



欠陥住宅 関西ネット通信

Vol.
65

2025年3月28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 三浦直樹／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 <https://www.kekkan.net/kansai/>

判例勉強会 (2024年12月5日(木))

欠陥住宅関西ネットでは、新人・若手弁護士を対象に、長年、消費者（施主）側の代理人として建築訴訟に携わってきた経験豊富な弁護士に実際に担当した事件を解説してもらう勉強会を企画しました。第1回目は、2012年3月まで欠陥住宅関西ネット事務局長を務められた田中厚先生を講師に迎え、地裁段階で否定された名義貸建築士の不法行為責任を覆し高裁で請求が認容された逆転勝訴判決（大阪高裁平成13年11月7日判決）について解説いただきました。相談から提訴まで、逆転勝訴を導くための準備・対策等、外では知り得ないことを知ることができるとともに、この判決の意義やそれ以降の判例の推移、今後の課題について解説いただきました。田中先生には、勉強会の後、本判決の意義や今後の課題に関するレポートを提供いただきましたので掲載します。

岩佐誠二（弁護士）

欠陥住宅の供給に関与した者の 不法行為責任に関する判例と今後の課題

田中 厚（弁護士）



1 大阪高等裁判所平成13年11月7日判決

1 事案紹介

平成9年6月に土地付き木造三階建住宅を堺市内の不動産販売業者から約3194万円で購入し、同

10月に引渡を受けて居住。強風が吹くと揺れるなどの欠陥現象があった。

平成11年2月原告は堺市から、「建築基準法の定める構造基準を満たしていないように見受けられるので、調査のうえ補修を勧める」旨の通知受

目次

欠陥住宅の供給に関与した者の不法行為責任に関する判例と今後の課題	田中 厚	1
2024年 新人研修（建築編）	立山壮平	6
欠陥住宅・リフォーム 全国一斉110番	畑間勇哉	7

2024年 8月17日 能登半島地震視察報告	上羽 徹	8
マンション共用部分の100%補修の実現を求める院内集会	畑間勇哉	10
全国ネット大会報告のご報告	岩佐誠二	15

領。同建物は完了検査を受けておらず、建築確認を受けた設計と異なり1階の駐車場や2階のリビングが大きく取られ耐力壁が不足した施工となっていた。

堺市住宅相談会で相談を受け、平野憲司建築士に本件住宅について調査を依頼。①構造耐力上必要な軸組長さの不足②軸組配置の釣り合い不良③筋交い及び火打ち梁の緊結不良④布基礎のはつり⑤外壁防火性能の欠如、などの欠陥及び、現状の空間利用を損なわずに補修するには取り壊し建て替える他はないことが判明した。

販売会社、同社の代表者、施工監理者として名義を貸した建築士、施工業者を被告として平成11年10月6日大阪地方裁判所に提訴した。

主位的請求は、解除を前提とする代金相当額の返還及び信頼利益・鑑定費用・慰謝料・弁護士費用等合計4153万円である（提訴後審理中に追加）。

予備的請求は、取り壊し建て替え費用・転居費用・鑑定費用・慰謝料・弁護士費用等合計2903万円である。

2 1審判決（大阪地判平12.9.27）とその問題点

原告の主張する本件建物の瑕疵を認定した。販売業者に対する瑕疵担保責任による解除を認め、慰謝料・弁護士費用を減額した以外は全ての請求を認め3974万円の支払を命令した。

その余の被告については、販売会社の代表者については、取引主任者として原告に対し重要事項の説明を行った際に、建築確認を受けた設計と異なる施工をしたこと及び本件瑕疵について全く告げなかったことを以て不法行為の成立を認め販売会社と連帯して同額の損害賠償を命じた。

建築士と施工業者の不法行為責任については、「詐欺行為などがあった等特段の事情がない限り、不法行為が成立する余地はない」として否定した点が問題であった。

3 控訴審判決

（1） 審理経過

双方が控訴した大阪高裁の審理経過は、以下のとおりであった。

当方は、1審判決の論理を打ち破るため、立命館大学松本克美教授の論文（ジュリスト1192号216頁、立命館法学271.272号）、勝訴事例（大坂地裁12.6.30、同地裁12.10.20、大阪高裁12.8.30）を提出した。

和解協議が決裂したため、強制執行による回収の困難を踏まえて、不動産保証協会に対する弁済認証を申出た。

結審後、判決へ進んだ。

（2） 判決内容

販売会社とその代表者に対して主位的請求のうち3924万円（売買代金プラス付随的な損害）認容した。

施工業者と名義貸監理放棄建築士には、売買契約の締結に関与していないことを理由に主位的請求を排斥したが、予備的請求のうち2588万円（取り壊し建て替え費用プラス付随的な損害）を認容する逆転勝訴判決であった。

「1審被告Y（建築士）は、本件建物の建築確認申請書に、自らを工事監理者として記載してこれを提出し、建築確認を受けたのであるから、……本件建物が建築確認申請書に添付した図面と同一の建築物が建築されるように監理しなければならなかったにもかかわらず、これを怠ったため、1審被告M（施工業者）が前記図面と異なり、建築基準法に違反する本件瑕疵のある本件建物を建築したのであるから、1審被告Yの不法行為によって1審原告の財産を侵害したと認めることができる。」「なぜならば、建築基準法は、国民の生命、健康及び財産の保護を図るため、建築物の構造等に関する最低基準を定め、この基準に違反する建築物が建築されないようにするため、建築工事前に建築主事等に建築物がこれに適合するものであることの確認を受けさせ（法6条）、建築工事完了後に建築主事等にこれに適合するものであることの検査を受けさせる（法7条）のみならず、建築主に一定の資格を有する建築士を工事監理者として選任させてその工事の監理をさせることと

し（法5条の4第2項）、しかも、これを実効あるものとするため、工事監理者となった建築士の氏名を建築確認申請書に記載しなければならないものとし（建築基準法施行規則1条の3第1項第2号様式（第2面）5）、建築主が工事監理者を選任せずに工事をすることはできないものとして（法5条の4第3項）。したがって、建築確認申請書に工事監理者として記載された建築士は、建築基準法に適合した建築物が建築されるように監理をして、他人の生命、健康及び財産が侵害されないようにしなければならないのであるから、これに違反したために他人の財産が侵害され、損害を被らせたときには、工事監理者に不法行為に基づきその損害を賠償させるのが相当である。」

但し、損害論において、「財産権が侵害された場合には、その財産的損害が賠償されれば、特段の事情のない限り、精神的損害も回復するので、慰謝料を請求することはできない」とした点には不満が残る。

（3） 判決の影響

新聞各紙で報道され、同種事件を担当している弁護士のみならず、国民生活センター、建築士会からの問い合わせがあった。堺市にも、国土交通省近畿、大阪府建築振興課、尼崎市、吹田市などから電話が入っていたと聞いている。行政担当者からは、「名義貸し」については、確認申請書への虚偽記載としてしか処分してこなかった現実があるので判決の重みはかなりある、との感想が寄せられた。

1審判決、控訴審判決ともに判例タイムズに掲載され（1053号137頁、1104号216頁）、建築紛争に関する書籍でも度々紹介されている。

（4） 判決の意義

地裁段階で分かれていた名義貸し建築士の不法行為責任について肯定し、取り壊し建て替え費用相当額全額の損害賠償を命じた高裁レベルでは初めての判断であった。

建築士の名義貸しによる監理放棄をなくし、欠陥住宅を撲滅するために、今後この方向で判例解釈

が統一されることが期待された。

（5） 逆転勝訴は、関西ネット・全国ネットの協力によるもの

関西ネットの平野建築士の鑑定、著書「3階建て木造住宅が危ない」の提出、京都ネットの松本克美教授から論文の教示、地裁レベルでの勝訴判決を関西ネットの嶋原弁護士から入手して提出、関西ネット岩城弁護士のメーリングリスト投稿を見て一部認容の大阪高裁判決を入手して提出、建設省の通達（建築士の懲戒処分基準）を京都ネットの大会で入手して提出することで、逆転勝訴判決を得ることができた。

2 判例の推移

1 上記1判決までの判例

不法行為の成立のためには、欠陥住宅関連業者の故意または過失が必要（民法709条）であるが、これに更に要件を付加して成立を限定するかについて限定説と非限定説の対立があった。

非限定説は、建築基準法に違反する瑕疵がある場合、売主、施工業者、建築士に不法行為責任が認められる見解（大阪高判平13.11.7判タ1104・216等）である。

他方、施工業者、建築士の不法行為の要件を厳格にとらえる裁判例もあった（前記1の第1審判決大阪地判平12.9.27：判タ1053・137「故意等強度の違法性」、後記最判の原審である福岡高判平16.12.16：判タ1180・209「積極的に侵害する意図、瑕疵の内容が反社会性あるいは反倫理性、瑕疵の程度・内容が重大で、目的物の存在自体が社会的に危険な状態である場合」）。

2 別府マンション事件最高裁判決

このような状況の下、いわゆる別府マンション事件について最高裁は上記福岡高判を最判平19.7.6：判時1984・34において「建物としての基本的安全性」を欠く場合に不法行為責任を肯定する旨判示し、破棄差し戻しとした。

同事件の差戻審（福岡高判平21.2.6）は最高裁のいう「『建物としての基本的な安全性を損な

う瑕疵』とは、建物の瑕疵の中でも、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいう」、「建築基準法やその関連法令は、……取締法規であり、これに違反したからといって、それだけでは直ちに私法上の義務違反があるともみられない」として再度別な角度から限定を加えた。建築基準法が第1条で、国民の生命、健康、財産を保護するため建築物等の最低限の安全基準を定めている趣旨を全く理解していないものと言わざるを得ない。

前記最判と前記福岡高判との間に出された別件の東京地判平20.1.25は「基本的安全性」を「構造的欠陥がないことと漏水のないこと、防蟻処理に関する瑕疵」と解している。品確法にいう瑕疵＋防蟻処理の瑕疵を「建物の基本的安全性」と見ているものと解される。

なお、名義貸し建築士の事例（建築確認申請書に工事監理者として届け出たが、実際には施主との間で工事監理契約は締結されておらず実際に監理も行われていなかった）であるが最判平15.11.14：判時1842・38は、「建築士が故意又は過失によりこれ（筆者注：建築士法及び建築基準関係規定による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務）に違反する行為をした場合」には不法行為責任を肯定している。この判決は、建築基準関係規定の違反を問題にしており、「建物としての基本的安全性」といった限定を加えていない。この判決について上記別府マンション事件の最高裁判決は判例変更の手続を取っていない。

上記福岡高判平21.2.6の再上告審である最判平23.7.21は、最判平19.7.6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、相当であるとして、破棄差し戻しとした。

3 今後の課題

上記限定説と非限定説の対立の末、別府マンション事件最高裁判決が出されたため、その最高裁判決が新たに持ち出した「建物としての基本的安全性」が欠陥住宅供給関連業者の不法行為の成立要件であるかのように一人歩きし始め、その要件を不法行為の成否を分けるものとして判示する下級審判決や論説が続いた。構造耐力、防火性能、床下防湿、外壁タイルの剥落等は認められるものの、シックハウス（限定説は健康被害に対する蓋然性を要求）や漏水は考えが分かれ、快適さ、美観に関するもの、採光、遮音、部屋の高さに関するものは否定されている。

しかし、このような最高裁判例理解は以下の理由により理論的に誤っており、阪神大震災以来の悲惨な欠陥住宅被害を目の当たりにして被害救済の方向に積み重ねられてきた欠陥住宅判例の流れに逆行するものである。

- ① 一般的に不法行為の成立要件は、民法709条の明文上もこれまでの通説・判例の理解からも、故意または過失により他人の権利（法的に保護される利益も含む）を侵害したことにより損害が発生したことで足りるはずである。
- ② 別府マンション事件は、「建物としての基本的安全性」を欠く場合に不法行為責任を認めた「肯定判例」であって、「建物としての基本的安全性」を欠くとまではいえない欠陥や瑕疵がある場合に不法行為責任を「否定した判決」ではなく、そこまでの射程や先例拘束性はない。
- ③ 最判平15.11.14：判時1842・38は名義貸し建築士の不法行為責任を肯定しているが、そこでは、「建物としての基本的安全性」を欠く住宅の供給にかかわったことを要件としていない。「建築士法及び建築基準関係規定による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義

務」を問題にしている。従って、建築基準法令違反の客観的瑕疵のある欠陥住宅の供給にかかわった事業者はそれが「建物としての基本的安全性」か否かを問わず、不法行為の成立を認める考え方である。その後になされた②の別府マンション事件最高裁判決は、この平成15年判決の判例変更手続をしていないので、この考え方は、最高裁判例としても維持されているはずで

ある。

今後、別府マンション事件の誤った理解が払拭され、少なくとも建築基準法令違反等客観的基準を満たさない欠陥、瑕疵、契約不適合がある場合には、不法行為の成立が認められる判例が一般化するように、欠陥住宅全国ネットを中心に失地回復の運動が展開されることを期待するものである。

2024年 新人研修（建築編）

立山壮平（一級建築士）



令和6年6月10日、欠陥住宅関西ネット2024年新人研修として、「建物の基礎知識」「欠陥の具体例」「相談時に注意する点」「解決までの流れ」について解説しました。

建物の基礎知識では、木造、鉄筋コンクリート造など特徴について写真を交え解説し、建物の各構造のイメージをつかんで頂きました。

欠陥の具体例については、欠陥住宅で問題となることが多い欠陥現象を中心に、欠陥原因やそのメカニズムなどについて解説しました。最も発生頻度の高い「雨漏り」については、問題になりやすい屋根やバルコニーの構造について説明するとともに、建築士が雨水浸入箇所等を特定するために行う散水試験についても解説しました。また、地盤と基礎の欠陥については、一般的な基礎クラックやコンクリートのジャンカのほか、盛土住宅地における不等沈下について、そのメカニズムを解説しました。その他、近年相談が多い、リフォームにおける不具合や新築住宅の耐火仕様の不具合などについて解説しました。欠陥住宅問題の具体例については、写真を見ればすぐわかる欠陥と一定の知識がないと分かりにくい欠陥があるため、特に分かりにくい欠陥に



については、解説に工夫が必要と改めて感じました。

相談時に注意すべき点については、「雨漏り」の相談においては雨漏りのみならず、換気、断熱、耐火などその他の欠陥が潜む可能性が高い点について、「リフォーム問題」については、建築技術的な内容の以前の問題として、契約書や図面、見積明細書がない場合が多く、合意内容が明確でないため、交渉が難しくなる点について解説しました。

解決までの流れについては、まず建築士による予備調査の概要及び必要性を説明し、予備調査後に、交渉の可能性、本調査を行うべきかの打合せを行い、その後の進め方を決めること、本調査を実施した場合は、その調査報告書（鑑定書）を基

に、示談交渉、調停、裁判等となる点について解説した。なお、研修中に、過去の事件における調査報告書のサンプルを回覧し、建築士が作成する調査報告書を確認して頂いた。

新人研修の建築編については、はじめて建築事件の研修を受ける弁護士の方々にとっては、ややとっつきにくい内容が多いと思いますが、欠陥住宅問題に取り組むきっかけになれば幸いです。



欠陥住宅・リフォーム 全国一斉110番

令和6年7月6日10時～16時 大阪弁護士会

畑間勇哉（弁護士）



今年も例年通り新人向けに事前勉強会を行い（令和6年6月10日）、欠陥住宅110番を実施しました（令和6年7月6日10時～16時）。

欠陥住宅ネットの皆さまのご尽力もあり、新築時の典型的な欠陥住宅は減少傾向にありつつも、近年は訪問販売による押売りのなリフォーム、改修工事による被害が散見されることから、本年の110番のテーマはリフォームとしました。

午前中はご相談がありませんでしたが、13時にNHKの全国ニュースで取り上げられた効果があったようで、大阪では9件のご相談がありました

（電話7件、Zoom2件）。

110番でご連絡いただいた方の何名かは翌週の定例相談会（7月13日）にて継続して相談をお受けしました。近時、大阪の定例相談会は相談枠が埋まらないことが多い印象がありますが、110番翌週の相談会には平時より多くの方にお越しいただきました。残念ながら定例相談会にはお越しいただけなかったですが、普段、相談をお受けできていない地域の方も110番ではご相談いただいております。欠陥住宅問題の周知という観点でも意義のある110番となりました。



110番当日の様子

2024年8月17日 能登半島地震視察報告

上羽 徹（弁護士）



第1 奥能登までの道中

2024年8月17日に全国ネット幹事の有志と共に、金沢大学の村田晶先生に同行してもらって、輪島地方の地震による家屋被害を視察しました。金沢駅に集合して、輪島を目指しました。金沢から輪島までは自動車専用道を利用します。七尾市付近までは片道2車線の道路で道路の損傷は見受けられません。同市を過ぎたあたりから、道路が片道1車線になります。ここからは山間部となることから、山を切り崩し、その土を盛土にして道路にしたと思われる箇所が多かったです。ここから輪島までの間に、多くの崩落箇所がありました。NHKで、盛土の排水管理が不十分な部分が崩落したと報道されていました。車線が崩落している場所は反対側に道路を作って両側通行を実現していました。



第2 輪島市の状況

輪島市についてすぐにいたるところに倒壊した住宅が沢山ありました。場所によっては倒壊していない住宅の方が少ないというところもありました。ただし、2000年以降に建てたとみられる住宅は、大きな被害を受けていないものも見受けられました。

木造住宅のほとんどが瓦屋根でした。この瓦は奥能登の名産品らしく黒い瓦が使われていました。瓦が黒いのは諸説ありますが、黒いと雪が早く解けるからとのことでした。瓦屋根は重いので耐震性が低いようにも思われますが、現在の耐震基準で作る分には問題にならないとのことでした。瓦屋根の家は古い耐震基準のもとで造られたものが多いので、倒壊している家が多いというのが真相のようです。ただ、私は宝塚市の仁川で阪神淡路大震災に被災し、今にも落ちてきそうな瓦の下を通して避難した経験から、瓦屋根にいい思いを持っていません。

有名になってしまった、7階建てのビルの基礎も見えました。



村田教授によると、輪島市は地盤が緩いところが多く、それが輪島市の大きな被害の原因になっているとのことでした。川の中州にある輪島市役所は、数年前に建替えられ、その際建物の下地盤は改良され液状化していませんでした。地盤改良していない駐車場スペースは液状化で沈下してしまい、建物と駐車場が50cmくらいの段差ができていました。

輪島市街を出て、西に進み門前町の方にも行きました。ここも多くの木造住宅が倒壊していました。ここには、總持寺祖院という大きなお寺があ



建物と駐車場の境目にできた段差

るのですが、塀や石垣が崩れるなど、多くの被害が見受けられました。

その後、奥能登の西の海岸に移動しました。ここでは、岩の色の境目などから一目で3メートル以上隆起しているのがわかりました。



第3 欠陥住宅かどうか

ここまでの震災となると住宅に欠陥があったかどうかは分からないという状況でした。阪神淡路大震災では、周りは何ともなっていないのに、一軒だけ倒壊している家をいくつか見ました。今思えばあれは欠陥住宅だったのかもしれませんが。しかし、輪島では一区画全部が倒壊していて、むしろ立っている家の方が少数という地区もあり、欠陥住宅かどうかうかがい知ることができませんでした。個人的な感想ですが、たとえ2000年耐震基準に適合していても、揺れる方向や地盤の弱さによっては倒壊は免れない揺れだったではないかと思いました。

また7階建て鉄筋コンクリート造のビルが倒れ

た件ですが、村田先生によると鉄筋ビルが地震で傾くことはあっても、地震直後に倒れることはありえない出来事とのことでした。そのため国が原因究明をするとのことでした。ただ、その結果過去の鉄筋コンクリートビルの耐震基準に問題があったことになると、その影響は非常に大きいだろうとのことでした。

第4 金沢大会での発表動画

この視察の内容は、北陸ネットの方々が30分程度の動画にまとめて金沢大会で発表されました。関係者の許可を得ましたのでご興味のある方は、下記URLからご覧下さい。

<https://youtu.be/H626rZJks6Q>



おまけ

七尾市のとじま水族館が再開しているとのことだったので、この視察の翌日にレンタカーを借りて行ってきました。沖縄の美ら海水族館なみに遠かったです。私は初めての来訪でしたが、その距離を移動したかいのあるかなり立派な水族館でした。

謝辞 水族館以外の写真は、許諾を得て京都ネット神崎哲弁護士撮影の写真を使用させていただきました。

マンション共用部分の100%補修の実現を求める院内集会

令和6年12月12日16時00分～17時30分
衆議院第二議員会館 多目的会議室



畑間勇哉（弁護士）

令和6年12月12日16時00分から17時30分まで、衆議院第二議員会館多目的会議室にてマンション共用部分の100%補修の実現を求める院内集会が行われました。

同日の16時30分から令和6年度補正予算の成立に向けて衆議院の本会議が開催されておりましたので、議員の方々にご参加いただけるのかが懸念されておりました。もっぱら参議院の先生方（特に弁護士出身の先生方）を中心に、議員の先生のご参加と秘書の方のみのご参加合わせて10名ほどにご参加いただきました。この参加人数は、先生方のマンション共用部分の瑕疵承継問題に対する問題意識の現れであると実感いたしました。

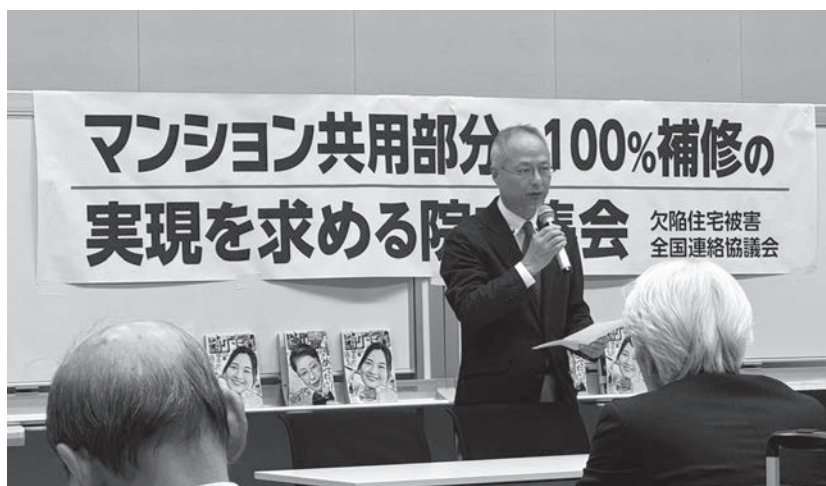
漫画『正直不動産』の原案者、夏原武様からは不動産業界の実情をお話いただきました。不動産取引実務上は、新所有者だけでなく仲介業者も、所有権の移転とともに損害賠償請求権が移転しないことをわかっていないとのご指摘がありました。素朴に考えれば、物件に瑕疵があるとの説明を受けた新所有者としては、自分も補修を受けられるのだろうと考えるはずですが、自分には請求権がないと言われても到底納得できるものではなく、施工者だけでなく旧所有者や仲介業者に責任はないのかと考えるのが普通ではないかと思います。現在の法制度、裁判実務は取引の実態とは乖離していると実感いたしました。

創価大学法科大学院、花房博文教授には外国での法改正と日本の改正法案を比較しつつ、ご講演いただきました。

た。オーストラリアでは、重大な欠陥問題が起これ、設計士と建築業者は土地所有者だけでなく承継人にも注意義務を負うと定められました。しかし、日本の改正法案では、別段の意思表示をした場合には請求権が承継されないとされています。これは金銭債権は可分であるという民法、特に契約法の考えを持ち込んだものである、とのご指摘がありました。

今般実施した院内集会では、私のような若手弁護士にとっても不動産取引実務における問題点、改正案の理論的問題点を整理するよい機会となりました。国会議員の先生方にも問題意識を共有できたものと思います。

なお、上羽徹弁護士の奥様が、共用部分の瑕疵承継における問題点と欠陥住宅全国ネットが取る立場をわかりやすく説明した漫画を描かれておりますので、了解のもと掲載いたします。その他、これまでの各種意見書や院内集会の様子をQRコードから閲覧できるようにしております（14頁参照）ので、是非ご一読ください。



院内集会の様子

えっ、理事長(管理者)は訴訟を起こせない!?

ある日、所有しているマンションの外壁タイルが落下



あつ、ママだ



マンション共用部分に瑕疵があったのだ



当然...



住民(区分所有者)に代って理事長(＝管理者)が損害賠償請求訴訟を起こそうとする



しかし

東京地裁



過去の判例

理事長はそもそも原告として訴える事もできませんよ

えー!?!

最初にマンションを買った人が、そのマンションを次の人に売却し、完全に手放した後でも、現在の区分所有者ではなく今はどこに行ってしまったか分からない元の区分所有者に損害賠償請求権があり続けるのだという

外国人で海外に帰ったらしい。捜すの不可能...

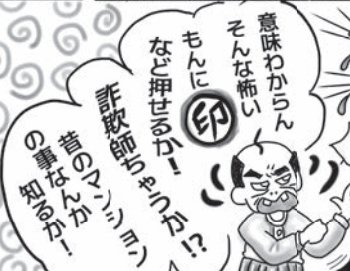
私らがここまで調べなあかんものなの!?

元の売主が住民票登録してないからどこに行ったか分からない



損害賠償請求の訴訟は門前払いになった

結局、元の区分所有者が債権譲渡を拒否



やっと捜し当てた元の区分所有者に損害賠償請求権の譲渡(債権譲渡)をお願いするも...

その
12

えっ、現区分所有者ではなく、元の区分
所有者がお金をもらえる?!おかしくない!?

法改正の答申案発表!!

管理者は元区分所有者を
代理して訴訟できる!!

わかった!わかった!

法律変えまひょか

※法律変えるための協議会

法制審※

マンションの共用部分である
外壁タイルの瑕疵を更に自費
で修理するなんて理不尽

ズン



元区分所有者



その賠償金は
わしの金やな
その200万円
頂戴っ♡
信者た♡
儲けた♡
バチンコ

別段の意思表示

そんな、ややこしいの
関わりたくないわあ
訴訟なんか
やめといてエ〜
おばちゃんわいわ〜

訴訟ができません

なんでこんな
法改正案になったの!?

改正になってへんやん!

はあ!?



元の区分所有者が
別段の意思表示を
示した場合は、その
限りではない

但し



あいまいみーまいん

そんな馬鹿な...!!
マンションの共用部分
の瑕疵や欠陥が直せない
じゃないか!!



不足する補修費
を自腹切らな
あかんの
か!?

現区分所有者は補修
するためのお金を
100%取得でき
ないの!?



法制審は「管理者
が単独で売主と買主
らを代理して裁判が
出来る」ようにした
上でそこに、別途、
売主に「別段の意思
表示をする」機会を
付け足しておけば、
売主の権利にも配慮
した上で、東京地裁
のような判決を防止
することが出来るよ
ねと考えたんです。



理由は「契約に基づ
く損害賠償請求権は
各契約当事者に分割
して帰属する」とか、
「損害賠償請求権は
分割債権だ」との考
えを前提に法改正の
答申案を作ったから
なんです

矛盾の原因

そのろ

現所有者が100%の補修ができるように!!



ここも矛盾の原因!

でも、いた!



法制審は元の売主がまさか「私に損害金をよこせ!」とか、「管理者が裁判するのはイヤだ!」とか、「私は権利放棄しない!」等、通常はそんなことを言い出す売主はいるはずないと考えたんです



マンション共用部分に欠陥がある場合、現在の所有者全員が皆んなで統一的・団体的に対処する必要があります。管理者は業者に補修を求めることが出来るのに、補修に応じない業者に裁判を起こす場面で管理者が単独で原告になれないというのはおかしくありませんか



私たちはマンション共用部分の問題は、現所有者の皆んなが統一して団体的に対処する問題だと考えています

欠陥住宅被害全国連絡協議会
(略称・欠陥住宅全国ネット)



また、元の区分所有者に賠償金が支払われるなら現所有者は100%の補修が出来なくなります。マンションを転売した段階で元の区分所有者は損害賠償請求権等の権利を買主に承継させるという意味でマンションを売買していると解釈するのが当事者双方の合理的な意思解釈だ・・・と私たちは主張しています。

うん! うん!



だから私たちは、
損害賠償請求権は元の区分所有者から買主に、当然、承継されると考え、
現区分所有者に賠償金が入る仕組みになる【区分所有法の改正】を提案しています

【漫画】ゆーちゅけちゃん

【参考資料】

1) 法制審議会 区分所有法制部会での議論経過

部会の議事録及び配布資料から当該問題に関する部分を抜粋してまとめた資料



2) 区分所有法改正問題に関する日弁連の意見書

① 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化に関する法改正を求める意見書

(2023年5月11日付)



(平成14年改正の際の日弁連意見書)

② 区分所有法の改正に関する意見書 (2000年6月16日付)

③ 建物区分所有法改正要綱中間試案」に対する意見書 (2002年5月9日付)

3) これまでに発出された各地の弁護士会の意見書

① 第二東京弁護士会意見書 (2021年3月15日付)

② 京都弁護士会意見書 (2022年5月25日付)

③ 仙台弁護士会意見書 (2022年7月25日付)

④ 広島弁護士会意見書 (2022年9月14日付)

⑤ 大阪弁護士会意見書 (2023年5月30日付)



4) 欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)の大会アピール

① 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
(2021年10月16日付・第50回大阪大会決議)

② 区分所有建物の共用部分に係る損害賠償請求権の行使に関し
実態に即した立法措置を求めるアピール

(2022年12月 4日付・第52回東京大会決議)

③ 「区分所有法制の見直しに関する要綱」第1.6について反対し、
共用部分の欠陥を100%補修できる内容の法改正を求めるアピール

(2024年 6月15日付・第55回京都大会決議)



5) 欠陥住宅全国ネット主催の院内集会

2024年12月12日に衆議院第2議員会館で開催された院内集会の動画

院内集会youtubeURL

院内集会の配布資料

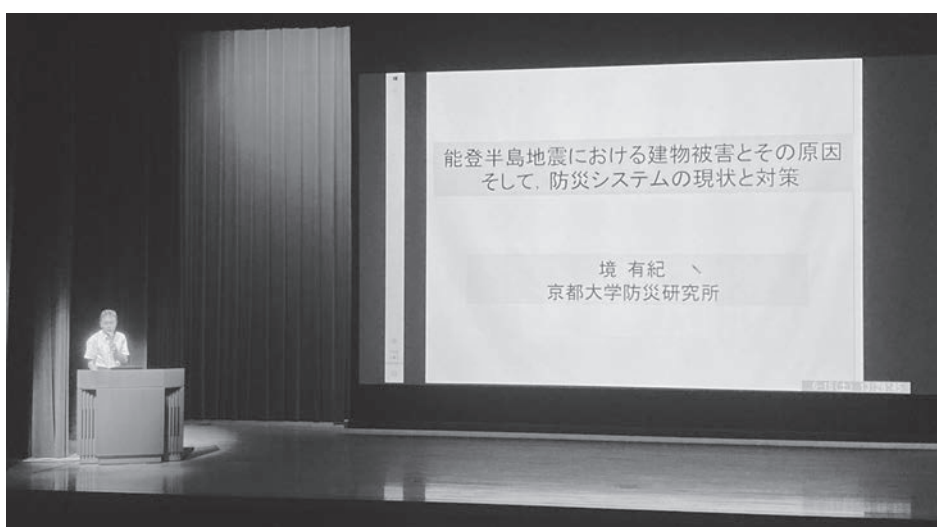


全国ネット大会報告

全国ネット大会報告のご報告

第55回京都・第56回金沢大会

岩佐 誠二（弁護士）



京都大会にて、境有紀先生による講演

ネット通信VOL64以降、第55回（京都大会）、56回（金沢大会）が開催されました。

両大会を通じて、令和6年1月1日に発生した「令和6年能登半島地震」をメインテーマに、京都大会では京都大学防災研究所教授の境有紀先生、金沢大会では金沢大学の村田晶先生をお招きして、現地調査から見てくる建物の被災状況とその原因、及び現状の防災システムの問題点や対策について解説いただきました。

また、京都大会では、別府マンション事件（最

判平成19年7月6日判決）が示した「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵」（安全性瑕疵）概念に関する立命館大学大学院法務研究科特任教授の松本克美先生に基調講演と実務の動向をまとめ



安全性瑕疵に関するパネルディスカッション（京都大会）

た結果、結露をめぐる問題について報告が行われました。

金沢大会では、能登半島地震における現地調査報告や金沢弁護士会の取組についての報告、耐震診断・耐震改修に関する実例報告と実情や課題についての報告が行われるとともに、経験の少ない若手の弁護士・建築士向けに入門講座として「木造住宅の作り方」や「欠陥住宅問題に取り組むに当たる心得」についての講義が行われました。

各大会ともに非常に盛りだくさんの内容であり本紙面で詳細に解説することはできません。興味のある方は、欠陥住宅ネット全国版（ふぉあ・す

まいる）を読んでいただければと思います。



懇親会の様子

編集後記

前回の欠陥住宅関西ネット通信(VOL64)の発行後、京都・金沢と各地で全国大会が開催され、いずれも現地で参加することができました。金沢駅は個人的に一番好きな外観で鼓門をじっくりと見学できて充実した時間を送ることができました。

この間、関西ネットでは、新たな試みとして、「温故知新～レジェンドから学ぶ～」と題し、先輩弁護士が実際に担当した事件をご本人に解説して頂く勉強会を企画しました。突然のご依頼にもかかわらず、田中厚先生には快諾頂き、実り多き勉強会になりました。不慣れなことで田中先生にはご迷惑をかけましたが、これに満足せず、先輩方の力を借りて2回・3回と継続して実施できればと考えております。

片山・平泉・櫛座法律事務所 岩佐 誠二