

# ふおあ・すまいる No.42



札幌市時計台

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2019年11月3日 発行

代表幹事 吉岡 和弘

幹事長 河合 敏男

事務局長 平泉 憲一

〒541-0041 大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ7F

片山・平泉法律事務所

TEL 06-6223-1717 FAX 06-6223-1710

<http://www.kekkan.net/>

『ふおあ・すまいる』42号は、2019年6月1日～2日に行われた第46回札幌大会の報告です。

本大会では、前年9月6日に発生した「北海道胆振東部地震の被害報告」がなされ、同地で起きた被害実態を理解することができました。その後、全国ネットの継続テーマとなっている「建築士の地盤調査義務」について協議し、さらには、「建築訴訟における立証責任」の研究結果をご報告いただきました。この両テーマは、次回神戸大会でも引き続き協議していく予定です。また、大会前に相次いで発覚したサブリース業者、ハウスメーカー等による違法建築被害の報告がなされました。

大会2日目では、いよいよ来年施行となる改正民法を、建築士の皆様に向けて解説がなされました。非常にわかりやすい内容で好評でした。

その他、判決・和解事例報告も満載で、いつもながら有意義な大会でした。

## 今号の目次

	ページ
◆欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）札幌大会 基調報告 河合敏男（弁護士・東京）	2
◆特別講演 平成30年9月6日北海道胆振東部地震被害報告と課題 橋本隆雄（国士舘大学理工学部教授）	4
◆建築士の地盤調査義務	8
・「地盤情報等に関するお願い」について 伊藤佑紀（東北ネット事務局長 弁護士・仙台）	8
・事案検討 木津田秀雄（一級建築士・関西・神戸）	13
◆研究報告 建築訴訟における立証責任 神崎 哲（弁護士・京都）	15
◆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	19
・レオパレス違法建築問題 三浦直樹（弁護士・大阪）	19
・レオパレス被害110番の報告 高木秀治（弁護士・東京）	20
・大手ハウスメーカーによる「大臣認定」「型式適合」「性能表示」の不適合問題 （積水化学、ミサワホーム、大和ハウス、レオパレスを例にして） 吉岡和弘（弁護士・仙台）	21
◆建築士のための改正民法入門 河合敏男（弁護士・東京）	24
◆判決・和解事例報告	
・熊本地震住宅全壊事件 鳥居玲子（弁護士・福岡）・吉田大輝（弁護士・福岡）	35
・擁壁傾きすぎた事件 田原卓哉（弁護士・京都）	37
◆日弁連消費者問題対策委員会 土地・住宅部会 活動報告 千葉晃平（弁護士・仙台）	39
◆地域ネット報告 40 ◆札幌大会での各場面 46 ◆事務局だより 48	

# 欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)札幌大会

## 基 調 報 告

幹事長 河合敏男(東京)

### 1 地盤被害の問題

欠陥住宅全国ネットは、平成8年の設立以来、今年で23年目となり、今回の札幌大会は第46回大会となります。

平成30年9月、ここ北海道において大地震とそれに伴う大規模な土砂災害が発生しました。「自然災害と住宅の安全」という問題は、前回の松山大会でも取り上げましたが、本大会もこの問題を取り上げました。

大地震は一定の頻度で発生することはわかっています。台風や豪雨被害は、気象予報技術の進歩によって前もって正確な予想が可能です。このような科学技術が進歩した今日において、「想定外の大規模災害であった」「不可抗力でやむを得ない」などの言い訳はもはや通用しない時代に入っているというべきだと思います。適切な予防策を講じることによって、自然災害による被害は十分防ぐことができるはずです。

自然災害にかかわらず、不同沈下などの地盤の問題に起因する住宅被害は数多く発生しておりますが、地盤にかかわる被害については、誰の責任でどこまでやるべきかという問題もあります。

今大会は、防災工学の専門家である国士舘大学理工学部教授の橋本隆雄先生に、北海道胆振東部地震被害報告を中心に特別講演をしていただく予定となっております。

このご講演をヒントにして、何故大規模災害が生ずるのか、どのような事前予防策をとるべきか、誰がそれをやるべきか、災害時の迅速かつ有効な救済策は何かなど、「自然災害と住宅の安全」というテーマについて、会場の皆様と一緒に考え

ていきたいと思えます。

### 2 データ偽装事件

平成30年10月、免震・制震用オイルダンパー装置メーカーのKYBによる検査データ改ざんの事実が明らかとなりました。サブリース業のレオパレス21は、防火性能上の欠陥住宅を、それと知りながら大量に作り続けていたことが判明しました。最近では、ミサワホーム、大和ハウスなど大手ハウスメーカーが、型式認定に違反した建物を製造していたという問題も報道されております。少し時代を遡れば、ニチアスの建材の耐火性能偽装、東洋ゴム工業の免震ゴムのデータ偽装、旭化成建材のマンションの杭工事のデータ偽装などがあります。住宅以外にも、複数の自動車メーカーの検査データ偽装やリコール隠し、鋼材メーカーの品質データ偽装などが発覚しています。

日本はもはや偽装大国になった感があります。皆様はこれらの問題どう考えておられるでしょうか。これら偽装事件の歴史は、営利企業においては、油断していると安全よりも利益を優先させる危険を常にはらんでいることを証明しているのではないのでしょうか。性善説に基づく制度、自浄作用に期待する制度は、根本的に見直す必要があると思えます。

これらの偽装事件の多くは内部告発によって発覚しています。型式認定の具体的内容は一般に公開されておりません。また仮にこれを見ることができたとしても専門性が高く容易に問題点を発見できません。更に現場が型式認定どおりに施工されているかどうかの確認も施工者任せで、その適否の判断は注文者側にとっては至難の業です。こ

の型式認定制度の問題、更に公益通報保護制度の問題等について、本日は代表幹事の吉岡先生から問題提起をしていただく予定となっております。

### 3 立証責任の問題

我々が欠陥住宅問題に取り組む上で、最大の障壁となっているのは、大きな立証責任の負担です。立証責任とは、事実の存否について十分な証明ができずに真偽不明となった場合に、損害賠償などの法律効果が認められないことになる不利益です。建築紛争などの専門性の高い訴訟では、たとえそれが真実であっても立証に失敗したために

敗訴するというケースが起きやすい紛争パターンといえます。本日は、研究報告として、この立証責任の問題も取り上げる予定となっております。

### 4 おわりに

欠陥住宅問題は、建築業界はもちろん、司法や行政のあり方にも及ぶ大変根の深い問題です。我が欠陥住宅全国ネットは、その解決を真摯に考えている貴重な団体です。この2日間の大会での議論が、安全な住宅、住環境を実現するために何が必要かについて、皆様に再考していただくきっかけとなれば幸いです。

# 平成30年9月6日北海道胆振 東部地震被害報告と課題

国士舘大学理工学部教授 橋本 隆雄

## 1 2018年北海道胆振東部地震の概要

2018年9月6日午前3時過ぎに、北海道の胆振東部の深さ37kmでM6.7地震が発生し、厚真町で震度7、安平町とむかわ町で震度6強の揺れが観測されました。この地震での被害は、死者42人、全壊家屋462棟、半壊家屋1570棟、一部損壊家屋1万2600棟でした。過去に震度7を記録した1995年兵庫県南部地震（死者・行方不明者6437人、10万5000棟）、2004年新潟県中越地震（68人、4172棟）、2011年東北地方太平洋沖地震（2万2000人、12万棟）、2016年熊本地震（267人、8673棟）と比較して、死者や全壊家屋が少ないです。これは、北海道の家屋は冬季に土が凍るので、基礎が深く頑強な雪国仕様のため、結果として雪がない季節では耐震性が高くなっているために被害が少なかったことが挙げられます。

北海道胆振東部地震の最大加速度は1369galと非常に大きいですが、継続時間が50sと短いので

比較的被害が少なかったと考えられます。一方、2003年十勝沖地震の最大加速度は973galで継続時間が倍の100sとなっているため、地震動のパワーが大きいため被害も大きくなったと考えられます。

## 2 札幌市清田区里塚地区（液状化被害）

当該箇所は1968年・2003年十勝沖地震での液状化は報告されていません。噴砂は国道寄りに一部見られましたが、帯状に広がる陥没エリアにはありませんでした。被災現地は谷地形を埋土した宅地造成地で勾配がある地形で、液状化した土砂が大規模に下流側に向かって流出したために、谷中央部分に沿って最大2m程度の沈下が発生しました。下流部では大量の流動化した土砂が噴出し、流動化した土砂の流下が地盤を侵食しました。さらに、その後の水道管の破損が侵食被害を拡大しました。

推定メカニズムとしては、地震前日の9月5日



(a) 直接基礎（2m沈下）と杭構造（建物沈下無し）



(b) 地盤沈下により住宅の冠水

写真1 札幌市清田区里塚地区の液状化による地盤沈下状況



の札幌の降雨が日降水量35mm、時間最大14.5mmであったことから谷埋盛土の地下水位が上流部から埋設暗渠を通して集水し通常よりかなり上昇していたために大量の地盤が地震動により液状化し、地形の勾配があることから下流部から大規模な土砂流出を生じたと思われます。

### 3 札幌市清田区美しが丘地区（再液状化被害）

清田区美しが丘地区では、2003年十勝沖地震で平坦な地盤で戸建て住宅が沈下傾斜した付近で再び典型的な噴砂現象を伴う地盤沈下による液状化被害を生じました。被害箇所は、2003年十勝沖地震地盤の被害状況に今回の2018年北海道胆振東部地震による噴砂跡、家屋ダメージ、道路変状等の被災箇所を重ねて表示すると、旧谷部の中央にある同じ旧河川付近であることが明らかとなりました。液状化対象層は、表層から3.0m程度しかないが、その下部には厚い不透水層であるシルト層であるため、前日に降った雨が集水し地下水上昇による影響を受けたと考えられる。

### 4 北広島市大曲並木地区（大規模盛土・擁壁の崩壊）

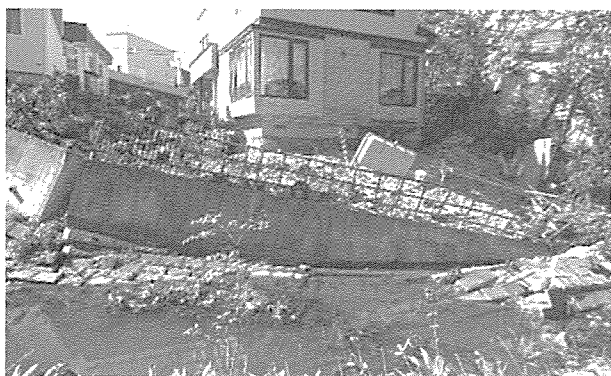
北広島市大曲並木地区では、北海道胆振東部地震で宅地などが陥没し17棟が全壊するなどの被害が出た。北側の擁壁が大曲川に向かって大きく崩壊した。これに応じて北側地盤が建物下から大曲川に向かい崩落した。1972年造成宅地の外周道路は間知ブロック擁壁で支持されている。その外側

に追加した盛土が、この埋め殺し擁壁に沿って滑落した。その盛土背後の高台エリアには、高さ約5mの練石積擁壁があり、上部にさらにブロック塀やL型擁壁がある増積された既存不適格擁壁で、石積タイプが布積みであるために目地ヅレ・間隙、擁壁ブロックの段ズレ、クラック、剥れ・ブロックの抜け落ち、ブロック落下等の被害を生じています。このままでは、建物上部の荷重が大きいため崩壊する恐れがあるので、早急に復旧する必要があります。

復旧対策は、主に大曲川沿い北側、大曲川沿い南側、高台エリアの3地区が対象です。大曲川北側は、法面を受圧板を設置したグラウンドアンカーで補強する必要があります。大曲川沿いの南側は、最も被害が大きかった11棟の盛土の崩壊した宅地を市が買い上げて撤去して緑地化する方向で検討を進めています。高台エリアは既存擁壁を張りコンクリートで補強し、鉛直方向に鉄筋を挿入するルートパイル工法が効果的です。また、地区全体の地下水位が高いため、市道に沿って型推進工法による地下水位低下を行い、その後、舗装の復旧をする必要があります。

### 5 厚真町の大規模斜面崩壊

震度7の強い揺れに見舞われた山間部の厚真町吉野・富里や安平町では、河岸段丘崖下に多くの人が住んでいたために、火山灰土の大規模な斜面表層崩壊により36名が亡くなりました。この地盤災害は、地震発生直前に台風21号による豪雨との複合災害によるもので、2004年10月新潟県中越地

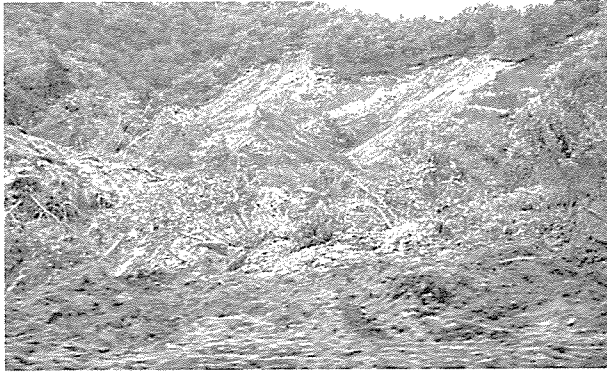


(a) 大曲川沿いの擁壁の崩壊



(b) 道路部擁壁からの住宅の沈下

写真2 北広島市大曲並木地区の宅地擁壁崩壊状況



(a) 斜面崩壊直後の様子



(b) 斜面崩壊後の道路整備後の様子

写真3 厚真町吉野の斜面崩壊状況

震でも直前に台風23号による豪雨の影響を受けた山古志村のように広範囲で斜面崩壊が生じました。一方、斜面崩壊した地盤の要因として2016年熊本地震での阿蘇大橋周辺での大規模土砂崩れと同様に風化した軽石層が地震動による液状化現象と同様の現象を起こしたと考えられます。現地では、黄色く、関東地方の鹿沼土にそっくりでした。鹿沼土は栃木県鹿沼市で産出される軽石で、通気性や保水性がよく柔らかいので園芸の土として市販され、一般に泡土とも言われ水を含みやすく崩れやすいとも言えます。

## 6 今後の課題

2018年北海道胆振東部地震の教訓として、今後、以下の課題について考える必要があります。

### (1) 地盤の振動特性の影響

震源地から約50km離れた札幌市で震度6弱を観測するなど、震央距離と震度が反比例していません。このことは、北海道の地盤特性が影響しているために、地震波の伝わり方や地表の揺れ方が異なっていますので、地盤特性を十分に調査する必要があります。

### (2) 住宅建設時に十分な地盤情報を入手し、耐震対策の必要性について検討すべき

沢埋め盛土分布図では、清田地区の地盤変状発生箇所はいずれも谷埋め盛土造成地で、液状化のリスクが高いことがわかります。札幌市は、清田区の液状化が発生した地区が液状化危険度図で(4)段階のうち最も可能性が高い地域に分類し、ハザードマップの有用性を再認識したと述べていま

す。今後、液状化の危険度が高い沢埋め盛土分布図等を情報提供するなど、市民がより平易な情報を入手できる環境を整備する必要があります。

国土交通省のハザードマップポータルサイトでは、全国の市区町村が作成したハザードマップを1つに重ねて表示できる『重ねるハザードマップ』や、自治体が作成したハザードマップを簡単に検索する『わがまちハザードマップ』を利用できます。災害リスクを把握すれば土地購入の判断や地震発生時の迅速な避難に役立ちます。地耐力、盛土、液状化など地盤データベースも構築し、同様に重ねられるものを作成すればリスク回避につながります。

### (3) 宅地造成地の地形要因の影響

清田区美しが丘地区は、平地で3m程度の浅い谷埋め盛土の液状化層であるため、従来型の噴砂や地盤の沈下が生じていました。一方、清田区里塚地区では、10m程度の深い谷埋め盛土で傾斜地で深い液状化層であるため、噴砂が無く土砂流動や地盤の陥没を生じました。今後の対策をするためには、谷埋め盛土の旧地形、深さがわかるボーリングデータや暗渠構造の位置・構造の情報を公開する必要があります。

### (4) 宅地造成・住宅建設方法

今回の地震では、大規模な盛土被害は札幌市清田区里塚地区や美しが丘や北広島市大曲並木地区造成団地に限定されています。これらの地区は、古い造成年代で被害率が大きくなっていることから、宅地造成に関する法体系が未整備で技術的に適切な盛土の締固めや排水溝の設置、材料の吟味

が不十分だった可能性があります。火山灰盛土でも、厳格な管理化の基で築造された高速道路の盛土では被害が軽微です。今後、宅埋め盛土は、宅地造成時の締固めと排水管理を十分に管理する必要があります。

(5) 従来の想定を超える地震動に対応する防災・減災対策

今回の地震の被害を拡大した要因は、発生直前に台風21号による豪雨との複合災害によるもので、2004年10月新潟県中越地震でも直前に台風23号による豪雨の影響を受け、山古志村のように広範囲で斜面崩壊が生じました。大雨による土砂災害警戒区域と斜面崩壊箇所は一部オーバーラップし、地震時の斜面崩壊リスク評価には有用です。しかし、想定を超える地震動に対する対策の策定には、過去の経験が役に立たないことを再認識する必要があります。今後30年以内に首都直下地震や南海トラフ巨大地震も想定され、豪雨と地震、海面上昇と地震、高潮と地震など複合災害に対し、できるだけ想定外とは言わず、いくつかのフェーズで対策を考える時代となりました。

(6) 火山灰質土の風化や地震動による粒子破碎の影響

軽石層は深い地層ほど強度乗数（ $c$ 、 $\phi$ ）は低下し、堆積年代が古いほど経年変化による強度低

下が顕著に確認されました。さらに、地震動により応力が増加した場合に強度が低下します。脆弱な火山灰質土は経年劣化（風化）や地震動による粒子破碎の影響を考慮して斜面崩壊現象を解明すべきです。

## 7 その他

地盤品質判定士が国土交通省登録資格に認定され、公共工事のうち宅地防災に関わる計画・調査・設計業務の管理技術者や照査技術者を担う資格に認められました。一方、個人の宅地地盤は原則個人負担で安全を確保しています。建物の支持力はスウェーデン式サウンディングなどで調査しますが、液状化の検討は義務化していません。そのため過去に液状化した場所においても対策がされていないことが多い状況です。新築住宅は完成引き渡しから10年の保証が義務化されているため、住宅性能表示事項に液状化を含めた地盤の品質説明と品質確認の追加が必要です。住宅地盤の多くは一級建築士が調査するため買主の要望に応じて最低限しか対応しないのが実情であり、建築士の試験にも液状化を追加する必要があります。地盤品質判定士と一級建築士が一緒になり、建物に応じて10年保証できる地盤の構築が望まれます。

# 建築士の地盤調査義務

## 「地盤情報等に関するお願い」について

東北ネット事務局長 弁護士 伊藤 佑紀 (仙台)

### 1 地盤調査に関する基本的な理解

設計者には、建築主（発注者）との関係で、建築基準法令及び標準的技術基準を遵守した安全な設計を行うべき義務があり、建築基準法令及び標準的技術基準を遵守した安全な設計を行うべき義務を履行するためには、「正しい地盤情報」が必要不可欠である。

判例上も、「一般に、建物を建築する業者としては、安全性を確保した建物を建築する義務を負うものであるから、その前提として、建物の基礎を地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとする義務を負うものというべきであり、右義務を果す前提として、建物を建築する土地の地盤の郷土等について調査すべきであり、その結果強度が不十分であれば、盛土部分に対して十分な転圧をかけるか、強度が出る地盤まで支持杭を延ばして基礎を支える構造にするなどの措置をとる義務を負う」（福岡地裁平成11年10月20日判決＝欠陥住宅判例集第1巻174頁以下）として、建築業者側として地盤を調査すべき義務があることを肯定している。

その他の裁判例においても、建築業者側の地盤調査義務は肯定されている（資料①）。

### 2 「地盤情報等に関するお願い」において問題となる記載内容

日本建築士会連合等発行の「地盤情報等に関する

お願い」には、以下のような記載がある（資料②）。

「……地盤情報は、敷地の形状や面積と同様、設計条件として、建築主（発注者）が地盤調査会社等に調査を依頼し、設計者に提供していただく情報です。地盤調査業務は、通常、設計者が行う設計業務に含まれていないことにご注意ください。……」

この記載内容では、設計者が地盤情報を把握する義務を負うことが明確になっているとは言いがたく、むしろ、設計者には地盤情報把握義務がないと誤解されるおそれがある。

### 3 これまでの交渉経緯

平成29年11月の全国ネット（名古屋大会）において報告したとおり、東北ネットは、日本建築士会連合等に対して、平成29年4月20日付申入書により、「地盤情報等に関するお願い」における上記記述は不適切であるため、この点に関する見解を明らかにするよう求めたところ、日本建築士会連合会等からは、同年5月17日付回答書により、「基礎ぐいの適正な設計について」（平成28年3月4日付け国住指4240号）の文言を根拠として「一般的には発注者が地盤調査会社等に調査を依頼して地盤調査データを作成させて設計者に提供するもので、設計者が地盤調査を行う義務を有することにはなっておりません」との回答がなされ、また、国土交通省平成21年告示第15号で定められて

いる建築物の設計等に関する報酬基準において、「設計又は工事監理に必要な情報が提示されている場合に、一般的な設計受託契約又は工事監理受託契約に基づいて、その債務を履行するために行う業務」が標準業務として示されていることを挙げ、その標準業務内容に地盤調査業務は含まれない、との回答がなされた。

これを受けて、東北ネットにおいて再度申し入れを行ったものの、日本建築士会連合会等の主張は従前と変わらず、溝は埋まらなかった。東北ネットは、平成30年3月5日付申入書において、日本建築士会連合会等に対し、「地盤情報等に関するお願い」の中に以下の二点を盛り込むよう申し入れたものの、回答は無かった。

- ① 設計者には、建築主（発注者）との関係で、建築基準法令及び標準的技術基準を遵守した安全な設計を行うべき義務があり、そのような義務を履行する前提として、「正しい地盤情報」を把握し、「正しい地盤情報」に基づいて設計を行うべき「地盤情報把握義務」がある。
- ② 設計者は、建築主（発注者）が提供した地盤情報が十分でない場合や、基礎工事着工後に判明する地盤情報の内容から追加の地盤調査が必要な場合には、地盤情報把握義務に基づいて、「正確な地盤情報」を把握するために、建築主（発注者）に対し、追加の地盤調査を行うことを求めるべき義務がある。

#### 4 日本建築士会連合等と東北ネットにおける意見の違い

- (1) 日本建築士会連合等との間で共通認識が得られると思われる事項
  - ・東北ネットとして問題にしているのは、「地盤情報把握義務」であって、「地盤調査作業義務」ではない（地盤調査費用について、設計者が負担すべき義務を負う、としているわけでもない）。
  - ・日本建築士会連合等としても、建築主から提供

された情報が十分でない場合や、基礎工事着工後に判明する地盤情報によっては、追加の地盤調査を依頼する必要があることを認識している（「地盤情報等に関するお願い」の中に明記されている）

すなわち、東北ネットと日本建築士会連合等の意見は、真っ向から対立しているわけでもない。主な意見の違いは、以下の(2)にあるのではないか。

#### (2) 意見が食い違う（と思われる）理由

- ① 「地盤情報把握義務」を、「地盤情報等に関するお願い」の中に明記すべき（東北ネット）  
→「義務」という形で明記することに対する警戒心、アレルギー
- ② 建築主が提供した地盤情報が十分でない場合等において、建築主に対し、追加の地盤調査を行うことを求めるべき義務がある（東北ネット）  
→追加の地盤調査が必要な場合に、建築主にこれを求めても建築主が拒否した場合、設計者側としてはそれ以上の対応のしようがなく、それを義務化することによって義務違反を問われるのは受け入れがたい。また、東北ネットの意見は、この場合に設計者側が何をどこまで対応すべきなのか、明確でない。

#### 5 今後の検討課題

- ・設計者側には正確な地盤情報を把握する義務があること、それを「地盤情報等に関するお願い」の中に盛り込むことの重要性について、全国ネットにおいて認識を共有しておく必要がある。
- ・追加の地盤調査について、建築主がこれを拒否した場合、様々な紛争や責任問題が生じるおそれがあるため、想定される紛争類型をもとに、設計者側、建築業者側として、どこまで何を対応すべきか等について理論的な面及び実務的な面の双方から十分検討しておく必要がある。

## 資料①

番号	裁判例	責任追及の相手方	建物の構造	認定された欠陥原因	地盤調査義務に関連する判断の概要
1	福岡地裁平成11年10月20日判決1集-12(174頁～)	工事請負人(元請け)	木造2階建瓦葺	地盤状況に対応した基礎が施工されていない	一般に、建物を建築する業者としては、安全性を確保した建物を建築する義務を負うものであるから、その前提として、建物の基礎を地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとする義務を負うものというべきであり、右義務を果す前提として、建物を建築する土地の地盤の強度等について調査すべきであり、その結果強度が不十分であれば、盛土部分に対して十分な転圧をかけるか、強度が出る地盤まで支持杭を延ばして基礎を支える構造をとるなどの措置をとる義務を負う。
2	京都地裁平成12年10月16日判決2集-8(198頁～)	土地売主兼建物請負人	木・鉄筋コンクリート造スレート葺き地下1階付2階建	基礎構造の欠陥(施行令38条2項違反)	建築業者としては、建物を建築するに当たり、その基礎を設ける地盤の支持力が十分か否かを調査し、支持力の異なる地盤に基礎を設けざるを得ないときは、一体的な基礎を設けた上で、その基礎が所々で支持力の違う基礎とならないように支持力の弱い地盤上の基礎部分には堅固な地盤まで支持杭を延ばして表面部分の基礎を支えるなどの工夫をするなどして、不同沈下を起こすことのないよう配慮すべき義務があるというべきである。なぜなら、これは生命・身体・財産の保護と公共の安全が図られる建物の建築を請負うべき社会的責任のある建築業者としては、当然尽くすべき基本的な注意義務と解されるし、建物の注文者も、建物を取り巻く社会環境もこれを期待していることはいうまでもないからである。
3	大阪地裁平成14年6月27日判決判例3集-10(226頁～)	建物建築業者宅地造成業者	木造スレート葺き(枠組壁工法2階建)	建築業者による地盤改良工事に際し、設置された柱状改良体が支持層にまで到達していない	被告建築業者は、本件建物建設を原告から請け負ったのであるから、本件建物建設の設計をする際、本件建物が不同沈下しないように基礎及び基礎の支持を設計する注意義務を負うところ、本件地盤の支持力、本件支持基礎の深さ等を十分に調査しないまま柱状改良体の設置工事をした結果、本件土地及び本件建物の欠陥を生じさせたものであるから、不法行為に基づき損害を賠償する責任を負う。(246頁)
4	名古屋地裁平成17年3月31日判決判例4集-3(78頁～)	売主、施工業者、建築士	木造瓦葺2階建	本件建物基礎の欠陥、本件建物の床束の不足、本件土地擁壁の欠陥	建築士には「本件建物の購入者との関係において、本件建物の敷地の強度、安全性等を検討、確認した上で、本件建物が構造耐力、耐久力等を備え、安全性の確保された建物として建築されるよう設計・工事監理業務を行うべき法的義務があったものというべきである。」
5	高松高裁平成18年4月27日判決判例5集-1(6頁～)	土地売主兼宅地建物取引業者一級建築士	木造2階建	不等沈下	「本件建物が不等沈下し、基礎の亀裂、柱の傾斜、外内壁の亀裂、汚水升の浮き上がり等が生じ、本件擁壁が垂直ではなく北側の公道に向かって前傾し、亀裂が生じ、鉄筋が露出する等の不具合が発生しているのは、本件擁壁の建築に先立ち、削り取った土の転圧が十分施されないまま本件建物が建築されたこと、本件建物の基礎が建築確認を受けた基礎とは全く異なる脆弱な基礎であるため、本件建物の基礎地盤が本件建物荷重を支持し得ないという重大な構造上の欠陥が存在すること、本件土地の排水設備が不十分であったことに由来している。そして、このような事態は、本件建物を建築するに当たって、建築主である控訴人Y1において、真に設計及び工事管理を行う建築士を選任していれば、設計を行う建築士が、建築基準法、宅地造成等規制法を始めとする諸法令の規制を遵守するため、本件擁壁の建築に先立ち、削り取った土の転圧を十分施すことを指示し、西側擁壁に水抜き穴を設け、排水環境を改善し、建築確認を受けた基礎と同等ないしはそれ以上の強度を有する基礎を選択し、工事監理を行う建築士が本件建物の基礎が設計(その内容は、建築確認を受けた基礎と同等ないしはそれ以上の強度を有する基礎)どおりに施工されているかどうかを確認することなどにより、回避できたものと認められる。…したがって、控訴人Y1は、被控訴人に対し、民法709条に基づき、被控訴人の被った損害を賠償すべき義務があるというべきである。」(24、25頁) 「控訴人Y3らが主張する補修工事は、地盤支持力(強度)があるとしてバタ基礎を採用しているところ、基礎の設計に当たっては、地盤支持力のみならず、地盤の沈下量(変形)をも検討する必要がある(甲79、88、89)のであって、この点からしても、控訴人Y3ら主張の補修工事を採用することはできない。」(31、32頁)
6	和歌山地裁平成20年6月11日判決判例5集-5(172頁～)	建設業者同業者代表取締役一級建築士	木造スレート葺き2階建	①基礎構造選定の誤り ②べた基礎構造の耐力不足 その他	「平成12年4月26日政令第211号による改正前の建築基準法施工令(以下「旧施工令」という。)38条1項には、「建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。」と規定されている。そして、地盤には支持できる重量に限界があり、地盤にその限界を超える重量がかかると不同沈下を起こす結果となるから、不同沈下を防ぎ、安全な基礎構造とするためには、当該地盤の耐力に応じて相当な基礎を設置する必要がある。」(182頁) 「上記各事実に照らしてみれば、本件建物が不同沈下した最大の原因は、埋め立てによりできた本件土地の地盤につき、地下水に飽和された、N値1～2の非常に軟弱なシルト層が下部にあり、上戴荷重による圧密や液状化による不同沈下の懸念があるにもかかわらず、そのさらに下にあるN値60以上の風化砂岩を支持地盤とする杭基礎を打設するなどの対策を講じず、漫然とべた基礎を用いて最上部の盛土層を支持地盤として本件家屋を建築したことであると推認されるべきである。」(184頁) 「以上のとおり、本件建物の基礎構造は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝えることができぬものといわざるを得ず、旧施工令38条1項に違反する欠陥があるというべきである。」(185頁)
7	佐賀地裁平成22年2月24日判決判例6集-8(178頁～)	建設業者同業者代表取締役一級建築士	木造瓦葺き平屋建	基礎が地盤沈下に耐えられる安全性を欠く	一般に、建物の建築業者は、安全性を確保した建物を建築する義務を負っており、建物の基礎を地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとする義務を負っているというべきところ、その前提として、建物を建築する土地の地盤について必要な調査を行い、地盤に対応した基礎を施工すべき義務を負っていると解するのが相当である。 被告建設業者としては、本件土地が宅地造成地であり、また、調査会社から軟弱地盤対策が一部必要などの報告を受けた以上、宅地造成に関するさらなる調査をすべき義務があったというべきところ、本件では、杭の先端が支持地盤に達する杭基礎が採用されていれば、本件建物の沈下は避けられたのであるから、被告建設業者には上記調査義務違反がある。
8	名古屋高裁平成26年10月30日判決判例7集戸建4(106頁～)	建築工事業者兼宅建取引業者	木造スレート葺き平屋建	盛土工事をした後の土地地盤強度を計測し、改良措置等を講ぜず、地盤強度にふさわしい建物基礎を選択しなかった	建物がその基本的な安全性を確保するために、その敷地の地盤が当該建物に適合した地盤強度を保持していなければならない、それを確認するため地盤強度の調査を実施すべきことは、法令上の根拠の有無にかかわらず、敷地に建物を建築して販売する者に課せられた義務であるというべきである。なお、施行令38条1項は、「建築物の基礎は(中略)地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない」と定めていること、昭和46年1月には地盤の許容応力度および基礎杭の許容支持力を求めるための地盤調査の方法が告示(建設省告示第111号)によって示され、軟弱地盤地域の地盤沈下に起因して生ずる種々の問題への関心が高まり、地盤調査技術の普及も相まって、昭和49年11月における建設基礎構造設計規準においては、地盤調査の実施とその結果に基づく基礎の設計をすべき旨が明記されたことが認められるから……本件土地の地盤調査を実施することが不可能ない困難な状況にあったともいえない。



## 地盤情報等に関するお願い

### 正しい地盤情報は建築物の安全設計の基本です。

建築物の基礎は、建築物全体の安全性を確保するための重要な要素です。基礎構造の設計には設計方針に合った適切な地盤情報が必須になります。

設計者は、地盤情報を基に建築物の用途・規模等を考慮し、最適な基礎構造を設計します。その上で全体設計を行い、施工者と連携して建築主（発注者）のご要望を満たす、安全な建築物を構築します。

### 地盤情報は建築主（発注者）からご提供いただく情報です。

地盤情報は、敷地の形状や面積と同様、設計条件として、建築主（発注者）が地盤調査会社等に調査を依頼し、設計者に提供していただく情報です。地盤調査業務は、通常、設計者が行う設計業務に含まれていないことにご注意ください。

また、ご提供いただいた地盤情報が十分でない場合や、基礎工事着工後に判明する地盤情報によっては、それぞれ追加の地盤調査をお願いすることがありますので、ご理解をお願いします。

なお、この専門家等への発注については、基礎の設計方針に合った適切な調査内容を必要とするため、発注仕様書作成や発注先選定などに関する業務委託について別途設計者にご相談ください。

### 着工後に判明した地層構成により設計変更などが必要になる場合があります。

地盤調査業務は、一般に基礎位置の全箇所ではなく、敷地全体の地層構成を把握できると判断できる程度の箇所限定で行い、それに基づき設計者は杭の長さ等を決定しています。そのため、基礎工事着工後に、設計時点で想定した地層構成と実際の地層構成に異なる部分が判明することがあります。

この場合には、建築物の本来の性能を確保するため、設計変更や追加工事が必要となり、追加の費用発生や工期延長を伴う場合もありますので、事前のご理解をお願いします。

### 地盤に関する正しい理解のもとで、適切な設計契約を行いましょう。

設計者は基礎構造の設計にあたり、建築主（発注者）からご提供いただいた地盤情報により、最適な設計を行います。しかしながら、事前の情報では予見できない事態が発生した際には、設計変更、工期・工費の変更等が必要となることもあります。このような変更等の際、行き違いが生ずることのないよう、書面による適切な「設計・工事監理契約」を締結することが重要です。

詳しくは裏面をご参照ください

(公社) 日本建築士会連合会	〒108-0014 東京都港区芝 5-26-20 建築会館 5 階	Tel.03-3456-2061
(一社) 日本建築士事務所協会連合会	〒104-0032 東京都中央区人丁堀 2-21-6 人丁堀 NF ビル 6 階	Tel.03-3552-1281
(公社) 日本建築家協会	〒150-0001 東京都渋谷区神宮前 2-3-18	Tel.03-3408-7125
(一社) 日本建設業連合会	〒104-0032 東京都中央区人丁堀 2-5-1 東京建設会館 8 階	Tel.03-3551-1118

(2016 年 7 月版)

## 正しい地盤情報は建築物の安全設計の基本です。

建築物の基礎は、建築物が傾いたり、地震で倒壊したりすることのないよう、建築物の荷重を地盤に確実に伝えるための重要な構造要素です。このため、基礎は、地盤条件や敷地の状況、計画している建築物の用途・規模等を総合的に判断して専門知識のある建築士が設計します。

建築物の基礎等には、杭の有無や、施工方法、材料等により多くの種類があります。建築物直下の地盤が強固な場合には、その地盤の上に直接支持させることがあります（直接基礎）。また、直下の地盤が強固でない場合には、杭により建築物を強固な地盤（以下、「支持地盤」という。）で支える必要があります（杭基礎）。杭基礎にも、杭の先端を支持地盤まで到達させて建築物を支える方法（支持杭）と、杭の先端を支持地盤まで到達させず中間地盤層と杭の摩擦力で建築物を支える方法（摩擦杭）があります。また、施工方法も、工場製作した杭を現場で施工する方法（既製杭工法）、現場で鉄筋を組み、コンクリートを打設して杭を施工する方法（場所打ちコンクリート杭工法）があります。

このように、設計者が、建築物の用途・規模等を考慮し、最も適切な基礎工法を選択した上で構造計算等を行い安全な建築物を設計するためには、正しい地盤情報が不可欠なものになります。

## 地盤情報は建築主（発注者）からご提供いただく情報です。

通常、地盤調査や地盤情報の提供は、設計を行うために必要な設計条件の一つです。このため、建築主（発注者）が専門家等に依頼して調査を行い、その結果の情報を設計者に提供していただくことになります。

設計者は、建築主（発注者）から提供される地盤情報や、建築主（発注者）の指示により実施される地盤調査の結果を踏まえ、基礎等の設計を行います。杭基礎の場合には、地盤調査の結果を踏まえ支持地盤の深さを設定し、杭の長さを決定するとともに必要な構造計算を行い杭の設計をすることになります。

ただし、建築主（発注者）からご提供いただいた地盤情報が基礎設計を行う上で十分でないことが判明した場合には、追加の地盤調査をお願いすることになります。

なお、設計を行う上でどのような地盤調査が必要かについては、設計者が建築主（発注者）に助言を行うこともできますので、設計業務の委託を予定する建築士にご相談ください。

## 着工後に判明した地層構成により設計変更などが必要になる場合があります。

設計に先立って建築主（発注者）により必要と思われる地盤調査が実施されますが、地盤の状況や支持地盤の深さ等、目に見えない地面下全ての正確な状況を把握することは困難です。例えば、①支持地盤の傾斜が一様でない複雑な地層構成となっている、②地中に転石と呼ばれる石塊がある、③既存の構造物により地盤が乱されている等の場合があります。

また、地面掘削段階や杭基礎を本格施工する段階で、①実際の支持地盤がボーリング調査を基に想定した支持地盤と異なることが判明したり、②工法変更が必要になったり、③掘削深さの変更が必要になることがあります。

このように、建築主（発注者）から提供いただいた地盤調査結果から異なる地層構成が判明する懸念のある複雑な乱れた地盤の場合には、着工時に追加地盤調査が必要となる場合があります。このため、工事発注前であれば、建築主（発注者）の了解をいただき、追加地盤調査の実施仕様などを設計図書に記載させていただくこともあります。また、基礎杭施工中にて予定の地層構成と異なることが判明した場合には、この時点で追加の地盤調査が必要になり、建築主の負担による調査や工期延長が必要となることもあります。着工後の追加地盤調査の結果によっては、基礎の設計変更が必要となり、工期（設計変更に伴う設計期間の追加も含む）の延長、設計業務量の増加及び工事費の追加が生じます。

例えば、既製コンクリート杭は、設計図書により事前に工場生産することが通例であり、想定した支持地盤の見直しにより大幅な杭長変更が発生した場合には、杭を工場で生産しなおす必要があり、杭工事費の追加はもちろんのこと、工事工程に影響が及ぶことにもなります。

(2016年7月版)



# 事案検討

一級建築士 木津田 秀 雄（関西・神戸）

## 事例 1

建売の戸建住宅の設計監理業務を施工業者と契約したが、新築計画建物と同規模の既存建物に地盤沈下の症状が無いことから、施工会社から地盤調査は不要で地盤改良も不要と指示された。

しかしながら、引き渡し後数年で不同沈下が発生したために、改めて地盤調査を行った所、地盤改良が必要だった事が判明した。

地盤調査が不要、地盤改良が不要との条件で設計監理契約をしたので、当該建築士には地盤調査義務は発生しない。

## 事例 2

戸建住宅の建築主から直接設計監理業務を契約した。ハザードマップで液状化が想定されている地域であったが、液状化の検討をするにはボーリング調査を行った上で土質試験を行う事が必須である事を建築主に説明したが、ボーリング費用の費用だけでなく、仮に液状化する事が分かっても対策費用は出せないとの事で断られた。

支持層としては問題がなかった事から、特に液状化対策を行わずに設計監理を行ったが、数年後の地震で液状化が発生して建物が不同沈下した。

建築主はボーリング調査を行わない事によって、液状化対策をするかどうかの判断もできなくなる事を理解した上で調査を行わないことにしたのだから、当該建築士には責任は無い。

## 事例 3

戸建住宅の建築主と直接設計監理業務の契約を行った。同敷地で別のハウスメーカーが行った地盤調査結果があるとのことで報告書を渡されたため、その報告書を元に地盤改良の設計を行い、その通りの施工が行われたが、数年後に不同沈下が

発生した。

改めて調査を行った所、元の地盤調査時の基準点（高さ）の取り方を間違えていたため（容易に判明しない内容）、軟弱な地層の深さが違う事が原因と判明した。この場合には、元の地盤調査会社の基準点の取り方に誤りがあったのであるから、そこで間違った地盤調査会社に不同沈下の責任があり、当該建築士には責任は無い。

## 事例 4

戸建住宅において、適切な地盤調査を行い地盤改良及び基礎の設計を行った。設計者とは別の監理者が、設計通りに行われなかった地盤改良工事を見過ごしたため、後に不同沈下が生じた。この場合には、設計者である建築士は地盤調査義務を全うしており、責任は無い。

## 事例 5

戸建住宅の建築主から直接設計監理業務を契約した。スウェーデン式サウンディング試験の結果からだけでは、地盤改良が不要と判断される地盤であったが、一部に不同沈下が生じる可能性のある地層が確認されたため、念のために建築主にボーリング調査を行った方が良いと伝えたが、調査費用が20万円程度かかる事を理由に断られた。

そのまま設計を行い施工したが、後に不同沈下が生じた。

不同沈下の発生後にボーリング調査を行い採取したサンプルから正確な土質係数を求めたところ、圧密沈下が生じる事がわかった。しかしながら、当初建築主からその必要性を伝えた上で、追加調査を拒まれたことから、当該建築士の地盤調査義務は果たされており不同沈下の責任は負わない。

## 事例 6

複数棟あるマンションの大規模開発で、ボーリング調査を数カ所で行ったが、当該地は支持地盤に高低差がある事が知られていたため、ボーリング調査の数をさらに倍程度行うことをデベロッパーに要望したが、杭の施工時に確認すれば足り

るとして追加の予算が認められなかった。

杭工事では、監理者が立ち合った試験杭の際には支持層が確認できたものの、全体のうち何割かの杭については、十分な地盤確認がなされず、後日部分的に不同沈下が生じた。

追加のボーリング調査を要望した事で建築士としての地盤調査義務は果たしており、試験杭の立会いも行っているので、それ以上の責任は施工会社と追加調査を行わないと決めたデベロッパーが負うことになる。

## 大会での検討

大会ではこれらの事例を会場とともに検討した。

立命館大学の松本教授からは、別府マンション事件では、契約当事者では無い施工会社や設計者等の法的な責任が問われることになったが、これは専門家として、建物としての基本的な安全性を

確保することが、第三者（契約当事者では無い）に対しても必須とされており、今回提示した事例のように発注者が地盤調査を行わないと判断した場合においても、第三者に対しての責任を免れることはできないのではないかという指摘が行われた。

また、建築士からは、契約当事者から地盤調査を行わないとの指示が出されたことにより、適切な基礎設計ができない場合には、設計を辞退すべきであるとの意見も出された。

建築物は建築主だけの私有物ではなく、他の人に使用されること、賃貸されること、また転売されることもあり、「社会的資産」であることを考えると、建物を適切に設計する建築士の責任は、単に契約関係に留まらず、社会的な側面が大きいのでは無いかとの指摘も行われた。

このような議論をベースに、今後も建築士の地盤調査義務について検討を進めることとなった。

# 建築訴訟における立証責任

弁護士 神 崎 哲 (京都)

## 第1 前提としての基本事項

1 立証責任（証明責任）とは、「ある事実が真偽不明の場合に、判決において、その事実を要件とする自己に有利な法律効果の発生または不発生が認められないこととなる一方当事者の不利益の負担」（上田徹一郎著『民事訴訟法（第5版）』ほか）などと説明される。

2(1) 立証責任の転換とは、通常立証責任の配分とは別に、明文で相手方当事者に反対事実についての立証責任を負担させることをいう。

(2) 法律上の推定とは、立証者の負担軽減のため、証明困難なB事実の代わりに、証明容易なA事実を証明すれば、法律上B事実を要件事実とする法律効果が認められることをいう（Aなるときは、Bなるものと推定する）。相手方は、A事実の証明を妨げることができる（反証）ほか、たとえばA事実が証明されてもB事実が存在しないことを証明（本証）して、推定を覆すことが認められる。

事実上の推定とは、裁判官が論理法則と経験則に従って証拠から争いある間接事実や主要事実の存否を推論し、また証拠と同様に機能する間接事実から他の間接事実やことに主要事実を推論すること。

## 第2 過酷な立証を要求して不合理な結論を招いた例

### A 新潟地判平成24・3・26（朱鷺メッセ連絡橋落下事故一審判決）

開業3ヶ月で連絡通路63mが突然落下する事故が発生したため、施主である県が、設計・施工・監理を担当した計6社を被告として損害賠償請求をした事案。1審判決は、欠陥原因を立証できないため、現に崩壊したのに被告全員の責任を否定。

### B 福岡高判平21・2・6（別府マンション事件 差戻審）

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうとしたうえ、6年以上経過して事故が発生していないことは大きな間接事実として、瑕疵の不存在を事実上推定した。

### C 福岡高判平24・1・10（別府マンション事件 第3次控訴審）

不法行為を理由とする請求であるから、瑕疵のほか、瑕疵を回避するための具体的注意義務及びこれを怠ったことについて具体的事実の立証を要求。

### D 大阪高判平25・10・10（欠陥住宅判例第7集 No.9 事件控訴審）

R C造マンションの外壁クラック等の欠陥につき、施工者・設計者等に不法行為責任を追及した

事案において、安全性瑕疵を認定しながら、過失との因果関係につき立証を要求。

#### E 横浜地判平成27・6・19

RC造マンションのひび割れ、かぶり厚さ不足、配筋不良、コールドジョイント、構造スリット欠落等の瑕疵について不法行為に基づく損害賠償請求をした事案において、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の極めて厳格な主張・立証を求め、請求棄却。

#### F 東京地判平19・3・27

追加工事代金の請求事件において、「工事内容に照らすと、同工事が有償であることについて黙示の合意があったものと解される」として、有償性合意の立証責任を転換した。

### 第3 推定（立証責任の転換）を認めた例

#### G 大阪地判平10・12・18（欠陥住宅判例第1集No.6）

鉄骨造3階建新築住宅の溶接欠陥について、解体・再築費用の賠償を認めた事案。

「開先加工は、溶接の度毎に行うのではなく、まとめて行うから、調査した2ヵ所で右加工がないことは本件建物の溶接箇所全部で右溶接（完全溶け込み溶接）がなされていないことが推測される」として、2か所の溶接欠陥から建物全体の溶接欠陥を推定した。

#### H 名古屋地岡崎支判平14・2・26（欠陥住宅判例第3集No.17）

鉄骨造3階建新築住宅の溶接欠陥について、解体・再築相当と認めた事案。

「一部の箇所での検査であったが、溶接は一般に工場において一括してなされることを考慮すると本件建物の溶接箇所において、同率の不合格部分が存在することが推認される」として、30か所中57%不合格という調査結果から建物全体で同率の不合格を推定。

#### I 静岡地沼津支判平17・4・27（欠陥住宅判例第4集No.9）

鉄骨造2階建新築住宅の溶接欠陥について、解体・再築費用の賠償を認めた事案。

「検査結果に照らすと、本件建物の鉄骨接合部には、上記不合格率と同程度の確率で同様の溶接欠陥が存在するものと推定される」として、調査結果の不合格率から建物全体で同率の溶接欠陥の存在を推定。

#### J 大阪地判平20・10・30

賃貸マンション新築請負で外壁タイル剥離が発覚し、全面貼替費用の賠償を請求した事案。

「単なる経年劣化を超えた本件施工当時における通常の施工水準に比して、劣っていたと評価すべき施工上の不手際が原因であったと推認するのが相当」として、竣工7年後のタイル剥離等の事実から施工不良が原因と推認。

#### K 東京地判平22・11・19

RC造7階建マンション建築の元請が下請に対し、タイル剥落事故に起因する補修工事について損害賠償請求をした事案。調査結果からタイル剥離・剥落の発生機序を推定し、「工事から4年6か月程で1㎡ものタイルが剥落していること等に照らすと、単なる経年劣化と解することはできない」とした。

#### L 大阪地判平19・9・27

木造3階建住宅の新築請負において、各階の窓から雨漏りが生じた事案。

「窓のうち、少なくとも3か所につき、B一級建築士が現場において、上記4で認定した瑕疵があったことを確認していることから、同確認箇所以外の窓部分についても、同様の瑕疵があると推認できる」として、3か所の窓の防水施工欠陥から全部の窓の瑕疵を推定。

#### M 仙台地判平29・12・27

漏水の発生機序について詳細な立証を要求しなかった事案。

N 大阪高判平29・9・21 (『ふおあすまいる』  
No.39)

木造2階建住宅の雨漏り被害で、外壁サイディングの三角シーリング及び二次防水の何らかの施工不良を理由として、施工者に損害賠償請求をした事案。「引き渡してから3か月も経たないうちに雨漏りが発生したこと等を考慮すると、外壁であるサイディングの下地となる防水シート等については、控訴人会社による何らかの施工不良(本件証拠上は特定できない。)により、室内への雨水の浸入を防止するという本来の機能を果たせなかったことが優に推認される」として、完成直後の屋内漏水の事実から二次防水の施工不良を推定。

O 大阪地判平25・2・26 (判タ1389号193頁)

RC造14階建の共同住宅の請負契約について建替費用賠償請求をした事案。

「基礎梁に幅0.3mm以上のクラック(住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準(平成12年建設省告示第1653号)第3の2(2)ハ参照)が数十箇所発生していたことが認められる。また、証拠……によれば、……基礎梁のクラックから漏水している箇所があることが認められる。これらの事実を総合すれば、基礎梁について何らかの施工不良があることを推認することができ、……瑕疵に当たる」として、幅0.3mm以上のクラックから施工不良を推定し、瑕疵を認定。

P 札幌地判平13・1・29 (欠陥住宅判例第2集  
No.3)

木造2階建の建売住宅2棟の基礎かぶり厚さ不足、基礎と土台の緊結不良(アンカーボルト欠如)、筋かい欠如、筋かい端部の緊結不良等についての事案。「設計・施工した業者が売主である場合、当該住宅において採用されている施工が公庫仕様の施工と異なるものであるときは、実際に採用された施工が公庫仕様の施工とほぼ同等あるいはそれ以上の構造耐力上の安全性を有することを主張立証する責任は売主側になる」。

「設計図書と異なる施工が現になされている場

合には、実際に採用された施工が設計図書の施工とほぼ同等あるいはそれ以上の構造耐力上の安全性を有することについて売主側において適切な反証がなされない限り、当該住宅が「通常有すべき性状」を欠いているという事実上の推定が働く」として、施工が公庫仕様・設計と異なる場合、瑕疵に関する立証責任を転換。

「……これらの瑕疵の正確な立証には破壊検査を要することから、訴訟においてその全部を直接立証することはもとより不可能であるところ、本件のように、瑕疵の多くが、契約の性質上遵守を求められる公庫仕様による施工を行っていないことに起因する場合には、一部に瑕疵があることが証明されたことにより、類似箇所に類似の瑕疵がある可能性が極めて高いと結論することには十分な合理性がある」として、建物一部の瑕疵の立証により、建物全体の類似箇所に類似の瑕疵を推定。

Q 神戸地洲本支判平14・4・26 (欠陥住宅判例  
第3集No.18)

「本件建物は……規格住宅(工業化住宅)であるが、個々の住宅の構造安全性は、その建物が大臣認定図書等のマニュアルのとおり施工されてはじめて確保される。しかるに、本件建物は、大臣認定図書等のマニュアルどおり施工されていない多数の瑕疵が存在するのであり、本件建物の構造安全性を損なう重大な瑕疵といわざるを得ない」として、大臣認定図書と相違した施工について、構造欠陥を認定。

R 東京地判平29・3・31 (判タ1441号134頁)

区分所有マンションの外壁工事に「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」があるとして、施工業者に損害賠償請求をした事案。「本件外壁石材のような外壁材を1階分の階高以上の高低差をもって通行人の上に落下し得るような場所の躯体に取り付ける場合に関しては、①一般的合理的施工方法に則しているときには、原則として、剥落等防止措置義務の違反はないというべきであるが、他方で、②一般的合理的施工方法に則してい

ないときには、原則として、当該義務の違反があり、そのために、本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるといえることができるものの、②のときであっても、実際に採られた施工方法が、一般的合理的施工方法と同等又はそれ以上の効用を有すると認めることができるならば、上記義務を怠ったということとはできない」として、一般的合理的施工方法に反する施工に注意義務違反及び安全性瑕疵を推定。

#### S 津地伊賀支判平26・3・6（欠陥住宅判例第7集No.14）

コンビニ駐車場の造成工事で設計図書どおりの表層アスファルト等の厚みが確保されていない等の瑕疵について、施工業者と監理者の責任を認めた事案。

「被告は、本件請負契約の監理者責任欄に記名押印しているのであるから、特段の事情がない限り、原告と被告の間に、本件工事に関する監理契約が存することが推認される」として、請負契約の監理者欄への記名押印から、監理契約の締結を推認。

#### T 京都地判平15・9・3（欠陥住宅判例第3集No.4）

「買い受けた建物が、建築基準法令のいわゆる集団規定に違反していることを知っていたとしても、そのことから、建物の安全にかかわる構造強度等に関するいわゆる単体規定に違反していることを知っていたとか、ましてそれを認めていたことを推認することはできない。」として、集団規定違反の認識があっても、単体規定違反の認識は推認されないとした。

## 第4 推定に関する検討

### 1 瑕疵論（欠陥）

(1) 「不具合現象 → 瑕疵（欠陥原因）」という推定

ひび割れから施工不良の推定（裁判例O）や雨

漏りから防水施工不良の推定（裁判例M、N）がある。

築10年以内の雨漏りが経年劣化でないことは品確法が示したと言える。また、品確法立法時の議論に照らしてみても、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準（平成12年建設省告示第1653号）は、瑕疵判断基準でないが、瑕疵推定の根拠として有用ではないか。

(2) 「一部の施工不良 → 全体の施工不良」という推定

タイル剥離（裁判例J、K）、溶接欠陥（裁判例G、H、I）、雨漏り（裁判例L）

(3) 「一定の施工不良 → 類似他種の施工不良」という推定

ベランダ笠木の二次防水の施工不良から窓廻りの二次防水の施工不良（裁判例P）。

(4) 「設計等と異なる施工 → 瑕疵（・過失）」という推定

公庫仕様・設計図書違反（裁判例P）、大臣認定図書違反（裁判例Q）、一般的合理的施工方法違反（裁判例R）

### 2 責任論（過失）

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵 → 過失」という推定

「上告審判決は、「設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり」と判示しているが、実際には、「瑕疵」が発見されることによって、「設計・施工者等がこの義務を怠った」ことが推定されることになるのではないかと。すなわち、ここでの「瑕疵」概念は、過失の内容となる注意義務違反（安全性確保義務違反）の事実を推定するための概念、過失の事実上の推定を媒介する法概念と位置づけることができよう」（松本克美『建物の安全性確保義務と不法行為責任』『立命館法学』337号217,218頁）

# 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

## レオパレス違法建築問題

弁護士 三浦直樹 (大阪)

### 1 はじめに

レオパレス21 (以下、L社) が施工した多数の物件に建築基準法違反の欠陥があった問題について、背景事情を含む経緯は、以下のとおりである。

### 2 終了プロジェクト訴訟

L社は、30年安心の一括借上等を謳い文句に地主にアパートを建てさせる、いわゆる建築勧誘型のサブリースで売上げを伸ばしていた。しかし、リーマンショックの影響で空室率が急増して家賃相場が下落し、入居者からの転貸収入が家主に支払う借上家賃を下回る「逆ザヤ」現象に絶えられなくなった同社は、2011年8月、築10年超の物件は原則として解約する「終了プロジェクト」(終了PJ) を発動し、1万5000戸以上の契約を解除したと言われている。

サブリース被害対策弁護団 (<https://sublease-bengodan.jimdo.com/>) では、この終了PJによって契約を解除され、あまつさえ入居者を同社の他物件に転居させられ、空っぽの物件だけが残された被害オーナーの依頼を受けて、解除無効確認等を主張する「終了PJ訴訟」を担当した。

その際、念のため、当ネットの木津田建築士に欠陥調査を依頼したところ、火災発生時の屋根裏越しの延焼防止のために建築基準法上設置が義務付けられている「小屋裏界壁(屋根裏の仕切り壁)」が設置されていない等の重大な欠陥が判明

したため、2012年10月、書面でこれを指摘した。

すると、それまで強気一辺倒だったレオパレスは、和解に応じる意向を示し、2013年7月に和解が成立した。

### 3 全国的な違法建築問題の発覚

それから約5年後の2018年5月、当ネットの顧問建築士らの調査結果等をふまえて、L社物件の違法建築問題をスクープする「ガイアの夜明け」が大きな反響を呼んだ。もともと、L社は放送直前に記者会見を開き、違法建築を認めつつも、社長らが知ったのは「2018年3～4月頃」としていた。

### 4 「ガイアの夜明け」続報

しかし、さらに半年後の今年2月、同番組は、続報として、L社が前記「終了PJ訴訟」において和解方針を検討する際に作成された内部資料たるメモ ([http://www.jcp.or.jp/akahata/aik18/2019-02-23/2019022315\\_01\\_1.html](http://www.jcp.or.jp/akahata/aik18/2019-02-23/2019022315_01_1.html)で閲覧可) に、「(和解に応じれば) 本裁判において、建築基準法違反という文言は記載されない」「本裁判にかかわった弁護士らにオーナーが相談した場合、高い確率で建物検査をアドバイスされる懸念あり」「一部上場企業でコンプライアンス遵守を表明している以上、GN [「ゴールドネイル」という問題物件] の修繕については、今後プロジェクトを組んで対応すべき」等という生々しい記載があること等を

スクープした。

つまり、同社上層部は、遅くとも2012年には修繕プロジェクトを組んで対応すべき建築瑕疵の問題を熟知しており、「2018年3～4月頃に知った」という昨年5月の会見は虚偽であったことが暴露されたのである。

## 5 論点の整理

今回の問題については、入居者サイドに立つ賃貸住宅トラブルネットワークやオーナーサイドに立つ当ネット等が110番活動に取り組んでいるが、論点としては、L社の「請負人」「転貸人」という2側面から整理できる。

まず、物件の「転貸人」としては、全物件を調査・補修するためと称して、入居者に「住み替え」を慫慂しているようであるが、大修繕に必要な補修期間中の「仮住まい」のあっせん等であれば理解できるが（民法606条）、「住み替え」とは現契約の解除と別物件への入居あっせんを意味すると思われるところ、転居に要する実費程度の負担だけでなく、相応の「財産上の給付」の提示を伴わなければ、「正当の事由」とは認められない（借地借家法28条）。まして、転居シーズンのこの時

期、転居先の確保は困難であり、条件の如何を問わず、早期の退去要求は非現実的とさえ言える。

他方、建築工事の「請負人」としては、注文主であるオーナーに対し、違法かつ危険な建物を引き渡していたことになり、欠陥住宅問題そのものである。この点、収益物件はオーナー自身の居住用ではないため不具合が発覚しにくいことに加えて、就中、サブリース物件の場合、「一括借上」という甘言を信頼しているオーナーは投下資本となる工事費のチェックが甘くなりがちで、業者にとって利ザヤを稼ぐ手っ取り早い方法である安普請を見抜くことが困難である上、提示される建築プランは「型式適合認定制度」や「型式部材製造者認定制度」といったブラックボックスを内包していることが多いため、建築確認検査機関や監理建築士によるチェックにも限界がある（後に発覚したダイワハウスの違法建築問題も同様である）。さらに、築年数によっては、民法や品確法に基づく瑕疵担保責任の期間制限も問題となるし、仮に補修が済んだとしても、L社のブランドイメージの回復は難しく、かつての「終了プロジェクト」のような事態に陥ることも懸念され、なお予断を許さない。

# レオパレス被害110番の報告

弁護士 高木 秀治（東京）

1 2019年2月24日 欠陥住宅東北ネットの「レオパレス21被害110番」 5件

○所有者：界壁の施工不良について心配である。それ以外についても欠陥があるのではないかと不安である。入居者から「遮音性が極めて悪い」等の苦情が絶えない。

○賃借人：界壁の不備その他防火性能の不備について多大な心配がある。命の危険を感じる。遮音性が極めて悪い。

○就職を控えた大学生の子が入居している。3月末で退去を求められているが、退去に応じなければならぬのか。

2 2019年3月21日 広島欠陥住宅研究会の「レオパレス21被害110番」 12件

○オーナーが賃借人に対して負う法的責任を知りたい。

○会社が倒産した場合、入居者との賃貸借契約を



どうなるのか。

- 界壁問題の調査・補修について、入居者がいる間は実施できないと言われているが、一体いつになるのか。
- 2019年6月までに全棟調査すると言われたが、全く調査に来ない。また調査時に気を付けるべきことについて聞きたい。
- 界壁問題の対象物件。問い合わせると「(空室の)2戸は確認して問題なかった」のみ回答。今後は立会を要請した。建築士などに立ち会ってもらいたい。
- 会社が調査し界壁不適合とのこと。賃貸人として賃借人に対し、騒音などの迷惑料は支払いたいと思っているが会社に請求できるか。
- 会社が倒産して保証賃料が入らなくなった場合の銀行との交渉。
- 現在入居募集は停止中。元々入居率がいい物件ではなく、いつも賃料変更を言われており、この問題で益々入居率が下がると思うが、次回の改訂時にそれで値下げを言われても納得できない。

3 2019年4月20日 欠陥住宅関東ネットの「レオパレス21欠陥住宅110番」41件

- レオパレスの物件を中古で購入したが、レオパレスからの連絡が全くない。
- レオパレス物件について、不動産会社が紹介を停止している。家賃保証がない一般管理や個人管理の場合は死活問題となる。
- 調査により界壁は異常なしと判断されたが、自分で確認したところ、隙間や割れが見受けられた。
- 入居している部屋は調べられないとして、建物の一部しか調査が完了していない。いつ調査が完了するのか見通しが立たない。
- レオパレスの調査により問題なしと判断されたが信用できない。第三者の建築士に依頼して調査を行いたい。
- 現在満室で調査を入れられない。レオパレスが倒産した場合はどうなるのか。
- 今回の問題とは別に当初から不具合が多数あり、補修を行う予定になっているが、補修が実施されず、そのままの状態となっている。

## 大手ハウスメーカーによる「大臣認定」「型式適合」「性能表示」の不適合問題 (積水化学、ミサワホーム、大和ハウス、レオパレスを例にして)

弁護士 吉岡和弘(仙台)

### 第1 基礎知識(まぎらわしい制度が数多く存在する)

#### 1 住宅性能表示について

住宅の品質を性能でとらえ、その性能を計る物差しとして特定可能な9分野(28項目)につき、性能表示基準、及び、評価方法基準を定めた(品確法3条、同3条の2)。その詳細は、告示1346

号、別表1において、①構造の安定、②火災時の安全、③劣化の軽減、④維持管理への配慮、⑤温熱環境、⑥空気環境、⑦光・視環境、⑧音環境、⑨高齢者などへの配慮を定め、現在は、これに「防犯」を加え、10分野となっている。

#### 2 建築基準法上の型式適合認定について

建築基準法上の「型式適合認定」(68条の10以

下)とは、同一の型式で量産される建築設備や、標準的な仕様書で建設される住宅などの型式について、一定の建築基準に適合していることをあらかじめ審査し認定し、型式適合認定を受けていれば、個々の建築確認時の審査が簡略化される制度。例えば、標準的な仕様による住宅、エレベーター、浄化槽等の型式など。

### 3 「住宅型式性能認定」「型式住宅部分等製造者認証」について(品確法31条～43条)

品確法の「住宅型式性能認定」(同31条)とは、性能評価を受ける際、前もって性能の認定を受けておくことで、設計段階における性能評価手続を軽減する事前評価制度である。住宅型式性能認定により住宅性能評価において認定された性能を有すると看做される(品確法32条)。

また、「型式住宅部分等製造者認証」(同33条)とは、規格化された住宅の部分又は住宅(工場生産される工業化住宅など)の製造者の技術的生産条件が一定の基準に適合する場合、前もって製造者が認証を受けることにより、施工段階・完成段階で現場における検査を簡略化するための事前評価制度である。現場に型式住宅部分等の製造者の認証を受けたマークを確認することで検査に変えることができる。同40条参照。

### 4 「大臣認定」について

建築基準法令や告示等に基づく技術規準に適合しない建物を建築仕様とする場合、国交大臣の認定を受けることにより建築を可能にする制度。かつて旧建築基準法38条に規定があったため「38認定」などと呼ばれた。1998年の改正で削除されたが、2015年改正で復活した。

→神戸地裁洲本支部平成14年4月26日判決(欠陥住宅判例第3集No18)は、「大臣認定を受けたマニュアル通りに施工されていなければ瑕疵と認められる」「大臣認定図書や施工マニュアルのとおり施工されることを監理する必要性は、一般の建築基準法の適用を受ける建物より格段に高いというべきである」と判示する。

### 5 長期優良住宅の認定について

長期優良住宅制度とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成20年法律第87号)に基づき、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画などの観点から高い基準に適合した家の認定を受けることにより、発注者には住宅ローン減税や登録免許税、不動産所得税、固定資産税が軽減される一方、住宅の寿命を延ばし、解体による環境負荷を減らし、長期間、高い資産価値を持つ住まいを提供しようという制度である。

### 6 住宅性能保証制度について

住宅性能保証制度は、(財)住宅保証機構が運営する住宅供給者が負うべき瑕疵担保責任をバックアップするための債務保証制度。住宅の所有者は保証書を交付されることにより、万が一、住宅供給業者が倒産した場合でも瑕疵補修費の8割相当の補修が受けられる。但し、その住宅に瑕疵がないことを保証するものではない。同制度に基づき現場審査を行うが、それは発注者のためではなく同機構自身のための審査である。

## 第2 ハウスメーカーの型式認定等の不適合事案

### 1 パナホーム 型式適合認定と異なる屋根仕様

建築基準法第63条に規定する屋根構造につき、パナホームは、型式部材等製造者の認証を受け、「火災による火熱に30分間耐える屋根」として準耐火構造に適合する仕様として建築確認・検査の特例を用いていた。ところが、2009年7月29日、同社の同仕様が認定型式の仕様と異なっていた。そこで、国交省は、建築基準法68条の18(型式適合義務)違反を理由に、パナホームの型式部材等製造者の認証を取り消した(同社は2年間新たな認証受けられず。同68条の12)。なお、関与した建築士の処分を検討する。認証を受けた製造者全社に点検を指示し、サンプル調査を実施する。

## 2 積水化学工業 住宅性能評価不適合

2012年7月13日、プレハブ住宅について型式住宅部分等製造者認証を受けた積水化学工業（株）が製造・新築した住宅のうち以下の性能不適合があったことが判明した。

- ① 住宅性能評価書に記載された性能は、省エネ対策の低放射複合ガラス（等級4）であったのに、実際には普通複層ガラス（等級3）を使用していた。
- ② 住宅性能評価書に記載された性能は、劣化対策の防腐・防蟻をした工場処理剤（等級2）を使用するところ、現場で薬剤を塗布する（等級2）施工をしていた。

## 3 ミサワホーム 壁の石膏ボード等の「型式適合認定」違反、「住宅性能評価」違反

2013年11月29日、ミサワホームは、プレハブ住宅の壁の変形を防ぐための補強に設ける石膏ボード又は合板につき、違反がある物件が全国で1619棟（このうち住宅性能評価物件947戸）あることが判明した。

## 4 大和ハウス工業 防火シャッター雨戸の「大臣認定」違反、「住宅性能評価」違反

2014年12月16日、大和ハウスが施工した住宅の防火シャッター雨戸のガードレール下地枠を躯体に固定するネジはメーカー指定の寸法のネジを使用すべきところ、国土交通大臣認定の仕様と異なる仕様で施工されていた。

## 5 大和ハウス工業 小屋裏界壁パネルの「大臣認定」違反

2018年10月18日、大和ハウス工業（株）が施工

した共同住宅等160棟の小屋裏界壁パネルが、防火については44棟、遮音については158棟で国土交通大臣認定の仕様に適合していなかった。

- ① 界壁パネルの表面の材料は「網入り強化石膏ボード」→普通石膏ボード
- ② 胴縁の形状はC形鋼、金物で固定→□形鋼、溶接で固定

## 6 ミサワホーム 「型式適合認定」「住宅性能評価」の各不適合

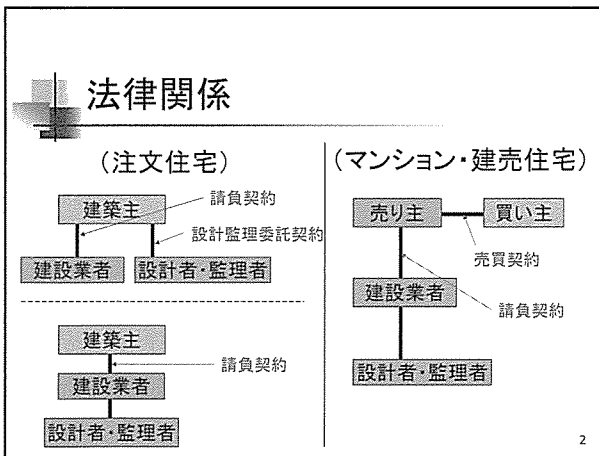
2018年9月18日、ミサワホームから計算ソフトに不備があり、型式認定仕様に不適合の住宅を供給したとの報告があり、国交省は、不備のあったソフトを用いて設計された1万1330棟について調査を指示したところ、同社は、2019年1月17日、認定を受けた型式の仕様に適合しない住宅が149棟（このうち住宅性能評価書を取得した物件は97棟）存在することを認めた。

## 7 レオパレス 界壁、外壁、天井が「告示」違反、「大臣認定」違反

レオパレス21は、2018年4月27日、同5月29日に共同住宅の界壁の不備があり、同年10月4日に全棟調査をする過程で更に新たな不備が見つかったと発表。国交省は、該当物件の特定等を指示したところ、同社は、2019年2月7日、施工した共同住宅1324棟に、界壁、外壁及び天井が告示又は大臣認定に定める仕様に適合しない仕様になっている棟の報告をした。

# 建築士のための改正民法入門

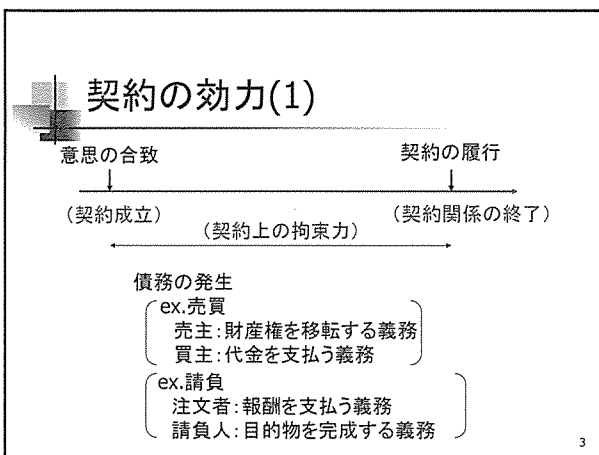
弁護士 河合 敏 男 (東京)



2

1 建物を取得する場合の基本的な法律関係を示した図です。右は売買契約による住宅取得です。左は、注文住宅による住宅取得です。注文住宅の場合は、施工と設計・監理が分離する設監分離型（上の図）とすべてを施工者に任せる設計施工一貫型（下の図）があります。

2 直接の契約当事者間では、契約に基づく法律関係が生じます。



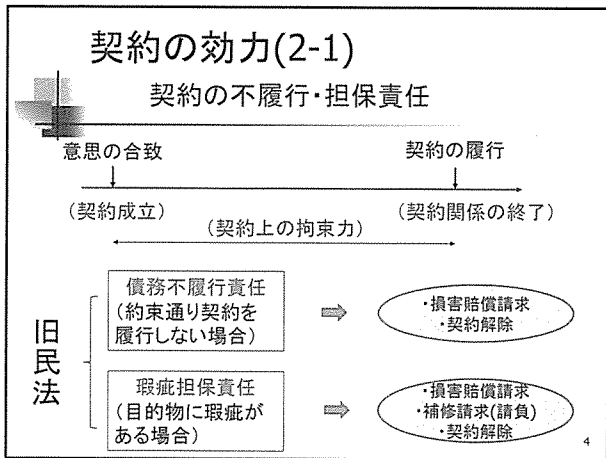
3

1 今回の民法改正は、契約合意を重視する方向での改正となっています。

2 契約は、当事者の意思の合致によって成立します。このような意思表示を要素として私法上のいろいろな効果が発生する行為を「法律行為」と呼びます。

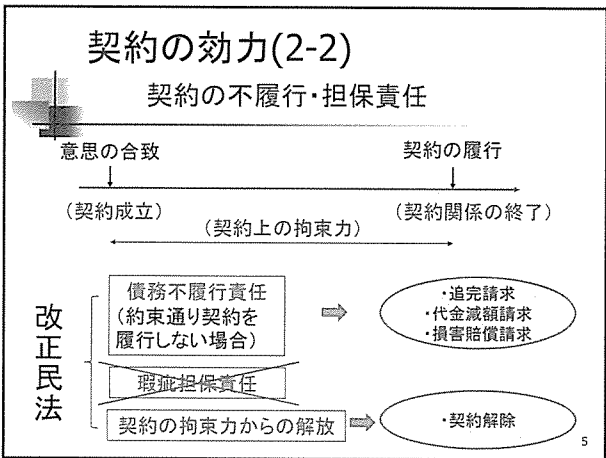
3 契約が成立すると、契約に従ってこれを履行する義務が生じます。これを「契約上の拘束力」といいます。契約が遵守されることが経済活動の基本となるからです。

4 契約上の義務が最終的に誠実に履行されると契約関係は終了します。



1 旧民法は、約束通り契約を履行しない場合を債務不履行責任、履行後に瑕疵が発見された場合を瑕疵担保責任として、別個に規定していました。その結果発生する効果は、図の右の○で囲った部分です。

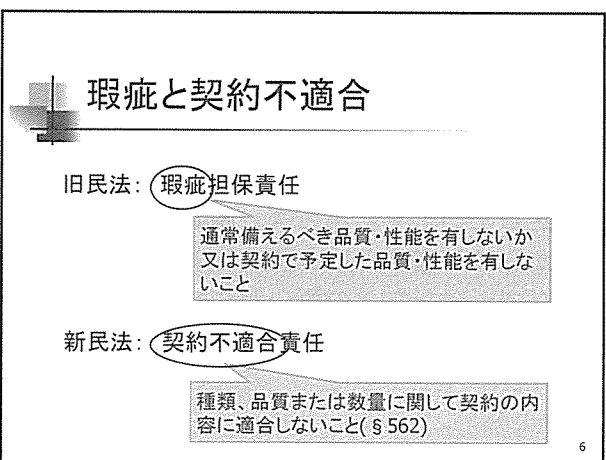
2 これを見ると、損害賠償請求とか契約解除権とは、どちらの責任の法律効果としても成立し得ることになっており、錯綜してわかりにくい法体系です。この債務不履行責任と瑕疵担保責任の2つの関係を整合的にどう理解すればよいのかが旧民法では問題となっていました。



1 改正民法は、瑕疵担保責任の規定を削除して、すべて債務不履行責任で統一的に処理することになりました。

2 法律効果として、新たに代金減額請求も加えられました。

3 契約解除権については、「契約の拘束力から解放する制度」という位置づけとなりました。ただし、契約解除も、原則として債務不履行の場合に発生するので、広い意味で債務不履行責任の効果と位置付けることもできます。



1 改正民法では、瑕疵担保責任はなくなったので、「瑕疵」という文言も使わないことになりました。これに代えて、改正民法では、「契約不適合」と表現することになりました。

2 旧民法の「瑕疵」の概念と改正民法の「契約不適合」の概念は、実質的な内容上の変更はないとされています。

### 契約不適合の内容(判断基準)

**契約の内容**

【主観的基準】⇒ 契約（設計図書）  
 【客観的基準】⇒ 建築基準法・施行令・大臣告示・金融支援機構仕様書・日本建築学会仕様書(JASS) etc.

欠陥か否かは、主観的基準、客観的基準に照らし、これらに違反していないかどうかで判断。

◎参考判例(最判平成15年10月10日)  
 約定によって断面寸法300mm×300mmの鉄骨柱を使用すべきところ、約定に違反して、同250mm×250mmの鉄骨柱(建築基準法上安全性は確保されている。)を使用して施工された工事には、瑕疵があるというべきである。

7

欠陥住宅の場合、欠陥判断の基準は、この図のようになります。従来の瑕疵判断の基準と変わりません。

### 改正民法の法体系

第一章 総則  
 第二節 債務不履行  
 ★ 415条 債務不履行による損害賠償

第二章 契約  
 ★ 第一節 契約の解除  
 541条 催告による解除  
 542条 催告によらない解除

第三節 売買  
 ★ 559条 有償契約への準用  
 ★ 562条 買主の追完請求権  
 ★ 563条 買主の代金減額請求権  
 564条 買主の損害賠償請求権及び解除権の行使

第九節 請負（旧瑕疵担保責任の規程は削除）

8

- 1 改正民法の法体系はこのようになります。
- 2 請負契約の契約不適合責任（担保責任）は、売買契約の規定を準用することになったので、旧民法の請負契約の節に規定されていた瑕疵担保責任の規定は全部削除されました。

### § 562 追完請求権

1. 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
2. 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

9

- 1 欠陥の補修を求める場合は、この規定によることとなります。売主・請負人の帰責事由は必要ありません。
- 2 第1項但書は、買主（注文者）の請求した追完方法と異なる追完方法ができる場合を規定しています。例えば、雨漏りの補修で下地からやり直せという請求に対して、シーリングで十分だなどの争いが生ずることが予想されます。

## § 563 代金減額請求権

1. 前条第1項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
2. (省略)
3. 第1項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前2項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

10

10

- 1 改正民法で新たに既定された請求権です。
- 2 損害賠償請求と代金減額請求権との違いですが、代金減額請求権は、契約の一部解除と同じ機能をもつ制度とされています。
- 3 この規定も売主(請負人)の帰責事由は要件とされていません。

## § 415 - 1項 債務不履行による損害賠償

1. 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

11

11

- 1 損害賠償請求権の根拠条文です。「債務の本旨に従った履行をしない」というのは、例えば工事をぐずぐずやっていて、約束の期日までに完成させないとか、設計図書通りに施工しないなど不完全な履行をする場合をいいます。
- 2 但書によって、債務者側の「帰責事由」が必要とされています。但書で書くという条文の書き方は、帰責事由の不存在の立証責任を債務者側に負わせるということを意味しています。

## § 415 - 2項 債務不履行による損害賠償

2. 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。
  - 一. 債務の履行が不能であるとき。
  - 二. 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
  - 三. 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

12

12

- 1 415条は2項は「債務の履行に代わる損害賠償」について規定しています。これを一言で「填補賠償」と呼びます。
- 2 旧民法の請負契約の瑕疵担保責任では、修補請求か修補に代わる損害賠償請求かは、請求者が任意に選択できることが明文上明らかでした。改正民法では、旧民法と同様に考えるべきかどうかについて学説上の争いがあります。

## § 541 催告による解除



当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

13

13

- 1 契約解除の原則規定です。履行の催告をしても相手方が履行しないことが必要です。
- 2 相手方の帰責事由は不要です。
- 3 但書により、債務の不履行が軽微であるときは解除できません。

## § 542 催告によらない解除



次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

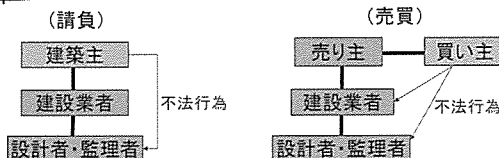
- 一. 履行不能
- 二. 明らかな履行拒絶
- 三. 一部履行不能又は履行拒絶で、残部のみでの目的不達成
- 四. 定期行為の履行期徒過
- 五. 催告しても履行の見込み無し。

14

14

催告をしないで、いきなり解除できる場合を規定しています。

## 不法行為とは



第709条（不法行為による損害賠償）  
故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

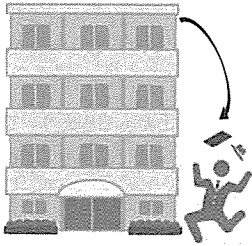
15

15

- 1 不法行為は、契約関係にない者の間でも権利行使（損害賠償請求）できる法制度です。交通事故における損害賠償請求が典型例です。
- 2 契約不適合責任と異なり、相手方に故意または過失があることが必要です。



## § 717 工作物責任



第717条  
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

16

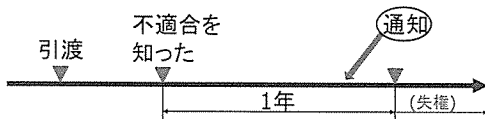
16

1 工作物責任も不法行為責任の一種です。709条と異なるのは、「故意または過失」の要件が入っていないことです。すなわち無過失責任です。例えば、マンションのタイルが、剥離して落下して通行人に怪我をさせた場合が考えられます。

2 東京高裁平成29年3月15日判決は、区分所有建物の共有部分に瑕疵があった場合、717条の工作物責任を負うのは、管理組合ではなく区分所有者全員であるとしています。

## 権利の行使期間（§ 566, § 637）

不適合を知った時から1年以内にその旨を売主（請負人）に通知しないときは、買主（注文者）は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。  
ただし、売主（注文者）が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。



17

17

1 権利には一定の行使期間が定められています。所定の措置を取らず、期間を徒過すると権利を失います。

2 契約不適合責任は、不適合を知った時から1年以内にその旨を売主（請負人）に通知することが必要です。

## 権利の行使期間（新旧比較）

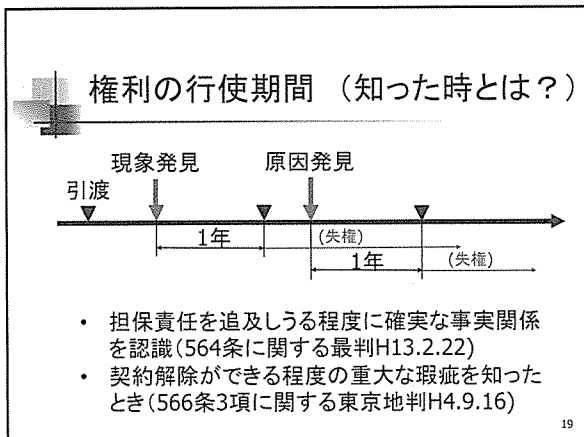
	旧民法	改正民法	例外	例外の例外
売買	知った時から1年 かつ引渡時から10年	契約不適合を知った時から1年	免除や短縮の特約	★品確法94,95条 雨水の浸入の防止に関する部分及び構造耐力上主要な部分は引渡より10年保証を強制
請負	引渡時から木造5年、鉄骨や鉄筋コンクリートは10年			★宅建業法40条 引渡時より2年以上を強制 ★消費者契約法8条1項5号 責任免除条項は無効

18

18

1 旧民法の瑕疵担保期間と改正民法の権利行使期間を比較した一覧表です。

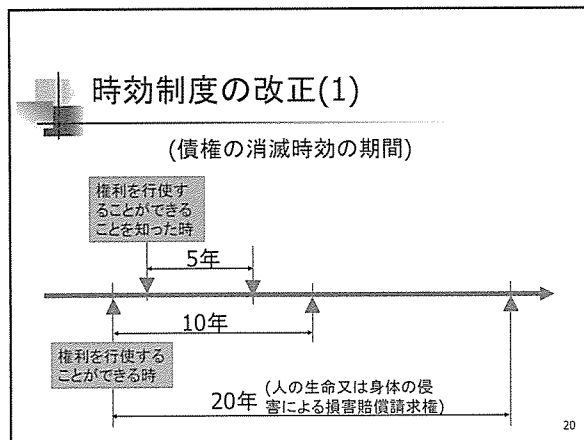
2 一覧表の「例外」と「例外の例外」と記載した部分は、新旧で変更ありません。



1 1年の期間の起算点となる「不適合を知った時」とはどの程度の認識を持った時をいうのが解釈上問題となります。例えば、雨漏りの現象を発見した時か、それともその後雨漏りの原因が明らかとなった時かという問題です。

2 債権法改正の部会資料（75A・38頁）では、注文者の認識の程度について、「現行民法の売買の担保責任に関する規定の解釈が参考になる」とされていますので、これらの判例が参考となります。

19

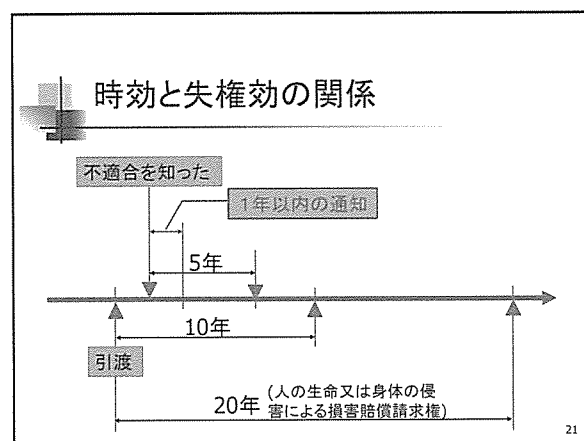


1 権利行使期間については、1年の失権効の他に、「時効」制度による期間制限も同時にかかってきます。

2 改正民法は、債権は権利を行使できる時を知った時から5年または権利を行使できる時から10年で消滅時効にかかるとしています。旧民法で定めていた短期消滅時効の規定は全部削除されました。

3 この例では、5年の方が先に到来するので、この時点で時効にかかります。

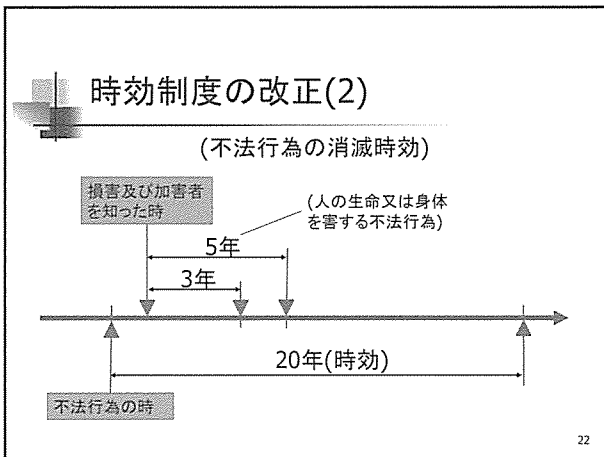
20



1 1年の失権効と5年または10年の時効は同時にかかってくるので、両方に注意しなければなりません。

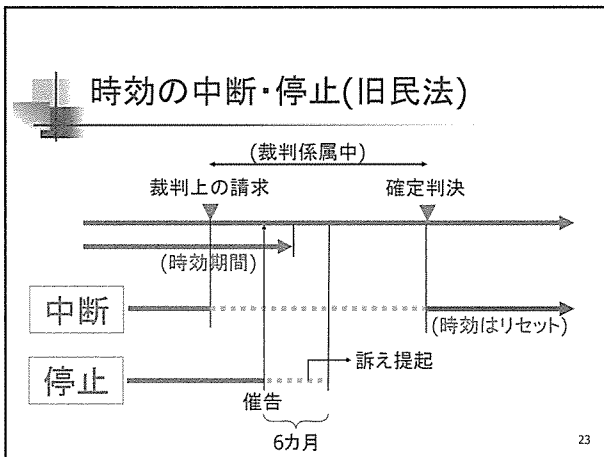
2 つまり、不適合を知った時から1年以内の通知と、5年または10年の時効完成前までに裁判上の請求をするなどの所定の権利行使を行う必要があります。

21



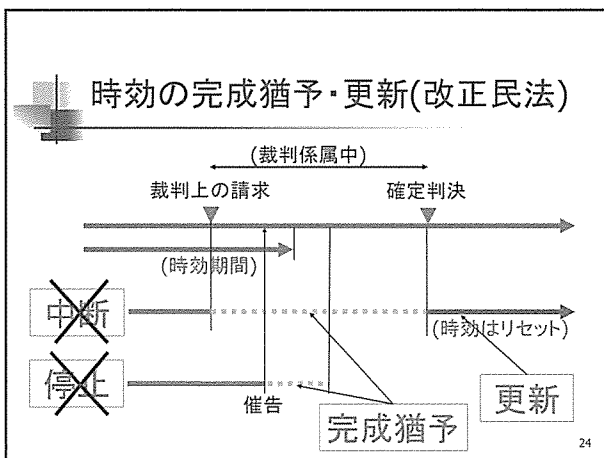
22

- 1 改正民法の不法行為責任の時効です。
- 2 20年について、最高裁判例は「時効期間」ではなく「除斥期間」であるとしてきましたが、改正法ではこれも時効期間あることが明文上明らかとなりました。



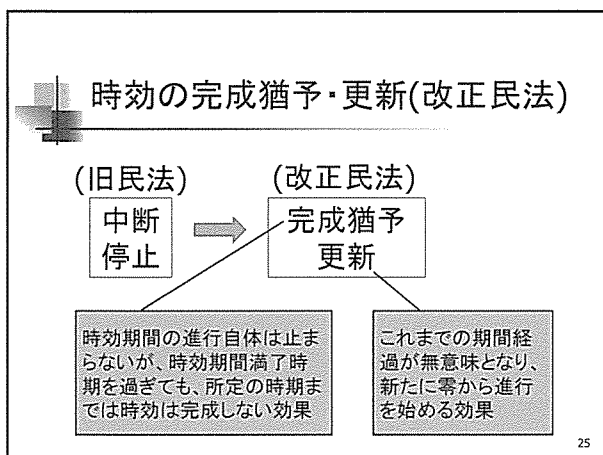
23

- 1 旧民法は、時効の進行を止める場合として、裁判上の請求などを時効の「中断」、履行の催告による一時的停止を「停止」と呼んでいました。
- 2 しかし、用語として分かりにくく、誤解を招きやすいという弊害がありました。例えば、図の点線部分は、権利の存続が未確定の状態、ただ時効完成が猶予されている状態という方が正確です。



24

- 1 改正民法は、「中断」と「停止」の文言を排除し、「完成猶予」と「更新」に用語を改めました。図の点線部分を完成猶予と呼び、点線に続く実践部分を更新と呼びます。その時点での権利の状態を表現する日本語として、適切な表現に改めたということになります。
- 2 これまで中断と呼ばれていた法制度は、まず時効の完成猶予から入っていき、その次に更新に至るということになります（但し、債務承認はいきなり更新となります。）。



25

完成猶予と更新の意味は、言葉で表現するとこうということになります。

### § 147 裁判上の請求等の完成猶予事由

- 次に掲げる事由がある場合には、その事由が終了する(確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定することなくその事由が終了した場合にあっては、その終了の時から6箇月を経過する)までの間は、時効は、完成しない。
  - 裁判上の請求
  - 支払督促
  - 裁判上の和解、民事調停、家事調停
  - 破産手続参加、再生手続参加、更生手続参加
- 前項の場合において、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したときは、時効は、同項各号に掲げる事由が終了した時から新たにその進行を始める。

26

26

1 第1項は裁判上の請求など、完成猶予事由を定めた条文です。

2 第2項は、更新を定めた条文です。確定判決の場合、それ以降の消滅時効は10年間になります。

3 第2項によって、更新に至らなかった場合は、1項のカッコ書きの期間まで、時効完成が猶予されます。例えば裁判上の請求によって完成猶予となったが、訴え取下となった場合、完成猶予の期限は取り下げた日から6か月経過した時となります。

### § 148 強制執行等の完成猶予事由

- 次に掲げる事由がある場合には、その事由が終了する(申立ての取下げ又は法律の規定に従わないことによる取消しによってその事由が終了した場合にあっては、その終了の時から6箇月を経過する)までの間は、時効は、完成しない。
  - 強制執行
  - 担保権の実行
  - 民事執行法第195条に規定する担保権の実行としての競売の例による競売
  - 民事執行法第196条に規定する財産開示手続
- 前項の場合には、時効は、同項各号に掲げる事由が終了した時から新たにその進行を始める。ただし、申立ての取下げ又は法律の規定に従わないことによる取消しによってその事由が終了した場合は、この限りでない。

27

27

強制執行等の場合の完成猶予事由を定めた条文です。

§ 149～§ 151, § 158～§ 161  
その他の完成猶予事由



条文	表題	要件・効果
149	仮差押え・仮処分	仮差押え・仮処分終了時から6ヶ月間猶予。
150	催告	催告の時から6ヶ月間猶予。
151	協議を行なう旨の合意	権利についての協議を行う旨の書面による合意のとき、1年間、合意した期間、協議続行拒絶の時から6ヶ月間の内、いずれか早い時期まで猶予。
158	未成年者・成年被後見人	時効完成前6か月以内の間に法定代理人がいないとき、能力回復又は後見人選任後6ヶ月間猶予。
159	夫婦間の権利	夫婦間の権利。婚姻解消後6ヶ月間猶予。
160	相続財産	相続人確定又は相続財産管理人選任又は破産決定の時から6ヶ月間猶予。
161	天災等	天災その他の事変により147条、148条の手続を取れないとき、その障害消滅時から3ヶ月間猶予。

28

1 その他の完成猶予事由を一覧にしたものです。

2 149条〔仮差押え・仮処分〕は、旧民法では中断事由でしたが、改正民法では完成猶予事由となりました。更新の効果は生じません。

3 151条は改正民法で新設された完成猶予事由です。この書面の合意は、電磁的記録でもよいとされています。

経過規定 (附則10条)

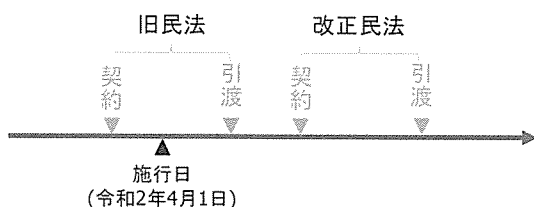


1. 施行日前に債権が生じた場合(施行日以後に債権が生じた場合であって、その原因である法律行為が施行日前にされたときを含む。以下同じ。)におけるその債権の消滅時効の援用については、新法第145条の規定にかかわらず、なお従前の例による。
2. 施行日前に旧法第147条に規定する時効の中断の事由又は旧法第158条から第161条までに規定する時効の停止の事由が生じた場合におけるこれらの事由の効力については、なお従前の例による。
3. 新法第151条の規定は、施行日前に権利についての協議を行う旨の合意が書面でされた場合(その合意の内容を記録した電磁的記録(新法第151条第4項に規定する電磁的記録をいう。附則第33条第2項において同じ。))によってされた場合を含む。)におけるその合意については、適用しない。
4. 施行日前に債権が生じた場合におけるその債権の消滅時効の期間については、なお従前の例による。

29

時効は、一定期間の経過によって生ずる法律効果の生ずる制度なので、改正民法が施行日との関係でいつから適用になるかは重要です。その関係を定めているのが民法の附則の部分で、時効関係は附則10条に規定されています。

時効の適用関係



30

1 建物建築請負工事の場合、契約が民法施行日より前のときは、旧民法が適用されることとなります。改正民法が適用されるのは、図の右側のパターンです。

2 例えば、旧民法170条は、「工事の設計、施工又は監理を業とする者の工事に関する債権は、工事が終了した時から3年で時効消滅する」とされているので、施行日をまたぐ図の左側のパターンの場合は旧民法に基づいて引渡の時から3年で時効消滅することになります。

## 設計者の責任(1)

～設計図書に契約不適合があった場合の責任～

**【請負契約】(旧民法632条)**  
 請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

**【委任契約】(旧民法643条)**  
 委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。

※「事実行為」の場合→準委任契約

31

31

1 請負契約は「仕事の完成」を約することが重要な要素となる契約です。仕事を完成しない限り報酬の支払いを受けることはできません。

2 委任契約は、仕事の完成ではなく、委任事務を処理することを約する契約です。有償の場合と無償の場合があります。なお、法律行為を委託する場合を委任契約、事実行為（例えば医師の診療行為）を委託する場合を準委任契約と呼びますが、その法律効果はどちらも同じです。

3 設計契約が請負契約か準委任契約かについては争いがあり、裁判例も分かれています。

## 設計者の責任(2)

**◎改正民法の請負の規定**  
 第634条（注文者が受ける利益の割合に応じた報酬）  
 次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなす。この場合において、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

**◎改正民法の委任の規定**  
 第648条の2（成果等に対する報酬）

1. 委任事務の履行により得られる成果に対して報酬を支払うことを約した場合において、その成果が引渡しを要するときは、報酬は、その成果の引渡しと同時に、支払わなければならない。
2. 第634条の規定は、委任事務の履行により得られる成果に対して報酬を支払うことを約した場合について準用する。

32

32

1 改正民法第634条で「注文者が受ける利益の割合に応じた報酬」の規定を新設しました。これは最高裁判例を明文化したものです。

2 改正民法第648条の2で「成果完成型」と呼ばれる委任契約の規定を新設し、請負契約と同様の規定を置いています

3 この2つの規定により、設計契約が請負契約か準委任契約かの法的性質論によって、結論はほとんど変わらないことになると考えられます。

4 設計ミスや監理懈怠の設計・監理者の法的責任は、改正の前後によってほとんど変わらないと考えてよいと思われます。

## 建築士のための改正民法入門

ご静聴ありがとうございました。

33

33

## 欠陥住宅事件報告

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：令和元年6月2日 札幌大会

報告者：㊦鳥居玲子&amp;㊦吉田大輝

## I 事件の表示 (通称事件名：熊本地震住宅全壊事件)

判決日	熊本地方裁判所 平成30年12月27日
事件番号	平成29年(ワ)第515号
裁判官	遠藤浩太郎 植田裕紀久 伊藤佑貴
代理人	鳥居玲子 吉田大輝

## II 事案の概要

建物概要	所在	熊本県益城町		
	構造	木造2階建(在来工法)住宅	規模	1階70.80㎡、2階55.06㎡
入手経緯	契約	平成25年2月13日 建売	引渡	平成25年2月28日
	代金	2580万円(土地・建物)		
相談(不具合現象)	平成28年4月熊本地震で全壊。両隣の住宅はほぼ無傷。			

## III 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争点 (相手方の反論も)	① ベタ基礎に適した耐力を有する地盤でなかったといえるか ○ ② ホールダウンアンカーの一部不設置が瑕疵にあたるか ○ ③ 筋交いの断絶及び上記①②の瑕疵と建物全壊との因果関係 ○ ④ 売買契約解除の可否(契約目的を達し得ないといえるか) ○	
欠陥	筋交いの断絶(窓の設置、クーラースリーブ設置による断裂)、地盤改良なし、ホールダウンアンカーの一部不設置(代わりにオメガコーナーを設置)	
損害 (万円)	合計	2679万0000円 / 4227万8878円 (認容額 / 請求額)
	代金	2580万0000円 / 2580万0000円
	解体費用	0円 / 120万9600円
	転居費用	15万0000円 / 32万4000円
	仮住賃料	
	慰謝料	0円 / 500万0000円
	調査鑑定費	14万5800円 / 14万5800円
	弁護士費用	240万0000円 / 300万0000円
その他	登記費用30万5525円、住宅ローン事務手数料5万2500円、契約書印紙代4万0800円、保険会社手数料5万2500円、火災保険料 39万3220円、ローン金利581万2433円、3年分の固定資産税14万2500円が請求どおり認められた。但し受領した地震保険金850万円を損益相殺。	
構成	売主 瑕疵担保責任(契約解除及び損害賠償)、不法行為責任	

## IV コメント

### 1 判決分析（意義・射程・問題点等）

- (1) 平成28年4月の熊本地震により、益城町は震度7の揺れを2回経験し、多数の建物が倒壊した。本件住宅もこの益城町内に所在しており、地震で大きく損傷し、全壊となったものである。このような事件では、業者側が、瑕疵と全壊との因果関係を否定し、全壊は不可抗力であったと主張することが多く、本件でもやはりそのような主張がなされた。

この点につき、判決は、「筋交いが不足していれば（瑕疵1）、地震力を受けたときに軸組が平行四辺形に変形しやすくなり、軸組が有する変形性能を超えた変形に至った場合に、変形は復元されず、建物が傾いたままとなり、さらには軸組そのもの、すなわち柱及び梁が損傷することがあり、また、一般に軟弱な表層地盤では（瑕疵2）、加速度増幅率が大きく、同地盤上の建物が揺れやすくなる。そして、建物の1階柱を土台に緊結する場合に、基礎に埋め込んだアンカーボルトを用いるべきとされるのは、せん断や曲げから土台を守るためであるから、本件のように1階柱脚部にホールダウンアンカーが入っていない場合には（瑕疵3）、土台がせん断や曲げを受けやすくなるものと考えられる。そうすると、瑕疵1ないし3はいずれも本件建物の地震に対する耐性を損なうものであるということができ、平成28年熊本地震を受けて本件建物が全壊となったことに優に影響を及ぼしたものと認められる。他方で、本件建物が隣接する木造2階建ての住宅は、上記地震によっても躯体部分の変形や損傷はなく、応急危険度判定でも問題なかったというのであるから、同地震が本件建物の全壊の契機になったということはできても、全壊の原因になったとまでいうことはできないし、本件の全証拠を精査しても、他に全壊の原因をうかがうことはできない」として、瑕疵と本件建物の全壊とという結果との間の因果関係を肯定した。業者側の不可抗力の主張を排斥し、端的に因果関係を認めたもので、先例的な意義を有する判決である。

- (2) 原告とその家族は、築3年の家を失い、仮設住宅での不便で窮屈な生活を余儀なくされており、慰謝料が認められるべき事案であったが、判決は慰謝料を認めなかった。相当高額の遅延損害金がつくこととのバランスをとった可能性もあるが、この件で慰謝料を認めないのならどのような件で認められるのかと感じる（現在、附帯控訴中）。

### 2 主張・立証上の工夫

- (1) 熊本地震直後にふくおかネットが実施した無料簡易調査の時点では、ホールダウンアンカーの一部不設置のみ確認できたが、破壊調査ができないことや、地盤に関する資料がなかったことから、それ以外の瑕疵は不明であった。その後、公費解体の時期が迫ったが、費用等の問題で、建築士による瑕疵調査ができないままにすべて解体となってしまった。この解体の際に、筋交いの断絶が確認されたものである。このため、解体時に原告が撮影した膨大な写真をもとに、瑕疵を立証することになった。
- (2) 瑕疵と全壊との因果関係を立証するため、それぞれの瑕疵によって、地震時に建物がどのような影響を受けるか、建築士に意見書を作成してもらった。また、両隣の住宅が無傷であった点を立証するために、両隣のお宅を弁護士が訪問し、陳述書を作成した。
- (3) 解除構成にせず、建替費用相当額の損害賠償請求とすることも考えられたが、建売時の価格のうち建物の建築費用を切り分けることが困難であること、建替費用の算定に期間を要し解決が遅れるおそれがあったことから、解除構成とした。
- (4) 熊本地裁からは、当初、専門委員の選任の話も出たが、当方が難色を示したところ、それ以上は言われなかった。専門委員が選任されていたら判決までにさらに時間がかかったのではないかと。
- (5) 相手方が執行停止も申し立てずに控訴したため、預金差押をしたところ、その後に2700万円の担保を積んでの執行停止がされた。



## 欠陥住宅事件報告

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：平成31年4月20日総会

報告者：㊦田原卓哉

## I 事件の表示 (通称事件名：擁壁傾きすぎた事件)

判決日	地方裁判所 平成31年2月28日判決
事件番号	平成28年(ワ)第202号 損害賠償請求事件
裁判官	西岡繁靖、湯浅徳恵、進藤諭
代理人	上田敦、田原卓哉

## II 事案の概要

建物概要	所在	A県B市	
	構造	木造スレート葺(軸組工法)2階建	規模 敷地188.84㎡、延面積138㎡
	備考		
入手経緯	契約	平成8年7月5日契約	引渡 平成8年7月 日
	代金	建物1798万8667円、土地1396万3800円	
	備考	土地区画整理事業により造成され分譲された宅地を購入し自宅を建築	
相談(不具合現象)	土地擁壁の傾斜及びこれに基づく建物の不同沈下		

## 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擁壁及び建物の傾斜の発生原因 (○:軟弱地盤が原因) ②擁壁の傾斜についての被告の過失 (○:信義則上の義務違反) ③消滅時効、除斥期間の起算点 (○:調査結果を知った日、土地の売買契約日) ④原告らの過失 (×:損害発生を認識する契機がなかった。)	
欠陥	○擁壁が1000分の35~1000分の61傾斜。 ○擁壁下部の地盤の長期許容応力度が基準を大きく下回る。 ○擁壁が傾斜した分だけ建物側の土が引っ張られ建物下部の土が減少して傾斜した。	
損害	合計	2275/3045 (認容額 / 請求額)
(万円)	④代金	270/297
	⑥修補費用	1978/1978
	⑦転居費用	0/0
	⑧仮住賃料	0/0
	⑨慰謝料	0/500
	⑩調査鑑定費	0/0
	⑪弁護士費用	207/277
	⑫その他	/
責任主体と法律構成	①売主	不法行為責任
	②施工業者	
	③建築士	
	④その他	

## IV コメント

### 1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 擁壁及び建物が傾斜していること自体について争いはなく、その原因がどこにあり、その責任は誰にあるのかという点が争点となった。

判決は、擁壁下部の長期許容応力度が上積荷重のあるなしに関わらず大きく下回ること、基礎の滑り出す力が全滑動抵抗力の3分の2を下回っておらず、宅地造成等規制法施行令7条3、4号の要求する水準を満たさないことから、擁壁の傾斜は、擁壁下部地盤が軟弱で長期許容応力度が必要な数値を下回っているため擁壁の裏込め土の水平方向への土圧に建物の荷重が加わり、この圧力に耐えられず下方に沈下したと推認した。また、建物の傾斜についても擁壁が傾斜した分だけ建物側の土が引っ張られ建物の下にあった土が移動して減少したことが原因であると認定した。

- (2) 注意義務の設定について

原告は、地盤強度を確認した上で地盤改良工等の必要な措置を講じ、法令の許容する地盤の許容応力度を確保しつつ擁壁を設置する義務を負うべきところ、被告がこの義務を懈怠した旨主張していた。

ところが、裁判所は、土地の買主及び購入条件とされた土地上の建物を建築する者に対し、土地購入後にそのまま建物を建築することができるものとして購入申し込みを募集し、原告らにおいてもそのような性状の土地であると信頼することは当然であるから、被告においてもこのような信頼を損なうことのないように分譲地の性状を確保した上で分譲の申し込みを募集すべき信義則上の義務を負うものと解され、この義務に違反した場合には契約責任のみならず不法行為責任も負うと判示した。

この点は弁論主義との関係で問題かもしれないが、その理由は、下記(4)の通り、除斥期間の起算点との関係で、不法行為日を売買契約締結日(平成8年7月5日)にするためだったと思われる。

- (3) 原告らの損害について

裁判所は、土地購入費用相当額を損害であるとする一方、地盤が軟弱で擁壁が傾斜している状態を前提とする土地の現在の価値分だけ損益相殺する必要があるとした。損益相殺の対象となる土地の現在の価値について被告が主張立証責任を負うところ、被告がこれを主張立証しなかったにもかかわらず、原告が地盤改良費及び擁壁施工費用を損害として主張していた点を捉え、これを不利益事実の陳述とみて、弁論の全趣旨としてしん酌した点が特徴的である。

なお、居住利益については、最高裁平成22年6月17日判決の趣旨を引用して排斥している。

- (4) 消滅時効及び除斥期間の起算点について

消滅時効については、擁壁調査の依頼をしてその結果報告を受けた時点を起算点とし、除斥期間については、不法行為日を土地の売買契約を締結した日(平成8年7月5日)を起算点とした。権利救済の観点からは妥当な判断であったといえる。

### 2 主張・立証上の工夫

- (1) 建物の施工業者を相手方にせず擁壁を設置した公共団体のみを相手方にしたのは、法的構成がわかりやすい上、責任のなすりつけあい避ける意味でも良かった。

- (2) 擁壁傾斜の原因については、感覚的には当然のことであったがこれを裁判所に伝えるに苦労した。機序を図解した準備書面を提出するなどしてわかりやすく伝える工夫をした。廣瀬先生の意見書でも、あまり難解なことは書かずに本筋の部分をしてできるだけ簡潔に伝える内容にいただいた。

- (3) 現地進行協議期日において、瑕疵現象を肌で感じてもらうのはやはり有効。

### 3 所感

約3年にわたる裁判であったがほぼ全ての期日について原告家族が傍聴され、裁判所に対する見えない力になったのかも知れない。

# 日弁連消費者問題対策委員会 土地・住宅部会

## 活 動 報 告

土地・住宅部会 部会長、弁護士 千葉 晃 平 (仙台)

### 1 土地住宅部会とは

日弁連の消費者問題対策委員会は、委員・幹事190名により構成され、16部会と2PTが設けられています。時代とともに多様化・複雑化する悪質商法等から消費者の権利を守り、経済的弱者の立場に置かれる消費者の安全及び取引の公正を求める権利が保障されるため、法律の制定・改正や制度の改善について官庁等に対する意見・提言を取りまとめ公表しています。土地住宅部会は、1995（平成7）年1月17日発生の阪神・淡路大震災の翌年3月に設置され、「安全な住宅に居住する権利」に対する重大な人権侵害である欠陥住宅問題に対する予防と救済のため、建築生産システム、建築行政、建築紛争のあり方等について、調査・研究し、また、東日本大震災等により顕在化した地盤問題、家賃滞納データベース等の賃貸住宅に関する問題を含む住宅政策全般に幅広く取り組んでいるものです。

### 2 活動報告

- (1) 第45回松山大会までの活動は、同大会における報告のとおりです。
- (2) 松井大会以降は、第7・8回（12月12・13日）、第9・10回（2月7・8日）、第11・12回（4月9・10日）が開催され、5月末が年度替わりで、次回は新年度第1・2回（6月6・7日）が予定されています。部会長は交替予定で

わがネットのU弁護士に！

- (3) 主な取組等は、次のとおりです。

#### ① シンポジウムを開催します！

住宅瑕疵担保履行確保法施行10年をむかえ、下記シンポジウムを開催します。是非、ご予定・ご参加下さい！

#### 記

名称	シンポジウム「住宅瑕疵担保履行確保法施行10年目の現状と課題～安全な住宅に居住する権利は実現されているか」(案)
主催	日本弁護士連合会
日時	2019年8月1日(木) 午後6時～午後8時30分
場所	弁護士会館17階
内容	国交省、保険業界の出席も得て、基調報告・パネルディスカッションを通じ、瑕疵担保履行確保法施行10年を振り返るとともに、現在及び今後の課題を検討する。

- ② カヤバ免震・制振偽装、レオパレス、大和ハウスの違法施工等の現実的な対応策を検討しています。
- ③ 家賃債務保証業者、サブリース問題への対応等の継続的取組みも続けています。

欠陥住宅 北海道 ネット			
設立年月日	2001年5月26日	会員数(2018.4.1現在)	7人
代表	宮下 悟(建築士)	弁護士	3人
事務局長	石川和弘(弁護士)	建築士	4人
連絡先	〒060-0042 札幌市中央区大通西10丁目4 南大通ビル東館8階 弁護士法人札幌・石川法律事務所 TEL:011-209-7150 TEL:022-399-6483	学者	0人
		その他	0人
活動報告	<p>【定例勉強会】</p> <p>2006年6月から2か月に一度の頻度で、消費者センターの相談員や一般消費者を対象とし、毎回、建築士1名、弁護士1名が講師となり、2時間の勉強会を開催している。</p> <p>第76回 12月29日 宮下建築士 新築住宅の第三者検査 山田弁護士 民法改正と住宅</p> <p>第77回 2月21日 中村建築士 マンション共用部の結露 山本弁護士</p> <p>第78回 4月17日 長江建築士 マンション専有部瑕疵事例 山本弁護士 責任追求の期間制限</p>		

欠陥住宅 東北 ネット			
設立年月日	2001年5月26日	会員数(2019.3.31現在)	72人
代表	平山建治(建築士)	弁護士	36人
事務局長	伊藤佑紀(弁護士)	建築士	20人
連絡先	〒980-0811 仙台市青葉区一番町2-10-17 仙台あさひ法律事務所 TEL:022-399-6483	学者	人
		その他	16人
アピールポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・HPに例会報告や各種案内を掲載するなど、HPの充実化を図っていることもあり、HP経由での相談が比較的多く寄せられている。</li> <li>・例会には毎回消費生活相談員の方にご参加いただくなど、消費生活センターとの連携を強化している。</li> <li>・建築士の先生方との意見交換会を実施し、各種相談窓口の連携や情報共有等に務めている。</li> </ul>		
活動報告	<p>相談会 相談はHPから随時受け付けており、相談会は実施していない。</p> <p>研修会 勉強会も兼ねた例会を2か月に1回程度実施している。</p> <p>その他 H31.1月～2月 建築士会向けに民法改正に関する講義を実施。 H31.3.9 建築士の先生方との間の意見交換会を実施。</p>		
予定企画	建築士の先生方との間の意見交換会を継続的に実施予定。		
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東日本大震災後、宮城での活動が多くなってしまっている。</li> <li>・例会や具体的事例等について、マスコミに取り上げてもらうためにさらに工夫が必要である。</li> </ul>		

欠陥住宅関東ネット			
設立年月日	2001年11月24日	会員数(19/10/1現在)	104人
代表	弁護士 志水英美代	弁護士	44人
事務局長	弁護士 高木秀治	建築士 注 他の専門家を含む	48人
連絡先	03-3275-3380 (事務局 弁護士高木秀治)	学者	1人
		その他	11人
アピールポイント	弁護士、建築士、地盤品質判定士らとともに、毎月第二土曜日に、住宅問題の定例相談会を開催しています。 相談会申込: <a href="http://www.kjknet.org/index.htm">http://www.kjknet.org/index.htm</a>		
活動報告			
相談会	定例相談会(毎月第二土曜日) 2019年4月～2019年9月まで 新規34件(月平均5.7件)、継続19件(月平均3.2件)		
研修会	・民法改正講義(2019年6月8日) 講師 弁護士河合敏男		
その他	・関東ネット総会(2019年6月8日) ・関東ネット通信35号(2019年5月12日発行)		
予定企画	・リーガルプロGRESSシリーズ「建築訴訟」のRC造 講師 弁護士澤藤大河、建築士藤島茂夫、建築士白須正広		
課題	・定例相談会の広報 ・会員のいない北関東方面からの相談対応		

欠陥住宅被害 東海 ネット			
設立年月日	1999年11月	会員数(2019.9現在)	155人
代表	額野 誠	弁護士	117人
事務局長	水谷 大太郎	建築士	26人
連絡先	〒461-0017 名古屋市中区東外堀町3番地 CS東外堀ビル301号室 水谷法律事務所 TEL:052(228)0586 FAX:052(228)0587	学者	1人
		その他	11人
アピールポイント	随時、弁護士による無料電話相談及び30分の無料面談相談を行っています。上記連絡先にお申し込み下さい。 弁護士と建築士のペアによる無料相談会も隔月で行っています。		
活動報告			
相談会	2019年4月～9月の活動 弁護士による無料電話相談・面談相談:63件 弁護士と建築士のペアによる無料相談会(隔月):46件		
研修会	4月総会は、欠陥住宅予防についてのセミナーを開催。隔月の例会(勉強会)は、10月に100回を迎える予定。いずれも会員外の方もご参加可能です。		
その他	欠陥住宅予防のための市民向け冊子『これから家を建てるみなさまへ～欠陥住宅をつくらせないために～』を作成いたしました。無料で配布いたしておりますので、上記事務局までお申し込み下さい。		
予定企画	今後の無料相談会:11/23, 2020/1/25, 3/14, 5/16, 7/11 今後の例会・総会:10/24, 12/2, 2020/2/13, 4/18		
家づくりセミナー 行います!	「建築士・弁護士による 出張 家づくりセミナー」無料で行います(遠方の場合は交通費別途)。ご希望の方は上記事務局までご連絡下さい。		
その他	無料相談会や例会の場所はホームページ( <a href="http://www.tokainet.com">http://www.tokainet.com</a> )をご覧ください。		

欠陥住宅対策 北陸ネット			
設立年月日	2014年8月23日	会員数(19/9/30現在)	35人
代表	弁護士 川上 賢正	弁護士	30人
事務局長	建築士東畑慎治, 弁護士麻生英右	建築士	5人
連絡先	0776-58-2668 (株式会社東畑建築設計事務所)	学者	人
		その他	人
アピールポイント	北陸ネットのチラシを作成しているほか、ホームページを随時更新しています。 <a href="http://kekkanjutaku-hokuriku.com/">http://kekkanjutaku-hokuriku.com/</a>		
活動報告			
相談会	電話相談を随時受け付けています。HPからの申し込みも可能です。		
研修会	2019.9.20に、「外壁塗装リフォームの施工業者に対する損害賠償請求事例」、レオパレス問題等について勉強会を開催しました。		
その他	県、市の建築関係担当課、消費者センター、すまいるダイヤル等にかかり知れ渡るようになり相談電話も増えました。法律と建築の専門家が一緒に解決にあっている事例も増えています。		
予定企画	会員増強の方策のため建築士に対し「活動が見える」企画をして、建築士の参加を喚起したいと思っています。		
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士会員の不足が深刻な課題です。建築士にとって建築相談業務とは何か？について、複数の切り口から議論・検討する必要性を感じています。</li> <li>・財務健全化のために他の地域ネットを参考にする必要があります。</li> </ul>		
その他	近時、延べ面積500mを超える民間の木造建築物に多数の問題がある事例が複数生じています。設計監理者・施工者の木造の理解度がまだまだ低レベルにあることと、4号確認物件と同じような施工工程(例えばプレカットなど)を検証する必要性を強く感じています。		

欠陥住宅 京都 ネット			
設立年月日	1998年4月25日	会員数 H30.10.1現在	149人
代表	建築士 藤津 易夫	弁護士	117人
事務局長	弁護士 上田 敦	建築士	28人
連絡先	〒604-8166 京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1KDX烏丸ビル5階 上田・小川法律事務所 TEL:075-221-2755	学者	2人
		その他	2人
アピールポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の地域ネットにはない多数の協力建築士</li> <li>・ベテランから若手まで、世代バランスの取れた弁護士が所属</li> </ul>		
活動報告			
相談会	随時、相談受付を行っている(FAX等書面による事前申し込み要)。		
研修会	年1回(4月開催)の大会、年3回(不定期開催)の定例研究会 京都府建築士会青年部会との勉強会		
その他	建築関連書籍の輪読会、建築士会内誌へのコラム執筆		
予定企画	建築士会青年部会との継続的なコラボ企画、相談会の実施等		
課題	京都府北部、南部、及び滋賀県北部、西部の案件を担当する人材の不足。 次年度は京都ネットからの情報発信を強化し、相談掘り起こしを図る。		
その他	直近3年間の相談実績 15年27件、16年26件、17年24件 18年18件		

関西ネット			
設立年月日	1997年10月25日	会員数(19/10/7現在)	143人
代表	弁護士 岩城 稔	弁護士	114人
事務局長	弁護士 長瀬 信明	建築士	26人
連絡先	電話:06-4400-6142 (専用ダイヤル/10時~17時) FAX:06-6932-5685	学者	1人
		その他	2人
アピールポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベテラン・中堅・若手と会員がバランスよく構成され人材豊富!</li> <li>・会員同士で交流を深める機会が多い!</li> </ul>		
活動報告			
相談会	毎月第二土曜日の午後1時半から個別相談会を実施。場所は大阪歴史博物館内の会議室等。相談者に事前に予約していただき相談票を送ってもらう。相談料は3千円。		
研修会	「建築瑕疵の法律と実務」(岩島秀樹/青木清美 編著)を読み込む勉強会を行っている。テーマごとに建築士1名と弁護士2名を担当にしてポイントを解説するなどしつつ、意見交換等を行っている。		
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3月21日に総会を開催し、併せて「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した。会員25名、一般の方その他32名、合計57名の方が参加。</li> <li>・ネット通信の発行</li> </ul>		
予定企画	・2020年3月28日(土)総会・シンポジウム		
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広報活動の充実</li> <li>・新規会員の獲得。とくに建築士</li> <li>・住まい情報センターとのタイアップ企画</li> <li>・新規企画 etc</li> </ul>		

欠陥住宅 わかやま ネット			
設立年月日	1998年11月24日	会員数(2018.09現在)	33人
代表	小泉真一(弁護士)、島桐子(建築士)	弁護士	20人
事務局長	森脇大介(弁護士)	建築士	13人
連絡先	〒640-8157 和歌山市八番丁9番地 電話: 073-431-6160 FAX: 073-428-1660	学者	人
		その他	人
アピールポイント	2か月に1回、定例会議を開催し、判例研究会や事例検討会等を行っている。毎年人権フェスタにブース出展し、ネットの存在・活動のアピールを行っている。イベント等でのアピールを強化するため、ネットの法被や幟、ポケットティッシュを作成した。		
活動報告			
相談会	相談会の実施はなし。		
研修会	2か月に1回の定例会議にて判例研究会や事例検討会等を行っている。		
その他	2017年人権フェスタへのブース出展 (以降継続して参加予定)		
予定企画	ホームページの充実(コラム等)を図る。		
課題	相談件数が少ない。 会員の減少。		
その他			

欠陥住宅 神戸 NET			
設立年月日	1998年3月1日	会員数(2019.10.09現在)	23 人
代 表	一級建築士 佐古誠司	弁護士	15 人
事務局長	弁護士 中西大樹	建築士	8 人
連絡先	078-959-5710 (事務局:森竹法律事務所)	学者	0 人
		その他	0 人
<p>(1)市民向けセミナー            本年3月23日、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社(すまいるネット)との共催セミナーとして外壁タイル剥落と大規模修繕工事に関する紛争予防セミナーを実施(講師:森竹弁護士・中島建築士・前田建築士)。参加者は主にマンション管理組合理事経験者の方で、好評を頂きました。            また、神戸NETのホームページでは、これまで実施した市民向けセミナーの出張講座申し込みを受け付けており、主に各消費生活センターからの問い合わせを頂いています。</p>			
<p>(2)欠陥住宅110番            7件の相談を受けました。なお、神戸NET内では来年も継続して110番を実施する予定です。</p>			
<p>(3)今後の予定 10/24、11/13、12/7~12/8(神戸大会)、2020/1/22(新年会)</p>			

欠陥住宅 ふくおか ネット			
設立年月日	2013年3月19日	会員数(2019.10現在)	58 人
代 表	山上 知裕	弁護士	47 人
事務局長		建築士	10 人
連絡先		学者	0 人
		その他	1 人
活動報告			
定例会議・勉強会等	* 平成31年4月1日以降に実施された定例会議・勉強会等 ・平成31年4月5日「判例タイムズ1445号「建築訴訟の審理モデル(出来高編)」を紹介・解説」 ・令和元年6月19日「判決報告「高気密・高断熱住宅カビだらけ事件」」 ・令和元年8月7日「SWS試験で20kNmは超えているが自沈層ある場合」 ・令和元年10月16日「補修費用の認定をめぐる攻防」		
一般相談(HPより受付)	随時実施。		
110番	令和元年7月6日実施(相談件数7件)		



欠陥住宅 中国・四国 ネット			
設立年月日	2002年5月25日	会員数(2019.03現在)	132人
代表	鳥谷部茂	弁護士・学者	87人
事務局長	風呂橋誠	建築士	35人
連絡先	広島市中区西白島町18-28岡田ビル1階(Tel.082-502-1250) * 各支部の連絡先あり	その他	10人
アピールポイント	中国・四国地方9県をカバーする組織として被害救済の旗を掲げるとともに、各県単位の支部拡充や被害予防活動などを行っています。		
活動報告(2018.11~2019.3)			
<p>1(1)中国四国ネットは、各県に支部があり、支部毎に例会の開催や欠陥住宅被害の予防・救済活動に取り組んでいます。</p> <p>(2)広島欠陥住宅では、HPの充実化や各市町村の消費生活センターなどと連携して、相談窓口として広報に力を入れています。相談件数は増加し、2018年は2017年と比較して1.8倍増となりました。</p> <p>予防活動として、住宅取得者向けのセミナーなどにも力を入れていきたいと考えており、3月16日に広島市などの後援を得て「家づくり入門講座～安心安全な住まいを手に入れるために～」と題してセミナーを主催し、午前10時～午後16時半までの長丁場かつ有料(資料代として2000円)であったにもかかわらず、会場は満員になるなど好評を得ました。今後も、継続していく予定です。</p> <p>また、弁護士・建築士が住宅取得プロセスの各過程(契約時や施工検査時など)に立ち会う「住宅取得サポート制度」を立ち上げ、地元紙で報道されました。</p> <p>2 中国四国ネット支部毎の連携強化も課題であり、民法改正をテーマにした勉強会の実施などを企画しています。また、中国四国ネット瓦版を発行し、情報の共有化につとめています。</p> <p>3 主な活動(2018年11月～2019年5月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中国四国ネット瓦版2018・11月号発刊(松山大会特集)</li> <li>・中国四国ネット瓦版2019.1月号発刊(新年号)</li> <li>・中国四国ネット瓦版2019.1月第2号発刊(日弁4号建築物シンポジウム特集)</li> <li>・中国四国ネット瓦版2019.3月号発刊(札幌大会現地幹事会特集)</li> <li>・2019年3月16日家づくり入門講座～安心安全な住まいを手に入れるために～開催(広島欠陥住宅研究会)</li> <li>・2019年3月20日レオパレス被害110番開催(広島欠陥住宅研究会)</li> </ul>			
【岡山支部の活動報告】			
2018.5.12 定例勉強会「民法改正が与える瑕疵担保責任への影響」 (参加者:弁護士7名・建築士2名)			
2018.7.21 定例勉強会			
①「欠陥住宅被害全国連絡協議会京都大会報告」(インスペクション制度の概要、民法改正～潮見教授に対する質問回答を中心に～、タイル剥離問題～「高嶋論文」(判タ1438 48頁～)の検討～)			
② 欠陥住宅110番の実施報告 (参加者 弁護士9名・建築士2名)			
2018.10.27 定例勉強会			
①「いわゆる「高嶋論文」について」			
② 付調停・専門委員制度の運用のあり方について (参加者:弁護士4名・建築士2名)			
2019.1.12 定例勉強会「欠陥住宅被害全国連絡協議会松山大会の報告」 (参加者:弁護士4名・建築士2名)			
2019.4.20 平成31年4月20日「前回報告の続き(住宅用基礎コンクリートのかぶり厚)」 (参加者:弁護士6名・建築士1名)			

# 札幌大会での各場面

1日目



札幌といえば……



札幌大会風景



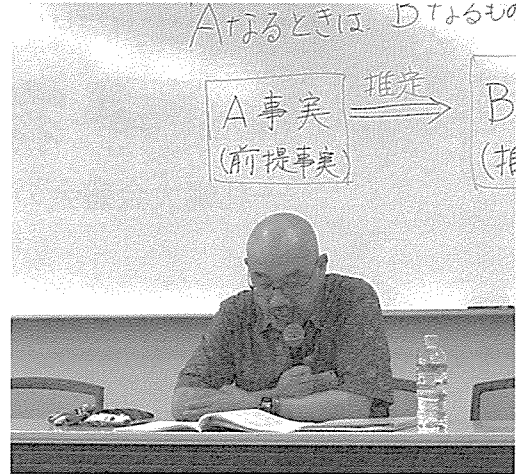
北海道胆振東部地震被害のご報告



建築士の地盤調査義務について報告



サブリース等被害報告



立証責任の研究報告

2日目



改正民法講座 (河合敏男弁護士)

懇親会



札幌大会開催担当の北海道ネットのみなさん



神戸NET (次回大会開催担当)

# 事務局だより

## 一札幌大会盛会の御礼・神戸大会開催のご案内一

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 平 泉 憲 一

2019年6月1日～2日に開催した松山大会では、多くみなさまにご参加いただきました。ご参加いただいた皆様、ありがとうございます。また、開催の準備に多大なご尽力いただいた石川和弘先生をはじめ北海道ネットの皆さまに対し、心より感謝いたします。ありがとうございます。さらには、大会でご講演・ご報告いただいた皆さまには、当日のみならず大会後もこの「ふぉあ・すまいる」の原稿をお寄せいただき本当にありがとうございました。大会もふぉあ・すまいるも皆さまのご協力の賜物です。今後ともよろしくお願い致します。

このような多くみなさまのご尽力こそが、欠陥住宅全国ネットの原動力です。

さて、次回大会は、下記のとおり、神戸市にて開催いたします。ぜひ、ご参加ください。皆さまに初冬の神戸でお会いできることを楽しみにしております。

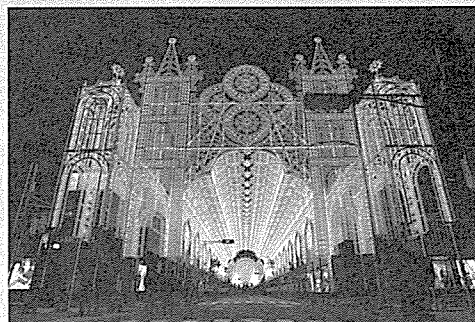
2019年12月7日(土)、8日(日)の2日間にかけて、全国大会が約8年ぶりに神戸市(会場：神戸市教育会館・大ホール 所在：神戸市中央区中山手通4-10-5)で開催されます。

今回のテーマは大きく2つあり、その一つは、震災被害に関する総括です。来年2020年1月17日で阪神淡路大震災発生から25年目を迎えます。ご存じのとおり、現在の全国ネットは、同震災を契機に誕生したことから、この間の行政、法制度の両面の検証に加えて、マンション法制にもクローズアップした報告および講演を予定しております。

もう一つは、マンション欠陥被害の救済に関する検証です。

昨今多く発生の報告があるマンション欠陥被害、特に外壁タイル剥落事象は全てのマンションにその懸念がある欠陥被害と言えます。このマンションの欠陥被害・震災被害の救済について、法的問題点の検討、和解の際の留意点および技術的側面から講演を行う予定にしております。

なお、全国大会当日は、奇しくもルミナリエの時期に当たります。上記のテーマについて活発な議論がなされることを通じて、阪神淡路大震災の鎮魂に思いを共にする貴重な機会となると思います。神戸ネット会員一同、全国大会にて皆様とお会いできるのを楽しみにしております。



神戸ルミナリエ