

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 6

1998年9月10日号

代表幹事・木村 達也

事務局 あべの総合法律事務所

事務局長 岩城 穰

〒545-0051 大阪市阿倍野区旭町

1丁目1番10号 竹澤ビル

TEL 06-636-9361

FAX 06-636-9364

「監理責任放棄建築士」に対して欠陥住宅問題に携わる弁護士らが建設省にその監理責任を求めるために行った一斉処分申し立てについて先号で紹介。このほど、こうした建築士の名義貸しが不法行為であるとする判決が大阪地裁であった。

平成10年7月29日言渡の判決

(大阪地裁平成8年

(ワ)第2267号について)

弁護士・里田 百子

(時案の概要)

奈良県生駒郡三郷町に住むXは、平成元年二月建物の設計・施工・販売等を業とするY1より建売住宅(土地及び建物)を金4250万円にて購入した。右建物に居住した直後より建具の開閉が困難となる等様々な不具合が生じたので、平成三年三月頃までは無償にてその後は有償にて補修を行っていたが、平成七年四月頃本件建物の東側及び南側に設置された擁壁に亀裂・変形(最大16センチメートル外側に傾斜)があることを発見したため、XはY1に補修を求める交渉を行っていたが、拒絶された。

このため、建築士に欠陥調査を依頼した処、①前記擁壁の変形は、開発工事に関する検査を受けた鉄筋コンクリート造擁壁の上に宅地造成等規制法施行令で認められていないブロック擁壁が

設置(南西で二段、南東で六段)され更なる盛土がなされていたため、耐力以上の荷重がかかって生じたものであること、②基礎底盤に一定の厚みと幅がなくいわゆるたれ流し状態で、安全な構造の基礎といえないこと、③構造部材の緊結不良や有効な筋違の欠落が認められ、建物が東南方向に大きく不同沈下して建物全体で七センチメートルの高低差が認められることが判明したため、前記販売業者Y1、本件建物の建築施工業者Y2、及び確認通知書上の設計・工事監理者である二級建築士Y3を被告とし、Y1については債務不履行及び不法行為、Y2、Y3については不法行為という法律構成にて、擁壁・建物の取壊・立替費用約4800万円その他、調査鑑定費用、慰謝料等合計約6136万円の支払いを求めた。

尚、他に造成工事を行った会社が存在したが、破産宣告を受けていたため、本件訴訟の対象から除外した。

(次頁へ)

2 争点

本件訴訟においては、以下の点が争点となった。

①本件擁壁・建物の瑕疵の有無、発生時期、損害の程度（Y2は擁壁の変形・軸組構造の欠陥は兵庫県南部地震の影響を受けて後発的に発生したと主張）

②コンクリートの擁壁上にブロック擁壁を設置し盛土をしたのはXかY2か（Y2は、本件建物が中間・完了検査を受け、検査済証があることから、Xが建物完成後に行ったと主張）

③特定物売買においてY1に債務不履行責任があるか

④Y3は建物確認申請書に設計者・工事監理者として届け出たことに基づき設計・工事監理に関する誠実義務を負うか（Y3は確認申請及び中間・完了検査への立会を請け負っただけであり、右義務を負わないと主張）

3 裁判所の判断

本件判決は、①本件擁壁・建物にX主張の瑕疵があること、右瑕疵は兵庫県南部地震とは無関係に生じたものであり、仮にその一部が南部地震によって生じたものであったとしても震度四程度の揺れによって生じたものであれば本件建物の設計・工事・監理自体に問題があったものと言わざるを得ないとしてY2の責任を認める共に、②本件建物が建築基準法五条の二、建築士法三条の三第一項により一級または二級建築士でなければ設計・工事監理が出来ない建物であり、これら規定は新築木造建物の安全性を確保するために設けられた強行規定であるから、一級又は二級建築士は建物の設計・工事監

理をする意思もないのに設計・工事監理者として届け出ることは許されず、届け出た以上その業務を誠実に執行する義務を負うとして、Y3の責任をも認め、Y2及びY3に各自約6002万円の支払いを命じた。

しかし、Y3については、不動産業者は土地・建物を販売する場合に売買に付随する義務としてその安全性を調査する義務はあるものの、都市計画法・建築基準法に基づいて、公的機関が検査すべきものとされている場合には、この検査・実施の有無について調査すれば足り、本件では、土地につき奈良県知事による完了検査がなされ検査済証が交付されていること、建物についても建築主事による確認、中間・完了検査が行われ検査済証が交付されており、Y1は右検査・確認がなされていることを調査した上で売却したものであるから、これに加えて独自に安全性を調査する義務はないとしてXの請求を斥けた。

4 本件判決に対する若干のコメント

Y2のみならずY3についても、損害額の点も含め、Xの主張をほぼ全面的に認めたものであり、極めて画期的な満足すべき判決であった。しかし、Y1については、検査・確認がなされていることを調査すれば足りるとしてその責任を認めなかった点—特にブロック擁壁及び盛土が適法な既存コンクリート擁壁上になされており、同所付近で展示場を設け建売販売を業として行っていたY1としては容易にこれを確認し得たにもかかわらず、これをしなかったことに責任を認めなかった点—で妥当性を欠くものである。

—建築基準法改正をめぐる大阪市との懇談会報告—

弁護士・重村 達郎

制度部会部会長

制度部会では、先の通常国会で成立した建築基準法の大改正をふまえ、大阪市当局と率直に意見交換すべく、欠陥住宅関西ネット名で懇談会を申し入れたところ、7月16日午後1時から、市役所地下会議室で、計画調整局建築指導部の建築指導課長他、関係3課の出席をえてもつことができた。当会の出席者は約12, 3名であった。

まず、市当局から、建築行政部局の構成や、大阪市の最近の住宅着工の動向及びその特徴、建築確認検査の現状について説明がなされ、その後、質疑応答という形で進められた。質疑の中では、大阪市では、違法建築が7割と非常に多く、完了検査の実施率も全国平均に比して大幅に低いこととその要因、また、最近三階建住宅について

建物の揺れなどの欠陥住宅相談が増えていることと構造計算を不要としている市建築条例との関連などをめぐって、やりとりが行われた。

当日は、市当局の都合で1時間しか時間がとれず、初めての会合でもあり、突っ込んだ意見交換まではできなかったが、今後ともこうした形で懇談会を持つことについては、市当局の了解も得られたので、建築基準法改正に伴う建築確認検査の省力化や住宅性能表示・保証制度の創設が実際に建築現場、消費者にどのように影響してくるのか等について、また機会をえて、懇談会を持つようにしたいと考えている。

今回の制度部会(9月24日)では、その具体的な進め方や、性能表示・保証制度についての全国ネットへの意見照会についても活発に議論したいと思うので、積極的な参加を望むところである。

「欠陥住宅京和歌山ネット」発足に向けて

和歌山ネットニュース 建築士・生駒義範

欠陥住宅関西ネットの大阪、神戸、京都ネットをうけ和歌山で第一回設立準備会が6月27日に開かれました。弁護士5名、建築士7名(内2名欠席)、一般1名、(関西ネットのメンバー5名)が集まり、和歌山に於ける現状と関西ネットについての意見交換を行いました。弁護士の方からは欠陥住宅110番の報告がなされ、建築士の方からは建築家協会和歌山無料相談室における報告がありました。その報告の中で双方の窓口相談をされている消費者の方がおられ、早急に弁護士と建築士が対応する欠陥住宅関西ネットの和歌山版を設立しなければと感じました。今回の準備会では活動方針、規約、広報、名称を明確にするとともに、今後の対応策を考える世話人として、弁護士2名、建築士2名があたることになりました。消費者の方が気楽に相談できるような窓口と、和歌山の地域にあった活動をするためには、もう少し勉強会を重ねる必要もありますが、今後とも全国・関西ネットから和歌山ネット設立へのご協力をお願いいたします。

8月31日(月曜日)には第2回設立準備委員会を和歌山弁護士会館で行いました。ゲストスピーカーとして欠陥住宅関西ネット事務局長の岩城弁護士に来ていただきました。

＜都市における3階建て住宅の位置付け＞

今春3月以来、土・日曜日を利用して半年間「3階建て住宅が危い！！」の出版原稿を書いていた。初校も終り、9月下旬には出版される予定である。しばらくは欠陥住宅問題から離れて、本業の設計に集中したいというのが今の心境である。しかし、「欠陥住宅関西ネット通信」紙面上の連続基礎講座を引き受けてしまった以上は、熱く応えましょう。

さて、第1回目の講座は、出版原稿の熱が冷めないのので、表記の内容とした。また、建築技術の講座は「3階建て混構造住宅のチェックシート」の紹介とした。

わが国の戦前の都市は借家社会であった。戦後持家社会が形成されるが、その主因の一つは、高度成長期に地方から都市に流入し、やがてホワイトカラー層という膨大な中間層が都市に形成されたことである。その中間層がステータスシンボルとして位置付けたのが、戸建て住宅に象徴される「マイホーム」であった。私は、この時期、農村から都市に流入して形成された中間層を「農民的市民」と現定している。

この視点で「マイホーム」現象をみると、中間層のマイホーム志向は、農村の持家社会を原風景に持つ「農民的市民」の住宅志向ともいえる。戦後形成された都市の持家社会は半世紀足らずであり、現在は持家第一世代層から第二世代層に変わりつつある時代である。第二世代層のおじいちゃん、おばあちゃんの地方文化の影響を直接、あるいは第一世代層から間接的に受けており、農民的市民の範疇である。そういう観点でみれば、現在の都市生活者は農民的市民から都市的市民に成熟する過程にあり、3階建て住宅もそのような農民的市民社会の中での都市型住宅として位置付けられる。

都市は限られた空間の中で、人間が集中的

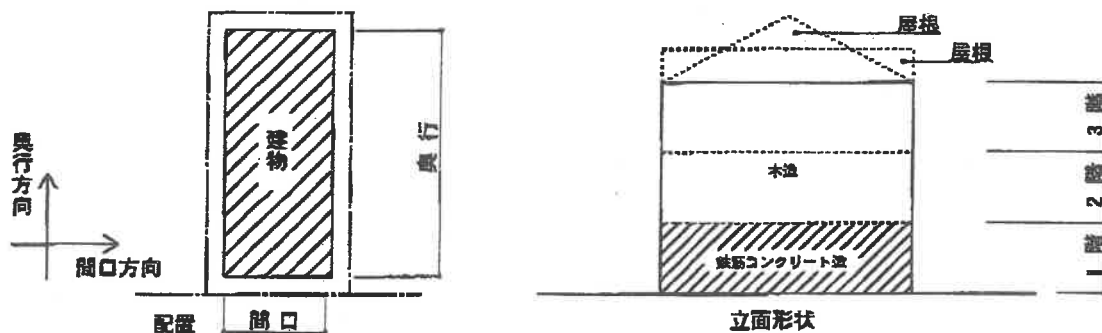
に住み、働き、学び、文化を享受する場である。多様な人間が集中する場であるが故に、矛盾が多く、その調整と克服が必要となる。その実践と蓄積を共有してできる社会が市民社会であり、共有できる価値観が常識であろう。人間が都市に集中してともに暮らすには、都市の自然環境、居住環境、文化環境、防災環境等を整備することの重要性は理性的には理解できることである。とすれば、持家社会か借家社会かは別にして、居住地環境整備という都市計画的立場でみれば、都市型住宅の有様は集合住宅の方向に向かわざるを得ないのであろう。行政が行ってきた都市の居住地環境整備計画も集合住宅による手法であったが、今日まで、その手法は常識化するまでの成果はあげていない。それどころか現在の大阪市民が志向する住宅は、狭小敷地の3階建て戸建て住宅である。そして、生命さえ奪われかねないほどに、矛盾に満ち満ちた住宅である。

しかし、3階建て戸建住宅は都市型住宅として次の点に魅力があり、都市生活者の需要は強い。

- ①都市の狭小過密居住を土地の高度利用によって解消した住宅
- ②都市の駐車場問題を解消した住宅
- ③土地の取得費が低額で、分譲マンションと同価格程度にした戸建住宅
- ④土地取得費よりも、住宅建設費比率が高い住宅

私は3階建て住宅と否定する立場にはいない。様々な社会的矛盾を含んで生み出される3階建て住宅は、都市生活者が農民的市民から都市的市民に成熟するまでの過渡的な文化現象であると捉える立場にいる。そして、現在の大阪における都市型住宅の主流が3階建て住宅であるとして、その中に含まれる矛盾をどのように取り除くかが、当面の課題であると考えている。

3階建て混構造住宅のチェックシート <1階鉄筋コンクリート造の耐力壁長さ>



① 1階の床面積を求める。

① m

② 1階間口方向及び奥行方向のそれぞれの方向について耐力壁の長さを求める。但し耐力壁とは下記の条件を満たしているもの。

- ・鉄筋コンクリートの壁厚が18cm以上
- ・長さが45cm以上
- ・床から天井まで通している壁

間口方向 ② m

奥行方向 ③ m

③ 上記の数値を次の式に当てはめる。

② ÷ ① × 100 = ④

③ ÷ ① × 100 = ⑤

耐力壁長さの判定

④及び⑤の数値が 12未満 危険！建築士による調査が必要。(令第1319号第6違反のおそれあり)

3階建て混構造住宅のチェックシート <1階鉄筋コンクリート造の耐力壁配置>

下に該当する項目があれば建築士による調査が必要である。(令第82条の3第2号及び令第1319号第6違反のおそれあり)

A. 床や天井のため1階間口に耐力壁がない。

B. 間口方向の耐力壁が奥に偏って配置されている。

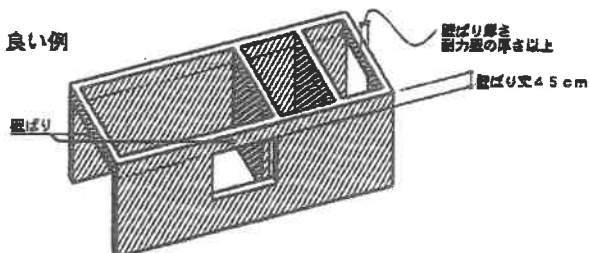
C. 階段や部屋を歩いたり、風が吹くと2・3階の間口側の部屋が揺れる。

3階建て混構造住宅のチェックシート <1階鉄筋コンクリート造の壁ばり>

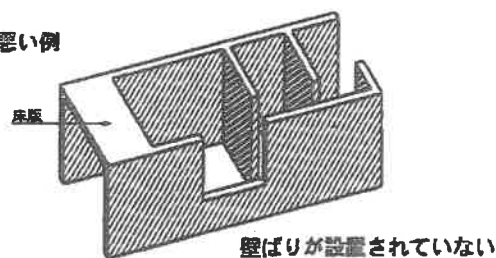
1階鉄筋コンクリート造の耐力壁の頂部には丈が45cm以上、厚さが壁厚以上の壁ばりが設置されているか。

(令第78条の2第2項第3号、令第1319号第7違反のおそれあり)

○ 良い例



× 悪い例



もう「自分は素人だから」と言わないようにしよう 建築士・尾崎 信人

いわゆる「欠陥住宅問題」が、社会問題として取り上げられてから久しい時間が流れる中、先般の阪神大震災によって、一挙に白日の下に曝されてしまったことが、今回の「一斉処分申立て」につながったことは、ある意味で私達建築士も歓迎すべきものである。

今回の中間検査導入の法改正にも関わらず、4号建物（木造戸建住宅等）が特例扱いにされ「建築士による工事監理が適正になされていることが確認されたものについては、実地検査を省略する」とは法改正の眼目が骨抜きにされると同時に、業界の圧力が陰の力として加わる今までと何の変わりもない悪弊横行に憤りさえ感じる。ましてや、3～5年の経過処置の後、状況を見て取りやめる意向であるとは、どのような「状況を見る」のか霞ヶ関界隈にたむろする連中の頭の構造を疑いたい。欠陥住宅問題の悲惨な状況が報告されていないとも思えないし、それらの問題が理解できないとも、とても思えない。「経過処置」と「取りやめの意向」に導く何らかの力が加わっているものとしか思えない。

中間検査を最も必要としているのは、4号建物そのものであり、欠陥問題の多くを惹起させ、消費者を悲惨な状況に追込んでいるのも、この類のものである。

欠陥住宅問題は、今日、明日といった短い時間で解決出来るものでもない。また、その問題に関わった者たちだけが、それぞれの立場でそれなりの対処をすればよい、というものでもない。欠陥住宅問題に、少しでも関わりを持った者であれば熟考の必要も、状況を見る必要も全くなく、速やかに手をうたなければならない筈である。

結論めいたことを先に言ってしまうと、それは政治、経済、社会、教育等全般に亘る根深くて深刻な問題がその底流に存在していて、単に建築に纏わる関係法令の改善や、制度を

整備するだけでは事は足らない。行着くところ「人の心」にまで至らなければ問題の解決にはつながらないと考えている。そして「人の心」が問題の解決の糸口だと社会が気づくまでには、大変なエネルギー、多くの悲惨な犠牲と度重なる反省が必要であろう。と言って悠長に構えている暇などどこにもない。足下には、複雑で根の深いこの問題を放置しておけない厳しい現実がある。

欠陥住宅問題は、誰かが、何時かは手がなければならないものであるからこそ、その手始めとして、今回の「一斉処分申立て」の動きは社会的評価を高く得るはずであろうし、弛まぬ努力と継続を切望する。と同時に、我々建築士も本意を理解し、協力を惜しんではならない。一方、我々はなすべきことは、多岐に亘る問題だけにその本質を見極め、その知識と経験をして社会に働きかけることが大切である。延いては、建築士の職能の評価を引上げることに繋がるはずである。

私は直下の手立てとして、消費者（購入者）の啓発を考えている。消費者が建築に対する正しい認識と良し悪しを見抜く目を身につければ、欠陥問題は半減する筈である。

あれほど巨額な買物にも関わらず、容易に契約を締結してしまっている側面を、欠陥問題で相談を受けてヒシヒシと感じる。

昔の、良い意味での心豊かな村社会が、既にギスギスとした契約社会に移行している現実気づいてはいても、いざ、その局面に立至ったとき、依然として村社会のままの思考回路が先行してしまっているのを読みとることが出来る。

契約に必要な諸書式が何と何であるかを十分に理解しない（或いは教えられない）まま、簡単に契約を成立させてしまっていること等、欠陥住宅問題に纏わる問題として、一方的に欠陥問題を惹起させた建設業者だけが悪いと

責められない一面があり、その責任の50%は消費者側にもあると私は考えている。従って、消費者の啓発運動の必要性がそこにある。

岩田楨夫氏が、サンデー毎日に寄せた文章の中に「先生、全ておまかせします」と言っておいて、何か都合が悪くなると「なぜ、ちゃんとやってくれなかった」という人がいるがこれは大変困る』と言うくだりがあったが、まさに、上記を彷彿とさせる一節である。岩田氏の言葉から思い当たるものとして「自分は素人だから」という言葉。我々はそれによくぶち当たるが、この「自分は素人だから」がまかり通っている限り、欠陥住宅問題は無くなる。

「自分は素人だから」と言い、問題の全ての責任は相手にあると主張するのは「自分」を最初から放棄していると私は考えている。契約は対等である。相手を相手として認めると同時に、自分を自分として認める必要がある。言い換えれば、そこに存在する責任は五分五分なのである。日頃よく耳にするものに、建築士や弁護士に支払う金があれば、応接セットが買える、もっと良いシステムキッチンを設える事が出来る、といったものがあるが、いずれも、頭脳労働の対価に対する理解度のことである。頭脳労働から受けた恩恵に対し支払う報酬としての設計料や弁護士料の価値観の欠如が言わせていると思っている。ある弁護士から「それはあなた達だけでなく私達も同じ事だ」と、ボヤキの中で聞いたことがある。この理解度の低さは、寒々とした現行義務教育制度に起因しているように思われる。小さいときから、知的なものに対する評価の目を養わせておけば、カラオケの著作権料も支払うだろうし、弁護士の先生から「私達も同じだ」と聞かされることも無いだろうし、「自分は素人だから」=「玄人に頼む」という図式も成り立つはずである。

家を建てる（或は買う）ことが日常茶飯事でない消費者が、マイホームの獲得を計画し

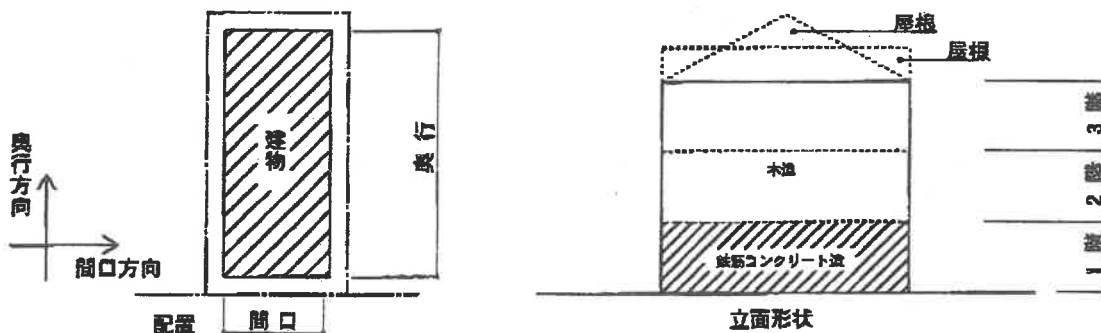
たとき、専門用語や専門知識が飛交う世界に、いきなり踏込まなければならないこととなり、当人としては戸惑う事ばかりである。当然、自分にはそれら専門的な用語や知識があるわけではなく、乏しい耳学問だけで、欠陥問題のルツボに落ちないようにしようとしたら、身も心も疲れ果ててしまうことになる。そういう時こそ専門家（玄人）に頼むの一番であらう。

あれも欲しい、これも必要だと予算一杯状態で、建築士や弁護士に支払う金などないのが実情だが、ここが一番踏ん張りどころで、冷静に現実社会の実態を見つめ直す必要がある。目の前の契約書に判を押せば、両者はその瞬間から、利害が相反する立場に立つことを考えるべきだろう。利害が相反することは仕方のないこととしても、将来起りうるかもしれない問題を惹起させないためにも、全ての手立てが契約書に網羅されているかどうか、具体的に言って、必要な書類や図面が適正な内容で完備されているかどうか、確信のあるところで調印に臨むべきで、確信の無いときは、確信あらしむべく、第三者の立場に専門家を据えるべきである。これが「玄人に頼む」と言うことであり、欠陥問題の悲惨な轍を踏まない技でもある。だからと言って、専門家に全てを（何から何まで）任せてしまうのも如何かと思う。人は本来怠惰なもの、聖人君子ではない。

マイホームの獲得を計画したとき、最低限やっておかなければならないことは、主だった建築用語の意味合いを勉強することである。外国へ行くとき、英会話教室へ足を向けるのと同じ事である。

実に厳しい文章になってしまったが、これ程までにしなければ、安全で晴れやかなマイホームは手に入らないと考えておく方が良いでしょう、この業界の倫理は疲弊してしまっている事に気が付いてもらいたい。

3階建て混構造住宅のチェックシート <1階鉄筋コンクリート造の耐力壁長さ>



① 1階の床面積を求める。

① m²

② 1階間口方向及び奥行方向のそれぞれの方向について耐力壁の長さを求める。但し耐力壁とは下記の条件を満たしているもの。

- ・鉄筋コンクリートの壁厚が18cm以上
- ・長さが45cm以上
- ・床から天井まで連している壁

間口方向 ② m

奥行方向 ③ m

③ 上記の数値を次の式に当てはめる。

② ÷ ① × 100 = ④

③ ÷ ① × 100 = ⑤

耐力壁長さの判定

④及び⑤の数値が 12未満 危険！建築士による調査が必要。(告第1319号第6違反のおそれあり)

3階建て混構造住宅のチェックシート <1階鉄筋コンクリート造の耐力壁配置>

下記に該当する項目があれば建築士による調査が必要である。(令第82条の3第2号及び告第1319号第6違反のおそれあり)

A. 車庫や延具のため1階間口に耐力壁がない。

B. 間口方向の耐力壁が奥に偏って配置されている。

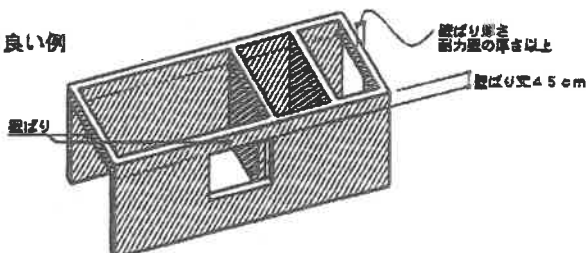
C. 階段や部屋を歩いたり、風が吹くと2・3階の間口側の部屋が揺れる。

3階建て混構造住宅のチェックシート <1階鉄筋コンクリート造の壁ばり>

1階鉄筋コンクリート造の耐力壁の頂部には丈が45cm以上、厚さが壁厚以上の壁ばりが設置されているか。

(令第78条の2第2項第3号、告第1319号第7違反のおそれあり)

○ 良い例



× 悪い例

