

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 23

2004年 10月1日号

代表幹事 木村 達也

事務局 太平洋法律事務所

事務局長 田中 厚

〒530-0054 大阪市北区南森町

1丁目2番25号 南森町i sビル4階

TEL 06-6365-7292

FAX 06-6365-7293

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

判決・和解研究会

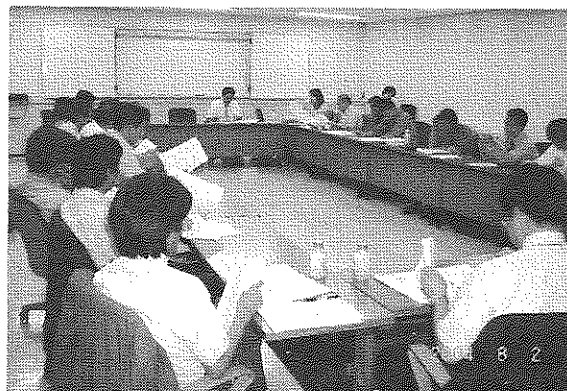
弁護士／三浦 直樹

平成16年8月2日（月）午後6時～9時、大阪弁護士会5階修習生室において、関西ネットの会員が獲得した判決や和解で解決したケースについて事例報告を行う判決・和解事例研究会が行われました。

参加者は、木村克、熊野量規、重村達郎、島村美樹、田中厚、鳥居玲子、鳥川慎吾、中田敦久、平泉憲一、三浦直樹、八木正雄、山下尚美、脇田達也（以上、弁護士）、石井修二、木津田秀雄、黒田勇司、佐賀弥章、佐藤登、辻史雄、徳岡浩二、橋本頼幸、三木和彦、光山恵治、山上勇二郎、山元康正（以上、建築士）の他、司法書士や司法修習生、被害者の方も含めて総勢29名と大盛況でした。

田中厚弁護士、鳥居弁護士、鳥川弁護士、平泉弁護士、三浦の5名が、それぞれ担当している事件や最近の勝訴判決等について報告しました。

簡単に紹介すると、1) 内容証明を送ただけでスピード示談が成立したケース、2) 法律扶助を利用した訴訟中に仮差押の担保を工面して勝訴的和解を実現したケース、3) 勝訴的和解に基づく解決金の回収



のため宅建業営業保証金による弁済手続きを利用したケース、4) 中古住宅の傾斜につき売主と仲介業者の説明義務違反を認定されたケース、5) 違法建築であることを認識していた施主に5割の過失相殺を加えられたケース、6) 収益物件の得べかりし賃料相当額につき慰謝料で考慮されたケースです。

それぞれ損害論における疑問点や法律構成上の工夫等について活潑な議論が交わされ、ノウハウを共有することができました。

なお、上記5)のケースは、当関西ネットの相談事例第1号事件だったそうです。先日、全国ネット金沢大会においても、鳥川弁護士が報告されたもので、次ページ以下でその際のレジュメをご紹介します。

欠陥住宅事件報告

弁護士／鳥川 慎吾

I 事件の表示(通称事件名:)

判決日	大阪地方裁判所 平成15年5月16日判決
事件番号	事件番号平成11年(ワ)第3979号 損害賠償請求事件
裁判官	谷口幸博、阪口彰洋、山本陽一
代理人	澤田和也、河原林昌樹

II 事案の概要

建物概要	所在	吹田市朝日が丘町		
	構造	鉄骨造4階建	規模	敷地60㎡、延面積140㎡
	備考			
入手経路	契約	平成7年10月30日 請負契約	引渡	平成8年7月11日ころ
	代金	2500万円(土地は1980万円で購入)		
	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 擁壁の瑕疵 ○ ② 構造上の瑕疵(基礎、鉄骨構造) ○ ③ (被告側の主張)消滅時効 × 過失相殺 一部 ○
欠陥		○擁壁の瑕疵(法19条4項) ○基礎部分の瑕疵(ベースバック工法のはずがピン構造) ○鉄骨構造の瑕疵(柱及び梁の応力度、層間変形角、剛性率、偏心率=施行令36条、81条、82条の2、82条の3)
損害	合計	3406(1703)/4146(認容額/請求額)
	○B 補修費用	修補費用89(擁壁)+210(解体)+2500(建替)+15(消費税)=2814 /89+210+2500+250(設計監理)+153(消費税)=3219
	○C 転居費用	30/30
	○D 仮住賃料	75/75
	○E 慰謝料	50/100
	○F 調査鑑定費	91/100
	○G 弁護士費用	300(150)/522
	○H その他	45/100(登録免許税など)
責任主体と法律構成	○1 売主	
	○2 施工業者	施工業者請負人の瑕疵担保、不法行為
	○3 建築士	建築士不法行為(名義貸し)
	○4 その他	その他施工業者の代表者、現場監督(主任技術者)に対し不法行為 設計監理契約をした会社の代表者に対して債務不履行(法人格否認)、不法行為

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

① 過失相殺について

施工業者は、当初工事を請け負っていた設計会社から依頼されて請負工事を結んだ。その段階で、設計会社は、原告との間で設計監理契約を締結した。設計会社と原告との間では、必ずしも建築確認どおりの施工としないことが合意されており、工事も、その合意どおり、設計会社主導のもとに進められたようである。その結果、判決は、設計会社代表者の関係を除き、5割の過失相殺を認めている。

しかし、確認申請と異なる施工となった項目のうち、原告が認識していたのは、基礎の杭打ち工法を採用しないこと、建ぺい率違反の問題が生じることだけであり、そのような問題がなくても結論は変わらなかったはずである。判決自身も、補修を認めた理由の中ではこれらの点を重視していない。一般論としても、建築基準法が最低限の基準を定めたものである以上、発注者が法令違反を承諾していたからといって、施工業者等の責任軽減を認めるべきではなく、特に本件では過失相殺を認めるべきではなかつ

たと思われる。

② 名義貸し建築士

判決は、名義貸し建築士の責任を認めないが、当初請負契約を結んでいた設計会社が自ら工事を行わないことになった段階で原告と設計監理契約を締結しており、提出はされなかったものの設計監理者の変更届を作成して施工業者に手渡すことまではしていたので、やむを得ない判断だと思われる。

2 主張・立証上の工夫

瑕疵の主張・立証については、木津田建築士の鑑定意見書で十分であり、特に苦勞した点はなかった。

ただ、請負人が変更されたり、設計変更の合意がされていたため、被告の責任を整理するのに苦勞した。

3 所 感

和解を試みたところ、買取の話も出たが、時価で買い取るという話のため原告が納得せず決裂した。判決が出た後も交渉したが金額が折り合わなかった。判決は確定したが、損害額の回収ができておらず、今後の課題である。

活動報告・予定

《前回のニュース以降の活動日誌》

《平成16年》

- 9/24 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 10/2 個別相談会（北浜ビジネス会館）
- 10/18 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 11/12 新人研修会・歓迎会
- 11/18 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所）
- 11/27・28 全国ネット金沢大会
- 12/4 個別相談会（北浜ビジネス会館）
- 12/14 大阪府建築振興課との懇談会（中央公会堂）
- 12/17 関西ネット幹事・事務局会議（太平洋法律事務所）

《今後の予定》

《平成17年》

- 2/5 個別相談会（北浜ビジネス会館）
- 3/19 関西ネット第8回総会（中央公会堂）
- 4/2 個別相談会（北浜ビジネス会館）

＊ 平成17年1月以降の幹事・事務局会議の日程は12月17日に調整予定です。

鑑定事例研究会について

建築士／木津田 秀雄

日 時：平成16年9月3日

場 所：弁護士会館

参加者：田中、木村、中森、島村、平泉、土井、三浦、荒井（以上弁護士）、川崎、萬川、三木、辻、平野、山上、山元、黒田、木津田、T（以上建築士）、K（被害者）

関西ネット所属の建築士により欠陥住宅の調査・鑑定を行った際に作成された報告書や鑑定書を持ち寄り、それぞれの事件の概要の説明や調査方法、鑑定書のまとめかたなどについて作成者に発表を行っていた、意見交換を行った。

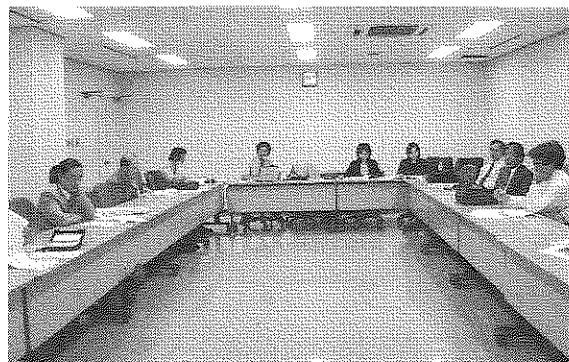
6件の事例が報告されたが、それぞれについて簡単にその概要を説明する。

1 <大阪市1FRC造、2、3F木造構造、防火の欠陥等>報告：川崎建築士

大阪市内の混構造の建物の欠陥事例であるが、典型的な木造3階建て建物の欠陥住宅である。鑑定書の作成内容の特徴として、現地調査における不具合面について、各階の平面図に直接赤字により記載を行った「不具合記録記載図」を添付することにより、一目で著しく問題のある建物である事が分かるように工夫されている。

2 <八幡市木造2F 地盤沈下>報告：川崎建築士

この事例は、欠陥状況の写真による事例報告であった。川崎建築士が予備調査を行った時点で、不具合が多数あったため、相手方の費用で調査を継続して行い、依頼者の直接交渉により取り壊し建て替えを行った事例である。当初相手方は完了検査なども受けており、それなりの品質に自信を持っていた所が、調査により欠陥が次々に明らかになるにつれ、補修への対応をせざるを得なくなり、基礎構造や地盤に関する部分



の瑕疵が相当あり、最後には建て替えにまで進展したとのことである。

3 <大阪市木造3F、道路振動>報告：三木建築士

大阪市内の事例で建物の道路振動についての報告。もっとも、依頼者は調査を依頼した建築士に対しても建物内部への立入を拒んだために、付近の地盤調査データより原因を推定するしかなく、実質的な建物の調査は行われていないとのことであった。

4 <大阪市地下1FRC、鉄骨3F、既存地下構造物の埋設>報告：木津田建築士

大阪市内のミニ開発で5棟の同じような建て売り住宅が建てられているうちの1棟である。元々この5戸の住宅の下には一つの既存建物の地下室が撤去されずに残置されている。

重要事項説明においてもこれらの地下構造物についての詳しい説明が無く、建築確認申請でも触れられていないまま分譲されている。既存建物の地下構造部分をどの程度撤去する必要があるのか、また構造についての影響などについて争われている物件である。

5 <擁壁及び地盤改良の不備>報告：田中弁護士

擁壁と地盤改良の両方に問題のある事件。鑑定書は平野建築士によるものである。建物の地盤沈下の原因が造成工事を行った施

工業者にあるのか、建物を新築する際に行った地盤改良（柱状地盤改良）にあるのかで争われた。柱状地盤改良のネガティブフリクションが原因であるという相手方の主張を、技術的な反論によって論破したとの報告であった。

6 <高知県中村市木造2F構造欠陥等>報告：平野建築士

遠方からの依頼であったため、事前に調査計画を検討して、短時間での調査を行ったとのことであった。建物が傾いているとのことで、地盤の状況についても検証する為に地盤調査会社を同行させて建物付近の地盤調査も行っている。

調査の結果、欠陥原因は地盤が比較的良好であることから地盤沈下ではなく、構造材の断面不足と建て方の完了後に瓦を葺いた後に建物が傾き、そのまま施工されたものと判断されたとのことであった。

*平野鑑定書について

欠陥住宅の調査、鑑定を数多く手がけている平野建築士の鑑定書は、弁護士や裁判官など建築の専門家以外の人を読んでも理解しやすいように工夫がされており、非常に参考になると思われるので、上記6のケースを例にして、鑑定書作成のポイントを分析する。

まず、鑑定事項や調査事項を明確化して

いることが特筆される。実際に依頼者から調査を依頼される状況では、欠陥の現象面を羅列されるだけで、系統的に整理できていないものである。例えば雨漏りがしているという事象に関して、その原因が構造的に不安定なためなのか、防水処理が不完全なためなのかは、調査を行わなければ明確にできない。にもかかわらず、鑑定書では、依頼者からの鑑定事項がどのようなものを、具体的な基準と対比させながら示す必要がある。すなわち、単に不具合の現象面を調査するだけでなく、どのような基準にどう違反しているのか、何が不足しているのかを明確にする必要がある。すなわち、その基準が建築基準法にあるのか、住宅金融公庫の技術仕様にあるのか、一般的な技術水準なのかなど瑕疵の判断基準を明示する必要がある。

また、鑑定内容については、まず依頼内容を提示した後に、下記【参考表】のように違反箇所、違反の内容（法律であれば○条違反）、違反が図示された図番、写真の番号を一覧表にして、詳細な調査鑑定内容を説明する前にまとめて提示している。

この整理によって、依頼者からの依頼内容に対する鑑定結果を整理して示すことになり、長文になりがちな調査結果や鑑定内容のどこに結論が書かれているのかを探す

【参考表】

No.	箇所	違反内容	図番	写真番号
①	筋かい	筋かいの緊結不良(令第45条第3項)	図1	97～99
②	柱と横架材の仕口	込み栓打の未施工(令第47条第1項)	図4、図5	84,112,113
③	小屋組	振れ止めの未設置(令第46条第3項)	図5	109～111
④	2階床組	構造耐力上主要な部分の断面寸法不足(法第20条第1項、令第36条第1項、3項)	図5、図6	92～96

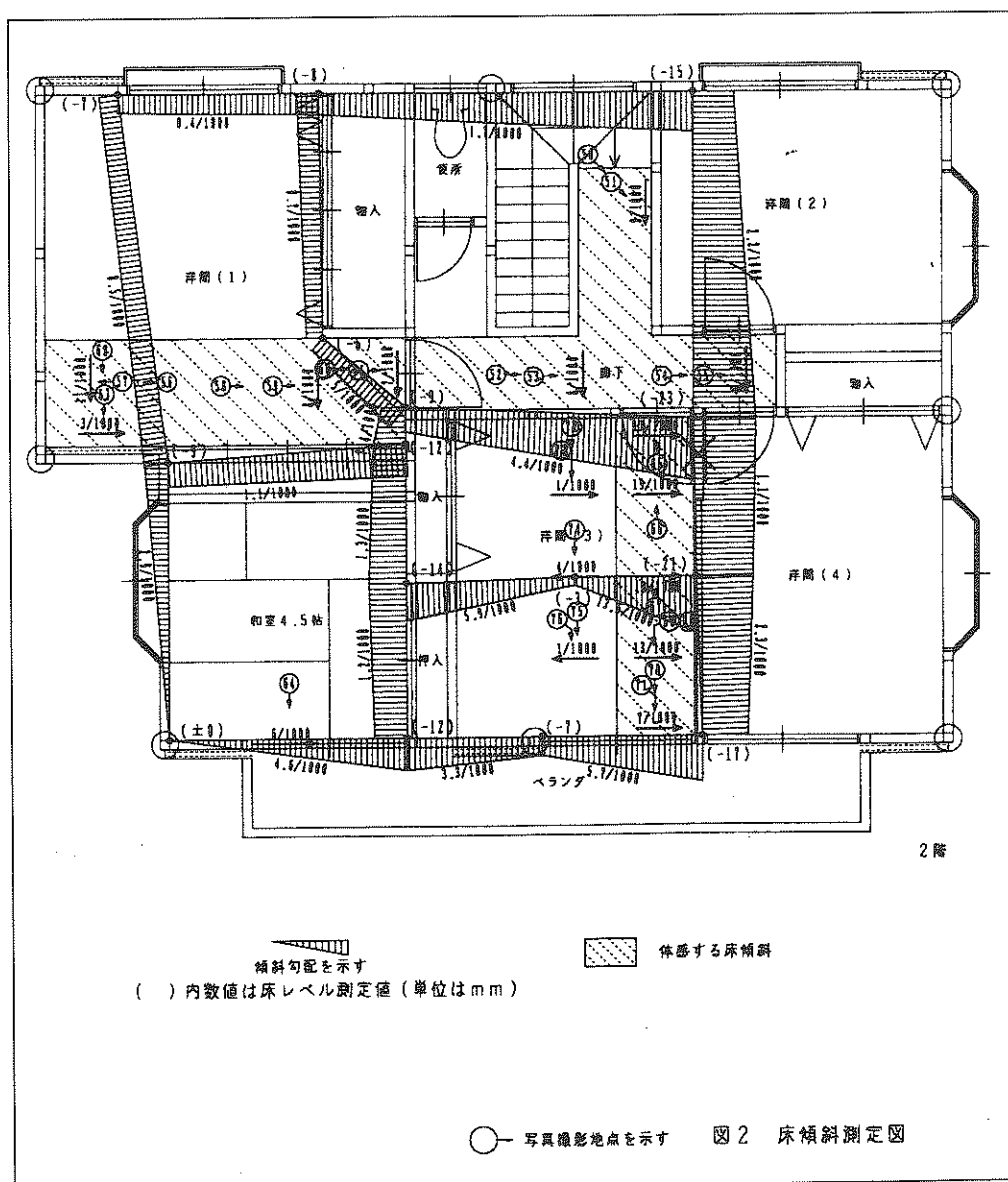
のに迷うことがなくなる。分かりやすい整理方法である。

瑕疵の説明については、建物瑕疵図を作成して、瑕疵の内容を平面図等に記載すると共に写真の撮影方向を記載することで、第三者が読む場合でもこの瑕疵図を元に必要な鑑定書のページを読む事で建物の内容が理解できるような工夫が凝らされている。瑕疵の内容を一枚の図面に整理することは、川崎建築士の鑑定書でも取り入れられており、平面図一枚で対象の建物の不具合を一覧することで、それぞれの不具合の関連性も明確になる。分かりやすい提示方法といえる。

その他、床の傾きを表現するために、単にレベル差を数字で平面図に記載するだけでなく、下記【参考図】のように、平行四辺形の図形を使って、相対的にどの部分が多く傾いているのかを視覚でも捉えられるような工夫もなされている。

建物の欠陥調査や鑑定内容を、現実の建物を実際には見ていない裁判官や相手方弁護士に、書面だけで正確に伝える事は難しいが、平野建築士による鑑定書は長年の経験からその表現方法や説明方法に工夫が凝らされており、多くの建築士にとって、鑑定書等を作成する際の参考になるとと思われる。

【参考図】



建築訴訟専門部裁判官の講演について

弁護士／島村 美樹

日 時：平成16年11月11日（木）

午後2時～4時

場 所：大阪弁護士会別館

講演者：山地修裁判官

テーマ：請負人の瑕疵担保責任における

「瑕疵」概念について

大阪弁護士会建築紛争審査会運営委員会主催の企画に当ネットの有志数名が参加して、建築訴訟専門部裁判官の講演を聴いてきました。

講演者の山地裁判官は、大阪地裁第10民事部（建築訴訟専門部）の陪席裁判官で、最近、請負人の瑕疵担保責任における「瑕疵」概念について論文を書かれています（判例タイムズ1148号の4～22頁）。

講演内容の概要は以下のとおりですが、ほぼ上記論文の内容を敷衍するものでしたので、詳しくは上記論文をご参照ください。

1 まず、請負人の瑕疵担保責任における「瑕疵」の概念（意義・判断基準）について、客観的瑕疵（＝法令違反型）、主観的瑕疵（＝約定違反型）などの分類に関する学説（客観説、主観説、折衷説）及び従来の裁判例が紹介されました。

その中で、契約内容や建築基準法などを瑕疵の判断基準であると位置づけた上で、当該事案に当てはめるときに、瑕疵にあたるかという「あてはめ」については、規準に照らして○とは×とか形式的に判断するのではなく、瑕疵は規範的なものであるから実質的な考慮が働くこともあるような説明がありました。しかし、規準（ものさし）への当てはめは形式的に行い、実質的な不当性は、むしろ補修論・損害論の問題として行うべきではないかと思いました。規準自体を実質化していくと、ものさしとして

の意味がなくなり、結局は、「危険でないから瑕疵ではない」というあいまいな反論や認定を許すことになっていくからです。

2 次に、最高裁平成15年10月10日判決の分析検討がなされました。その際、本判決については、瑕疵の意義につき、特に一般論を述べているわけではなく、原審の確定した事実関係を前提として瑕疵の該当性について判断したものであり、事例判断と位置づけられると述べられました。

また、いわゆる約定違反型に関する審理のあり方について、約定と現況との不一致の程度をきめ細かく認定すべきであることや、契約の目的・契約者がどこに注目して契約したかをきめ細かく認定すべきであることなどが述べられました。

3 この他、現在、大阪地裁には建築士の調停委員が46名おり、地盤、構造、遮音など様々な分野の専門家であること、改正民訴法で導入された専門委員が選任されたケースはまだ2件しかなく、いずれも進行中であることなど、現時点における専門的知見の活用状況について述べられました。

4 その後、質疑応答の時間も設けられましたが、例えば「住宅金融公庫の共通仕様書は、公庫融資住宅以外でも瑕疵の判断基準になると考えるか」という質問に対しても、単に「判断が分かれている」との答えで、裁判官個人の見解を答えられたわけではありませんでした。確かに、この点について裁判所の判断は分かれているのですが、実務上、この点が争点になることは多く、建築紛争の入口である瑕疵の判断基準の問題ですので、裁判所ないし裁判官のもっと突っ込んだ意見が聞きたかったところです。

以上

新人研修会・歓迎会

弁護士／伊藤 輝晃

11月12日、大阪弁護士会館において新人研修・歓迎会が催されました。これは、大阪弁護士会に新規登録された新人弁護士を対象に、欠陥住宅問題に対して興味を持ってもらった上で、欠陥住宅関連訴訟に役立つ基本的知識・情報の提供を行うことを目的として、毎年、開催されているものです。

今年は、弁護士の田中厚、伊藤、林、平泉、島村、田中満、鳥川、三浦、重村、建築士の木津田、黒田、辻、川崎（以上、順不同・敬称略）の他、今年10月に登録したばかりの57期の新人弁護士11名が参加してくれました。

はじめに木津田秀雄建築士から、テレビ局の報道番組にも取り上げられた「床が沈む高級欠陥マンション」の事例の報告・解説がされました。このマンションの欠陥内容は、設計の段階ではコンクリートの床に多数のワイヤーを入れることで床を支える工法が取られていたにもかかわらず、そのワイヤーが設置されていないばかりにコンクリートの床が自重に耐えられず、各階の床の中心部が沈んでしまったというものでした。このマンションの販売会社・施工会社ともに大手建築会社・ゼネコンでした。会場で流されたVTRの中で同マンションの購入者の一人の「ブランドを信じていたのに」という言葉は、欠陥住宅問題において、消費者が陥りがちな誤解を顕著に表すものとして、非常に印象的でした。

次に川崎廣章建築士から、同建築士自身が経験した欠陥住宅事例の紹介と説明がな

されました。スライド写真を使って欠陥箇所に対する端的な説明を交えながら多数の欠陥事例が紹介されましたが、なかには骨組みとなる柱と壁に筋交いが皆無であった事例や通し柱が継ぎ足されている事例など、思わず「そこまでやるか」と口走ってしまうほどの悪質な手抜き工事もありました。

最後に重村達郎弁護士から、建築瑕疵紛争の相談、解決の進め方に対する講義がなされました。その内容は、訴訟提起前における情報収集方法から、瑕疵の判断基準についての考え方、さらには最新の建築訴訟の現状など、バリエーションに富んでおり、また、実際の事件で用いられた資料を使った訴状・準備書面の作成方法まで解説がおよび、非常に中身の濃い講義でした。

終了後は懇親会が行われました。

懇親会では、楽しい会話のなかにも、欠陥住宅問題の消費者問題としての位置づけ等について熱弁をふるう当ネット会員もおられ、新人弁護士にも、当ネットのメンバーの人柄や当ネットの雰囲気をご理解いただけたのではないのでしょうか。

今回の新人研修会に参加された新人弁護士数は11名と大変な盛況となりました。欠陥住宅問題が社会的な注目度の高まりに対応し、多くの若手弁護士も非常に興味を持っている業務領域であることが伺われました。そして、研修会の内容も、新人弁護士の興味に応えるだけの充実したもので、さらに当ネットの存在もアピールすることができたと思います。

編集後記：2004年も終わりを迎えます。2005年もよろしくお願いします。

〒530-0054 大阪市北区南森町1-1-26 日本消費経済新聞社 吉田 拓矢

☎06-6314-1191、FAX06-6360-2525、E-メール：taku@nc-news.com