法行為責任		
	③建 築 士			
	④そ の 他			

IV 鑑定等について

1 裁判所鑑定人等の人選(又は相手方の私的鑑定人の資質)について

もともと部長裁判官が単独で対応していたが、転勤に伴い後任の右陪席裁判官が合議に付した。受命裁判官として右陪席裁判官が事件担当となったが、事件処理に自信がないのか非常に遅い訴訟指揮の上、裁判所として専門委員を採用したいと言い出した。

本来、裁判所は中立的な位置にいて、両当事者が専門家の知見を提出し、裁判官を説得して心証を形成してもらうべきところ、専門委員が採用されると、その専門委員の知見が圧倒的な影響力を有することになる。

原告に有利に働くか不利に働くかは、全く予想できず、博打的な要素が強いと考え、専門委員選任に反対の意見をだしたが、結局、裁判所は専門委員を採用した。

幸運にも専門委員が原告の主張に同調してくれたため、その後は非常になめらかに進行した。

専門委員として、原告が依頼した地盤専門家(大久保拓郎・地盤品質判定士)の知見を超える知見は一切表明しなかったため、その資質が高いものであったかどうかは不明である。

2 不利な専門家意見(鑑定書等)を建築技術論的に乗り越えた方法(立証上の工夫等)について

地盤が不同沈下した原因を科学的に特定することは困難である。

そこで、土砂の流出、土留矢板の傾斜、締め固め不足、と考えられる原因を列挙して、そのうち締め固め不足が原因である可能性が最も高いことを論じていただいた。

土砂の流出については、家が傾くほどの量の土砂の流出があれば、崖下で容易に土砂流出の痕跡が発見できるであろうことから、これを否定。土留矢板の傾斜についても、実測結果から、これが原因ではないとし、締め固め不足が原因であるとの主張をした。

被告は、専門家の意見書を提出せず、積極的な原因の主張を行わず、原告の証明が十分でないとの主張にとどまった。技術的論争はこれ以上深まらなかった。

V コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

傾斜の原因について、締め固め不足であると端的に認めた。

「採石を厚み150mm程度敷き込み、80kgランマーで3往復程度締め固めるにとどまっていたものであり、このような方法では、少なくとも地下1mないし1.75mにある自沈層にまで転圧できるとは考えがたい。・・被告が主張する本件物件の沈下傾斜につながるような、地盤の変化、地滑りなどの「他原因」の存在をうかがわせる具体的な事情は認められないことからすると、被告が本件基礎仕様計画書にいう「入念な締め固め」を実施しなかったために本件土地が不同沈下し、本件建物が傾斜したものと合理的に推認することができる。」

被告が、アンダーピニング工法を利用した修補工事費用について具体的な反論を全くしなかったこともあり、修補工事費用は満額が認められた。

その他、調査費用は実費について満額、引越費用・仮住まい費用は合計で30万円が認められ、その総額の1割の弁護士費用が不法行為損害賠償として認められた。合計915万円余および2007年からの遅延損害金が発生することとなった。

2 主張・立証上の工夫

傾斜の原因をできるだけたくさん挙げ、これを個別に検討して、締め固め不足以外の原因が現実的にはあり得ないことを、裁判所に示し、説得した。

科学的証明は、極めて困難であり、他原因を否定できれば高度の蓋然性をもって締め固め不足を原因と認定できると主張した。

裁判所も、この考えに乗って、締め固め不足と傾斜との因果関係を認めた。

3 所 感

原告の家族が実際に生活しており、75万円の慰謝料を認めた。8.6/1000の傾斜という瑕疵の内容・程度に鑑みると、精神的苦痛については、財産的損害の填補によってはなお填補されない精神的損害があると認めた。

被告会社は、地盤保証会社と契約しており、訴訟告知をおこなったが、地盤保証会社は最後まで一切訴訟参加しなかった。

被告会社としては、敗訴してもどうせ地盤保証会社が支払うという考えから、真剣に訴訟追行しない傾向があった。また、和解については地盤保証会社が訴訟に関心を示さないことから、被告単独の判断では和解できないとして、話し合いが進まず、訴訟の長期化を招いた。

1審判決で勝訴し、被告が控訴した。

控訴審係属中、1審判決の仮執行宣言に基づき、被告会社の銀行口座を押さえたところ、初めて真剣に被告が和解を強く希望した。

差し押さえが銀行に通知された翌々日に1400万円を即日支払う内容で、訴訟外の和解が成立し、紛争が終結した。

以上

事件報告：石垣島 建物・擁壁とも取り壊し建て替え事件

報告者： ㊦ 木津田 秀雄

要旨	大阪在住の原告が石垣島に土地を購入した上で、擁壁を含む造成工事と枠組工法住宅について請負契約により入手したが、擁壁について実際の法面で計算すると底盤の強度不足があることや、建物にも布基礎の根入れ不足、防腐防蟻未処理、耐力壁の不足・施工不良など多くの不具合があった。これらの不具合を全て瑕疵と認め、建物・擁壁ともに、設計監理者、施工者の責任を認め、取り壊し建て替え相当の費用が認められた。					
判決日	那覇地方裁判所 石垣支部 令和3年2月16日判決					
事件番号	平成27年(ワ)第44号 損害賠償等請求事件					
裁判官	百瀬 玲					
代理人	鳥川慎吾、松岡伸晃			建築士	木津田秀雄	
住宅	建物	構造	木造(枠組工法) 2階建		規模	敷地496.03㎡、延面積99.36㎡
	入手	契約	平成25年12月契約		引渡	平成26年9月
	経緯	代金	建物1,700万円、土地1,230万円			
主な欠陥内容		①擁壁について実際の法面で計算すると底盤の強度不足 ②基礎の根入れ不足、防腐防蟻未処理、耐力壁不足・施工不良他				
請求相手		☒ 施工業者 ☒ 建築士 ☐ 売主 仲介業者				
請求結果		施工者：3,213万5,664円、設計者2,320万1,906円		請求額	3,491万2,970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

部分的な補修ではなく、建物も擁壁も取り壊し建て替えを認めた有意義な判決である。

また、設計監理者の責任についても、直接の契約がないことを前提にした上で、「被告設計者の報酬額は、その業務内容に照らすと低廉であったと認められるが、かかる事情は、被告設計者の注意義務を低減させるものではない。」と判示しており、適切な判断がなされた（実際の報酬は、確認申請15万円、工作物申請15万円、許可申請5万円の合計45万円）。

当初は依頼者から軽微な瑕疵が多数あるとの相談であったが、予備調査を行なったところ、擁壁や枠組構造自体に問題があることが確認された。

建物や擁壁の状態については、基本的に争いがなく、補修で可能か、建て替えが必要かとの議論になったが、基礎を全面やりかえするためのジャッキアップ費用などが1,148万4,000円になることを追加で提示、また擁壁の安全性を確保するためには法面を大幅に緩勾配にする必要があり、建物の基礎高さにも影響することなど建て替えしかないの一貫して主張した結果、建て替えが必要との判決を得た。

擁壁の構造計算では、被告設計者が実際の法面を前提とした構造計算を行なうが、NGにならないように土質係数や計算式を誤魔化すなどした他、何回もの期日に渡って提出し直すという事態となり、被告設計者は裁判所の信頼を失うことになったのではないかと推測される。

沖縄本島在住の建築士専門委員会を含めて、現地検分を行い、改めて建物の杜撰な施工や擁壁の状態を確認することで、施工者等の程度の悪さを確認してもらえた。また、裁判期日では専門委員会も含めて電話会議を行い、協力建築士も出席して意見交換などを行った。

事件報告（通称事件名）：調整区域における居住制限の説明義務違反事件

報告者：㊦ 神 崎 哲

要旨	・市街化調整区域内の中古建物売買で、線引き前に建築された飲食店舗物件を「中古住宅」として売りに出して「居住制限」の説明を怠った仲介業者に説明義務違反を認め、無駄になったリフォーム費用、店舗を住宅に改装する費用や用途変更許可申請費用等の損害賠償請求を認めた事件				
判決日	京都地方裁判所 令和3年1月19日判決				
事件番号	平成29年(ワ)第230号 損害賠償請求事件				
裁判官	久留島 群一、中野 彩子、浦恩城 泰史				
代理人	神崎 哲		協力建築士	川端 眞	
住宅	建物構造	木造2階建2棟(A店舗＋B住宅)		規模	敷地1328㎡、延面積A227㎡、B189㎡
	入手契約	平成27年2月 中古売買契約		引渡	平成27年5月
	経緯	代金	建物・土地 5400万円		
主な欠陥内容		線引き前に合法的に建築されたA店舗と線引き後に無許可建築されたB住宅を一体として「中古住宅」として売却する場合、「合法的に居住するには用途変更許可が必要であり、そのためにB住宅を除却しなければならない」という法的制限の説明義務を負う。			
請求相手		□施工業者 □建築士 ■売主 ■仲介業者			
請求結果		2887万円		請求額	5765万円

【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 説明義務違反について

(1) 市街化調整区域における法的規制の内容

一般に、《市街化調整区域には建築制限があるため、調整区域の建物売買では、「再築不可であること」を説明しなければならない》などといった形で、説明義務が語られることが多い。

だが、調整区域で禁止されるのは無許可で行う建物の新築・改築・用途変更であるから(都計法43Ⅰ)、建築を伴わない用途変更も禁止される(用途制限。例えば、農家住宅に非農家は居住できない)。

(2) 本件取引における説明内容

本件では、線引き前に合法的に建築されたA店舗(飲食店)と、線引き後に無許可建築されたB住宅を、一体として「中古住宅」として売却したが、重要事項説明では「A店舗は同一用途であれば再築可だが、B住宅は再築不可」という、「建築制限」に関する説明しかされなかった。

(3) 合法的居住のために要求されたもの

本件売買契約には売主の瑕疵担保責任の免除特約が付されており、悪意の立証に困難が予想されたため、買主は、解除せず、用途変更許可を受けて合法的に居住できるようにする道を選んだ。

その結果、買主は、京都市から、用途変更許可の前提として、違法なB住宅の除却を要求された。

(4) 本件判決における判断

本件不動産には都計法上の用途制限に基づく居住制限があったことから、これは居住用不動産の売買契約において法令上の瑕疵に当たり、仲介業者がその説明義務を負うことを認めた。

なお、売主については、居住制限を知らずに居住していたと認定して責任を認めなかったが、この事実を瑕疵が「隠れた」ものである認定に用いた。

2 判決が認めた損害

①無駄になったB住宅のリフォーム工事費324万円(請求1000万円)、②B住宅等の除却費364万円(請求464万円)、③用途変更申請手続費用300万円(請求同額)、④A店舗を居住用に改装するための工事費1631万円(請求2446万円)、⑤上下水道工事費5万円(請求117万円)、⑥弁護士費用262万円(請求520万円)

欠陥住宅事件報告

報告日：令和2年11月28日奈良大会

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示（通称事件名：省令準耐火構造で契約していない？事件）

和解日	令和元年11月27日
事件番号	平成29年（ワ）第3389号
裁判官	坂川波奈子
代理人	越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所在	福岡県直方市	規模	延べ床面積126.69㎡
	構造	木造2階建	引渡	平成25年3月23日
入手経緯	契約	平成24年10月13日 請負契約	代金	
相談（不具合現象）	不同沈下（相談前に是正済み）、省令準耐火構造違反			

III 主張と判決（和解）の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争点 （相手方の反論）	①省令準耐火構造の合意の有無 ②相当補修費用
欠陥	主に省令準耐火構造違反（天井組、壁の防火被覆材未施工・留付不良、ファイヤーストップ未施工、スイッチ・コンセントボックス防火被覆未施工等）
損害 （万円）	合計 900万円 / 1443万8466円（解決金額 / 請求額）
	⑩修補費用 / 980万2132円
	⑪転居費用 / 88万6032円
	⑫仮住賃料 / 45万9360円
	⑬慰謝料 / 100万円
	⑭調査鑑定費 / 98万0942円
	⑮弁護士費用 / 131万円
	⑯施工業者 瑕疵担保責任、不法行為責任、使用者責任
	⑰建築士 不法行為責任
	⑱その他 取締役：不法行為責任

IV コメント

1 事案の概要

契約書添付書類上「省令準耐火」「非省令準耐火」欄の前者に○印が付され省令準耐火構造の契約であるはずにもかかわらず、そのような施工が全くなされず、そもそも省令準耐火構造で契約していないと反論された事案。

2 主張・立証上の工夫

（1）省令準耐火構造の合意について

省令準耐火構造の施工者証明（T構造建物として火災保険料の優遇を受けるために保険会社に提出する耐火基準証明書）の写しを保険代理店から入手して提訴時の書証とした。被告らは、施工者証明は原告に依頼されて虚偽記載したなどというので、契約内容や耐火基準証明書の作成経緯に関して、退職した担当者の陳述書を取り付けた。

（2）相当補修費用について

付調停となり、調停案として「設計業務経験」名目の「人工」単位の見積書（税込み工事価格約381万円）が提出されたが、人工単位による見積りは相当補修費用とはいえない、仮に人工単位によっても調停意見見積の数量設定は不当である旨、平成31年標準歩掛（全国MLありがとうございます）や、平面図上に必要部材を落とし込んだCAD図を作成して主張立証した結果、現地調停を経て、再度の見積（税込み工事価格約500万円）が提出され（これも結局人工単位設定ではあった）、その他損害額について数回期日で揉んだ後、和解が成立した。

欠陥住宅事件報告

報告日：令和2年11月28日奈良大会

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示（通称事件名：さくっと終わりそうでけっこう長引いた事件）

和解日	令和2年3月25日
事件番号	平成30年（ワ）第1532号
裁判官	坂川波奈子
代理人	越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所在	佐賀市	
	構造	木造 2 階建	規模 延べ床面積122.96㎡
入手経緯	契約	平成27年11月9日 請負契約	引渡 平成28年3月31日
	代金		
	備考		
相談（不具合現象）		従前住んでいた家と完全に同じ設計にしたいという希望通りでない	

III 主張と判決（和解）の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争点 （相手方の反論）	①陸屋根施工不良と雨水桟施工不良の瑕疵性		
	②相当補修費用（特に省令準耐火構造違反）		
欠陥	外壁準防火違反、省令準耐火構造違反＋軒裏防火構造違反、外壁通気構法違反、陸屋根雨樋施工不良、雨水桟施工不良等		
損害 （万円）	合計	1400万円 / 1937万1932円（解決金額 / 請求額）	
	④代金	/	
	⑤修補費用	/ 1425万7632円	
	⑥転居費用	/ 89万円	
	⑦仮住賃料	/ 84万6300円	
	⑧慰謝料	/ 50万円	
	⑨調査鑑定費	/ 111万8000円	
	⑩弁護士費用	/ 176万円	
	⑪その他	/	
責任 主体 法律 構成	①売主		
	②施工業者	瑕疵担保責任、不法行為責任	
	③建築士	不法行為責任	
	④その他		

IV コメント

1 事案の概要

希望通りの設計でないという相談だったが、その路線で争うのは厳しいと思われ、建物を調査して瑕疵があれば、補修費用を獲得することで希望通りのやり替えを目指すということにした。

2 主張・立証上の工夫

被告は現地を確認するまで瑕疵について認否を留保するという姿勢であり、早期に付調停→現地調停の予定だったが、途中で下請会社への訴訟告知がなされ、補助参加を待ってからの現地調停となり諸々遅滞した。関係者が増え、現地調停の段取りにも細かく気を遣った。

その後、省令準耐火構造の仕様規定に関する解釈や双方見積について短期間で頻回に準備書面を出し合ったところ、裁判所は火に油を注ぎたくないと思ったのか、「調停意見として見積は出さない。総額1400万円かどうか」と提案があった。当事者双方それで良いと思っていたが、被告は、親会社（鉄道系）との関係や下請との負担割合の関係で裁判所の見積を出してほしいと希望し、それを待ってからの和解成立となった（この見積も人工単位ばかりだったが、本件では異議を述べていない）。

以上

事件報告（通称事件名）：隣地工事の影響事件

報告者：㊦三浦直樹 & ㊧

要旨	隣地マンション建設工事に伴う騒音や振動等による影響につき、居住者の健康被害については提訴前示談により仮住居費用を負担させ、築70年の木造建物に対する物理的影響については裁判上の和解により解決金を負担させた事例					
和解成立日			神戸地方裁判所尼崎支部 令和3年2月19日			
事 件 番 号			令和元年(ワ)第697号 損害賠償請求事件			
裁 判 官			澤田順子			
代 理 人			三浦直樹、伊藤慎吾		建 築 士	木津田秀雄
住 宅	建物	構造	木造(在来工法) 2階建		規 模	延面積123.96㎡
	入手	契約	昭和25年築物件を亡母より相続		引 渡	—
	経緯	代金	—			
主な欠陥内容			隣地のマンション建設工事に伴う騒音や振動等による影響			
請 求 相 手			■施工業者 □建築士 □売主 □仲介業者 ■施主			
請 求 結 果			提訴前示談30万円+和解金60万円		請求額	165万円

【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 提訴に至る経緯

まず、市条例に基づく近隣説明会の開催を求め、工事期間中の健康被害に対応するための仮住居費用の支払いと工事による物理的影響についての補修等を要求したところ、①事前・事後の影響調査の実施、②建設工事関連資料の開示、③仮住居転居費用30万円の支払、④工事による物理的影響が生じた場合の補修等に応じる旨の合意が成立した（以下、「工事前示談」という）。しかし、④竣工後生じた家屋の傾き等の物理的影響の補修ないし賠償に応じなかったため、提訴した。

2 訴訟の進行

因果関係と損害論（補修方法・金額）が大きな争点であったが、影響調査報告書进行分析した協力建築士作成の報告書で、工事と不具合の因果関係を明らかにしつつ、補修方法と費用を主張立証した。

裁判所は、建設工事と本件建物の不具合との因果関係は肯定したが、適切な補修方法と費用について専門家の意見を聞きたい、ということで、いわゆる争点整理型の調停に付され、施工業者の担当者より説明を受け、建設工事の写真を参照しながら質問を交えつつ、重機の稼働状況、土留の工法や工事日程等について説明を受け、工事の概要について共通認識を形成した。

争点整理の結果、工事後に生じたひび割れの拡大や傾斜の増大などについて工事との因果関係を肯定する一方、相当な補修方法及び補修の程度・態様についての判断は困難であるとして、建設工事前後のひび割れの幅の変位の平均値33.3%をベースとする内容の和解案が提示された。

3 和解結果

裁判所の提案どおり、解決金60万円を受領する内容での和解が成立し、工事前示談金30万円と併せて合計90万円の賠償金を得た。

4 主張・立証のポイント

築70年の老朽家屋であり、場所によっては工事によって傾きが改善した箇所などもあったため、因果関係と損害論の立証は容易ではなかったが、工事前示談において「物理的影響が生じた場合には、別途、必要かつ相当な補修を行う」旨の合意を取り付けていたことがポイントとなったと思われる。

以上

法定書面事後的加筆事件

報告者：㊦ 平 泉 憲 一

【判 決 日】大阪地方裁判所 令和2年2月19日判決

【事件番号】令和元年(ワ)第3937号 請負代金請求事件

【裁 判 官】一 藤 哲 志

【代 理 人】平 泉 憲 一 (担当建築士なし)

1 事案の概要

本件は、台風により損傷した屋根・外壁のリフォーム工事の代金請求170万円に対し、施主がその瑕疵を理由に拒否すると共に訪問販売による契約であったため特商法に基づいてクーリング・オフ解除したところ、相手方本店所在地である福岡地裁に提訴された事案である。

2 争点についての判決内容

1 大阪地裁への移送の可否

本物件所在地、施主住所、及び工事を担当した支店（担当者は同支店従業員）がすべて大阪であったことより、重要証拠の多くは大阪府内にあることを理由に、福岡地裁は移送を認め、大阪地裁で審理されることになった。

2 クーリング・オフ解除の有効性

訪問販売において交付を要する法定書面に記載すべき特商法4条各号の記載事項の有無は、その重要な事項について厳格に解釈し、その記載を欠く場合には、法定書面の記載を欠き、クーリング・オフの行使期間は進行しないとしたうえで、住宅リフォームに関する場合などでは、工事名などの概要を記載するのみではなく、その属性に鑑み、記載可能なものをできるだけ詳細に記載する必要があるとし、本件で交付された書面は、外壁塗装の色・塗装面積、屋根塗装の施工面積・代金額の記載がなく、役務の種類が特定できるとはいえないと認定し、クーリング・オフによる解除を有効とした。

3 リフォーム工事の瑕疵

クーリング・オフ解除が有効である以上、その余の争点は判断するまでもないとして、判断していない。

3 コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

リフォーム工事請負契約といった性質上、その契約締結後に工事内容を定めることもあり得るとしながらも、本件のような建物の外観の改善を目的とする塗装工事の場合、色や面積について一定程度詳細に記載することは容易であり、本件ではできるだけ詳細に記載されたものとはいえないとした。

2 主張・立証上の工夫

本件は、請負代金額が170万円であり、瑕疵修補や損害を請求するために専門家に依頼するには費用対効果が乏しく、代金も未払であり、訪問販売であり法定書面が不十分だったことからクーリング・オフ解除を選択した。

施工業者が書証として提出した法定書面は、施主が受領していた法定書面に加筆されており、これはクーリング・オフ後に加筆したもので、非常に悪質であった。ただ、この点は、裁判所から、加筆しなければ特定できないからこそ加筆したと認定され、法定書面の記載が不十分であるとの根拠にもなった。

3 所 感

本件は、来襲した台風により自宅屋根等を損傷した被害者が補修を検討していたところ、施工業者が営業の電話をかけて訪問して契約した事案である。災害直後の時期は業者が訪問して請負契約が締結されることが少なくないが、本件は正にその事案であった。瑕疵の存否・損害論も争点であったが、クーリング・オフ解除の有効性が先決問題となることを主張の中心にし、瑕疵の存否は主張立証を行わずに判決となった。そのため建築士による調査をすることもなく、解決することができた。

事件報告（通称事件名）：斜面崩落防止の責任を上下のいずれが負うか争われた事例

報告者：㊦ 神 崎 哲

要旨	・《斜面崩壊防止の責任が斜面所有者にあること》を前提に隣地所有者が行った防災工事につき事務管理を認めた原判決に対し、控訴裁判所が《崩壊の虞に有責性のない所有者は防災工事受忍義務を負うにとどまること》を前提に、本件は原因不明ゆえ工事費折半の調停をあっせんした事件		
判決日	大阪高等裁判所 令和3年8月31日 調停成立		
事件番号	平成31年(ネ)第949号費用償還請求控訴事件（令和2年(ノ)第4号）		
裁判官	長田雅之（成立時のみ：遠野ゆき）（調停委員） 小林育夫 技術士		
代理人	神崎 哲（控訴審から受任）	協力建築士	藤津易生
土地の概要	当方(被告)土地：崖下土地(宅地 181.38㎡。本件斜面を含む)。 相手(原告)土地：崖上土地(墳墓地 2700㎡) 449名の共有（原告は墓地管理者）		
住宅入手経緯	昭和46年11月 売買契約	引渡	平成27年5月
主な争点	①被告所有の本件斜面は、崩落の危険性があるか（原判決○） ②原告が本件斜面で無断で行った崩落予防工事の費用を被告が負担すべきか（原判決○）		
請求相手	本件斜面を含む崖下土地の所有者（＝被告・当方）		
請求結果	486万3780円	請求額	972万7560円

【コメント】

1 事件の経過

- ① 2008年以降、原被告間で本件斜面の崩落防止措置の協議を重ねるも、工法や費用負担を巡り、整わず。
- ② 2015年7月、反対側斜面の本願寺墓地で大規模崩落事故が発生したため、原告は、本件斜面の崩落防止工事（フリーフレーム工事）を行い、工事費972万7560円につき、事務管理に基づく費用償還請求訴訟を提起。
- ③ 2019年3月5日、京都地裁は請求全額認容。

2 控訴審における主張・立証

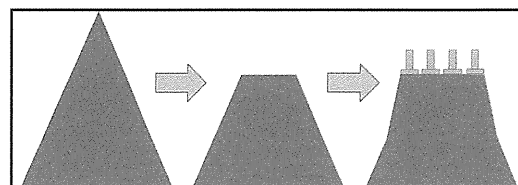
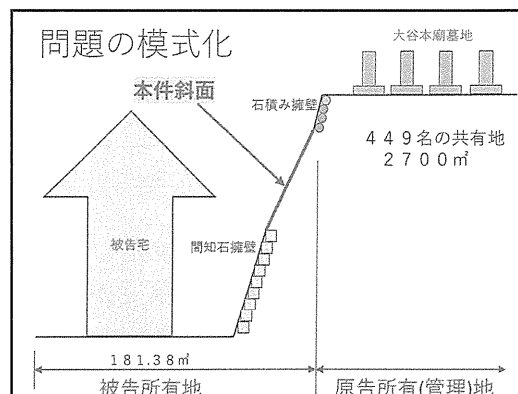
- (1) 斜面上の尾根で山頂部を切土をして適正な擁壁等も設けず盛土をして墓地を作出。その後、墓石等を増加させたことで、斜面崩落の危険性を招いた（他人の事務でなく、自ら招いた危険への対策）。
- (2) 原告のフリーフレーム工事は、地盤調査も構造検討も行わずに施工されたうえ、アンカーによる固定も不十分である（工事は無価値であるため、有益性も利得もない）。

3 裁判所鑑定の結果および調停委員意見

- (1) 鑑定結果は、斜面崩落の危険性はあったが、フリーフレーム工事で危険性軽減（但し安全率は不十分）。
- (2) 調停委員は、鑑定結果・現場調停の目視調査に照らし、フリーフレーム工事について「構造検討に基づかず適正かつ万全な工事でない反面、有害無益とまでは言えない」との判断。

4 裁判所の和解あっせん

- (1) 『急傾斜地法の解説』（建設省河川局・急傾斜地法研究会編）では、急傾斜地法9条1項は努力規定とされ、民事責任につき、「崩壊のおそれが自然現象に基づくもので急傾斜地の所有者等に有責事由がない場合の本条等の適用については、学説は…一致していないし、判例の立場も明らかでない。…有力説は、…急傾斜地の所有者等は、被害を受けるおそれのある者が、自費でもって防災工事をするのを受忍する義務があるが、自らの費用で防災工事までする必要はない」と記載（P78～79）。
- (2) 裁判所は、土地の来歴が古く、崩壊の虞の原因不明な場合として、両者折半の和解をあっせん。



欠陥住宅事件（和解） 報 告

整理番号 ー

報告日：令和3年10月16日

報告者：Ⓔ 石 川 真 司

I 事件の表示（通称事件名：床が波打っている家の事件）

判 決 日	令和3年3月5日和解		
事 件 番 号	名古屋地方裁判所岡崎支部平成29年(ワ)第279号，第435号		
裁 判 官	辻 由紀		
代 理 人	石川真司	担当建築士	森 登

II 事案の概要

建物概要	所 在	愛知県内		
	構 造	鉄骨造かわらぶき2階建 居宅	規 模	建築面積219.16㎡ 延面積297.73㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成27年9月10日 契約	引 渡	平成28年8月17日
	代 金	請負代金 7020万円（消費税込み）		
	備 考			
相談（不具合現象）		床の不陸など多数		

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本件建物の瑕疵の存否 ②損害論（補修方法・補修費用等） ③未施工工事の有無及びその金額 ④役員の個人責任		
欠 陥		床の水平性の欠如（不陸），2階床がバリアフリーになっていない，その他		
損害 （万円）	合 計	2918万円（2118万円＋800万円）/71,710,692円（主位的）73,870,692円（予備的） （ 和解金額 / 請求額 ）		
	Ⓐ補修費用	ー / 39,528,000円（主位的），41,688,000円（予備的）		
	Ⓑ仮住賃料	ー / 952,000円		
	Ⓒ調査費用	ー / 399,600円		
	Ⓓ慰謝料	ー / 2,000,000円		
	Ⓔ弁護士費用	ー / 6,000,000円		
責任 主体 と 法律 構成	①施 工 業 者	不法行為責任（主位的），瑕疵担保責任（予備的）		
	②代取・監理 者・管理者	不法行為責任（民法709条ないし会社法429条1項）		
	③取締役・監 理者	不法行為責任（民法709条ないし会社法429条1項）		

IV コメント

1 事案

施工業者側から、請負残代金2118万円の請求訴訟が提起されたのに対し、施主から施工業者に対して損害賠償請求訴訟を提起した事案。施工業者が請負残代金請求を放棄した上で、施主に対して、解決金800万円を支払う内容で、尋問後に和解成立。

2 主張・立証上の工夫

(1) 瑕疵は13箇所、工事未施工を理由とする減額請求は24箇所。

このうち、大きな争点として、「床の水平性の欠如（不陸）」、「2階床がバリアフリーになっていない」の2つについて紹介する。

(2) 床の水平性の欠如（不陸）

ア 2階床全面に不陸あり（最大6/1000強。床が文字通り波打っている状態）。

イ 本件建物は鉄骨造であり、床は、鉄骨梁の上にデッキプレート（床に使用するために、板の長手方向に山と谷をもつように加工した鋼板）を接合し、その上にコンクリートを打ってスラブ（床板）を構成する。本件建物床の不陸は、このコンクリート上の均しモルタルによる水平精度を取っていないという、初歩的なミスに起因する。

ウ また、床レベルが水平でないことは、既に、工事途中に判明しており、工事現場で作業をしていた下請業者から水平でない旨の指摘がされていた。それにもかかわらず、施工業者がこれを是正せず、工事を強行したため、床の水平性が欠如するという重大な瑕疵が放置されてしまったものである。

エ 現地調停を行ったが、その後に裁判官が交代してしまった。

交代後の裁判官に不陸の深刻さが伝わっていないという不安を感じたため、依頼者とともに2階床にビー玉を転がし、その様子を撮影した動画を証拠として追加提出。

オ 建物としての基本的安全性を損なう瑕疵（平成19年最判）であると主張。調停委員会は、これを瑕疵と認める前提で調停案が提示された。

(3) 2階床がバリアフリーになっていない

約定違反の瑕疵として主張。契約図面上の指示が明確でなかったため、契約締結に至るまでの打合せ過程で作成された図面の変遷を丁寧に説明。当初、調停委員会の心証は、施主に不利なものであったが、最終的には調停委員会は、これも瑕疵であることを認める前提での調停案を提示。

3 所感

(1) 裁判所調停案に双方同意せず、尋問を実施。尋問後、双方最終準備書面を提出し、判決言渡日を決めたうえで、裁判所から和解案提示。

(2) 双方、和解金額には同意したが、清算条項で、完全清算条項を求める相手方と、品確法の特定瑕疵は除外すべきとする当方との間で、若干議論あり。最終的に、次の当方案で和解成立。

「原告ら及び被告は、原告●●と被告との間、原告■■と被告との間及び原告▲▲と被告との間には、本件請負契約に関し、本和解条項に基づくもの及び住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条1項に基づく瑕疵担保責任を除いては、何らの債権債務のないことを総合に確認する。」

以上

事件報告 (通称事件名) : 宅地擁壁の底盤等不足 事件

報告者：㊦服部正徳 (大阪)

要旨	宅造規制区域内の盛土(1m超)擁壁は法令の要求する技術的基準を充たさなければならない(宅造等規制法9条同施行令3条2号6条9条等)にもかかわらず、本件擁壁(大臣認定によるCP型枠,同令14条)は仕様書が要求する工法を著しく逸脱していた。本来、「擁壁」は土圧に抵抗する頑丈さが必要であるのに、本件擁壁は、土圧を想定しない単なる「塀」の基礎より粗末な状態であった。そのため、工事のやり直し相当額の損害賠償を求めた。これに対し業者は、本件では、工事内容につき「あと施工の合意」があり、同意があったに等しいから、「瑕疵」には当たらないと主張した。裁判所は、同意があるとみることはできないとして、瑕疵があることを前提とした和解となった。				
和解日	大阪地方裁判所 令和3年3月19日				
事件番号	令和2年(ワ)第3982号損害賠償請求事件、令和2年(ワ)第6508号損害賠償請求反訴事件				
裁判官	一藤哲志				
代理人	服部正徳		建築士	萬川幹夫一級建築士	
擁壁	土地	構造	CP型枠7段積(1,400mm)～8段積(1,600mm)	規模	敷地207㎡、盛土擁壁部分の長さ6,600mm
	入手	契約	平成28年11月初旬請負契約	引渡	平成29年3月26日
	経緯	代金	335万8300円(盛土擁壁部分の他、玄関前部分、切土擁壁部分を含む代金)		
主な欠陥内容	底盤(基礎スラブ)の幅(奥行)は必要量の1/3以下、厚さで約半分しかなく、ハンチも無く、鉄筋は不適合かつ不足していた。CP型枠は、本件盛土(平均約1500mm)に適合しておらず、厚みも、内部の鉄筋も、不足していた。透水層も欠落していた。				
請求相手	■施工業者 □建築士 □売主 □仲介業者				
和解額	326万円		請求額	423万2457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 主張・立証上・和解交渉上の工夫

- (1)擁壁地中部分の調査及び証拠化 擁壁の底盤・ハンチ・鉄筋等は、工事完成後は地中に隠れてしまうため、手抜き工事がされやすいと同時に、現状の調査及び証拠化が難しい。底盤の奥行はSS方式等で調べ得るとしても、厚さ・内部鉄筋等を調べて証拠化するには実際に掘り起こすしか方法がなかった。
- (2)あと施工の合意 業者は、擁壁のない自然の法面のままの状態で建物の建築確認申請を出し、建物の完了検査後に盛土と擁壁の工事をするという合意(あと施工の合意)がある以上、擁壁に関する法令は遵守しないという合意が当事者間にあったのだと主張した。

しかし、「あと施工の合意」は、擁壁の施工時期を建物の完了検査後とするという擁壁の施工時期に関する合意にすぎず、これを持って擁壁の仕様を守らないことに対する同意とみることはできないと反論した。

その後、被告代理人から、他の現場でもこのような合意を得て法令の要件を満たさない擁壁の施工をすることは実務上珍しくなく、一般的に取られている方法であるとの主張が出たところで、それはハウスメーカーとその紹介先である擁壁施工業者が一体となって消費者を欺く構造的な消費者被害事件に他ならないとの主張をしたところ、指摘は図星だったようで、被告は和解に応じてきた。

2 所感

CP型枠等による小規模な宅地擁壁に関しては、完成後地中に隠れてしまう底盤やハンチ等と同じような瑕疵が潜んでいるケースが他にもあるかもしれない、注意喚起になればと思い、ご報告をさせていただいた次第である。

事件報告 (通称事件名) : ALC界壁事件

報告者: ㊦三浦直樹 & ㊧

要旨	新築の収益マンションにつき、住戸間界壁がALCからコンクリートブロック(CB)に無断変更されていたために完了検査が下りない状態で、口頭の提供があったことを前提に、残代金請求訴訟を起こされたが、建築確認変更申請と是正工事を実施させる中間和解を経て、その余の瑕疵や遅滞責任等の損害賠償と残代金の双方を認める判決が出た後、控訴審で和解した事例				
判決日	高松地方裁判所 令和3年4月16日判決				
事件番号	平成28年(ワ)第78号請負代金請求事件/第348号損害賠償請求事件				
裁判官	國屋昭子、安部利率、三好瑛理華				
代理人	福島敏夫、三浦直樹		建築士	橋本頼幸、藤原清貴	
住建物	構造	RC造8階建		規模	敷地236.3㎡、延面積839.10㎡
入手	契約	平成25年1月契約		引渡	口頭: H27.10、現実: R3.10
宅経緯	代金	設計監理料: 625万5000円、請負代金: 1億6250万円			
主な欠陥内容		①建築確認上ALCの界壁をCBにすることが法令違反の瑕疵にあたるか ②設備等の仕様の無断変更			
請求相手		■施工業者 ■建築士 □売主 □仲介業者			
請求結果		2684万円		請求額	1億3137万円

【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 経緯

新築の収益マンションにつき、設計・監理業務を委託していた建築士が音信不通になり、工期が遅れた上、設備等の仕様が無断で変更され、特に、住戸間界壁の仕様がALCからCBに変更されていたことが判明し、検査機関からも完了検査不可と言われたため、再三是正を求めたが、施工業者は「黙って申請していたら問題なかった」と嘯き、是正に応じないまま工事が進められ、双方弁護士を入れて交渉中に、施工業者側から「完成した」として引き渡し日時を指定してきたが、違法建築なので拒否し、引き渡し未了の膠着状態が続く中、残代金請求訴訟を提起されたため、反訴を提起した。

2 1審

各仕様変更につき、施工業者は「監理建築士の指示」と主張したが、設計・監理および工事請負に用いられた民間連合約款では、監理者に追加変更工事の合意権限は付与されていなかった。他方、CB仕様の界壁は、建築基準法施行令107条(耐火性能)及び建築基準法30条(遮音性能)違反であるが、CBに30mm厚のモルタルを塗って石こうボード二重貼りにし、構造計算し直して、建築確認変更申請を行って是正工事を行う、という中間和解が成立し、完了検査を経ることができた。「大きな瑕疵」が解決し「その他の瑕疵」も和解が進むかと思えたが、施工業者が、中間和解を反古にして是正工事費用分の請求拡張を申し立てたため、逸失利益等による相殺を主張した状態で弁論終結。

判決は、「施工者は専門業者として完成建物の技術的水準を確保し、安全性の確保された建築物を建築すべきであって、仮に設計図書のとおり建築すると当該建物が法令の基準を満たさず安全性を欠くこととなる場合には漫然と設計図書のとおり建築すべきではない」として、界壁に関する法令違反の瑕疵が設計上の瑕疵に起因するとしても、請負人は瑕疵担保責任を免れない、とし、その他の瑕疵についても11項目合計470万円のうち8項目計256万円を認めた。他方、施工業者の遅滞責任は、「口頭の提供」を前提に違約金2426万円とした。

3 控訴審

双方の判決金の差引残金の支払と引き換えに現実の引き渡しを受ける内容の和解が成立。

以 上

欠陥住宅・擁壁事件 報告

報告日
報告者令和3年10月16日
樽谷 徹

I 事件の表示

判決	大阪地方裁判所 令和3年2月16日
事件番号	平成23年(ワ)第10935号損害賠償請求事件
裁判官	松本明敏, 重高啓, 亀井健斗
代理人	(原告) 脇田達也, 樽谷徹, 協力建築士木津田秀雄

II 事案の概要

建 物 概 要	所在	大阪府東大阪市宝町		
	構造	鉄骨造スレート葺平屋建	規模	420.72㎡
	備考			
入 手 経 緯	契約	平成13年3月等 売買	引渡	
	代金			
	備考	金属加工業の工場として使用		
相談(不具合現象)	大阪府が本件工場の隣地に雨水貯留用の宝町調節池(東西約38m, 南北約84m, 深さ約24m)設置工事をしたところ, 本件工場内及び周辺の床面に傾き, 本件工場天井部に設置している移動式クレーンに不具合等が発生した。			

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争 点 (相手方の反論も)	【請求内容】 (1)大阪府に対する国家賠償法2条1項に基づく損害賠償請求権 6920万7342円 (2)注文者大阪府, 施工業者株式会社銭高組及びアイサワ工業株式会社共同事業体(以下「被告JV」)に対する共同不法行為による損害賠償請求権 6920万7342円 【争点】 (1)本件各建物の変位及びその原因 ・本件工事前の大阪府による事前調査の際に, 調査会社の測定に誤りがあり, 工事前の建物の状態(傾きの有無)について争いが生じた。 ・本件建物に不同沈下が生じた原因について, 被告側は自然沈下等の他原因によること, 工事前からの不同沈下があったこと, 工事後は等沈下が生じたにすぎないこと等を主張した。 (2)被告大阪府の営造物責任(宝町調節池の設置又は管理に係る瑕疵の有無) ・原告は, 大阪府が設計会社による本件工場への補助工法の検討を怠ったこと(○)等を主張した。 (3)被告らの共同不法行為責任(被告らの過失の有無) ・原告は, 被告JVに工法変更の過失(×), 使用鋼材変更の過失(×), 定点観測の不備(×)等の過失があり, 被告大阪府には定点観測等についての注文又は指示についての過失があると主張した。被告JVは, 予見可能性等を争い, 大阪府の指示に従った施工をすれば足りると反論した。 ・原告は, 被告大阪府には土木工事についての専門的知見があり, 沈下を予見し, 補助工法の指示等により結果回避すべき義務があった等と主張。 ・なお, 本件では裁判所鑑定(標準点を含む建物の正確な計測等)の結果, 本件工事期間中に定点観測の標準点もろとも地盤沈下が発生していたことが判明した。 (4)損害 ・原告は, 不同沈下した本件工場の補修方法として, 柱のジャッキアップによる沈下修正工事, 工事期間中の仮工場への移転費用等の損害を主張。		
	【請求内容】 (1)大阪府に対する国家賠償法2条1項に基づく損害賠償請求権 6920万7342円 (2)注文者大阪府, 施工業者株式会社銭高組及びアイサワ工業株式会社共同事業体(以下「被告JV」)に対する共同不法行為による損害賠償請求権 6920万7342円 【争点】 (1)本件各建物の変位及びその原因 ・本件工事前の大阪府による事前調査の際に, 調査会社の測定に誤りがあり, 工事前の建物の状態(傾きの有無)について争いが生じた。 ・本件建物に不同沈下が生じた原因について, 被告側は自然沈下等の他原因によること, 工事前からの不同沈下があったこと, 工事後は等沈下が生じたにすぎないこと等を主張した。 (2)被告大阪府の営造物責任(宝町調節池の設置又は管理に係る瑕疵の有無) ・原告は, 大阪府が設計会社による本件工場への補助工法の検討を怠ったこと(○)等を主張した。 (3)被告らの共同不法行為責任(被告らの過失の有無) ・原告は, 被告JVに工法変更の過失(×), 使用鋼材変更の過失(×), 定点観測の不備(×)等の過失があり, 被告大阪府には定点観測等についての注文又は指示についての過失があると主張した。被告JVは, 予見可能性等を争い, 大阪府の指示に従った施工をすれば足りると反論した。 ・原告は, 被告大阪府には土木工事についての専門的知見があり, 沈下を予見し, 補助工法の指示等により結果回避すべき義務があった等と主張。 ・なお, 本件では裁判所鑑定(標準点を含む建物の正確な計測等)の結果, 本件工事期間中に定点観測の標準点もろとも地盤沈下が発生していたことが判明した。 (4)損害 ・原告は, 不同沈下した本件工場の補修方法として, 柱のジャッキアップによる沈下修正工事, 工事期間中の仮工場への移転費用等の損害を主張。		
損害	合計	被告大阪府 1803万3604円 / 6920万7342円 (認容額/請求額)	
	復旧工事費用	地盤改良工事	328万2000円 / 328万2000円
		沈下修正工事	395万8332円 / 417万円
		床再施工工事	448万7071円 / 802万4840円
		その他工事費用	1470万9699円 / 1945万7220円
	応急措置費用		89万5860円 / 89万5860円
	調査費用		104万1180円 / 121万1650円
	補修費用		32万1825円 / 44万6544円
	仮移転経費		728万6147円 / 1838万9942円
	消費税		329万1550円 / 532万5910円
	協力建築士費用		171万1800円 / 171万1800円
	弁護士費用		409万8546円 / 629万1576円
		本件工事前の本件工場の沈下が損害発生に寄与した割合を6割と認定し, 損害額合計の4割を本件工事による損害と認定した。	

責任主体・法律構成	売主	
	施工業者	
	建築士	
	その他	国家賠償請求, 不法行為責任

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- ・大規模な公共工事における大阪府の国家賠償責任を認めた点で, 社会的意義を有する判決である。裁判所鑑定(標準点を含む建物の正確な計測等)を行ったこと, その後, 被告側が責任論を徹底的に争ったこと等から裁判が長期化し, 訴訟提起から第1審判決までに10年を要した。
- ・本件工場の不同沈下の原因が大阪府の設計段階における設置の瑕疵にあったと判断し, 特殊技術を有する施工会社(JV)等には結果回避可能性がなかったとして責任を認めなかったこと, 工事前の沈下による寄与度減額を6割も認めた点に問題がある。
- ・現在, 原告被告の双方控訴により, 大阪高等裁判所に係属中である。

2 主張・立証上の工夫

- ・被告側の法的責任の根拠について, ある程度絞り, 集中的に主張した。
- ・大阪府における事前調査や事後調査の報告書, 設計会社による基本設計委託報告書等を情報公開請求によって取得したことが立証の要となった。
- ・本件では, 地盤沈下の有無や程度を把握する上で, 事前調査, 事後調査等の際の測点や数値を正確に把握する必要があったが, 測定方法の違いや数値の誤りについて, 協力建築士の協力を得て明らかにすることができた。
- ・地盤沈下による本件工場の傾きが, 近畿地区用地対策連絡協議会及び日本建築学会が定める基準において補修を要するとされる傾斜角や変形角を超えていることについて, 協力建築士の協力を得て, 数値を示して主張することができた(添付の判決別紙7参照)。本件工場の補修方法についても協力建築士の助言を得た。

欠陥住宅事件報告

整理番号

報告日：令和3年10月16日大阪大会

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示（通称事件名：耐震補強じゃない？事件）

判 決 日	令和3年3月19日
事 件 番 号	福岡地方裁判所平成31年（ワ）第802号
裁 判 官	古市 文孝
代 理 人	越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所 在	熊本県		
	構 造	木造2階建（伝統工法）	規 模	延べ床面積約270㎡
	備 考			
契 約	契 約	平成29年2月	引 渡	平成29年12月
	代 金	約2000万円（追加工事含む）		
	備 考	熊本地震で損壊した建物の耐震補強工事		
相談（不具合現象）		耐震補強壁の施工が仕様書通りでない		

III 主張と判決（和解）の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 （相手方の反論）	①瑕疵（○）②損害・因果関係（○）③不当利得・受益者の悪意（○） ④追加工事に関する原告の不当利得・被告（商人）の報酬請求権（×）		
欠 陥	①準耐力壁施工不良 下地組：上部開口寸法、受け材端部未接合、端部柱未施工、土塗り壁未解体、胴縁仕様、合板外周部受け材未施工、受け材断面不足、受け材留め付け金具違い・留め付け方法・間隔不良等 合板：合板の種類違い、合板留め付け金具違い、留め付け方法・間隔不良・めりこみ等 ③剛床仕様違反 合板種類違い、留め付け不良（金具違い・間隔不良・めり込み・根太への打ち外し等） ③その他（土壁未解体、建具廃棄等）		
損害	合 計	1387万1418円／1939万6304円（認容額／請求額）	
(万円)	④代 金	/	
	⑥修 補 費 用	1041万7121円/1445万3235円	
	⑦転居費用	49万8960円/50万8200円	
	⑧仮住賃料	67万3000円/67万5000円	
	⑨慰 謝 料	50万円/100万円	
	⑩調査鑑定費	35万円/78万2956円	
	⑪弁護士費用	124万円/171万7000円	
	⑫そ の 他	19万2337円/23万5913円（不当利得）	
責任	①売 主		
主体	②施 工 業 者	瑕疵担保責任、不法行為責任、不当利得	
法律	③建 築 士		
構成	④そ の 他		

IV コメント

1 事案の概要

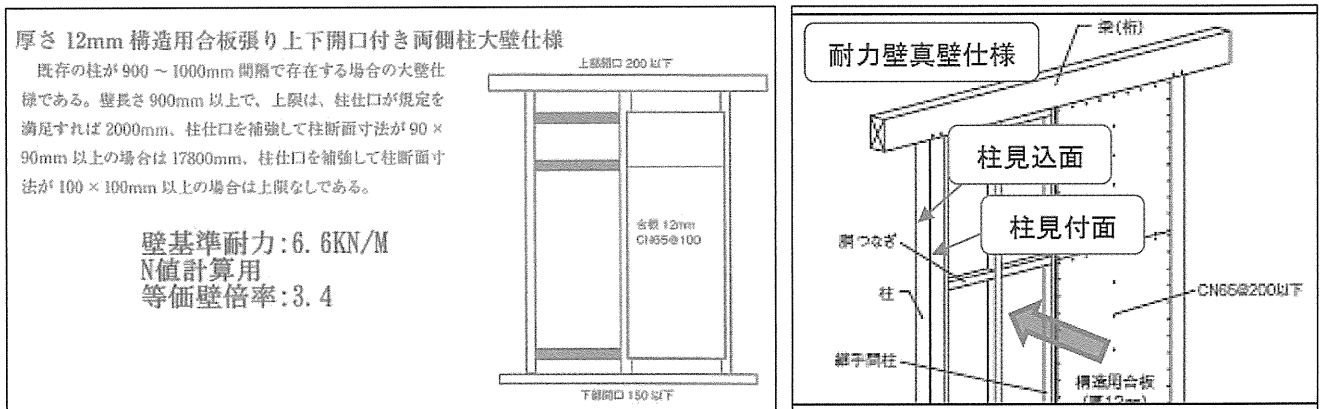
原告家族は、熊本地震により損壊した建物（伝統工法）の耐震補強を補助金（精密診断法による上部構造評点1.0以上とする工事が対象）で実施する計画をしていたが、「評点1.0以上の耐震

補強をするのなら家じゅうが壁だらけになる」という被告の説明により、「避難時間を確保できる評点0.7の耐震補強工事（耐震補強壁は大壁仕様の準耐力壁）」を採用することにした。

（１）壁の補強仕様違反

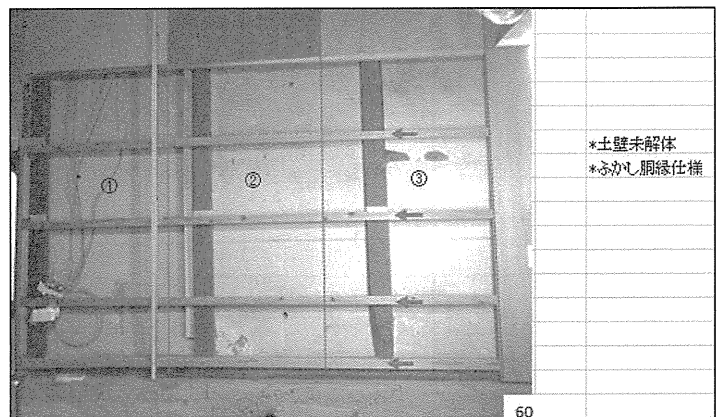
準耐力壁とは上下開口付きの耐震補強壁（床～天井間を合板補強する仕様であり、土台～床間・天井～上部横架材間が開口となるが、壁高の80%以上の範囲の補強を要する）であり、被告から受け取った「準耐力壁仕様図」には、日本合板工業組合連合会編「合板耐力壁マニュアル」から転載した準耐力壁の仕様図・壁基準耐力の記載がある。

準耐力壁に施工する合板は、柱の見込面に設置した受け材や柱梁に留め付けるところ、原状壁（土塗壁）の軸組見込面に受け材を設置するには土塗を落として軸組スケルトンにしなければならず、当該工事も明示的に契約（見積）に含まれている。



ところが、土塗は解体されず、合板は、柱見付面に数十cm間隔で設置された胴縁に張られている。合板は胴縁部分にしか留められないため、留め付け間隔は準耐力壁仕様とは全く違い（胴縁仕様耐震補強壁の壁基準耐力はかなり低い）、金具も所定釘ではない。

さらに、構造用合板ではなく、コンクリート型枠用合板や普通合板が張られていた（前者は第1種ホルムアルデヒド発散建筑材料であり、シックハウス関係でもNG）。その他、下地組・合板留め付け方法等が全般的にでたらめである。



（２）床の補強仕様違反？

原告家族は、床補強方法については被告から具体的な説明を受けていないが、「評点0.7」の耐震補強（耐震補強計算が成立する設計）とするには、床倍率1.0以上の剛床とする必要がある。

床は構造用合板が張られていたが、所定釘（N50）ではないビス使用・留付間隔過大・めりこみ・打ち外しなど、剛床仕様に全く合致しない施工であった。

2 主張・立証上の工夫

さすがに瑕疵については争わないだろうと思い請求書を送ったが、「耐震補強の合意はない」というほぼゼロ回答で驚いた（提訴前に、相手方費用負担と手配で合板解体調査が行われており、下地組や合板施工の不具合について、相手方建築士が「合板耐力壁マニュアル」記載の仕様違反を列挙して「誠実に事にあたる」旨の誓約書を差し入れたにもかかわらず）。

提訴後も同じような対応で、「準耐力壁仕様図」を原告に渡した事実を長らく否定したり（同仕様図含む設計図書綴りに、被告スタッフが原告との打ち合わせ当日に書き込んだメモがあるこ

とを指摘したのち、ようやく認めた)、「耐震補強工事をするのなら設計契約と重要事項説明が必要になるが、それらは存在しないからそのような工事契約はない」「本件建物の耐震補強なら精密診断が必要になるが一般診断しかしていない」等主張したり、「準耐力壁」や「耐震補強」に関する独自の定義にこだわったり、その内容も変遷させたりと、とにかくやりにくかった。

なお、工事請負契約書には、「建物の構造躯体において補修・補正を行います、建物の構造上の強度を保証するものではありません。・・・瑕疵担保責任の範囲は構造躯体の強度不足を原因とする建物の瑕疵を含まないものとします」という特約があり、被告は同特約が「耐震補強」合意の不存在を裏付けるものだとして主張していた。

原告は、同特約を、評点1.0は保証されない(設計者の説明通り0.7止まり)という説明だと理解していた。準耐力壁仕様図記載の耐震補強壁の施工及び、少なくとも一般診断法を前提とする評点0.7の耐震補強合意があったことにつき、打ち合わせ経過や記録、数回にわたる不具合協議の録音反訳(「0.7にする」という複数回の設計者発言がある)などを引用して主張した。

被告主張の設計契約や重説の不存在、精密診断法の不実施については、「素人であるこちらの知ったことではない。被告がやるべきことをやっていないから契約はないという立論は、所定手続の必要性が当事者双方の共通認識であること、もしくは被告の無謬性が前提となるが、それら前提を欠く」という旨を主張した。

3. 判決

*床補強方法の合意について

耐震補強壁の仕様(準耐力壁仕様図記載)合意については問題なく認められるだろうと思っていたが、補強方法の具体的説明がない床の仕様合意については、大きな争点である「評点0.7の耐震補強計算が成立する耐震補強合意の有無」の認定がカギであると思っていた。

判決は、契約締結に至るまでの事実関係を別紙形式で細かに認定しているが、結局、「評点0.7の工事(設計)」の合意は認めなかった。

しかし、床の補強仕様合意については「原告引用証拠及び弁論の全趣旨のほか、別紙3の認定事実を踏まえると、本件契約では、一般診断法の床仕様Iで施工する合意があったと認めるのが相当であり、具体的には原告主張の施工方法とする合意があったと推認するのが相当」だと判示し、こちらの主張する瑕疵を認めてくれた。

「別紙3の認定事実」のどれが「一般診断法の床仕様Iで施工する合意」に結びつくのか、正直なところ私にはわかっていない。

*誤廃棄建具の再設置費用

被告は、誤廃棄した建具の新設工事を原告に有償で発注させていた。既払代金の不当利得返還請求(契約の公序良俗・信義則違反による無効を主張)について、「(被告が)既存障子の誤廃棄について明確に説明したか否かが定かでない」「この点を全額原告に負担させた追加変更契約は、取引上の信義則に違反するものであり、無効」と判断した。

*慰謝料が認められて嬉しい

*係属係が当たりだった

この紙面で表現できないほど争点が細かくややこしく、被告も代理人も相当にクセがあり非常に苦労したが、裁判官が優秀な方だったのが本当に幸いだった(裁判所が頼りなかったらと思うとぞっとする事件だった。争点整理の的確さは驚きのレベルだった)。

判決に納得いかないポイントがないわけではないが、面倒な事件の審理を計画的に進め、異動前に判決を書いてくださった裁判官には大変感謝している(控訴されるかと思ったが、一審で確定した)。

以上

欠陥住宅事件報告

報告日：令和3年10月16日大阪大会

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示（通称事件名：空積み擁壁崩壊事件）

調停成立日	令和3年9月7日
事件番号	福岡地方裁判所令和元年（ワ）第4076号
裁判官	徳地淳 渡邊隆浩 本城伶奈
代理人	越川佳代子

II 事案の概要

建物概要	所在	福岡県某市		
	構造	木造平屋建（昭和初期竣工）	規模	
	備考	土地四周は間知石積擁壁が土留めする崖である。 ⇒道路側2方向に対しては崖上、隣地側2方向に対しては崖下の土地である。 道路側擁壁は本件土地内、隣地側擁壁は各隣地内に設置されている。		
入手経緯	契約	平成22年2月 売買	引渡	平成22年4月
	代金	880万円		
	備考			
相談（不具合現象）		東側隣地擁壁の崩壊		

III 主張と判決（和解）の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

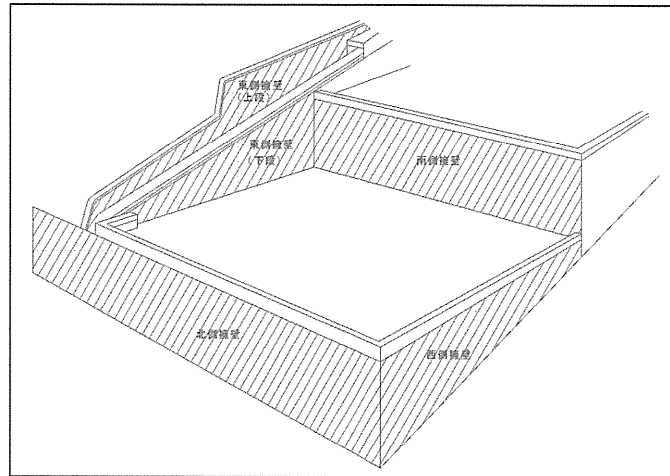
争点 （相手方の反論）	①本件不動産の客観的瑕疵、②売買契約錯誤無効の成否、③被告（売主・仲介業者）の説明義務違反の有無、④被告売主の不当利得、⑤原告らの損害、⑥相殺の抗弁等
欠陥	【物理的欠陥】擁壁の安定性欠如 土地四周の擁壁は、いずれも①間知石空積み、②水抜き穴未設置、③勾配75°超、④高さ5m超であり、東側擁壁は⑤二段擁壁の離隔（排水溝幅）が数十cmである。 ⇒①②は建基法違反、①～④は宅造法違反、①～⑤は各種技術書違反 【法的欠陥】一般的な住宅の再築が事実上不可能 がけ条例により、四周の崖が安全でない（宅造法の技術基準に準拠した擁壁が設置されていない）土地上に住宅を再築することは事実上不可（建築確認が下りない）
損害 （万円）	合計 (vs売主) 秘匿条項あり／約1110万円（和解額 / 請求額） *原告買主の売主に対する請求（売買錯誤無効） ・不当利得返還請求：売買代金・清算固都税約880万円、購入後固都税約40万円 ・所有権移転登記抹消請求 *原告買主の売主・仲介業者に対する請求（説明義務違反の不法行為） ・本件不動産購入による損害：所有権移転登記費用、不動産取得税、仲介手数料、往復引越費用、弁護士費用 計約110万円 *原告家族の売主・仲介業者等に対する請求（説明義務違反の不法行為） ・崖崩壊時の受傷による損害：治療費・慰謝料等 約80万円 ※その他 東側隣地所有者に対して工作物責任、同地上の工事業者・代表者に対して不法行為（工事上の注意義務違反）による損害賠償請求（崖・建物原状回復費用の一部約2000万円）をした（いずれも欠席判決）

IV コメント

1 事案の概要

（1）土地の性状

本件土地は昭和1桁年代に開発されたと思われ、四周の擁壁は、現在の練積擁壁設置基準に悉く違反しており極めて危険である。



がけ条例との関係では、崖が安全な擁壁（宅造法施行令6条の技術基準に準拠して設置した擁壁）で留めされていない土地に建物（居室あり）を建築する際、①崖との水平距離を崖高の2倍以上確保して建物を配置する、②（崖上地としては）建物を杭で支持する、③（崖下地としては）建物と崖の間に土留め施設（構造計算による要安全確認）を設置するなどの対策を講じなければならないが、本件土地に①のスペースはない。②③（特に③）は莫大な費用がかかるうえ、③は土地のスペースを大きく潰して一般的な建築計画を不可能にするところ、本件土地上に、一般規模の住宅を再築することは事実上できない。

（2）購入前後の経緯

原告が本件不動産を購入する際、売主（建築士）、双方仲介業者のいずれからでも、「擁壁」や、がけ条例の建築規制に関する説明は全くなされなかった。

購入（入居）から数年後、東側隣地の開発が行われ、擁壁から少し離れた箇所の地盤掘削が行われた。さらにその数年後、東側擁壁の排水溝（2段擁壁中間部）の山側起点あたりが産廃で埋め立てられ、排水溝が機能しなくなったようである。

その数ヶ月後に大雨が続き、東側擁壁が崩壊した（近接する本件建物東側が損壊し、同所付近にいた原告家族が受傷した）。その直後、東側隣地所有者から本件土地買い取りの申し出があったが、資金繰りを理由に話は進まず、そのうち連絡がつかなくなった。

相談に来られた原告夫妻持参の現地写真から、崩壊した東側擁壁は間知石空積み・水抜き穴未設置であることが確認できた（同時期に開発されたであろう他の擁壁も水抜き穴はなく、東側擁壁と同じ外観の間知石積みであることから、空積みであろうと推測した）。現地調査の際、どの擁壁も最高高さは5m超・勾配はほぼ垂直であること、やはり空積みであること（石目地は背面土の露出箇所が多く、各所から雑草も生えていた）などを確認し、不法行為の時効が目前であったため急いで諸々準備して関係者に請求書を送ったが、ゼロ回答のため提訴となった。

買主側仲介業者とは数十万円で訴外和解→訴え取り下げ、隣地所有者・開発業者に対する請求は弁論分離（欠席判決）となり、売主及び売主側仲介業者を被告とする裁判が続いた。

大雨予報が続いた今年のお盆頃（証拠調べ期日の約2週間前）、残っている擁壁は大丈夫かと心配していたところ、案の定、北側擁壁も全面崩壊して道路に土砂等が流出してしまった（やはり、東側擁壁と同じく間知石空積みであることが完全に確認された）。

2 主張・立証上の工夫？

（1）売買契約錯誤無効について

こちらが主張する土地の性状（四周擁壁の安定性欠如、がけ条例による建築規制）に関する錯誤につき、被告は崩壊した東側擁壁のみを取り上げて「崩壊したのは隣地の無謀な開発が原

因であり、擁壁に危険はない」という主張を繰り返した。

契約上予定された各擁壁の安全性について、「安全」「危険」の分水嶺を明確化しなければ議論が噛み合わない（裁判所も被告の主張に引きずられる）と感じ、「売買目的物の性状に関して契約当事者の錯誤があったか否かは、瑕疵担保責任に関する瑕疵判断と同様、目的物について予定されていた性能・品質によって画される」「瑕疵概念の通説である主観的瑕疵として、当事者が目的物の性状として特に着目・合意しなかった事柄については『その種類のものとして通常の品質・性能』が予定されていた」「通常品質は、契約締結当時の取引観念、すなわち契約当時の知見や法令の規制が認定要素となる（最判平成22年6月1日）」「本件各擁壁につき、契約時点の技術基準への適合によって担保される安定性を有することが予定された性能である」等、折に触れて指摘した。

がけ条例による建築規制について、被告は「本件売買契約当時、がけ条例の運用基準は非常に曖昧であり、建築確認が下りなかったとはいえない」という非常に曖昧な主張を繰り返すのみで、反論しようもない（必要もない）と思ったが、一応、管轄の建築審査課のHP問い合わせフォームから、平成22年頃と現在とでがけ条例の運用基準に差異があるのかを問い合わせた回答を書証として提出した。

（2）説明義務違反について

売買契約書・重要事項説明書に、「崖」「擁壁」「がけ条例」に関する記載は一切ない。

説明がなかったことは明らかだと思われるが、被告は、重要事項説明書の「説明資料」の「補足資料」という定型説明文書に「建築当時は適法であったものが・・・法令改正によって違反状態になってしまうことがあります。この場合は『既存不適格建築物』と呼ばれ、直ちに是正する必要はありませんが、建替えはもちろん増改築工事等を行うときは・・・」等の記載（明らかに建物に関する説明）があることをもって、擁壁が「既存不適格」であることを説明したと主張していた。

売主の反対尋問で、「既存不適格」（現行法令違反）の具体的内容に関する認識を詰めたところ、（水抜き穴未設置についてはさすがに否定できないだろうと思ったが）間知石が空積みであることも認識していたと述べたので驚いた（これは否定される前提で尋問事項を組み立てていたので、しばしの間調子が狂ってしまった。裁判官も驚きの表情だった）。

擁壁の「既存不適格」について重説本体に端的に記載しなかった理由、「既存不適格」の具体的内容を買主に説明しなかった理由、がけ条例との関係で擁壁を安全だと判断する根拠について突っ込んででもボロボロで、売主自身、擁壁の危険性を全く重視せず前所有者から本件不動産を購入したのだらうと思われるが、建築士であることを考えると不思議である。

（3）東側擁壁崩壊の予見可能性について（事故による受傷の損害関係）

擁壁の構造的脆弱性と、その後の隣地開発行為の競合により崩壊したと思われるため、説明懈怠時の損害予見可能性が問題だった（原告は本件不動産の所有権を手放せば良いという意向であり、こちらにとって重要な争点ではなかったが）。隣地の開発や排水溝への産廃堆積は通常予見可能であると主張したが、判決になっていれば否定されたかもしれない。

3 和解勧誘

当事者双方、本件不動産所有権を引き取りたくないという意向を譲らず証拠調べに至ったが、尋問後、裁判所から、売主が本件不動産を500万円で買い戻す旨の和解提案があった。

その後、こちらの提案により、裁判所案とは異なる内容で和解（調停成立）した。

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 水 谷 大太郎（東海）

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、1985年9月、クレジット・サラ金による多重債務者及び豊田商事事件やネズミ講など消費者被害が多発したことにより、消費者被害の予防・救済、消費者の権利の確立の見地から、消費者保護のための諸課題に関する情報を収集し、調査・研究を行い、とるべき方策についての意見を作成し、適切な措置をとることを目的として設置された委員会で、2021年3月末現在、委員129名、幹事62名の体制で活動しています。委員会内に19の部会・PTがあり、土地住宅部会はその中のひとつです。

（２）土地住宅部会は、阪神・淡路大震災の翌年である1996年3月に設置されました。

現在のメンバーは18名で、「安全な住宅に居住する権利」に対する重大な人権侵害である欠陥住宅問題に対する予防と救済のため、建築生産システム、建築行政、建築紛争のあり方等について、調査・研究しています。また、家賃滞納データベース等の賃貸住宅に関する問題を含む住宅政策全般に幅広く取り組んでいます。

2 近時取り組んでいる主な課題

- （１）「消費者のための家づくりモデル約款（日弁連住宅建築工事請負契約約款）」の改訂
- （２）地盤の安全性確保に関する問題
- （３）マンション瑕疵承継問題
- （４）4号特例問題
- （５）賃貸住宅の管理業者等の適正化に関する法律について

（６）家賃債務保証業に対する規制、住宅セーフティネット法等について

（７）空家、所有者不明土地問題について 等

3 活動報告

近時の主な活動は以下のとおりです。

（１）2021年3月17日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案等に対する意見書」を発出しました。
<https://www.nichibenren.or.jp/document/opinion/year/2021/210317.html>

（２）同年6月3日、シンポジウム「自然災害における宅地被害の救済と予防を考える」を開催しました。三浦直樹委員の基調報告、国土交通省都市局都市計画課開発企画調整官朝津陽子氏の特別報告、京都大学防災研究所・斜面災害研究センター教授の釜井俊孝氏の基調講演が行われた後、釜井氏にNHK社会部副部長の島川英介氏、国土交通省都市局都市安全課長的美濃部雄人氏、齋藤拓生委員を加えた4名をパネリストとしてパネルディスカッションを行いました（コーディネーターは上田敦委員）。詳細は、消費者問題ニュースにおける報告（以下の日弁連ホームページ内に掲載）をご覧ください。

https://www.nichibenren.or.jp/library/pdf/activity/human/consumer/news_201.pdf

（３）同年12月9日、シンポジウム「欠陥マンション訴訟の原告は誰？～東京地裁平成28年7月29日判決の批判的検討～」を開催しました。森友隆成委員の基調報告の後、早稲田大学法科大学院教授の鎌野邦樹氏、創価大学法科大学院教授・第二東

京弁護士会の花房博文氏、京都弁護士会の折田泰宏氏をパネリストとしてパネルディスカッションを行いました（コーディネーターは水谷）。上記の所謂「マンション瑕疵承継問題」についてのシンポジウムです。2002年、区分所有法が改正され、マンションの管理者に「共用部分等について生じた損害賠償金」についての訴訟追行権（当事者適格）が認められました（同法26条4項）。ところが、東京地裁平成28年7月29日判決は、共用部分の瑕疵についての損害賠償請求権は可分債権であり、当初の各区分所有者に個別的に発生・分属するので、その転得者については、別途、損害賠償請求権を債権譲渡されない限り損害賠償請求権が帰属していないところ、同法26条4項は、区分所有者全員に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って、総会決議等で管理者が訴訟追行することを認めたものであると解し、一部の転得者が損害賠償請求権を譲り受けていなかったため、管理者は区分所有者全員を代理できず原告適格を欠くと判示しました。当初の区分所有者全員から損害賠償請求権の債権譲渡を受けることは事実上困難であり、実務上大きな問題となっているのです。パネルディスカッションでは、同判決に解釈上の問題点があることが確認されるとともに、原告となった管理者が共用部分の瑕疵修補費用全額を請求できることを明確化するためには、共用部分についての損害賠償請求権は転売の際に当然に転得者に承継される等の立法も必要であるとの議論がなされました。

（４）マンション瑕疵承継問題について、土地住宅部会は、上記シンポジウムをふまえ、日弁連として、区分所有権の譲渡に伴い、共用部分に関する契約不適合責任に基づく修補費用相当額の損害賠償請求権は当然に転得者に承継される旨を明確にする等の立法措置を講じるべきという方向の意見書を発出したいと考えており、現在活動中です。

（５）同年12月24日、『『今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次報告案）及び建築基準制度のあり方（第四次報告案）について』に関する意見書』を発出しました。省エネ関連で

行われた国交省のバブコメに対し、４号建築物問題について、現行の４号建築物全てについて構造計算を行うことを建築基準法令において明確に義務付けるべき等の意見を述べる内容です。

<https://www.nichibenren.or.jp/document/opinion/year/2021/211224.html>

（６）家づくりモデル約款の改訂として、民法改正に伴う改訂作業を進めています。近く、日弁連ホームページで約款を公表するとともに、解説書籍「消費者のための家づくりモデル約款の解説第3版」を民事法研究会から出版したいと考えています。

（７）2020年４月７日、中間検査制度の拡充を見すえ、橋本光夫建築士をお迎えし、外壁防火について講義いただきました。

４ 今後の予定

（１）上記のとおり、マンション瑕疵承継問題について、引き続き然るべき立法措置を求める活動を行う予定です。

（２）書籍発行等も視野に入れ、欠陥住宅問題に関する実践的な研究を進める予定です。

地域ネット報告

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。 現在は、コロナウイルス感染拡大防止のため、勉強会の開催を休止している。		

欠陥住宅東北ネット			
設立年月日	2001年5月26日	会員数(2022.5.10現在)	68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	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	14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。 (新型コロナウイルスの感染拡大防止のためzoomとの併用により実施) その他 R3.10.9 総会兼見学会(寺院建築現場の見学会)		
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。		
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(22/5/16現在) 弁護士 建築士 注 他の専門家を含む 学者 その他	97人
代 表	弁護士 志水美美代		41人
事務局長	弁護士 澤藤大河		44人
連絡先	03-5802-0881 (事務局 弁護士澤藤大河)		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。※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。 相談会申込: http://www.kjkenet.org/index.htm		
活動報告			
相談会	定例相談会(毎月第二土曜日) 2021年10月～2022年4月まで 新規18件(月平均2.6件)、継続22件(月平均3.1件)		
	研修会 なし		
	その他 ・奇数月に定例会議を開催し、事例報告を行う。		
予定企画	隔月の事例報告		
課 題	活動内容、定例相談会の実施方法、新規入会者の研修等の見直し		

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(22 /5現在)	36人	
代 表	弁護士 川上 賢正		弁護士	29人
事務局長	建築士東畑慎治, 弁護士麻生英右		建築士	7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	木津田秀雄先生より、R4.4.20、「弁護士と建築士の協働作業」についてズームでご講義をいただきました。			
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。			

欠陥住宅被害 東海 ネット			
設立年月日	1999年11月	会員数(2022.4現在)	146人
代 表	瀬戸 誠 (建築士)	弁護士	110人
事務局長	水谷 大太郎 (弁護士)	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	10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	2021年10月～2022年4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(随時受付):86件(2021年度1年間) 弁護士と建築士のペアによる無料相談会(隔月開催):11月12件(内Zoom1件), 1月6件(内Zoom1件), 3月12件(内Zoom1件)		
研修会	2022年4月の総会では、地盤品質判定士2名をお迎えし、市民向け地盤セミナーを行いました。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。会員はZoom参加も可能です。		
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。Zoomによる遠隔相談可): 2022年 5/21, 7/23, 9/10, 11/12, 2023年 1/21, 3/11 ・今後の例会・総会: 2022年 6/23, 8/22, 10/18, 12/1, 2023年 2/27(以上例会) 2023年 4/22(総会) 全ての会場:ウインクあいち		
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 R4.4.18現在 弁護士 建築士 学者 その他	143人
代 表	建築士 藤津 易夫		113人
事務局長	弁護士 上田 敦		27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		1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wo大幅改訂。ホームページからの問い合わせが増えつつある。		
その他	直近5年間の相談実績 16年26件、17年24件、18年18件、19年17件、20年20件、21年16件		

関西ネット				
設立年月日	1997年10月25日	会員数(22/5/10現在)	127人	
代 表	弁護士 岩城 稔		弁護士	105人
事務局長	弁護士 長瀬 信明		建築士	20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	1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	2021年は「鑑定書の書き方講座」を2回実施。今後も様々な研修を開催予定。			
その他	・2022年4月3日(日)に総会及び特別講演(「温故知新・居安思危・転禍為福で耐震化を進める」福和和夫名古屋大学名誉教授)を住まい情報センターで開催(リアル)。 ・ネット通信の発行			
予定企画	・2022年7月16日(土) 110番			
課 題	・新規会員(若手弁護士・建築士)の獲得 ・広報活動の充実(Twitter⇒https://twitter.com/kannsai_net) ・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(22/5/9現在) 弁護士 建築士 学者 その他	22人
代 表	一級建築士 佐古誠司		13人
事務局長	弁護士 村田淳		8人
連絡先	078-371-5617 (事務局:くすのき法律事務所)		0人
			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	戸建て住宅ができるまで(木造住宅)についての研修を企画中		
その他			
予定企画	建築士(建築士希望の学生も含む)との交流会を企画予定		
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			

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(2022.5現在)	64人
代 表	山上 知裕	弁護士	53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	＊ 定例会議・勉強会等 ・ 令和2年10月28日 勉強会「マンションリフォーム工事の瑕疵(共用部分外壁に穴をあけた)事例」 ・ 令和3年4月15日 総会及び勉強会「建築家デザイン住宅の雨漏り多発事例」 ・ 令和3年11月14日 勉強会「外壁等の仕様が設計図書通りでない欠陥のある木造建築物について」 ・ 令和4年1月17日 勉強会「マンション外壁タイル問題」 ・ 令和4年4月22日 総会及び勉強会「質実用マンション ALCパネルの加工限度違反」		
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) 弁護士・学者 建築士 その他	145人
代 表	島谷部茂		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(2020. 11~2021. 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。 昨年はコロナ禍のため定期相談会を中止した月もありましたが、現在は感染予防対策に留意しながら定期相談会・予備調査を通常どおり実施しており、相談申し込み件数も例年と変わっていません。今後も、全国一斉の110番の実施等、他機関の相談の中止などで被害が潜在化する恐れもありますので救済活動に取り組んでいきたいと思っております。 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ており、広島建築士事務所協会などの関係団体とセミナーや勉強会を共催した実績があり、今後も、このような活動を行っていきます。			
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(2020年11月~2021年10月) ・2020年11月21日 欠陥住宅被害110番を東海ネット・神戸NETと連携して開催。中国四国相談件数10件 ・2021年8月28日 全国ネット主催欠陥住宅・宅地トラブル110番 中国四国相談件数9件 ・中国四国ネット瓦版2021. 9月号発刊(コロナ禍の中~広電操車塔解体によせて路面電車談議)			