



2019年6月1日号

発行 欠陥住宅関西ネット（欠陥住宅被害関西連絡協議会） 代表幹事 岩城穰 事務局長 長瀬信明
〒536-0015 大阪市城東区新喜多1丁目1-1 ツインプラザ豊国202号 田中清和法律事務所
TEL 06-4400-6142（専用ダイヤル平日10時～17時）FAX 06-6932-5685 <http://www.kekkan.net/kansai/>

第22回 関西ネット総会・シンポジウムのご報告

2019年3月21日（祝・木）
於・大阪市立住まい情報センター3階ホール



事務局長 弁護士 長瀬 信明

さる2019年3月21日（祝・木）、春分の日に欠陥住宅関西ネットの総会およびシンポジウムを行いましたので、ご報告いたします。

午前中に行なわれた総会の内容につきましては、会員の皆様にお配りしている資料集をご覧くださいいただければ幸いです。

特筆すべきは、会員数です。その後に新人・若手向け学習会を実施したことで弁護士会員は若干増加しておりますが、この時点では前年より7名少ない138名でした。建築士会員が減少傾向にありますので、会員の皆様におかれましては建築士会員の勧誘をお願いいたします。



岩佐誠二 弁護士

また、この度、岩佐誠二弁護士が新たに事務局員として加わりました。これまでも相談会や各種勉強会に参加してくれており、真面目に熱心に取り組む姿勢を拝見して事務局員へ勧誘したところ快諾していただきました。今後の岩佐誠二事務局員の活躍に期待しましょう。

さて、今回のシンポジウムのタイトルは「自然災害と建物被害～トラブルの予防と救済～」です。

先日終わりを告げた「平成」は、日本列島が数多くの自然災害に遭った時代でした。大阪も例外ではなく、地震・台風によって多くの被害が発生したことは記憶に新しいことと思います。こうした自然災害は今後も頻発することが予想され、とくに南海トラフ地震は近い将来間違いなく発生すると言われております。

しかし、我々は、来るべき自然災害について必ずしも十分な理解をしているとはいえませんし、その対応策も不十分と言わざるを得ません。

そこで、「自然災害と建物被害～トラブル

の予防と救済～」と題してシンポジウムを開催いたしました。



石黒一郎さん

まず、「行政の対応」について、数々の建物被害調査を担当されている当会会員の石黒一郎堺市建築防災推進課企画係長よりご報告いただきました。また、建築士会の対応について、同じく数々の建物被害調査を担当されている当会会員の津村泰夫建築士から、弁護士会の対応について、大阪弁護士会の災害復興支援委員会のメンバーでもある当会会員の島村美樹弁護士からご報告いただきました。



津村泰夫一級建築士

その後、京都大学大学院の杉野未奈准教授に「大阪で懸念される地震と被害」と題してご講演いただきました。

杉野准教授のご講演は、地震の種類（海溝型（プレート境界型）の地震か活断層による内陸直下の地震か）という基礎的なところから始まり、大阪周辺にはいくつもの活断層に囲まれていること（中央構造線断層、上町断層、生駒断層、有馬・高槻断層）、海溝型の

巨大地震は周期的に起きるので、南海トラフ巨大地震も30年以内に起きてもおかしくないこと、海溝型の大きな地震の前後に内陸地殻内型地震が多発すること、想定される地震の大きさはどのようなものか、どんな被害が発生するのか、そして、様々な被害に対する備えが必要であること等について、非常に丁寧かつわかりやすくご説明いただきました。



杉野未奈准教授

その後、休憩を挟んで、「法的トラブルに関する基礎知識」と題して当会会員の越智信哉弁護士より、地震や台風を契機として建物に被害が生じる様々なケースについて、どのような法的責任が発生するのか等について説明していただきました。

次に、火災保険・地震保険に造詣の深い木口充弁護士をお呼びして「自然災害対応の保険制度の概要と注意点」と題して、どのような場合に保険が適用されるのか、わかりにくい保険制度について具体的事例を紹介しながらご説明いただきました。



木口充弁護士

次に、「賃貸借トラブル」と題して当会会員の周々木晴香弁護士より、とくに賃貸借まつわるトラブルについてQ & A方式でご説明いただきました。



周々木晴香弁護士

そして、「リフォームトラブル」と題して、当会会員の稗田隆史弁護士より、地震や台風で壊れた建物のリフォームにまつわるトラブルについて詳細な説明をしていただきました。

最後に、代表幹事である岩城穰弁護士より閉会の挨拶をいただき終了しました。

今回のシンポジウム参加者は60名でした。



稗田隆史弁護士

そのうち約半分の32名が会員以外の一般の方々でした。一般の方々の自然災害に対する意識の高さを伺わせる結果となりました。

後日、アンケートを拝見すると厳しいご意見もいただきました。ひとつひとつのテーマをもっと聴きたかった、盛りだくさん過ぎだといったご意見や（おそらく一般の参加者の方だと思いますが）専門用語が多すぎて分りにくい等です。これらの貴重なご意見を参考にさせていただき、来年のシンポジウムに活かしていきたいと思います。



欠陥住宅被害全国連絡協議会 第45回 松山大会に参加して

2018年11月18日・19日
えひめ共済会館（松山市）にて



欠陥住宅神戸NET所属 弁護士 村田 淳

2018年11月18日、19日に愛媛県松山市で開催された欠陥住宅被害全国連絡協議会に参加してきました。今回の大会で、4回目の全国大会への参加でしたが、全国の有志が集まる全国大会ならではの報告や議論に参加する機会であり、貴重な経験となりました。

今回の大会は、マンションの大規模修繕に関する建築士の関わり方についての講演、自然災害と住宅の安全、全国ネット110

番の意義と課題についての議論、また各ネット会員による判決・和解事例の報告が行われました。

前記講演等の中でも、「自然災害と住宅の安全－人災部分の検討と予防と救済－」に関する講演、立命館大学法科大学院教授である松本克美教授の「自然災害と不可抗力の抗弁」及びその後に行われたパネルディスカッションは、2018年が例年にも増して台風や地震等自然災害の脅威にさら

された年だったこともあり、私にとって特に印象が残りました。



松本克美教授

建物の内部を見ることは、普段の生活の中では困難であることが多く、自然災害の発生・被害にあったことが住宅の欠陥に気づく端緒となることもあるのが実情であると思います。このように発見された住宅の欠陥について、「自然災害による損害」である旨のいわゆる「不可抗力の抗弁」が提

出されることが、検討した事例の中にも一定数存在することが判明しました。

しかし、自然災害が生じたのは、建物の完成・引き渡し後の事情であり、「瑕疵」判断の基準時以降の事情です。建物の基本的な安全性を損なう瑕疵が存在するのであれば、居住者は基本的安全性を損なう建物・住宅に居住している状態であり、損害はその時点で発生しているものです。このような状況に関わらず、自然災害が生じた際に業者側より持ち出される「不可抗力」という主張が、建物の基本的安全性を損なう欠陥住宅を建築・放置した者の免罪符とならないように適切な主張をしたいと思います。

そして、「住宅の安全」を消費者個人が当たり前に享受できる社会であることが必要であることを痛感するとともに、同社会の実現に向けて欠陥住宅ネットを通して活動して参ります。



「建築瑕疵の法律と実務」勉強会 (第3回)

「第2 基礎・土台」

2018年1月25日(木) 18:30～

大阪弁護士会館にて



弁護士 脇田 圭吾

書籍「建築瑕疵の法律と実務」(岩島秀樹・青木清美編著、日本加除出版)を題材とした勉強会の第3回目について、石川卓志一級建築士、周々木晴香弁護士、私の3名で発表を担当しましたので、以下ご報告させていただきます。

第3回目は、第2章第2「基礎・土台」について、主に石川一級建築士から、基礎の役割、基礎事故の原因、布基礎とベタ基礎の説明、その他用語の解説をしていただきました。また石川建築士と脇田達也弁護士の共同事件

(アンダーピーニング事例)について、脇田達也弁護士より事件の事案紹介をしていただき、石川建築士よりパワーポイントにて分かりやすく改修工事について説明していただきました。

周々木弁護士と私からは、テキストに挙げられた裁判例について、事案概要、判決における瑕疵認定、基礎の種類、その他判決における認定事情をエクセルにて一覧表にまとめ、裁判例分析をさせていただきました。

「建築瑕疵の法律と実務」勉強会 (第4回)

「第3 柱・梁」
2018年5月22日（火）18:30～
大阪弁護士会館にて



弁護士 上羽 徹

2018年5月22日の欠陥住宅勉強会で初めて勉強会の発表者側をさせていただきました。担当部分は、梁と柱。建築士の藤原清貴先生と、弁護士の長瀬信明先生と共同して担当しました。木造部分を私が、長瀬先生が鉄骨造部分という役割分担をしました。

3人で相談し、梁・柱は論点が少ないので、だらだらせずにメリハリをつけて、眠くならない発表を目指そうという方針を立てました。

私は、欠陥住宅訴訟の経験は無く、また、当会に入会して1年程度でしたので、大変勉強になりました。経験の無い人間の目から見ると、瑕疵が酷すぎて損害賠償が認められて当然のように思われる事案ばかりでした。それが本に載っているということは、建築訴訟は茨の道ということなんだろうと思いました。

レジュメ作成には、Google スプレッドシートを利用しました。これは、Google が運営するエクセルもどきのサービスです。具体

的には、ファイルがネット上に保管されており、ユーザーはインターネットにアクセスして書き込んでいくというものです。クラウドにあるファイルがあるので、ネットに繋がれば、自宅でも事務所でも、さらにPCでもスマホでも書込みができます。書込みはリアルタイムで反映されます。同じファイルに複数人が一度に書き込むことも可能です。これにより何が起るかというと、長瀬先生が頑張っているのがリアルタイムでわかるので、こちらにも負けられないよう頑張れるというところですね。

Googleのサービスには他に、Google ドキュメントというWordもどきのサービスもあり、論文等の長文を作成することも出来ます。ネットとインターネット端末とブラウザがあれば無料で利用できますので、共同して書類を作成する場合はお勧めです。

「建築瑕疵の法律と実務」勉強会 (第5回)

「第4章 壁（外壁）」
2018年8月9日（木）18:30～
大阪弁護士会館にて



弁護士 稗田 隆史

欠陥住宅関西ネットでは、一昨年の9月から「建築瑕疵の法律と実務」（岩島秀樹・青木清美編著、日本加除出版）を題材にして、連続勉強会が開催されております。第5回では、津村泰夫一級建築士、平泉憲一弁護士とともに、私が発表担当者を務めました。以下、

勉強会第5回で行われた内容について、ご報告させていただきます。

第5回では、本書の「第4章 壁（外壁）」をテーマとして勉強会が行われました。本書は、各パート毎に《建築編》と《法律編》に分かれて解説がされていますので、《建築

編》のパートを津村一級建築士が担当し、《法律編》のパートを平泉弁護士と私が担当しました。

まず最初に、津村一級建築士から、木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造の外壁について、その種類や工法をそれぞれの特徴を踏まえながら分かりやすく説明をしていただきました。また、外壁における欠陥現象（雨漏りやタイル剥離など）について、実際の現場写真などを参照しながら、その発生原因等を説明していただきました。

次に、私から、木造建物の外壁について、構造耐力上の瑕疵が問題となった裁判例を紹介しつつ、どのような場合に瑕疵が認められることになるかを説明しました。

最後に、平泉弁護士から、鉄骨造建物と鉄筋コンクリート造建物の外壁について、ひび割れ（亀裂、クラック）やタイルの剥離などの瑕疵が問題となった裁判例を紹介していただきました。

外壁に関する瑕疵は、建築基準法令の枠組みを理解した上で、構造方法に関する技術的基準についても理解をしておくことが必要です。弁護士だけではなかなか理解できないような技術的な問題点についても、一級建築士の先生方を交えて議論することによって、より理解を深めることができます。今回の勉強会は、そのような問題点をより深く学習することのできた大変貴重な機会であったといえます。

「建築瑕疵の法律と実務」勉強会 (第6回)

「第5 床」「第6 屋根・小屋組」
2018年10月26日（金）18:30～
大阪弁護士会館にて



弁護士 末永 貴寛

欠陥住宅関西ネットで、「建築瑕疵の法律と実務」を題材に行っている連続勉強会も6回目を迎えました。6回目の勉強会は、同書の第2章の部位ごとの瑕疵の「第5 床」、「第6 屋根・小屋組」について、橋本頼幸一級建築士、林尚美弁護士、私の3名で発表を担当いたしましたので、以下、御報告いたします。

橋本建築士からは、本書の「建築編」の解説として、床の役割や木造と鉄骨造、鉄筋コンクリート造の床の構造について、図解や実際の写真を用いてわかりやすく説明いただきました。また、床鳴りの仕組みも解説いただきました。裁判例でよく問題になっている火打梁については、剛床工法による建築の場合、法律上用いる必要はないとされていることから、近年はあまり設置されておらず、今後、

問題になることは少ないのではないかという指摘がなされました。

林弁護士と私からは、「法律編」の解説として、本書の「第5 床」、「第6 屋根・小屋組」に関する判例について、事案等を整理させていただき、その内、重要だと思われる判例について事実概要やその判断内容について、いくつかご報告させていただきました。

床や屋根、小屋組の瑕疵が裁判において主たる争点となるのではなく、その他にも建物に多くの瑕疵（特に構造的な瑕疵）が主張される中で、その内の1つとして争点となっている判例が多かったです。私からは、地盤について致命的欠陥があり、その他にも重大な欠陥や多岐多数の契約違反が認められる事案で、工事が終了間際であっても、建物は未完成であるとして、債務不履行による契約の全

部解除を認めた事案をご報告させていただきました。

林弁護士が解説したオーエムソーラーシステムにより建築された住宅について、防蟻措置の不備で白蟻被害が発生した事案では判例の解説の際、橋本建築士から、オーエムソーラーシステムにおいて白蟻被害が発生する仕組みについても図解で解説いただき、非常に

理解しやすいものとなりました。

本書の連続勉強会もちょうど折り返しを迎えました。今後も建築士による「建築編」の解説で建築知識を深め、弁護士による「法律編」の解説もより充実したものになると思いますので、今後も皆様ご参加いただけますようお願いいたします。

「建築瑕疵の法律と実務」勉強会 (第7回)

「第7 外部開口部（窓・ドア等）」「第8 バルコニー」
2019年1月22日（火）18:30～
大阪弁護士会館にて



弁護士 山下 綾

欠陥住宅関西ネットでは、定期的に勉強会を行っており、現在は書籍「建築瑕疵の法律と実務」（岩島秀樹・青木清美編著 日本加除出版）を題材に連続勉強会を開催しています。

第7回目の勉強会では、木津田秀雄一級建築士・三浦直樹弁護士・伊藤慎吾弁護士・私の4名で発表を担当しました。

前半は262頁「第2章 部位ごとの瑕疵」の「第7 外部開口部（窓・ドア等）」部分について、まず《建築編》で木津田建築士から様々な防水施工の例を中心に、書籍記載の図だけでは分かりにくい点をプロジェクターやレジュメを使って解説していただきました。不具合の調査に使用される測定機器の回覧もあり、非接触温度計での温度測定を試してみることができました。《法律編》では、漏水等が問題になった関連判例について私が概要を紹介し、三浦弁護士が各判例の詳細・問題点を補足説明しました。

後半は273頁「第8 バルコニー」の部分について、《建築編》で木津田建築士から跳ね出しバルコニーの強度や防水に関する解

説、手すりの高さや隙間に関する基準等の紹介があり、続いて、《法律編》で伊藤弁護士がバルコニーの強度不足、雨漏り、手すり、勾配等が問題となった関連判例を紹介、三浦弁護士が各判例の詳細・問題点の補足説明を行いました。

関連判例について書籍での紹介は判決の一部にとどまっていますが、原典を調べると書籍で挙げられている部位以外にも多数の瑕疵・争点があり、主要争点が他の部位にあるという例が多くあり、原典で判決全体を確認することが重要だと思いました。関連判例の中には、消滅時効や除斥期間が問題になったもの、専門家による原因調査を行わないまま放置されたことを考慮されて過失相殺がなされたものがあり、不具合原因の調査を早期に行う必要があると思いました。

書籍を読むだけだと具体的なイメージをもちにくいですが、分かりやすい技術面の解説を受けた上で判例を読むと理解しやすくなり、建築技術の奥の深さも感じます。本勉強会にはこれからも続けて参加させていただきたいと思います。

活動報告と今後の予定（カッコ内は会場等）

《前号以降の活動》

2018年

- 11月17日（土）～18日（日） 欠陥住宅全国ネット松山大会（えひめ共済会館）
- 11月20日（火） 19:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）
- 12月3日（月） 19:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）
- 12月7日（金） 19:00～ 忘年会
- 12月8日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

2019年

- 1月12日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
- 1月22日（火） 18:30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会⑦（大阪弁護士会館）
- 2月9日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
- 2月14日（木） 19:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）
- 2月28日（木） 19:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）
- 3月9日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
- 3月12日（火） 19:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）
- 3月21日（木） 欠陥住宅関西ネット総会・シンポジウム（大阪市立住まい情報センター）
- 4月8日（月） 18:30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会⑧（大阪弁護士会館）
- 4月13日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
- 4月22日（月） 18:30～ 新人・若手向け学習会（大阪弁護士会）
- 4月26日（金） 20:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）
- 5月11日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
- 5月19日（日） 木造住宅工事現場見学会
- 5月23日（木） 19:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）
- 6月1日（土）～2日（日） 欠陥住宅全国ネット札幌大会（札幌市教育文化会館）

《今後の活動予定》

- 6月8日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
 - 6月10日（月） 18:30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会⑨（大阪弁護士会館）
 - 6月27日（木） 19:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）
 - 7月6日（土） 欠陥住宅110当番（予定）
 - 7月13日（土） 13:30～16:30 110番後臨時相談会（兼・定例個別相談会）
 - 7月24日（木） 18:00～ 役員事務局会議（片山・平泉法律事務所）、暑気払い
 - 8月10日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
 - 9月14日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
 - 10月12日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
 - 11月9日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
 - 12月14日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
- 2020年
- 1月11日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
 - 2月8日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
 - 3月14日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会
 - 4月11日（土） 13:30～16:30 定例個別相談会

書籍「あなたが知らない家づくりの常識」

一級建築士 木津田 秀雄 著 / ギャラクシーブックス 発行

あなたが
知らない
家づくりの
常識

家は一生に一度の特別な買い物。
しかし、家づくりにはあなたが知らないと損を
することがたくさんあるのです。欠陥住宅被害の
第一被害者である一級建築士が家を手に入れるとき
に知っておいてもらいたいことをお伝えします。

一級建築士 木津田 秀雄

当ネット会員の木津田建築士のご著書が発売されました。

Amazon のオンデマンド出版での販売です。（本屋さんでは売っていません。）

税込 1,350 円です。ご購入はこちらへ → <https://amzn.to/2QA2IiT>

<目次>

- 第一章 あなたが知らない家に関する法律
- 第二章 誰があなたの家を守ってくれるのか
- 第三章 マンション購入のわな
- 第四章 ちゃんと建てられているかわからない中古住宅
- 第五章 もし欠陥が見つかったら