



欠陥住宅 関西ネット通信

Vol.
61

2020年8月21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/>

欠陥住宅被害救済の大きな流れ

澤田和也先生の遺したもの

岩城 穰（弁護士）



1 はじめに

澤田和也先生が2019年2月4日にお亡くなりになったとの訃報が、大阪弁護士会からFAXで届きました。享年87歳だったとのことでした。

私は、澤田先生が主宰しておられた「欠陥住宅を正す会」の会員ではなかったし、澤田先生と個人的に親交があったわけでもありませんので、私がこのような追悼文を書くのが適任かどうか、いささか憚られるところですが、欠陥住宅全国ネット及び関西ネットの創成期から欠陥住宅問題に関わってきた者として、澤田先生のご経歴とご功績をご紹介して追悼文に代えたいと思います。

2 澤田和也先生のご経歴

澤田先生は1931年大阪市で出生され、大阪市大の文学部・法学部を卒業後、1960年司法試験に合格、司法修習生を経て1963年弁護士となり、澤田和也法律事務所を開設されました。

澤田先生は、自ら建築を依頼した住宅が欠陥住宅だったことから、同じような欠陥住宅被害者を組織して1978年、「住宅のクレームに悩む消費者の会」を立ち上げられ、これが母体となって翌1979年「欠陥住宅を正す会」を発足させ、自ら代表に就任し、その後40年にわたり、澤田先生は欠陥住宅問題をライフワークとして走り続けられました。

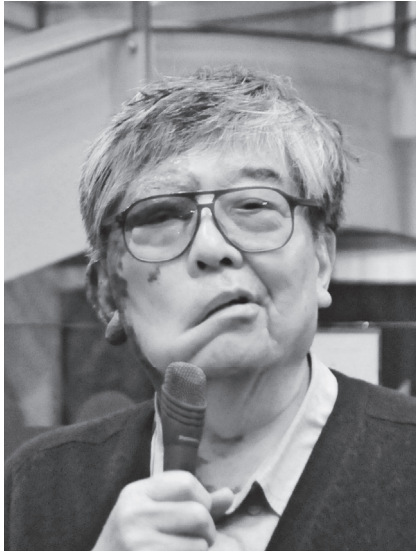
目次

欠陥住宅被害救済の大きな流れ

—澤田和也先生の遺したもの……………	岩城 穰 1
木造住宅工事見学会……………	岩佐誠二 4
木造住宅完成報告……………	木津田秀雄 5
全国ネット大会報告	
第46回札幌大会のご報告……………	長瀬信明 6
第47回神戸大会のご報告……………	岩佐誠二 7

「建築瑕疵の法律と実務」勉強会のご報告

① 第2章「第10 外構」「第11 設備」…	柴田大樹 8
② 第4章「第2 結露」……………	長谷川文三 8
新任のご挨拶……………	得能吉裕 10
シンポジウムの中止と第23回総会の開催について …	10
活動報告と今後の予定……………	11
改正民法クイズ……………	9・12



澤田和也先生

また、日本弁護士連合会住宅紛争解決機関検討委員会副委員長、大阪住宅紛争審査会運営委員会副委員長、大阪地方裁判所司法委員、財団法人住宅リフォーム紛争解決支援センター技術委員会副座長なども歴任されました。

3 澤田先生の著書

澤田先生の書かれた以下の本は、版を重ねられ、欠陥住宅問題に取り組む弁護士や建築士のい

わば必読の書となっています。

『欠陥住宅紛争の上手な対処法』

(第2版、1996年、民事法研究会)

『誰でもできる欠陥住宅の見分け方』

(第4版、2004年、民事法研究会)

『訴訟に役立つ欠陥住宅調査鑑定書の書き方』

(第2版、2008年、民事法研究会)

2000年の品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）の施行後には、『実務のための住宅品質確保法の解説——逐条解説と適正運用の実務指針』（2002年、民事法研究会）も出版されました。

4 澤田先生の獲得された判決

澤田先生の獲得された勝訴判決は多数ありますが、ご本人がよく挙げておられるのが、①木造住宅につき取り壊し建て替え代金相当の賠償判決を獲得（大阪地裁昭和59年12月26日判決）、②構造の安全性に欠ける土地付建売住宅に売り値を上回る賠償判決（大阪地裁平成10年7月29日判決）、③欠陥住宅訴訟で賠償請求全額が認められた2判例（長崎地裁大村支部平成13年1月24日判決・岡山地裁倉敷支部平成13年5月2日判決）などです。



日弁連土地住宅部会の視察ツアーで、ロサンゼルスでのインスペクションの様子を視察する澤田先生（左端）（1996年3月）

5 欠陥住宅ネットとの関わり

阪神淡路大震災のあった翌年の1996年に日弁連の消費者問題対策委員会に新たに設置された「土地住宅部会」のメンバーが中心となって、同年12月に欠陥住宅全国ネット、その10か月後の97年10月に関西ネットが結成されました。これら欠陥住宅ネットを立ち上げていくうえで、既に20年近く前から精力的に活動され、数々の成果を挙げられていた澤田先生と「正す会」には、並々ならぬお世話になりました。

澤田先生は、各地に立ち上がるネットの会員に向けて、欠陥住宅被害の予防と救済に向けたノウハウを惜しむことなく提供され、全国ネット会員の道しるべ的存在になってくださいました。とりわけ、関西ネット結成総会のシンポジウムでは澤田先生にパネリストの一人としてご登壇いただき、欠陥住宅の救済と予防についてお話をいただき、また当初から関西ネットの幹事に加わり、個別相談会にも参加していただきました。

そして、上野勝代先生の後任として全国ネットの代表幹事を務めてくださった伊藤學建築士や、私の後に全国ネットの事務局長になった河合敏男弁護士をはじめ、元「正す会」のメンバーであった方々が、その後全国ネットの中心メンバーになっていきました。

6 澤田先生の遺した功績

私は澤田先生の功績は次の3点にあると思っています。

- (1) 住宅建築の歴史を分析し、「欠陥住宅被害は消費者問題である」ことを正しく指摘したこと
- (2) 「欠陥現象」（被害を受けた消費者の訴えが出发点である）、「欠陥原因」（建築の専門家である建築士が説明する）、「欠陥判断」（法律の専門家である弁護士・裁判官が法的に判断し是正させる）の3つの概念とその関係を実践的に整理するとともに（いわゆる「澤田理論」）、パ



全国ネット第40回大会（大阪）で
感謝状を受け取る澤田先生（2016年6月）
（欠陥住宅関東ネット通信第30号より）

- イオニア的な判決を多数勝ち取ったこと
- (3) (1)・(2)の観点を持った多数の弁護士・建築士を育成したこと

これらは、澤田先生の遺した巨大な「遺産」として、現在においても燦然と輝きを放っています。

7 澤田先生の遺志を継いで

2016年6月、欠陥住宅全国ネットの節目となる第40回記念大会が過去最大の150人の参加のもとに大阪で開かれ、その冒頭、前代表幹事の上野勝代京都府立大学名誉教授、全国ネット結成の立役者であった木村達也弁護士と並んで、「澤田理論」を打ち立てた先達である澤田先生にも感謝状が贈呈されました。

澤田先生が亡くなられた後の2019年12月に開かれた全国ネットの第47回神戸大会では、冒頭に澤田先生のご逝去が報告され、参加者全員で黙祷が捧げられたとのことです（私はこの大会には残念ながら参加できませんでした）。

謹んでご冥福をお祈りするとともに、澤田先生が弁護士人生をかけて追求してきた欠陥住宅被害の根絶をめざして、私たちが澤田先生の理論と実践を受け継いで発展させていくことをお誓いしたいと思います。

木造住宅工事見学会

岩佐 誠二（弁護士）



2019年5月19日（日）、木造住宅の工事見学会が開催されました。建物は、関西ネット所属の木津田秀雄一級建築士が設計・監理を担当されている木造2階建ての住宅で、基礎、躯体工事が終わって、上棟の後、屋根板工事も終了している段階でした。当日は、木津田建築士により、当該建物の構造や施工方法についてご説明を頂きました。

この建物の特徴は、2階が二方向に張り出していることです。それにより限られた土地の中で1階と2階に大きな空間をつくることを可能としています。左右非対称な構造であり、構造耐力の計算上、1階の梁がかなり大きいものが設置されていることが印象的です。このことにより、耐震等級3を確保することができる設計となっているそうです。



一階の梁



梁と柱を結合するアンカーボルト



完成模型図（©木津田秀雄）

また、梁と柱を結合するアンカーボルトの設置方法も特徴的で、一般的な木造住宅よりも、構造耐力には十分な配慮がされていることを実感しました。

その他、2階に浴室や洗面所を設置する構造となっていることや、2階の天井が一般的な建物よりも高く設計していることも印象的でした。

今回初めて直に建物の建築過程を見学させて頂き、座学では得られない知識を得ることが出来、より建築の知識が深まるとともに建物構造の奥深さを実感しました。今後も、このような機会があれば、積極的に参加していきたいと思います。

最後になりましたが、見学会の開催を快く承諾いただきましたご施主様と、本見学会を企画し、当日の解説を担当していただきました木津田建築士には、心より御礼申し上げます。



建物構造を見学する参加者

木造住宅完成報告

木津田 秀雄（一級建築士）



2階リビング

2019年5月に開催された構造見学会ののち、工事も順調に進み秋にはお引き渡しことができました。2階をリビングにしたことにより、片流れの屋根形状をそのまま居間の天井とすることにより、広々とした空間を実現することができました。

また、居間の床には大判のタイルを使用するとともに床暖房を設置しています。お施主様からも、暖房にはエアコンは使っておらず、床暖房は

非常に快適だと聞いています。

2階の南側の開口が大きいのですが、庇を2段に設置する、両袖に壁を設けるなどして、夏期の日射対策も行っています。

洗面所なども、既製品を使わず、シンプルなカウンターと鏡で納めました。若いセンスの良いお施主様ですので、素敵に住みこなしてもらえと思っています。



完成模型図



完成外観

全国ネット大会報告

全国ネット第46回札幌大会のご報告

長瀬 信明（弁護士）



既に1年以上前になってしまいましたが、令和元年6月1日・2日、全国ネット第46回大会が札幌市教育文化会館で開催されましたのでそのご報告です。詳しくは「ふぉあ・すまいるNo.42」をご参照ください。

初日の目玉は、橋本隆雄国土館大学理工学部教授の特別講演「北海道胆振東部地震被害報告と課題」でした。平成30年9月6日に発生した北海道胆振東部地震による被害については、報道で見聞きする程度で、被害の詳細については存じ上げませんでした。今回の特別講演で生々しい被害実態を見るにつけ（液状化現象の起きた清田区は札幌ドームに近いところ）、地盤の問題（次の特別企画にもつながります）、防災・減災対策がいかに重要か知らされました。「地盤品質判定士」という資格も今回はじめて知りました。

特別企画として、まず、東北ネットの伊藤侑紀弁護士及び神戸ネット・関西ネットの木津田秀雄建築士から「建築士の地盤調査義務」について、報告がなされました。日本建築士会連合等発行の「地盤情報等に関するお願い」に端を発して、設計者側には正確な地盤情報を把握する義務を積極的に認めるべきでは等の議論がなされました。この論点については、この大会以降も引き続き議論



設計者側の地盤情報把握の必要性を説明する様子

がなされています。

次に、東北ネットの吉岡和弘弁護士、関東ネットの高木秀治弁護士及びわが関西ネットの三浦直樹弁護士から「サブリース業者、ハウスメーカー等による違法建築被害の報告と問題点」が発表され、レオパレス違法建築問題を巡り、活発な議論がなされました。

また、研究報告として、京都ネットの神崎哲弁



北海道の大パノラマ

護士から「建築訴訟における立証責任」と題して、報告がなされました。この論点についても、引き続き議論がなされています。

二日目は、「建築士のための改正民法入門講座」からはじまり（「建築士のため」と題していますが、弁護士に大変勉強になりました）、恒例の判決・和解事例報告、各地域活動報告と続き、終了

しました。

今回、私は、大会終了後、旭川まで足を伸ばし、美瑛・富良野を巡って帰阪しました。美しい自然と美味しい食事を満喫することができてとても幸せでした。また札幌で大会が開催されることを楽しみに報告を終わりたいと思います。

全国ネット第47回神戸大会のご報告

岩佐 誠二（弁護士）



平成8年に第1回大会が神戸で開催され、阪神淡路大震災後25年目の総括として再び神戸に戻って、令和元年12月7日・8日に全国ネット第47回大会が神戸市教育会館で開催されましたのでご報告いたします。

今大会では、第1日目は、特別企画Ⅰとして阪神淡路大震災25年目の総括として「震災後のマンションの状況」と題してマンション法の変遷とこれからの課題について千葉大学名誉教授の丸山英氣先生に特別講演をいただき、関西ネット石黒一郎氏より堺市の建築行政について、神戸ネット津久井進弁護士より阪神淡路大震災のマンション訴訟事例について解説いただきました。特別企画Ⅱとしてマンションの瑕疵紛争における問題として「外壁タイルの剥離」を中心に訴訟手続き上の不備をテーマに今後の予防や救済がどうあるべきかについて創価大学法科大学院花房博文教授に講演いただきました。その後、住宅リフォーム紛争処理支援センターの木村英樹氏に「タイル張り施工と剥離の基礎知識」と題して、タイルの技術的な基礎知識を解説いただき、木津田秀雄建築士にタイル剥離事件について和解・解決場面での留意点について解説いただきました。

また、本大会前に最高裁で大川小学校事件勝訴が確定し（行政側の責任が確定）、被害者ご遺族

の方に8年もの長きにわたる闘いについてお話を伺う機会を頂戴するとともに、被害者救済に役立ててほしいと全国ネットに多額のご寄付をいただいたこともご報告いたします。

大会2日目は、第46回札幌大会研究報告「建築訴訟における立証責任（京都ネット：神崎弁護士）」を嚆矢として、欠陥被害救済の為に被害者側の主張・立証責任の負担の根拠及び訴訟に付随する論点について、神戸ネット村田淳弁護士から、主張・立証責任の詳細な分析を解説いただいた後に、各瑕疵（雨漏り・外壁・容積不良）の証明責任の負担が軽減された事例の紹介がありました。この論点については、引き続き議論が必要な分野であるとともに、村田弁護士には関西ネットの勉強会でも解説いただきたいと思います。

その後、恒例の判決・和解事例報告、各地域活動報告と続き、関西ネット島村弁護士より阪神・淡路大震災からの25年のアピール宣言として、①繰り返される偽装事件、②既存不適格建築物問題、③いわゆる4号特例の見直し等の課題を解決し、「安全な住宅に居住する権利」を確かなものとするため欠陥住宅被害の予防と救済に取り組んでいくことを採択し終了しました。

「建築瑕疵の法律と実務」勉強会のご報告

① 第2章「第10 外構」「第11 設備」

令和元年6月10日(月)18時30分～大阪弁護士会にて

柴田 大樹 (弁護士)



今回のテーマは、第2章「第10 外構」「第11 設備」で、立山壮平建築士、周々木晴香弁護士、岩佐誠二弁護士、そして私の4名で担当いたしました。

まず、立山建築士の方から、外構と設備についての説明がございました。外構につきましては、外構とは何かから始まり、法令、不具合現象とその原因について、建築士の観点から説明していただきました。また、設備につきましては、電気、給水、給湯、排水設備の概要や不具合現象とその原因についてご説明いただきました。

その後、岩佐弁護士と私とで、合計21件の裁判例を報告しました。

個人的には、報告した裁判例のうち、東京高裁平成元年8月10日判決(金融・商事判例838号14頁)が印象的でした。この判決は、控訴人が飲食店として使用することを目的とし

てマンションを購入したが、建築基準法規に違反しないで冷暖房機やダクト用開口部を設置できないと認定した上で、本件建物はそもそも原設計において控訴人の営むような飲食店には適しない構造であり、催告なしにこれを解除することができると判断しました。

今後訴訟等で瑕疵を主張する際には、この裁判例のように、使用の目的と関係法令を有機的に結び付けた上で効果的な主張をする必要があると感じました。



立山建築士・岩佐・柴田弁護士による報告の様子

② 第4章「第2 結露」

令和2年1月20日(月)18時30分～大阪弁護士会にて

長谷川 文三 (一級建築士)



今回のテーマは、第4章「第2 結露」で、島村美樹弁護士、岩佐誠二弁護士、金森貴之弁護士、長谷川文三一級建築士の計4名で担当させて頂き

ました。島村弁護士には、企画から勉強会までの全体の確認と構成を担当して頂き、岩佐弁護士と金森弁護士には、判例収集とその発表を担当して

頂きました。私は、本文の「結露」に準じて、その発表を担当させて頂きました。

勉強会前半、私が、「結露」を説明させて頂く過程で、結露が起こる境界条件、対流、伝達、伝導、放射（輻射）、水蒸気、24時間換気、空気線図、絶対湿度、相対湿度（乾球温度と湿球温度の相対）、露点温度、結露（除湿）、結露の種類（表面結露・内部結露・初期結露・冬季結露・夏季結露）、実際の不具合事象、調査機材（湿度計測器・水分計・赤外線カメラ）、日本建築学会「建物における湿害の診断と対策に関する規準・同解説」と「建築工事標準仕様書・同解説JASS24断熱工事」等々をお話しさせて頂きました。なお、建築士として、「結露」の判別には、現場観察（目視、赤外線評価）、特に、赤外線カメラでの評価に重点をおいた「可視化」できる報告が大切であることを提唱致します。

勉強会後半の岩佐弁護士、金森弁護士の判例発表については、木造2階建て、鉄筋コンクリート

等の11判例をご紹介頂きました。そのうち1件の判例の重要な付け加えとして、島村弁護士、岩佐弁護士、金森弁護士により、別府マンション事件の差戻上告審の最判平成23年7月21日が提示されました。

記（以下、23年最判の抜粋）

「(1) 第1次上告審判決にいう『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当である。」（以下、略）

なお、今回の判例収集の際に、三浦直樹弁護士から御協力を頂いたことに感謝申し上げます。

改正民法クイズ？

突然ですが、欠陥住宅関西ネット通信では、今月から民法改正のクイズを出題していきます。まずは我々にとって馴染み深い【請負】から。ぜひチャレンジしてみてください。

A（消費者）は、建物の建築請負を業とするB社に自宅建物の建築を代金1500万円で依頼した。ところが、建物が完成して引渡しがなされた後、すぐに建物に瑕疵が見つかった。

【問題】

- ① AがB社に瑕疵の修補を請求することができる場合であっても、AはB社に対し瑕疵の修補に代わる損害賠償を請求することができる。○か×か。
- ② Aによる瑕疵修補の請求は、建物の瑕疵を発見してから1年以内にしなければならない。○か×か。
- ③ 上記の例で、建物の瑕疵が見つかったのが、引渡しを受けてから11年後の場合でも、瑕疵修補の請求は可能である。○か×か。

クイズの答えと解説は12ページにあります

新任のご挨拶

得能 吉裕（弁護士）



この度、欠陥住宅関西ネットの事務局員を仰せつかりました、弁護士66期の得能吉裕と申します。皆様方、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

66期は弁護士として6年が経過し、7年目を迎えています。関西ネットには弁護士の1年目から入会させていただきましたので、早いもので、在籍してもう6年が過ぎ、7年目となりました。

弁護士1年目、当時の事務局長であられた脇田達也弁護士のご講演を拝聴し、とても興味深い分野だと思って入会を決めたのが遠い昔のように感じます。その後、何度か全国大会にも参加して、また、研究・調査結果を発表する機会もいただいて、あるいは、先輩弁護士や建築士の先生と事件に携わらせていただいて、本当に多くの貴重な経

験を積ませていただきました。

この度の事務局の役割もまた、経験を積む大切な機会、チャンスだと思っています。弁護士の7年目はまだまだ若手ですので、若手らしく、意欲的に活動していきたいと思っています。

他方で、私もいつまでも「若手」のままではなく、先輩方からいただいたご恩を、ゆくゆくは私が後輩にお伝えしていく立場になります。そんな将来の日に備えて、今からしっかりと学んでいきたいと思っています。

ただ、白状しますと、長男が生まれたばかりでまだ1歳ですので、家庭を犠牲にするわけにはいかず、家庭との両立は常に念頭に置いておきたいと考えています。例えば、全国大会への参加のために遠方に行く際には、その都度、うちのお嫁さんのご許可を賜りながら、活動していきたいと思っています。

シンポジウムの中止と 第23回総会の開催について

事務局長 長瀬 信明

今年は3月28日(土)に予定しておりました欠陥住宅関西ネット主催のシンポジウム「住宅の雨もリトラブル～弁護士と建築士による予防と救済～」は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、誠に残念ながら中止とさせていただきます。

今回、雨漏り事件に造詣の深い玉水新吾一級建築士を講師にお迎えして講演をしていただく予定でした。個人的にも非常に興味あるテーマですので、玉水先生には来年以降、ご登壇いただきたく存じます。

そして、令和2年6月26日(金)午後6時から、第23回欠陥住宅関西ネットの総会がリモートで

開催されました。

従来、春に開催されるシンポジウムと同日の午前中に開催されてきましたが、今年は新型コロナウイルス感染予防の観点から延期を余儀なくされておりました。一旦は4月に開催を予定したものの、依然として感染のリスクは衰えず、やむを得ず、史上初のリモートでの開催に踏み切りました。

今回、ZOOMというアプリを使用して行いました。総会の内容は例年と変わりませんでした。岩城穰代表幹事の挨拶にはじまり、活動報告、会計報告等を経て、新人事の承認が行われました。詳細につきましては、皆様に配布しております緑色の冊子をご覧ください。

今回、リモートとはいえ、総会を開催できたことで、会員間でお顔を拝見できたことはとても良かったと思いますが、来年は、新型コロナウイルス感染の心配もなくなり、通常開催できることを切に願います。



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》

2019年

- 6月8日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(大阪歴史博物館)
- 10日(月) 18:30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会⑨
【外構・設備】(大阪弁護士会館)
- 26日(木) 18:30～ 110番事前研修
- 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 *21件の電話
- 13日(土) 13:30～16:30 個別相談会(大阪弁護士会館) *8件の相談
- 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(エル・おおさか)
- 22日(木) 18:30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会⑩
【コンクリート共通の瑕疵】(大阪弁護士会館)
- 9月9日(月) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 14日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(大阪歴史博物館)
- 10月12日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(大阪歴史博物館)⇒台風で中止
- 17日(木) 18:30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会
⑪【騒音・振動】(エル・おおさか)
- 24日(木) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 11月9日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(大阪歴史博物館)
- 27日(水) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 12月7日(土)～8日(日) 欠陥住宅全国ネット神戸大会
- 14日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(大阪歴史博物館)
- 26日(木) 17:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)・忘年会

2020年

- 1月10日(金) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 11日(土) 13:30～ 定例個別相談会(大阪歴史博物館)
- 20日(月) 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会
⑫【結露】(大阪弁護士会館)
- 2月8日(土) 13:30～ 定例個別相談会(大阪歴史博物館)
- 14日(木) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 3月5日(木) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 14日(土) 13:30～ 定例個別相談会(エル・おおさか)
- 19日(木) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 28日(土) 11:00～17:00 総会・シンポジウム
⇒新型コロナのため延期
- 4月11日(土) 13:30～ 定例個別相談会
⇒新型コロナのため中止
- 17日(金) 19:00～ 役員事務局会議
⇒新型コロナのため中止
- 5月9日(土) 13:30～ 定例個別相談会
⇒新型コロナのため中止
- 22日(金) 19:00～ 役員事務局会議(ZOOM)
- 6月13日(土) 13:30～ 定例個別相談会(大阪御堂筋ビル)
- 26日(金) 18:00～ 総会(ZOOM)
- 26日(金) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)*ZOOM併用
- 7月11日(土) 13:30～ 定例個別相談会(AP大阪淀屋橋)
⇒予約なく中止

《今後の活動予定》

- 8月8日(土) 13:30～ 定例個別相談会(エル・おおさか)
- 20日(木) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)・暑気払い
- 22日(土) 13:00～ 欠陥住宅全国ネット幹事会
(ZOOM)
- 9月12日(土) 13:30～ 定例個別相談会(エル・おおさか)
- 10月1日(木) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 10日(土) 13:30～ 定例個別相談会
- 11月14日(土) 13:30～ 定例個別相談会
- 24日(火) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)

28日(土)～29日(日) 欠陥住宅全国ネット奈良大会
12月12日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会
18日(金) 忘年会

2021年

1月9日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会
2月13日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会
3月13日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会
20日(土)～21日(日) 欠陥住宅全国ネット仙台大会
27日(土) 総会・シンポジウム
4月10日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会

----- 新編集長からのご連絡 -----

この度、欠陥住宅関西ネット通信の編集長に就任しました弁護士岩佐誠二と申します。これまで同様、ネット通信を通して関西ネットの活動をお伝えしていくとともに、HPやSNSを通じて皆様のお役に立てるような住宅に関する情報を発信して参りますので、よろしくお願いいたします。

欠陥住宅関西ネット

ホームページ: www.kekkan.net/kansai

 @kannsai_net

【クイズの答えと解説】

①の答え ○

旧法では、請負に特有の瑕疵担保責任が定められていましたが、新法では売買の場合における買主の追完請求権を定めた新法562条が請負にも準用されることとなり、特有の規定は不要となりました。そして、新法562条は、民法415条の規定による損害賠償の請求を妨げないとされており、瑕疵の修補をすることができる場合であっても、損害賠償請求をすることができます。

②の答え ○

旧法は、仕事の目的物に瑕疵があった場合の修補請求権の期間制限について、【仕事の目的物の引渡しの時又は仕事の終了の時】から1年以内と定めていました。しかし、新法では、【注文者が仕事の目的物が契約の内容に適合しないことを知った時】を起算点としており、注文者の負担を軽減しています(新法637条1項)。したがって、Aは建物の瑕疵を発見してから1年以内であれば、B社に対し瑕疵の修補を請求することができます。

※ ただし、住宅の品質確保の促進等に関する法律により、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く)が存在した場合には期間は10年間となります(同法94条1項)。

③の答え ×

請負の瑕疵担保責任の期間制限に関する規定は、債権の消滅時効に関する一般原則を排除するものではありません。

旧法は債権の消滅時効について、権利を行使することができる時から10年間としていました。新法は債権の消滅時効期間について、
(ア) 権利を行使できることを知った時から5年間
(イ) 権利を行使することができる時から10年間としました。

契約不適合を理由とする注文者の権利は、時効によって消滅します。目的物の引渡しを受けた注文者が、契約不適合の事実を知らないまま、目的物の引渡しから10年が経過した場合、注文者の権利は時効によって消滅します。

③の例では、Aが引渡しを受けた時から11年が経過していますので、瑕疵修補の請求はできません。



(解説: 弁護士 柴田大樹)