

ふぉあ・すまいる No.39



名古屋城の金鯱

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2018年5月10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/>

『ふぉあ・すまいる』39号は、平成29年11月18日～19日に行われた第43回名古屋大会の報告です。

名古屋大会は、約90名ものご参加をいただきました。

1日目は、立命館大学大学院法務研究科教授の松本克美先生に「民法改正と建築瑕疵責任」についてご講演いただきました。また、建築士業務を巡る諸問題を、設計面・監理面の双方から事案を挙げて報告いただき、これについてパネルディスカッションにおいて議論しました。

2日目は、私たち欠陥住宅ネットの相談体制の現状と課題について、各地の報告を踏まえて協議しました。その他、恒例の勝訴判決・和解報告も多数なされ充実した大会となりました。

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）名古屋大会 基調報告 河合敏男（弁護士・東京）	2
◆特別講演 民法改正と建築瑕疵責任 松本克美（立命館大学大学院法務研究科教授）	4
◆建築士業務を巡る諸問題	
・建築士の地盤調査義務について 欠陥住宅東北ネット	9
・設備の欠陥事例の報告 河合敏男（弁護士・東京）	13
・建築士の監理責任についての問題提起 上田 敦（弁護士・京都）	14
・建築士業務を巡る諸問題についてのパネルディスカッションの報告 平泉憲一（弁護士・大阪）	17
・建築士の設計・監理業務に関するアピール	19
◆欠陥住宅ネットの相談体制の現状と課題 平泉憲一（弁護士・大阪）	20
◆判例・和解事例報告	
・中古住宅フルリフォーム事件 石川真司、黒柳良子（弁護士・愛知）	22
・タイルの重さを考えなかった事件 今泉麻衣子（弁護士・愛知）	23
・駐車場スペース欠落事件 河合敏男（弁護士・東京）	24
・築16年間 毎年1～2回雨漏り事件 神崎 哲（弁護士・京都）	25
・中古住宅リフォーム漏水事件 三浦直樹、古野裕衣子（弁護士・大阪）、安松孝洋（一級建築士・大阪）	26
・外壁タイル“剥落”事件 三浦直樹、福本有希（弁護士・大阪）、橋本頼幸、藤原清貴（一級建築士・大阪）	27
・フラットGL事件 三浦直樹、奥井久美子（弁護士・大阪）	28
◆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）	29
◆地域ネット報告 31 ◆京都大会のご案内 36 ◆事務局だより 3	
【投稿】 2度目の家づくりの失敗記録—欠陥住宅のことは熟知しているつもりだったのに 笠松希代美	30

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)名古屋大会

基 調 報 告

幹事長 河 合 敏 男 (東京)

1 はじめに

今回で43回目の大会が、名古屋で開催される運びとなりました。

先日、地盤工学会の中村裕昭先生のメールがメーリングリスト上で紹介されました。ご記憶の方も多いと思いますが、ここでもう一度、一部紹介させていただこうと思います。

「今日、表記冊子（ふぉあ・すまいる）が届きました。ご送付有難うございます。早速、目を通させてもらいました。それが38号と継続していることに感銘しました。冊子として遺す組織としての方針とエネルギーが素晴らしいですし、それを継続されている関係者各位の熱意とご尽力に敬意を表したいと思います。これを機会にネットのバックナンバーを斜め読みさせてもらいましたが、ただただ感服するばかりです。欠陥住宅全国ネットのますますの発展を祈念致します。」

大変うれしく、また勇気を与えてくれるお言葉であると思います。我々はこの期待に応えなければならない責任があると感じた次第です。

2 民法改正問題

平成29年6月に民法債権法の大改正が行われ、欠陥住宅問題にも大きな影響があると思われます。

改正前民法で、「建物その他の土地の工作物についての請負契約は解除できない」という条文があったため、取壊建替費用相当の損害賠償請求もできないという解釈論がありました。平成14年に最高裁でその解釈論が否定されたことはご承知のところだと思います。今般の民法改正にあたって

は、不適切な法解釈による判例法が構築される前に、あるべき法解釈を示していくことが我々として必要であろうと考えます。今大会では、立命館大学の松本克美先生に「民法改正と建築瑕疵責任」という内容で講演をお願いしております。本日の講演を参考に、しっかりとした問題意識をもっていただきたいと思います。

3 欠陥住宅問題の状況

最近、建築に限らず、大企業によるデータ偽装が次々と明るみにでていることは周知のところです。「大手だから安心」という消費者の認識は、実はそうではなかったということが露呈してきています。

私たち全国ネットでは、建築の安全は放っておけば自然に実現されるものではないこと、設計・施工・監理の分離や厳格な検査制度が必要であること、性悪説を基本とする制度構築が必要であることについて、会の発足当時から主張し続けてきました。しかしながら、次々に出てくる不正事件に鑑みて、残念ながら状況が改善しているとは言えません。この名古屋大会では、建築士の監理業務のあり方について議論する予定です。会場からも活発な意見を賜り、充実した議論をしていただきたいと思います。

4 欠陥住宅被害の救済の状況

欠陥住宅被害の救済について、裁判所による紛争解決が適正になされているかどうかについても、我々は常に監視し、必要な提言をしていく必要があると考えます。東京、大阪など建築専門部を置いている裁判所では、建築紛争についての和

解・調停による解決率が非常に高い数字となっていますが、専門委員が法的な瑕疵判断にまで踏み込んだり、強引な職権的解決が行われているのではないかとの疑問を述べる弁護士も少なくありません。全国ネットは、裁判所の問題ある運用に対して適切な意見を述べることができる数少ない団体であると思います。裁判所に対して積極的な意見を述べていく必要があると考えます。

5 伊藤學先生のご逝去

既に皆様ご承知のとおり、全国ネットで長く代表幹事を務めていただきました伊藤學先生が、平成29年10月9日、91歳でご逝去されました。あらためて、ご冥福をお祈りしたいと思います。

伊藤學先生は、自らも建築士として、厳しい職能意識、倫理観をもち、特に設計・施工・監理の分離を強く主張しておられました。我々は伊藤先生の遺志をついで、これを実現させるべく、皆様の更なる奮闘努力をお願いしたいと思います。

事務局だより

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 平 泉 憲 一

平成29年11月18日～19日に開催した名古屋大会では、約90名もの多くの皆様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、現地事務局をお引き受けいただいた水谷大太郎弁護士をはじめ東海ネットの皆さまには、大会開催に多大なご尽力をいただき、本当にありがとうございます。改めて御礼申し上げます。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す。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。

このような多くの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あると思います。

さて、次回大会は、平成30年6月2日～3日に京都にて開催いたします（場所：「キャンパスプラザ京都」京都市下京区東塩小路町939）。

予定している内容は、1日目は、名古屋大会に続いて「民法改正と建築瑕疵責任」の問題について、京都大学法科大学院教授の潮見佳男先生に特別講演をいただきます。また、本年4月から実施される中古住宅のインスペクション制度について、国交省の担当官をお呼びして実務において予想される諸問題等の検討いたします。2日目は、タイルの剥離落下問題について、検討いたします。その他、これまでどおり判決和解事例報告も満載です。ぜひ、ご参加ください。皆さまに初夏の京都でお会いできることを楽しみにしております。

民法改正と建築瑕疵責任

立命館大学大学院法務研究科教授 松本 克美

一 はじめに

2017年6月2日に法律第44号として公布された債権関係を中心とした「民法の一部を改正する法律」（以下、改正民法と呼ぶ）は、2020年4月1日に施行されることが正式に決まった。本稿は改正民法により従来の建築瑕疵（ここでは建物と地盤の瑕疵の双方を含むものとする）に関わる責任がどのように規律され得るのかを、改正前民法の「瑕疵」概念と改正民法の「契約内容不適合」概念との異同を中心に、検討するものである。

二 瑕疵担保責任から契約内容不適合責任へ

改正前民法570条は、売買目的物に隠れた瑕疵があった場合の売主の瑕疵担保責任を規定し、買主はこの瑕疵により被った損害（修補費用相当額や価値の下落分の損害など）の損害賠償請求権と契約目的を達成できない場合の解除権を規定していた。

これに対して改正民法は「瑕疵」という用語を民法から削除し、売買目的物の種類や品質が「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や、代金減額を請求することができるとした（改正562条、563条）。また、改正民法によれば売買目的物が契約内容不適合である場合の損害賠償と解除については、債務不履行一般の規定が適用される。

また、改正前民法は、売主の瑕疵担保責任の規定とは別に、仕事の目的物に瑕疵がある場合に、注文者は請負人に瑕疵の修補及び瑕疵の修補に代

えて、あるいは瑕疵の修補とともに損害賠償請求できるとして、請負人の瑕疵担保責任につき固有な規定を置いていた（改正前634条1項）。

これに対して改正民法は、請負契約に固有な瑕疵担保責任の規定を削除した。その結果、請負契約の仕事の目的物に契約内容不適合があった場合には、有償契約に売買契約上の契約内容不適合責任に関する規定が準用される（改正559条）ことを通じて、請負人が契約内容不適合責任を負うことになった。

三 「瑕疵」概念と「契約内容不適合」概念

1 瑕疵二元論

従来の判例・通説は、瑕疵担保責任を成立させる「瑕疵」には、当該売買契約ないし請負契約の目的物が通常有すべき品質を欠いている場合の「客観的瑕疵」と契約で特に定めた品質を欠く場合の「主観的瑕疵」の両者が含まれると解してきた（古くは大判昭和8・1・14民集12・71。近時の裁判例として、売買契約につき、東京地判平成17・12・5判時1914・107、横浜地判平成22・3・25欠陥住宅判例集6・62、請負契約につき、神戸地判平成23・1・18判時2146・106、仙台地判平成23・1・13判時2112・75など）。

2 客観的瑕疵排除論

学説の中には、目的物の品質は契約の内容から判断されるべきで、契約の内容を離れて目的物の客観的性質から瑕疵を判断するのはおかしいとして、客観的瑕疵概念を排除し、主観的瑕疵しか認めない見解がある。

このような見解は、契約内容不適合責任は、客観的瑕疵を排除し、主観的瑕疵を認めるものだとする（このような見解として、潮見佳男『基本講義債権各論Ⅰ・第3版』（新世社、2017年）90頁以下）。

3 客観的瑕疵排除論への疑問

しかし、このような客観的瑕疵排除論は次の二つの点で疑問である。

(1) 判例の誤解

判例は客観的瑕疵の考え方を否定し、主観的瑕疵のみを認めているという論者が、その根拠としてあげるのが、いわゆるフッ素事件の最判平成22・6・1民集64・4・953である。これは土地の売買契約当時には有害物質として規制の対象となっていなかったフッ素が土中に含まれており、売買契約による目的物の引き渡し後に、フッ素が有害物質として規制対象となり、その除去費用に多額の費用を要したとして、これを隠れた瑕疵であったとして買主が売主に瑕疵担保責任を追及した事案である。最高裁は、「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべき」として、「本件売買契約締結当時の取引観念上、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかったふっ素について、本件売買契約の当事者間において、それが人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることはできず、本件土地の土壤に溶出量基準値及び含有量基準値のいずれをも超えるふっ素が含まれていたとしても、そのことは、民法570条にいう瑕疵には当たらないというべきである。」とした。

しかし、この判決は、売買契約当時の取引観念を基準にして、一般にフッ素が有害物質として認識されていたか否かを問題として、そのような認識がなかったことをもって瑕疵を否定しているだけである。客観的瑕疵概念が前提とする「通常の品質」の判断基準時は当該契約が締結された時点

と考えれば、客観的瑕疵概念によっても同じ結論を導くことは可能である。何より、この最高裁判決は売買契約をした当事者の契約内容そのものから直接に瑕疵の有無を判断しているのではなくて、「本件売買契約締結当時の取引観念」を基準にしているのであるから、契約締結時を判断基準とする客観的瑕疵概念までもを排除して主観的瑕疵概念のみを認めたものとまでは位置付けられないのではなかろうか。

(2) 契約で品質を定めていない場合

問題は、契約で通常の品質を備えていることが明示的には定められていない場合である。

客観的瑕疵を排除する論者も契約内容の確定にあたっては、補充的規範的解釈がなされ得ことは認めている。通常の品質を欠けば客観的瑕疵があると捉える場合には、契約の内容がどうであれ、通常の品質を欠いているという目的物の客観的性質について主張証明すれば瑕疵があることになろう。これに対して、主観的瑕疵しか認めない一元説の場合にも、およそ一般に目的物が通常の品質を備えるべきことは契約の黙示的内容になっていると捉えるならば、結論的には違いはないことになるが、だとしたら端的に客観的瑕疵概念を認めれば足りるのではないか。「規範的・補充的解釈」がなされることを指摘するだけでは、「通常の品質を有することは契約の内容となっている」という解釈が常になされるとは限らない。この意味で、従来の客観的瑕疵概念は、当該契約の具体的内容をあれこれ解釈しなくとも、目的物が客観的に通常の品質を有しない場合に瑕疵を認めるのであるから、解釈基準としては恣意性を排除できて合理的な基準であったと言える。

四 建築施工者等の建物の安全性配慮義務と契約内容適合性

1 別府マンション事件最高裁平成19・7・6判決民集61・5・1769

表記の別府マンション事件・最判平成19年は、賃貸マンションの経営をするために、賃貸マンション用の新築建物を購入したところ、多数の瑕疵があったとして、買主がこの建物を建築施工し

た、直接契約関係のない建築施工者に、本件建物の修補費用等に関して、不法行為責任による損害賠償請求をした事案である。

最判平成19年は、次のような画期的な判示をした。建築施工者等は「建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、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、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。」

従来、この最高裁判決については、当然のことながら、建築施工者等の不法行為責任のあり方、そこで言われた「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」の民法709条の要件論への位置付けなどを巡って議論されてきた。しかし、最判平成19年は、単に、建築施工者等の不法行為責任の問題にとどまらず、売買契約や請負契約の契約内容適合性の内容にも影響を与えるものと考えられる。

2 請負契約と建築施工者等の安全性配慮義務との関係

建築施工者等は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がないように建築施工する安全性配慮義務を負っている。このような不法行為責任の過失の前提をなす安全性配慮義務は、建築施工者が請負契約上の請負人である場合には、注文者に対して負う注意義務でもある。従って、建築請負契約上、その目的物である建物は基本的な安全性を損なう瑕疵がないことが前提とされていると評価できる。すなわち、建築請負契約の目的物たる建物は、そのことにつき、いちいち契約において個別にリスク配分をしてなくても、建物としての基本的な安全性を備えていることが当然の前提となっているのである。

3 売買契約と建築施工者等の安全性配慮義務との関係

同様のことは建物の売買契約における契約内容適合性の判断にも当てはまる。建物の売買契約の売主は、自らが建築施工した建物売る場合（建築施工型）と、自らは建築施工業者に建物を建築させて注文者の地位に立ち、完成した建物を売却する場合（非建築施工型）とがあり得る。しかし、どちらにしても、建築施工者等は建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がないように建築施工する安全配慮義務を負っているのであるから、売買目的物である建物は、基本的な安全性を損なう瑕疵がないことが売買契約の前提とされ、契約の内容になっていると言える。

4 小括

以上のように改正民法前における建築請負契約、建物売買契約における目的物の瑕疵に当該契約締結時を基準にして判断される客観的瑕疵が含まれることは当然であり、また、改正民法における建築請負契約、建物売買契約の目的物の契約内容適合性についても、建物は建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がないことが前提とされているものとして判断されるべきである。

五 契約内容不適合の損害賠償責任

1 改正民法

前述のように、改正民法は、契約内容不適合の場合の損害賠償責任について債務不履行一般の損害賠償規定である415条を準用する。

ちなみに改正後の415条は次のように規定する。

改正民法415条（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。
- 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。

2 帰責事由

瑕疵担保責任は、従来、無過失責任と解され、瑕疵に対する損害賠償責任においては、帰責事由のないことは免責事由とされていなかった。もっとも、例えば、東日本大震災の津波災害のように、当該建物に瑕疵があろうがなかろうが、その地域の全ての建物が津波により破壊されてしまったような場合には、損害の発生と瑕疵の間に因果関係がないとの理由で免責されることはあり得るが、これは、415条のように、因果関係が認められた上での免責とは異なる。

改正民法415条が規定する「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」という場合の、「その債務」とは、本稿で論じていることとの関係で言えば、「契約内容に適合した目的物を引き渡すべき債務」ということになろう。帰責事由がない例としては、債務者以外の第三者により目的物が毀損されたような場合や、自然災害などの不可抗力により債務が履行できなくなった場合が考えられる。

例えば、売買契約ないし請負契約の目的物である建物を契約内容に適合した物として引き渡し準備を完了し、翌日に買主ないし注文者に引き渡し予定にしていたところ、第三者が夜中に窓ガラスを壊して侵入し、建物内部を毀損したような場合、引き渡しの時点では、窓ガラスや建物内部の損傷によって契約内容に適合した物を引き渡す債務の不履行が生じるが、しかし、第三者が侵入しないように建物を善管注意義務を持って管理していたのであれば、債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らし債務者に帰責事由がないといえよ

う。

これに対し、例えば、震度5の地震で建物が全壊したような場合は、そのきっかけは自然力である地震であったとしても、「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」債務者の帰責事由を肯定できよう。なぜなら、上述したように、売買契約ないし請負契約上、およそ目的物としての建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵のないことが契約内容となっていると考えられ、また、現在の建物の耐震基準では震度7の地震で倒壊しないことが求められているのであるから、そのような「取引上の社会通念」からして、債務者に帰責事由がないとは言えないからである。

3 修補に代わる損害賠償請求

改正前民法では、請負契約の目的物に瑕疵があった場合に、注文者は瑕疵の修補に代えて、直ちに損害賠償を請求することができた。特に瑕疵が重大な場合には、そのような重大な瑕疵ある建物を建築施工した請負人に再度補修をさせることには躊躇するのが通常であろうから、この点で、修補に代えた損害賠償を直ちにできる点には大きな意義があったと言える。

ところが改正民法では、このような請負契約に固有な規定は民法から削除され、請負契約の場合も、契約内容不適合に関する損害賠償請求には、改正民法415条が準用されることになった。請負契約上、修補に代わる損害賠償は、債務の履行に代わる損害賠償と解されるが、改正民法415条2項は、債務の履行に代わる損害賠償を請求できるのは、「債務の履行が不能であるとき」か「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」または「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」である。

「履行不能」については、改正民法412条の2が、「債務の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不能であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができ

ない」と規定する。つまり、「履行不能」とは、「債務の履行を請求することができない」ことであるから、建築請負の目的物である建物に瑕疵があって、債務の履行（修補の請求）を請求したら請負人が修補できるような場合は、「履行不能」とは判断されず、履行に代わる損害賠償として、修補費用相当額を損害賠償請求をすることができないようにも捉えられる。しかし、その建築請負人に工事の手抜きがある、あるいは技術が未熟であるなどにより重大な瑕疵が作られたような場合は、そのような請負人に修補請求することは「債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能」と解し得る場合もあるのではないかな。

六 おわりに

改正民法は2020年4月1日施行であるが、施行日前に成立していた契約については、改正民法ではなく、「従前の例による」ということで、改正

前民法を基準にした解釈がなされることになる。本稿で問題とした売買や請負における目的物の瑕疵が改正民法後に顕在化した場合でも、契約自体が改正民法施行前に成立していたら、「契約内容不適合責任」ではなく「瑕疵担保責任」の規定が解釈基準となるのである。また「瑕疵担保責任」をめぐる合理的な解釈は「契約内容不適合責任」の解釈にも活かされるべきである。両者を全面的に断絶したものと捉えるのではなく、継承・発展の関係として捉えることこそが、民法典の現代的解釈の基本と解すべきであろう。

*2017年11月の欠陥住宅全国ネット名古屋大会では、瑕疵判断をめぐる下級審の裁判例や権利行使期間の問題にも触れたが、紙幅の都合で割愛する。これらの点は、松本克美「民法改正と建築瑕疵責任」『立命館法学』375・376号（2018年3月刊行予定）を参照していただければ幸いである。

建築士業務を巡る諸問題

◆ 建築士の地盤調査義務について

欠陥住宅東北ネット

1 本問題提起に至る経緯

日本建築士会連合会他3会（以下「建築士会連合会等」という）が2016年7月に発行した「地盤情報等に関するお願い」には、「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下さい。」との記載がある。

上記「地盤情報等に関するお願い」については、欠陥住宅東北ネット内でも例会等において議論してきたところであるが、設計者が建物の基礎を設計するためには、地盤調査は必要不可欠であり、「地盤調査業務は……設計者が行う設計業務に含まれていない」と言い切る形で注意喚起を行うことについては違和感があるため、日本建築士会連合会等に対し以下のとおり申入れ等を行った。

2 建築士会連合会等との間のやりとり

(1) 文書によるやりとり

・東北ネット→建築士会連合会等

H29.4.20付申入書送付

（上記地盤情報等に関するお願いにおける）「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」との記述は不適切と考えられるため、この点に関する見解を明らかにするよう求める。

・日本建築士会連合会他→東北ネット

H29.5.17付回答書受領

「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）において、「発注者から提供される地盤情報又は発注者の指示により実施される地盤調査の結果」とあることを根拠として「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。

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。

・東北ネット→建築士会連合会等

H29.7.13付照会書送付

建築士会連合会等→東北ネット

H29.9.15付回答書受領

Q 発注者から「地盤調査の必要はない。地盤調査は不要である」と告げられた場合、設計者は地盤調査をしないまま基礎設計をしてもよいということになるのでしょうか（発注者が地盤情報を自ら提供しようとしめない場合、設計者は、発注者に対し、地盤情報の必要性を説明し、地盤情報を提供するように求めるべきではないでしょうか）。

A 「地盤情報等に関するお願い」は、「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」と、建築主（発注者）に必要な地盤情報の提供をお願いする内容となっています。

Q 設計者が、発注者に対し、地盤情報の重要性・必要性を説明して、地盤情報の提供を求め、発注者から必要な地盤情報が提供されなかった場合、設計者はどのように対応すべきとお考えでしょうか（そのような場合、設計者は、正しい地盤情報がなければ設計することできないとして、設計を断るべきではないでしょうか）。

A 地盤情報の提供について建築主（発注者）にご理解いただけるよう、「地盤情報等に関するお願い」を四会で作成したものです。

Q 地盤調査その他地盤情報を得るための費用は、発注者が負担するべきであるとしても、設計者は、安全な基礎構造の設計をするための前提として地盤情報を把握しなければならないと考えますが、貴会もそのようにお考えでしょうか。

A 「地盤情報等に関するお願い」に、「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沿った適切な地盤情報が必須になります。」と記述しています。

→地盤情報の重要性について指摘しているが、当方からの質問に対して正面から答える内容とはなっていない。

(2) 面談によるやりとり

上記文書のやりとりの後、建築士会連合会等及び国交省に対して、面談による意見交換を求めた結果、建築士会連合会等からは、面談の必要がないとの回答があった一方、国交省からは面談に応じるとの回答を得たため、平成29年11月2日、東北ネット会員の3名（平山建治、齋藤拓生、伊藤祐紀）において、国交省に赴き面談を実施。

上記「地盤情報等に関するお願い」については、国交省が作成者ではないため、国交省担当者から、その作成経緯や趣旨等について直接的な意見が述べられたわけではなかったが、国交省の担当

者としては「建築主に対して、地盤調査は重要であるのできちんと地盤調査をして欲しいという注意喚起をしたいという目的もあるのではないか」との意見が述べられた。

一方で、東北ネットとしては、「地盤調査」自体を行うのは設計者ではないものの、地盤調査の重要性に鑑みれば、設計者側がもっと積極的に関与して、不適切若しくは不十分な地盤調査についてはこれをきちんと正したり、適切な地盤調査結果が得られない場合は設計を引き受けないといった対応が必要ではないかと主張したところ、国交省担当者からは「そういう見解もありうると思う」との意見が述べられたが、上記「地盤情報等に関するお願い」の記載内容については特に問題視している様子は窺われなかった。

3 地盤調査義務に関する裁判例

欠陥住宅東北ネットにおいて、地盤調査義務に関する裁判例について調査した結果が次頁の別紙一覧表のとおりである。

過去の裁判例においても、設計者や施工者側に直接的な地盤調査義務を認めたもの（No. 1、2、4、8）や、設計者や施工者側が十分な地盤調査をせずに設計施工した場合に損害賠償義務を認めたもの（No. 3、5）等が複数存在する。

4 東北ネットとしての提言

以上を踏まえ、東北ネットとしては、「地盤情報等に関するお願い」には、以下の2点を明記するのが相当であると提言するものである（なお、この点については平成30年3月6日付で再度建築士会連合会等に申入れをしたが、未だ返答はなされていない）。

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義務（以下「地盤情報把握義務」という）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。

地盤調査義務に関する裁判例（欠陥住宅判例第1～7集より）

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日判例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、 <u>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にするなどの措置をとる義務を負う</u>
2	京都地裁平成12年10月16日判例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）	<u>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。</u> 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、 <u>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。</u> (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	<u>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。」</u>
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、 <u>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。</u> ……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）があるとしてベタ基礎を採用しているところ、 <u>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</u> （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、 <u>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応な基礎を設置する必要がある。</u> 」（182頁）「上記各事実を照らしてみれば、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ない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、 <u>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</u> と解するのが相当である。 <u>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。</u>
8	名古屋高裁平成26年10月30日判決 判例7集戸建て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	<u>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</u> 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程においては、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し困難な状況にあったともいえない

◆ 設備の欠陥事例の報告

弁護士 河 合 敏 男 (東京)

1 【事案1】地下室への排水逆流事件

(1) 事案の概要

木造・地下1階地上2階建て共同住宅（全6室）で、平成26年6月24日に東京で発生した集中豪雨の際、地下1階居室や洗濯機パンから排水が逆流し、床上100mm～170mmの浸水事故となった。

(2) 事故の原因

当日、付近の甲州街道は道路冠水となり、公共下水道の排水能力が著しく低下する状況となっていた。本件建物居室の排水は1本に合流して公設枡に流すように設計され、また、公設枡の底と地下1階居室の污水配管の底との高低差がわずか160mmしかない余裕のない設計となっていた。この状態で、公共下水道の排水能力低下となったことから、排水しきれなくなった污水が逆流し地下1階に浸水した。

(3) 争点

設計者兼施工者に予見可能性、過失が認められるか。本件敷地環境は、世田谷区発行の洪水ハザードマップ掲載地の至近にあり、水道局もパンフレットやホームページで注意を促していること等に鑑み、過失は肯定されるべきと考えられる。

2 【事案2】配管工事ミスによる漏水事件

(1) 事案の概要

鉄筋コンクリート造8階建てマンションで、6階居室のリフォーム直後、洗濯機を使ったところその排水が2階居室に漏水した。

(2) 事故の原因

6階居室のリフォーム工事の際、業者が洗濯機配水管を誤って共用パイプスペース内のドレン管に接続した。ドレン管は1階で地中浸透となっているが、一度に大量に流される洗濯機排水を浸透

させることはできないため、その排水が2階居室に逆流して漏水した（1階は駐車場で排水の出口はない）。

(3) 争点

施工業者の過失については争いない。6階居室所有者の工作物責任か、あるいは共用部分管理者の管理組合の工作物責任か、それとも工作物責任ではなく、施工業者単独の不法行為責任か。

3 【事案3】スプリンクラー設備配管の腐食による漏水事件

(1) 事案の概要

スポーツジムのスプリンクラーの設備配管（ステンレス製フレキ管）が腐食し、漏水した。

(2) 事故の原因

同スポーツジムではプールを併設しており、プール消毒のため機械室に塩素が保管されている。ステンレスは塩素に弱いことが知られているが、機械室の排気口とスポーツジムの給気口との間に十分な離隔距離をとってないこと、及びジム天井内を負圧にし、機械室を正圧にする換気方式をとっていることから、塩素ガスがスポーツジム天井内に流入し、スプリンクラーのステンレス製フレキ管を腐食させて漏水した。

(3) 争点

責任の所在。換気方式を設計した設計者にあると考えられる。

4 設計の瑕疵に関する問題意識

上記各事例に鑑み、①意匠設計者は、設備関係の設計や監理についてどこまで責任を負うか、②建築は原則として設備設計者を関与させるべきではないか、③医師の転医義務と同様に、意匠設計者から設備設計者に照会する義務があるとするべきではないか、という点に問題意識をもっている。

◆ 建築士の監理責任についての問題提起

弁護士 上 田 敦（京都）

第1 はじめに

建築士の監理責任については、これまでの裁判例を見ても、構造耐力上主要な部分における重大な瑕疵が認められる案件では、詳細な理由を付すことなく、結果責任的に建築士の監理責任を認めているものが多い。

ところで、昨今の欠陥住宅紛争では、構造耐力上主要な部分に重大な瑕疵があるような、典型的な欠陥住宅案件はかなり減りつつある一方で、雨漏り事案に代表されるような、施工業者の施工不良に主たる原因がある案件は依然としてある。このような案件において、監理建築士は責任を負うべきなのか。雨漏りの原因となった施工不良の部分も監理の対象と言えるのか。監理の対象、内容、方法について、その「外縁」はどこにあるのか。そもそも「監理」とは何なのか。

京都ネットでは、2017年に開催した定例研究会で建築士の監理責任を取り上げ、過去の裁判例を調査するとともに考察を行い、その結果を名古屋大会で報告し、問題提起をさせていただいた。

あくまで「問題提起」であって、私自身、明確な答えが出し切れていない。建築士の監理業務の実情を十分に踏まえきれていないことも自覚している。この拙稿をご覧いただいた皆様からは、ぜひとも積極的なご意見、ご批判を賜りたいと考えている。

第2 建築士の監理責任

1 「監理」とは

「監理」という用語は、様々な意味で用いられており多義的である。

建築士法2条8項は、「工事監理とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないか

を確認することをいう。」と定め、これを建築士の独占業務としている（「狭義の監理」）。

しかし、実際の工事監理は、「工事と設計図書との照合・確認」に留まらず、平成21年国土交通省告示第15号（平成21年15号告示。以下「告示15号」という。）や、告示15号が示す「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務」を含めた意味での監理（「広義の監理」）や、四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款（以下、「四会連合約款」という。）に定める業務までも含めた意味での監理（「最広義の監理」）もある。一般に、「狭義の監理」を「工事監理」と表記し、「工事監理」を含む広い意味での監理を単に「監理」と表記することが多い。

(1) 建築士法2条8項が定める「工事監理」

「工事監理」とは、「工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認すること」をいう（建築士法2条8項）。

また、建築士は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおりに実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書のとおりに実施するよう求め、当該工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならず（建築士法18条3項）、工事監理を終了したときは、直ちに、国土交通省令に定めるところにより、その結果を文書で建築主に報告しなければならない（建築士法20条3項）。

これらの業務は、建築士でなければ行うことができない独占業務とされている。

(2) 告示15号が定める工事監理に関する標準業務

告示15号とは、建築士法25条の規定に基づき、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準を定めた告示である。

告示15号は、成果図書に基づき、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認するために行う業務として、a) 工事監理方針の説明等、b) 設計図書の内容の把握等、c) 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告、d) 工事と設計図書との照合及び確認、e) 工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等、f) 工事監理報告書等の提出の掲げ、これらを標準業務としている。上記d)の業務は建築士法2条8項が定める工事監理であり、e)及びf)は同法18条3項、もしくは20条3項が定める工事監理者の義務である。

(3) 四会連合約款

四会連合約款では、監理に関する業務について、「監理に関する業務」と「監理に関するオプション業務」に分けて規定し、さらに「監理に関する業務」は「基本業務」と「その他の業務」に分けて規定しているが、それらの内容は、告示15号の標準業務とほぼ同様である。

2 工事監理業務における債務不履行

(1) 契約上の監理業務

具体的な監理契約の内容は当事者間の合意によることとなるが、実際に争いとなる事案においては、監理契約の内容が明らかでない場合が多い。

このような場合であっても、建築士法が一定規模の建物について工事監理を義務付けている趣旨に鑑みれば、建築士法上の工事監理（建築士法2条8項）は、当事者間の合理的な意思表示として、監理契約の内容に含まれると解すべきである。

さらに、告示15号が定める標準業務のうち建築士法上に定めのある業務以外の業務（先述のa)ないしc)の業務）については、建築士法上の工事監理そのものではないが、d)の工事監理を適正に行う上で密接に関連する重要かつ不可欠な業務であるから、これらの業務についても、当事者間の合理的な意思表示として、監理契約の内容に含まれると解すべきである。

このように、告示15号が定める標準業務を、当事者間の合理的な意思表示として、監理契約の内容に含まれると解釈することによって、例えば、

設計者が作成した設計図書がそもそも杜撰で、このような杜撰な設計図書と施工の照合を行ったに過ぎない監理建築士に対しては、「b) 設計図書の内容の把握等」をすべき契約上の義務があったにもかかわらず、設計者に対して合理的な内容を有する設計図書の作成を指示しなかったとして、法的責任を問う根拠とすることができないか、あるいは、雨水の浸入を防止する部分に施工瑕疵があった場合に、「c) 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告」をすべき契約上の義務を根拠に、一見、施工不良に過ぎない雨漏り事案であっても、一定のケースでは監理建築士の責任を問うていくことが可能になるのではないか。

(2) 工事監理の債務の内容

ア 工事監理の中心は、工事と設計図書との照合及び確認であるから（建築士法2条8項）、工事監理者の債務不履行責任を問うには、まずは工事が設計図書に適合していないことを指摘する必要がある。そのうえで、設計図書との不適合があることの確認を怠ったこと、もしくは、設計図書との不適合を確認しながら是正を指示しなかったことを指摘する必要となる。この点、過去の裁判例では必ずしも厳密な主張立証のもとで事実認定されていない経緯があるが、近時、立て続けに発刊された建築訴訟に関する裁判官執筆の書籍（LPシリーズ「建築訴訟」（青林書院）、最新裁判実務大系6「建築訴訟」（青林書院））には上記の指摘があることから、今後の裁判実務では厳密な主張立証を求められる可能性があり、十分注意しておく必要があると思われる。

イ ところで、建築士法2条8項は、工事と設計図書との照合及び確認の対象や項目、その具体的な方法について特に規定はない。

確認の対象・項目については、これを一律に決するのは実際には困難であるが、監理契約の内容や工事内容等から明らかとなる当該工事の重要性、事後的な是正工事の困難性、あるいは建築主の要望に照らし、個別具体的に明らかにするよりほかない。

なお、この点、平成21年9月、国土交通省が

策定した「工事監理ガイドライン」（平成21年国土交通省告示15号において「工事監理に関する標準業務」とされているもののうち、「工事と設計図書との照合及び確認」の確認対象工事について策定）には、工事内容、種別ごとに確認項目が詳細に定められており、参考になる。

確認の方法については、ある工事項目について、全ての施工箇所や材料、部材等の使用数量などを含む工事結果の全部を確認する「全数確認」と、一部を抽出して行う「抽出による確認」がある。また、工事監理者が現場に立ち会い施工等を確認する「立会確認」と、工事監理者が施工者から受け取った品質監理記録等の書類と設計図書を照合する「書類確認」がある。どの方法をどのように組み合わせ行うかは、工事内容等に照らし個別具体的に検討するほかない。

ところで、工事監理の対象や方法に関連し、現場に工事監理者が常駐する方法を「常駐監理」、必要に応じて工事現場に赴く方法を「重点監理」といった言葉で表現することがある。これらは法律上の用語ではなく、そのいずれかによって工事監理者が契約上為すべき工事監理の内容が直ちに導かれるものではない。とりわけ、告示15号における標準業務については、工事監理に密接に関連し、建築士の独占業務と解されることからすれば、監理業務が「常駐監理」であるか「重点監理」であるかを問わず、監理者の業務の範囲に含まれると解すべきである。

ウ 監理契約の報酬額との兼ね合いによってあるべき監理の内容は自ずと異なるとする見解があるが、少なくとも告示15号における標準業務については、その業務内容に照らし、監理者の業務の範囲に含まれると解すべきである。なお、監理費用・報酬が低廉であっても、当然に建築士の義務が軽減されるわけではなく、「設計監理料」名目で極端に低い報酬を受領した建築士との間で監理契約の成立を認め、監理責任を負わせた裁判例がある（名古屋地判昭48・10・223判タ302号179頁）。

第3 さいごに

紙幅の都合上、今回は管理建築士の債務不履行責任についてのみ取り上げたが、監理建築士の不法行為責任についても、当然のことながら検討すべき点は多い。

監理建築士の責任について議論をすると、建築士と弁護士の間で意見が対立しがちである。確かに、弁護士の側からの議論は、一見すると建築士の責任範囲をいかにして広げるかの議論に終始している印象を与えるかもしれない。しかし、この議論は、裏返せば、建築士の責任範囲を明確にする作業と言え、建築士にとれば、予測可能性の担保に資する前向きな議論なはずである。この問題については、建築士と弁護士による有機的な議論を、今後も期待したい。

建築士業務を巡る諸問題についての パネルディスカッションの報告

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

①建築士の地盤調査義務（伊藤佑紀弁護士報告）、②設備設計を巡る問題（河合敏男弁護士報告）、③監理業務の範囲・内容と責任（上田敦弁護士）についての各報告後、これら報告者に橋本光生建築士（京都）及び瀬戸誠建築士（名古屋）を加え、石川真司弁護士（名古屋）のコーディネートのもと、パネルディスカッションを行いましたので、その概要を報告いたします。なお、以下の報告は、私が各項目毎に私の責任で要約したものであり、必ずしも発言の順番等パネルの進行とは一致していない点があることをご理解ください。

1 建築士の地盤調査義務について

建築士が、地盤調査の必要性を施主に説明しても施主が応じない場合、建築士はどのように対応するべきなのかが議論になりました。

建築士からは、納得してもらうように十分に説得を続けるという意見が多数でありました。

ただ、どうしても応じないため地盤調査を経ずに建築した結果、不同沈下して建物が傾いたような場合に建築士が責任を負うのかについては、弁護士からは、「地盤調査の必要性を十分説得したが了解が得られない場合には、設計業務を断るべきで、断らずに設計業務を行うのであれば、結果についても責任を負うべきである。」との意見もありました。もっとも、建物の傾きが地盤に由来するものか否かを判断するについては、戸建て住宅で通常用いられるSWS調査には限界がある以上、調査をしなかったことが直ちに過失ありとは言えないとの指摘もありました。

2 設備の専門家による意見聴取について

河合弁護士が報告した設備設計瑕疵事案では、意匠設計建築士が設備設計建築士に意見を聞かなかったことから瑕疵が発生した事案でした。

建築士法18条4項本文は「建築士は、延べ面積が2000m²を超える建築物の建築設備に係る設計又は工事監理を行う場合においては、建築設備士の意見を聴くよう努めなければならない。」と規定していますが、設備の瑕疵は発生すると深刻・重大な被害をもたらすことに鑑みると、2000m²未満の建築物（ほとんどの住宅）においても建築設備士の関与を認めるべきではないか、その場合の関与も努力義務に止まらないということを立法的に検討すべきではないかという意見もありました。

要は、建築士は、設計において、自分の専門知識が及ばない領域については、他の専門家の意見を聞くなり確認するなりしなければ、これにより生じた瑕疵について責任があると考えられるべきであるということでした。

3 監理業務の範囲・内容と責任

工事に瑕疵があった場合、どのような場合に工事監理者の責任を問うのかという問題です。裁判実務でいつも悩む問題とっていいでしょう。

広義の「監理」には、建築士法2条8号の「法定業務」及び「契約によって決定される業務」があります。法定業務は「工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認すること」と規定されていますが、この場合、もともとの「設計図書」が杜撰でいい加

減である場合、監理者の責任はなくなってしまうとも解されます。また、「契約によって決定される業務」についても、もともとの「設計図書」が杜撰でいい加減である場合、工事監理者の責任は認められないとも解されます。また、「契約によって決定される業務」についても、もともとの工事監理業務委託契約の内容が杜撰でいい加減である場合、契約違反とはいえ、やはり工事監理者の責任は認められないとも解されます。

そこで、工事監理者が、工事を監理する場合の照合すべき基準とは何かが議論されました。

この点については、建物として通常有すべき性能が確保されるように工事監理をすべきであって、具体的には、少なくとも住宅金融公庫の標準仕様書や住宅瑕疵担保保険の仕様書など標準的な技術基準を満たす工事が施工されるよう監理をすべきであるとの意見が出されました。

また、「工事監理」と「監理」を区別して使うべきではないかとの意見も出されました。

前述のとおり、建築士法は、「工事監理」を「工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認すること」と

定義していますが、この定義規定を出発点とすると、設計図書が杜撰でいい加減である場合や、防水紙の納まりのような必ずしも設計図書に記載しないような事項の場合に監理責任を問いうるのかという疑問が生じます。

しかし、最高裁平成19年7月6日判決は、設計者・工事監理者に対し、建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、これを欠くと不法行為責任を負うと判示していることからすると、監理者は少なくとも建物としての基本的な安全性が欠けることがないように工事監理をすべきであると解すべきとの意見も出されました。

そして、このような監理を怠った場合には、監理者は瑕疵に対して責任を負うべきであると解されます。

ただ、工事監理者が以上のような注意義務を負うとしても、施工の一部始終を監視しているわけではないので、施工の瑕疵についてどこまで過失が認められるのかについては個別の検討が必要かもしれません。

建築士の設計・監理業務に関するアピール

第1 意見の趣旨

- 1 設計又は監理業務を請け負った建築士は、地盤、構造、設備に関する基礎知識とこれらについての必要な情報を把握する義務があることを自覚し、建物の規模に限らず、地盤、構造、設備の専門的判断が必要な建築物については、これらの専門的知見を有する者の意見を聞いて適切に設計又は監理を行なうべきである。
- 2 建築士は、監理にあたり、設計図書との照合はもちろん、設計図書に記載のない事項であっても、法令基準、JASSの標準仕様書、住宅金融支援機構仕様書、住宅瑕疵担保責任保険の設計施工基準等の客観的技術基準に照らしてその適合性を確認すべきである。

第2 意見の理由

- 1 建築士法18条1項は、設計における法令遵守義務、同2項は設計の委託者に対する適切な説明義務を定めている。同3項は、工事監理について、工事と設計図書とを照合し確認せよとしている。同第4項は、延べ面積が2000m²を超える建築物の建築設備に係る設計又は工事監理について、建築設備士の意見を聴くように努めよとする努力義務を定めている。
- 2 以上のとおり建築士法は、建築士の一般的義務を定めているが、その規定は抽象的であって、設計者・監理者に対して具体的にどこまで詳細な設計や監理業務を要求しているのか、どの範囲までの注意義務を課してどこまでやれば責任を問われないのかが不明確である。そのため、実際に行なわれる設計や監理の質は、担当する建築士個人の資質や責任感によって大きく左右されることになる。

本大会で紹介された事例やパネルディスカッションで議論された内容では、建築士の資質や責任感の問題だけではなく、施工者の技術を信頼して任せるべき部分なのか、それとも建築士が細かくチェックして確認すべき部分なのか限界的な事例も多く、見解の相違も多いことが判明した。特に設備設計では、延べ面積2000m²を超えない建築物であっても深刻な設備の瑕疵による被害をもたらす場合もあり、規模によって区別すべきではないことが指摘された。建築設備士の関与は、それが必要な建物かどうかを個別に判断して、関与を義務づけるべきである。また、設計者は設計に際して地盤状況を把握すべきことは当然であるが、地盤調査費用は建築主が負担することから、建築主が地盤調査しなければ設計者は地盤状況を把握しないまま設計してもよいとの誤解を生むおそれがあることが指摘された。これも設計監理者の業務範囲が不明確であることから生ずる弊害といえるだろう。

- 3 建築士によって、なすべき業務範囲や責任範囲についての意見が相違するという状況は、欠陥住宅の予防のために決して好ましい状況ではない。なぜなら、人によって杜撰な設計や監理であっても許容範囲と考える立場を是認することになるからである。

私達は、建築士法18条の抽象的な規定だけでは不十分であり、設計者や監理者の資質によるバラツキを極力なくするため、業務内容を具体的に規定しかつ責任範囲を明確にすべきであると考え。そのためには、設計や監理においては、専門分野の知識が必要な建物の場合は、積極的に専門的知見を有する第三者の意見を聞くことを義務づけるべきである。また監理においては、単なる「設計図書との照合」ではなく、設計図書に書いてなくても客観的技術基準として通用している技術については当然確認することとすべきである。

- 4 私達は、以上のような問題に鑑み、欠陥住宅予防のために、上記意見の趣旨のとおり要請するものである。

2017年11月18日

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第43回名古屋大会 参加者一同

欠陥住宅ネットの相談体制の 現状と課題

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

欠陥住宅被害の予防救済を目的とする私たち欠陥住宅ネットにとって、「相談」業務は活動の最前線ともいえる業務であり、その現状を把握し課題を検討することは重要です。各地の報告を踏まえて、よりよい相談体制を構築すべく全国大会においても取り上げてきましたし、今回も各地域ネットの代表の方に参加いただき、会場を交えて報告・協議をいたしましたので、その概要を報告いたします。

住宅紛争に関わる相談件数は、住宅リフォーム紛争処理センターの相談件数及び住宅紛争処理申請件数はいずれも増加傾向にありますが、私たちの欠陥住宅ネットの相談件数は、必ずしも増加傾向とは言えない面もあります。これは私たちの相談体制の問題にも関わるのではないかと考え、今回は事前に各地域ネットに相談体制について報告いただきました。これをまとめたものが次頁の別表「相談体制集計（要約版）」です。各ネットの人的規模、対象領域、事務局体制等の違いもあり一概に比較は難しいですが、大会時の各地の報告をお聞きすると、それぞれのネットで工夫・苦心されていることはよくわかりました。

1 相談件数

多くのネットでは相談件数が伸び悩んでいるなかで、東海ネットは電話相談を行うようになって相談件数が増加しているとのことでした。また、関西ネットは、従前2か月に1回実施していた相談会を毎月実施することで、逆に1回あたりの相談件数が多くなったとのこと。いずれも相談機会を増やすことが重要であるようにも思われます。殊に、電話相談は、対象領域の広いネットにおいて相談機会を増やす手段として注目すべき方

法かもしれません。

2 相談料

相談料が無料か有料かで有意な差異があるとも思われませんでした。これは有料の場合も会場費用の負担程度であり、欠陥住宅被害の深刻さ・重大さの前には障壁とならないのではないかと感じました。もっとも、費用負担の点でも電話相談は積極的に取り入れてもいいように思います。

3 面談相談と電話相談

建築瑕疵紛争は、やはり実際の建物、設計図書などを見ないと如何ともしがたいので、その点では電話相談は解決のための契機にすぎないかもしれませんが、それでも「契機」を増やすことは重要だと思います。この点、関西ネットが電話相談があった場合に「定例相談会」に誘導することは合理的といえます。

4 課題

相談体制上の課題としては、ほとんどのネットが協力いただける建築士が少ないことを挙げていました。殊に、東北ネットでは、依頼できる建築士は非常に少ない状況にあると報告されていました。この原因として、建築士さんがトラブル相談対応に慣れていない、欠陥を見つけるスキルは建築とは別、調査報告に慣れていないなどが挙げられ、建築士さんにとって欠陥住宅問題に関わることの大変さが感じられました。ただ、私たちの活動にとって、建築士さんの協力は不可欠な前提ともいうべきものであり、建築士不足は最重要問題として取り組んでいきたいと思えます。

5 広報

広報については、ほぼ全てのネットがホームページを作っていますが、これに加えて、消費生活センターなど行政との連携が大切であり、効果的であるとの報告もありました。

以上のとおり限られた人員・予算・時間・体制の中で、予防救済業務を行うことは非常に大変ですが、私たち活動の目的が欠陥住宅被害の予防救済であることを再認識し、個々の被害について地道に取り組んでいくしかなく、このような積み重ねの中で獲得した信頼こそ更なる活動の充実につながると思います。

(別表)

相談体制集計（要約版）

順位	ネット	人数		相談件数 (月平均)	傾向	相談会		電話 相談	相談事案 の報告・ 検討	広報手段			
		弁	建			有料	無料			HP	機関誌	パンフレット ・チラシ	口コミ・その他
1	東海	123	27	8件	↑	○	無料	○	×	○	○	○	過去の相談者・依頼者・消費者センター
2	関東	45	40	4～5件	～	○	有料		○	○	○	○	過去の相談者・依頼者・消費者センター・住まいのダイヤル
3	東北	34	20	3～4件	→	×			○	○			過去の相談者・依頼者・消費者センター
4	北陸	30	5	2～3件	～	×			○	○	○	○	過去の相談者・依頼者・消費者センター・市や県の建築住宅課・建築指導課
	京都	118	27	2～3件	→	×			○	○	○		過去の相談者・依頼者・消費者センター
	関西	114	29	2～3件	～	○	有料		×	○	○	○	過去の相談者・依頼者・消費者センター
5	広島	39	17	2件	→	○	無料		△ (予備調査 事案)	○			過去の相談者・依頼者・消費者センター・市発行の「住まいのガイド」に相談機関として掲載
6	神戸	16	10	1～2件	～	×			○	○		○	過去の相談者・依頼者・消費者センター
7	福岡	45	12	1件	↘	×			○	○			
8	和歌山	24	13	1/4～ 1/3件	↘	×			○	○		○	
	北海道	3	4	未集計	↘	×			×	○			
	高知	6	1	未集計	～	×			○				関係機関から口コミ

事件報告 (通称事件名)：中古住宅フルリフォーム事件

報告者：Ⓔ石川真司、黒柳良子

要旨	中古住宅の売買契約につき、消費者契約法に基づく不利益事実の不告知を理由とする取消しを認め、かつ、販売業者からの居住利益控除論の主張を排斥した上で、販売業者に対して土地建物の引渡し等と引き換えに売買代金全額を返還するように命じた事案。					
判決日	名古屋地方裁判所 平成28年12月20日判決					
事件番号	平成25年(ワ)第1712号 損害賠償請求事件 (控訴審：名古屋高裁平成29年(ネ)77号)					
裁判官	加島滋人、前田志織、川村久美子					
代理人	石川真司、黒柳良子			建築士	額額誠	
住宅経緯	建物構造	木造瓦葺2階建て建物(既存不適格住宅)		規模	延面積127.77㎡	
	入手契約	平成24年2月26日 売買契約		引渡	平成24年3月21日	
	代金	土地1750万円、建物630万円				
主な欠陥内容		①耐力壁不足(耐震性の欠如) ②基礎の瑕疵(増築部分の基礎が既存部分と分離)				
請求相手		□施工業者 □建築士 ■売主 ■仲介業者				
請求結果		2663万2611円		請求額	3038万2611円	

【コメント】判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

1 事案の概要

本件は、昭和52年に新築され、その後昭和55年に建物北側部分が増築された木造瓦葺2階建て建物を中古住宅として購入した夫婦が、本件建物には耐力壁不足や増築部分の基礎が既存部分と分離している等の瑕疵が存在するにも関わらず、「耐震補強がしてあり震度6の地震にも耐えられる」旨告げられたとして、不実告知を理由とする取消し(消費者契約法4条1項1号)をし、あるいは、「フルリフォームした」旨消費者の利益となることを告げられる一方で、基礎の瑕疵等について故意に告げなかったとして、不利益事実の不告知を理由とする取消し(同条2項)をして、売買代金の返還等を求めた事案である。

2 消費者契約法に基づく取消し

- (1) 判決は、不利益事実の不告知による取消しを認めて、建物の引渡し等を受けるのと引き換えに売買代金の返還を認めた。また、併せて販売業者による不法行為の成立を認め、売買契約締結に伴って支出した諸費用、調査費、弁護士費用につき損害賠償を認めた。
- (2) 他方、不実告知について、判決は、仲介業者が原告らに対し「お金をかけてしっかり耐震補強した」旨の事実と異なる説明をしたことを認定しながらも、「震度6の地震にも耐えられる」旨説明したとまでは認められないとして、不実告知を理由とする取消しの主張を排斥した。

そこで、控訴審では、原審が認定した仲介業者による「お金をかけてしっかり耐震補強した」旨の説明は、耐震性能という、本件売買契約の目的となる本件建物の「質」(消費者契約法4条4項1号)に関し、「事実と異なること」を告げたものとして不実告知に該当すると主張した(控訴審にて、販売業者が原審における認容額を上回る合計2723万8768円の支払義務を認めるという内容の和解が成立)。

3 居住利益控除論

なお、販売業者は、居住利益について損益相殺的な調整として控除すべきと主張したが、判決は最判平成22年6月17日を引用し、本件建物には構造耐力上の安全性にかかわる瑕疵があり、社会通念上、本件建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるといえるから、本件建物の居住利益について返還義務を負わないとして、販売業者の主張を排斥した。

事件報告 (通称事件名) : タイルの重さを考えなかった事件

報告者 : ㊦ 今泉麻衣子

要旨	外壁をタイル貼りに変更したにもかかわらず、施工業者がタイルを貼ることを前提としたサイディングに変更せず、しかも、そのサイディングの留め付けも施工基準を満たしていなかったことが原因で、外壁タイルにひび割れや膨れが生じた件で、業者が外壁のやり直し費用を支払うとの内容で調停が成立した事案。					
調停成立日	名古屋地方裁判所 平成29年9月14日調停成立					
事件番号	平成27年(ノ)第82号 基本事件：平成27年(ワ)第909号 損害賠償請求事件					
裁判官	賀来哲哉					
代理人	石川真司, 今泉麻衣子, 黒柳良子			建築士	額額誠	
住宅	建物	構造	木造(在来工法)2階建		規模	延面積197.63㎡
	入手	契約	平成15年7月請負契約		引渡	平成15年12月
	経緯	代金	建物 4259万8500円			
主な欠陥内容	①タイルを貼り付けたサイディングの施工瑕疵 ②免震装置の機能喪失					
請求相手	■施工業者 □建築士 □売主 □仲介業者					
調停内容	1200万円			請求額	3456万8770円	

【コメント】 調停内容の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

1 外壁施工の瑕疵について

- (1) 本件建物の外壁には、①横胴縁で施工されている、②サイディングが施工基準どおりに施工されていない(釘の長さ、種類)、③サイディングがタイルを貼り付けることは前提としていないものである、という問題があった。
- (2) タイルを貼ることになったのは着工後しばらく経ってからであり、タイルを貼ることにより変更になったのは追加のタイル費用のみであることが訴訟途中で発覚した。これにより、被告が、タイルの重量を全く考慮していなかったことが明らかになった。
- (3) 調停委員会の見解は、サイディングボードがタイル貼り用として販売されていなかったことを重視し、外壁についてはやり直しをせざるを得ないという内容であり、工期短縮により当方の計算より損害額を一部減額した以外は、当方の主張を認めるものであった。相手方は調停期日では調停委員会の意見に非常に不満げであったため、不調となることも覚悟したが、一転、調停案を受け入れるという話になり、解決に至った。

2 免震装置について

鼠害防止策がとられていなかったことから、床下に鼠が侵入し、軟性配管を噛り、床下に水が溜まり、免震装置が錆び、機能を喪失したとして、免震装置の取替費用を請求した。

免震装置の機能喪失については、メーカーに聴取をした。

調停委員会の見解は、現時点では機能を喪失したとまでいえる根拠がないとのことであり、調停案の金額には反映されていない(ただし、裁判官からは、判決となった場合には、立証次第では結論が変わる可能性もあると示唆された。)

3 雑感

外壁を主戦場と考えており、調停委員にも問題のある施工がなされていることを早期に理解していただけたが、被告(被告代理人?)が全く理解せず、事件が長期化した(本訴提起前に民事調停も経ている)。

事件報告 (通称事件名): 駐車場スペース欠落事件

報告者: ㊦ 河合敏男 & ㊧

要旨	新築住宅で、設計ミスにより、予定していた敷地内の駐車スペース部分に、車を駐車できない状態で建物を建築してしまったため、やむなく裏庭をつぶして、不便なところに駐車場を設置せざるを得なくなったことによる駐車場設置費用等の損害について、相当額の和解金額で解決した事案。				
和解日	平成29年9月28日				
事件番号	東京地裁立川支部平成28年(ワ)第501号 損害賠償請求事件				
裁判官	三浦隆志 天田愛美				
代理人	河合敏男		建築士	塩田純一	
住宅経緯	建物構造	木造(在来工法) 3階建		規模	敷地117.59㎡、延面積102.89㎡
	入手契約	平成25年12月1日 請負契約		引渡	平成26年11月25日
	代金	建物2320万円、土地 - 万円			
主な欠陥内容		①予定した位置に駐車場スペースを確保できない。 ②玄関扉の開閉方向違いがあり、またサッシの色違いもある。			
請求相手		■施工業者 □建築士 □売主 □仲介業者			
請求結果		230万円		請求額	493万2720円

【コメント】判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

1 和解結果分析

設計ミスで駐車場スペースが確保できなくなった同種事案の例をみると、慰謝料で解決するものが多い(東京地判平成3年6月14日、住宅紛争審査会調停事例など)。本件はたまたま敷地の裏に庭にする予定のスペースがあったため、庭をつぶして駐車場に転用したため、その費用相当額を損害として請求した。裁判所からは、同種紛争事例よりは高額な提案がなされ、依頼者も納得して和解解決に至った。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

- 1) 本件建物の敷地は、正面玄関から敷地奥に向かって緩やかな上り勾配となっている。設計段階で、基礎の根入れ深さを小さくしてしまったため、後で駐車場外構工事で地面を水平にするために土を掘削しようとする、基礎底盤が地上に露出してしまうことが判明した。基礎設計の段階でもう少し深い位置まで根入れしていれば問題のなかったもので、単純な設計ミスの事案である。
- 2) 急勾配の傾斜状態で駐車場を設置しようとすれば設置できないことはなかった。それが瑕疵となるかどうかについて、主観面及び客観面から議論された。

駐車場をほぼ水平に作ることにについて、明示的に契約上の合意をしていた訳ではなかったが、しかし、発注者側は明示せずとも当然の前提と考えており、敢えて「水平な駐車場」と指示することは通常考えられない。また、契約前に提供された外観イメージ図は自動車が水平に置かれた絵が描かれているので、それが当然の契約上の前提であったと考えられる。

次に、客観的にどれくらいの勾配までなら許容範囲といえるかが争点となった。平成4年6月10日建設省道企発第40号「駐車場設計・施工指針 2.4.5項」によれば、「車路の縦断勾配は12%以下とすることが望ましいが、普通乗用車以下の車両を対象とする場合で、やむを得ない場合は17%まで増すことができるものとする。なお、縦断勾配の変化する箇所では、必要に応じ勾配のすり付けを行うものとする。」とされている。また、大阪市の「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」では、急激に勾配が変わると凸部では自動車の腹を、凹では自動車の前部又は後部を擦るため、「傾斜の端部には、1.5m以上の緩和勾配(10%以下)を設けることが望ましい。」とされている。

本件駐車場は、23%の勾配となり、上記基準を満たすことができないものであった。

事件報告 (通称事件名) : 築16年間 毎年1~2回雨漏り事件

報告者 : ㊦ 神 崎 哲

要旨	新築直後から雨漏りが生じ、その度に請負業者が小手直しを試みたが、年に1～2度雨漏りが続いたため、築13年目に提訴に至った事件で、瑕疵担保責任の期間制限徒過を排除して、外壁全面を下地から施工し直す費用等を損害と認めた事案。					
判決日	大阪高等裁判所 平成29年9月21日判決					
事件番号	平成29年(ネ)第751号、第795号 損害賠償請求控訴、同附帯控訴事件					
裁判官	田川直之、安達玄、高橋伸幸					
代理人	神崎 哲			建築士	川端 眞	
住居宅経緯	建物構造	木造(在来軸組工法)2階建			規模	敷地172㎡、延面積134.5㎡
	入手契約	平成12年8月 請負契約(設計施工一括)			引渡	平成13年3月
	代金	建物2200万円				
主な欠陥内容		①雨漏り(サイディング施工不良等)				
請求相手		■施工業者 □建築士 □売主 □仲介業者				
請求結果		598万円 + H13.8.1～年6%			請求額	1060万円 + H13.8.1～年6%

【コメント】 判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

1 瑕疵論

①外壁サイディングの目地部分に三角シーリングや3面接着シーリングしたことを瑕疵と主張したうえ、②室内へ漏水していることから二次防水(防水シート)の施工不良も推認される旨主張したところ、これらを瑕疵として認定した。

2 瑕疵担保責任と期間制限

請負業者の瑕疵担保責任の成立を認めたうえで、被告の主張する期間制限の経過について排除した。

すなわち、担保責任追及手段は修補請求、損害賠償請求のいずれかを注文者が選択できるところ、品確法94条1項の除斥期間内に担保責任を問う意思を請負人に告げた場合に保存される請求権は、注文者が当初選択した手段に限定されない。原告が被告に対し平成13年に修補請求の意思を明示したことで請求権が保存され、その後、年に1~2度、被告が原告の修補請求に応じてきたことで修補義務を承認したと認められ、時効もその都度中断したものと認められる。

3 不法行為責任と期間制限

上記欠陥を安全性瑕疵に該当するので不法行為責任の成立を認めたうえ、時効期間経過も認めたが、被告会社が原告に対し平成25年に「法律上適正な賠償をする」旨通知したことで、時効完成後の債務承認として援用権喪失を認めた。

他方、被告会社の代表者の不法行為責任について成立を肯定したうえで、時効消滅を認めた。

4 損害論

瑕疵修補方法として、外壁サイディング及び背後の防水紙の全てを交換する方法によることが相当と認めた。但し、経年劣化分としてサイディング費の3割相当額を控除した点で不満が残った。

事件報告 (通称事件名) : 中古住宅リフォーム漏水事件

報告者: ㊦三浦直樹、古野裕衣子 & ㊦安松孝洋

要旨	中古物件の屋根のリフォーム工事に起因する漏水につき、リフォーム代金の16倍もの責任を認める調停が成立した事案。				
和解日	豊中簡易裁判所 平成29年11月1日 和解				
事件番号	平成29年(メ)第1号 損害賠償請求調停事件				
裁判官	調停委員(司法書士・不動産鑑定士・金融OB)				
代理人	三浦直樹、古野裕衣子		建築士	安松孝洋	
住宅	建物構造	鉄骨3階+木造1階の4階建		規模	延床面積約210.39㎡
	入手契約	H21.9月に購入し、11月にリフォーム発注		引渡	H21.12
	経緯代金	工事代金32万円(税込)			
主な欠陥内容		4階屋根の排水溝の雨水パイプと内樋の接続不良と外壁貫通処理不良による漏水			
請求相手		☒ 施工業者 ☐ 建築士 ☐ 売主 ☐ 仲介業者			
請求結果		和解額550万円		請求額	約700万円

【コメント】 判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

- 1 4階建中古物件のリフォームにつき、「家業の鋳金業を継いだが仕事がない」とこぼす高校時代の同級生に4階屋根改修だけ分離発注したところ、杜撰な工事により、漏水が発生したもの。

H29.3に調停申立。相手方代理人から求められた損害鑑定人と建築士の現地見分に応じたところ、補修費用約160万円との査定。期日間交渉の結果、50万+5万×100回の分割払での調停成立

- 2 旧知の友人に約30万円で発注した工事について、700万円弱の損害賠償請求は酷とも思われたが、相手方の反応を探る意味で調停を申し立てたところ、高額での調停が成立したもの。

但し、いわゆる一人親方の自営業者のため、今後の回収リスクが懸念される。

以上

事件報告 (通称事件名) : 外壁タイル“剥落”事件

報告者: ㊦三浦直樹、福本有希 & ㊦橋本頼幸、藤原清貴

要 旨	築10年超の分譲マンションの外壁タイルの浮き・剥離につき、調停中に剥落事故まで発生した後、訴訟に移行したところ、施工業者が責任を認め、裁判所が提示した補修費用相当額等+αの賠償に応じる和解が成立した事例					
和 解 日		大阪地方裁判所 平成29年10月20日 和解				
事 件 番 号		平成26年(ワ)第6238号 損害賠償請求事件				
裁 判 官		向健志				
代 理 人		三浦直樹、福本有希		建 築 士	橋本頼幸、藤原清貴	
住 宅	建物 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建		規 模	敷地1303.05㎡、延床面積4161.21㎡	
	入手 契約	平成13年3月より順次		引 渡	平成13年3月より順次	
	宅 経緯 代金	－				
主な欠陥内容		外壁タイルの浮き・剥離				
請 求 相 手		■施工業者 ■建築士 □売主 □仲介業者				
請 求 結 果		和解額2000万円		請求額	約8200万円	

【コメント】 判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

- 引渡後10年以上経過していたため、瑕疵担保ではなく、「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵」による「設計者、施工者及び工事監理者」の不法行為と構成し、全面張替を前提とする損害賠償を求め、調停を申し立てたところ、期日間に台風の影響で3階外壁の一部が現実に剥落する事故が発生したにもかかわらず、誠実な回答がなかったため不調となり、本案訴訟を提起した。
- 躯体側剥離剤残存と目荒し不足、タイル裏足のモルタル充填不足、オープンタイムの設定・管理ミスによるドライアウト、タイル目地と躯体目地の不一致等の施工不良を主張したのに対し、被告らは、①主要因は不可避的なディファレンシャルムーブメントである、②叩き込み不足は施工時の学会基準（1996 JASS19）違反にはあたらない、③一般社団法人不動産協会のHPによれば最初の大規模修繕ではタイルの2割程度を見込む必要があるとされている、④全面打診調査のデータは野帳不備により信用性がない等と争ってきたため、①ディファレンシャルムーブメントは不可避の現象だからこそ、その影響を最小限に抑えつつ、それによる剥離応力に耐えるだけの接着強度を確保できなかったことが問題であり、②2005年のJASS19の適用前でも裏足充填不足は施工不良であり、③浮き・剥離の割合について、不動産協会のHPの記載は、長期修繕計画を作成する際の区分所有者による修繕積立金の算定にあたっては自衛のための自助努力として多目に予算組みをさせた方がよいという趣旨に過ぎず、施工業者等の責任とは全く次元の異なる話であって、むしろ公益社団法人ロングライフビル推進協議会（BELCA）（当該施工業者も加盟！）の「建築物のLC評価用データ」では「2.5%」、財団法人建築保全センターの「建築物のライフサイクルコスト」でも「2%」とされていることを指摘し、④打診調査結果も精査し直し、少なくとも約30%の浮きが認められる等と再反論した。
- 再度調停に付され、裁判所からの調停案として、浮き・剥離率は固めに見ても20%超であり、経年劣化ならぬ施工不良と認める一方、全面ではなく部分貼替で足りるという前提で損害額を算出し、“剥落”事故の応急処置費用等を上乗せした1500万円の解決金が提示されたが、その頃発表された「高嶋論文」（判タ1438p48～）にも意を強くして、強気の交渉を続けた結果、最終的に解決金2000万円での調停が成立した。

以上

事件報告 (通称事件名) : フラット GL 事件

報告者: ㊦三浦直樹 & ㊦奥井久美子

要 旨	設計・管理者が、敷地の高低差を測量せずに作成した一式図面を交付後、案件放置に至っていたため、契約の全部解除及び既払金の返還・建築遅延による損害賠償を求めた事案。			
和 解 日	大阪簡易裁判所 平成29年10月13日和解			
事 件 番 号	平成29年(メ)第63号 損害賠償請求事件			
裁 判 官	大阪簡易裁判所調停4係 調停委員(建築士・弁護士・弁護士(元裁判官))			
代 理 人	三浦直樹、奥井久美子		建 築 士	橋本頼幸、松田恵蔵
住 建 物 構 造	木造2階建		規 模	敷地1342.21㎡、延面積約204.33㎡
入 手 契 約	平成28年1月建築設計・監理業務委託契約		引 渡	未了
宅 経 緯 代 金	設計・監理料450万+構造計算費25万+消費税38万=513万			
主な欠陥内容	①工程表からの大幅な遅延、進捗不明。 ②交付を受けた一式図面も不完全。			
請 求 相 手	☐ 施工業者 ☒ 建築士 ☐ 売主 ☐ 仲介業者			
請 求 結 果	400万円(既払額+7万5000円)		請求額	875万1920円

【コメント】判決の意義・射程・問題点、主張・立証上の工夫、所感等

1 一式図面の交付と出来高報酬、全部解除の可否

一式図面交付後のため、設計業務に関する既払報酬については返還しないとの反論がなされた場合、受領した一式図面が「債務の本旨」に従った履行といえるかが争点となることが予測された。

しかし、協力建築士の分析により、そもそも敷地が最大8.5mもの高低差がある斜面地であるにもかかわらず、高低差の測量もなされておらず、建物の配置計画も未了のまま作成された図面であり、敷地の高低差が不明で、地盤調査もなされていないため、基礎設計もできず、建築確認申請に進むこともできないことが判明した。また、構造計算書も未交付で、構造計算がなされているかも不明であった。

2 調停経緯(調停期日全4回。第3～4回期日は和解金額及び条件の調整・成立)

第1回期日において、相手方は、履行期について、工程表はあくまで予定と主張し、一式図面が配置計画未了であることは認めたものの、暫定的な一式図面であり債務不履行にはあたらないと主張したが、予定の工程から大幅に遅延している状況にあったこと等は認めた。

第2回期日において相手方から時系列表と構造計算書が提出されたが、分析の結果、時系列表により、敷地高低差測量を行わないまま構造計算や一式図面を作成し、その後の平成28年9月に至って初めて敷地高低差測量を実施した後に担当者が現地へ赴いたきり動きがなかったことが判明し、構造計算書もフラットGLを前提としたもので、敷地高低差は一切考慮されていない上、柱の小径が横架材間の垂直距離の1/30以下(=建築基準法施行令43条1項違反)、筋違の高さ/幅の比率が3.5以上(=「木造軸組工法住宅の許容応力度設計(2008年版)」による技術基準違反)といった違反も判明。

3 和解結果分析

設計業務として一式図面が交付されていたことから、一部履行済と判断される可能性もあったが、相手方から、設計の前提となる高低差測量すら未了のまま作業が滞留していた理由について合理的な説明がなかったこともあり、最終的には、既払金全額+αを返金させる内容での和解となった。

なお、守秘条項も求められたが、建築紛争に関する研究会等で報告すべき場合がありうると主張し、最終的には、「本件紛争に関する当事者及び関係者の氏名・名称その他本件紛争を特定しうる固有名詞について正当な理由なく第三者に口外しない」旨の条項に留めることができた。

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130名と幹事57名により構成され、15の部会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43回名古屋大会までの活動は、同大会における報告のとおりです。
- (2) 名古屋大会以降は、第4・5回（10月19・20日）、第6・7回（12月14・15日）、第8・9回（2月8・9日）、第10・11回（4月6・7日）の部会（臨時を含む）が開催されています。
- (3) 主な取組等は、次のとおりです。
 - ① この間、2018年3月15日付けで「4号建築物に対する法規制の是正を求める意見書」を发出し、3月16日付けで国土交通大臣に提出しました。意見の趣旨は下記のとおりで、全文は日弁連HPに掲載されています。社会的意義・反響も大きいもので、引き続き、実現に向けて活動する予定です。

記

建築基準法20条1項4号所定の建築物（以下「4号建築物」という。）に関する安全性を確保するため、建築基準法令を以下のとおり改正すべきである。

1 建築基準法20条1項4号を改正して同号イに定める方法（仕様規定に適合すれば構造計算が免除される方法）を無くし、4号建築物についても、それ以外の建築物と同様に、常に構造計算を行うべきことを法的に義務付けるべきである。

2 仮に、同法20条1項4号イに定める方法を残すのであれば、4号建築物に適用される仕様規定（同法施行令36条3項に基づき適用される36条から80条の3までの規定）の定める技術的基準を全面的に改め、構造計算を行った場合と同等以上の構造安全性を確保できるようにすべきである。

具体的には、①要求値の見直し（垂直剛性を確保するため、施行令46条4項による壁量計算の見直し等）、②建築物に応じた仕様を要求する技術的基準への改正（水平剛性を確保するため、施行令46条3項において住宅品質確保促進法の規定に準ずる床倍率計算の導入等）、③欠如している技術的基準の追加（壁直下率・柱直下率、梁断面性状等に関する規定の新設等）の改正を行うべきである。

3 手続面において、建築基準法6条1項4号所定の建築物についても、建築確認手続及び中間検査・完了検査手続において例外なく構造安全性の審査及び検査を行うものとし、そのため建築確認申請時に構造関係の設計図書の添付を義務付けるべきである。

② 「欠陥住宅被害救済の手引（全訂三訂版）」 （民事法研究会）の改訂作業

予定であれば本大会時には発行されている予定です。新しい判例等の追加はもとより、民法改正に対応したものとして、是非、購入・活用下さい。

③ 家賃債務保証業者、サブリース問題への対応、住宅安全基本法（仮）の立法提言等も取り組んでいます。

2度目の家づくりの失敗記録

一欠陥住宅のことは熟知しているつもりだったのに

笠松 希代美

最初の家づくりの失敗から13年。私たちはまた、家づくりに挑むことになった。欠陥住宅を取り巻く社会状況、建築業界の実態、一般の施主にとって有利とは言い難い法律。それらを知り尽くした上での家づくりだった。慎重を期したつもりだった。また失敗するなんて、誰が思っただろう。自戒を込めて、記録に残しておこうと思う。

今回の家づくりの対策として、私たちは良い工務店を選ぶことと検査の建築士を入れることを行った。工務店は、評判がよく、話し合いが十分できるところ、また耐震等級3を取ることを了解してくれるところを選んだ。

検査の建築士は、欠陥住宅に詳しい建築士を選んだ。もとは設計、監理を行っていたが、その当時は、検査専門の建築士になっていた。事前の話し合いで、図面確認と現場確認の両方を行ってもらうように依頼した。いくらお金がかかっても良いと思っていた。

構造計算を含む全ての図面を工務店から建築士に送ってもらうことになった。そして、建築士の方から、優良工務店なので、8回数十万の検査で良いという返事があったのだった。もう少し高い金額のつもりだったのだが、良い工務店だということと、建築士の方からの提案だったので、それで行くことにしたのだった。

しかし、工事が始まってから、民間検査会社と施主側建築士の検査で何度もいろいろな不備が指摘されるようになった。それは、単なるミスで、指摘後すぐ直せるものもあれば、このような不備がなぜ起きるのか、どうやって直せばいいのかと思われるようなものまであった。たとえば、柱の接合部のドリフトピンが抜けていたり、耐力壁となる構造用合板のクリアランスが確保されていないにも関わらず、その上からすでに胴縁が打ち付けてあり、防水シートが張られていたりした。屋根の構造が図面と異なっていることも分かった。次第に私たちは、この対策だけでは、また、満足できない家になってしまうかもしれないと思うようになった。それで、それまでは建築士に任せっぱなしだった図面をじっくり見ることにしたのだった。図面の中には、耐震等級3の構造計算書も入っていた。私たちの家は、耐震等級3相当の家ということで、構造計算書がついていたのだった。

ところが、構造計算書を見ていて私たちは、構造計算書の中にNGという文字を数回見つけてしまった。NG？ どういうこと？ それを工務店に指摘したと

ころ、工務店から、計算のやり直しが届いたのだ。東京の構造計算専門の建築士に依頼してその計算書が出来たことも分かった。構造計算書は難しい。はじめは見えて何ともわからなかった。しかし、そのうち、ああこれはこの部分の重さのことなんだなあと少しずつ分かるようになった。そして、私たちは、その計算書と我が家での状況が異なっていることに気づいてしまう。直接東京の建築士に電話し、その旨伝えたところ、意外な結果になった。このままでは耐力不足なので、柱に添木をしたり、金物の追加をしなくてはならないことがわかったのだ。

その上、その構造計算書には基礎の計算がなかった。基礎の計算をしてもらったところ、地震力、風力、引き抜き力のいずれもNGとなった。補修などの方法も検討されたが、日弁連の「住宅建築工事請負契約約款」を工事契約につけていたおかげで、契約解除し、更地にしてもらえることになったのだった。

後味の悪い結末だった。検査の建築士は、検査に関しては、その時点では、時代の最先端だったかもしれないが、図面の確認は十分には、していなかったのだった。実は、基礎の形状について、配筋検査の時点で、立ち上がり基礎の少ない不安を、私たちは建築士に訴えていたのだが、「構造計算がしてありますから」という検査建築士の返事にそのまま考えるのをやめていたのだった。また、すべての図面のチェックからとお願いしたにもかかわらず、8回検査で数十万という安い金額で良いのかといったんは疑問を抱いたにもかかわらず、やはり、専門家が言うのだから、と思考停止していた。特殊な免震方法を取り入れたことも、原因のひとつとなった。

日弁連の約款の素晴らしいところは、建築図書にかけられていないこともすべて、建築関係の法律をクリアしていなければならないと謳っているところだ。また、仮に何かのミスがあっても補修しなければならないときも、新築時の価値を保全できるものだと謳っていることだ。だから、いい加減な補修は出来ず、家が建ちあがっている状態であるのに取り壊しにせざるを得なかったのだ。

しかし、このやり直しで、私たちの受けた打撃も大きかった。壊す過程で、近所からの苦情を受けた工務店が、「普通の家としては十分だが施主が納得しないので、壊すことになった」、と近所に説明したからである。

それから、1年半後、昔ながらの無垢の材料で手刻み工法、土壁での家づくりを始めた私たち近所から、嫌がらせが始まった。説明も聞いてもらえず体調不良にもなった。しかし、引っ越してから1年過ぎてからは、こちらの誠意が通じわかってもらえるようになり、普通の暮らしに戻った。長く苦しい闘いだった。

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
アピールポイント			
活動報告	2006年6月から、2か月に一度の頻度で、消費生活センター、消費者協会の相談員や一般消費者を主たる対象として、毎回、建築士1名、弁護士1名が講師となって、2時間の勉強会を開催している。近時開催された勉強会は、次のとおり。		
相談会			
研修会	2018.4.18「既存住宅状況調査の検査内容」「改正宅建業法(インスペクション)」／2018.2.21「地下室の漏水事例について」「未完成工事について」／2017.12.20「新築瑕疵事例【床の傾斜等】」「住宅と道路」／2017.10.18「集合住宅の音に関するトラブル」「中古物件売買の瑕疵」		
その他			
予定企画			
課 題			
その他			

欠陥住宅 東 北 ネット			
設立年月日	2001年5月26日	会員数(2018.4.1現在)	71人
代 表	平山建治(建築士)	弁護士	34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	17人
アピールポイント	・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。 ・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。 ・建築に関する法律問題等についての勉強会を定期的の実施し、研鑽に努めている。		
活動報告			
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。		
研修会	勉強会も兼ねた例会を実施している。		
その他	2か月に1回程度、例会を実施している。 前回大会以降は、以下のとおり実施。 H29.12.12(サブリース問題等)、H30.2.5(地盤問題等)、H30.3.27(基本的安全性についての検討等)		
予定企画	今年度の総会を兼ねて、平成30年8月頃、被災地である南三陸町等の見学を行う予定である。 被災地の現状について視察を行うと共に、建物建築という観点から復興に向けた取り組みについて意見交換等を行う予定。 また、震災に関する裁判例集の作成・報告等も検討している。		
課 題	・新規に加入していただける建築士の先生が少ない ・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。 ・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。		
その他			

欠陥住宅 関 東 ネット				
設立年月日	2001年11月24日	会員数(18/4/1現在)	104 人	
代 表	弁護士 志水英美代		弁護士	46 人
事務局長	弁護士 高木秀治		建築士 注 他の専門家を含む	46 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: http://www.kjnet.org/index.htm			
活動報告				
相談会	定例相談会(毎月第二土曜日) 2017年5月～2018年3月まで 新規38件(月平均3.5件), 継続58件(月平均5.3件)			
研修会	・大規模修繕時の瑕疵保険の基本的事項・保険支払い実例等 講師 株式会社住宅あんしん保証 五十嵐様 ・民法改正 講師 弁護士鈴木敦士			
その他	・関東ネット通信32号(平成29年10月28日発行)			
予定企画	・ビル工場見学会			
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 ・弁護士・建築士の相談受任対応マニュアル検討中			
その他				

欠陥住宅被害 東 海 ネット				
設立年月日	1999年11月	会員数(2018.4現在)	163 人	
代 表	柘植 直也		弁護士	124 人
事務局長	水谷 大太郎		建築士	27 人
連絡先	〒460-0002 名古屋市中区丸の内3-17-6-3F 織田幸二法律事務所 TEL:052(973)2531		学者	1 人
			その他	11 人
アピールポイント	無料電話相談(弁護士による)を開始しました。 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。 弁護士への相談は初回30分無料です。			
活動報告	2017年度の活動			
相談会	弁護士による無料電話相談・面談相談:92件 弁護士と建築士のペアによる無料相談会(隔月):62件			
研修会	隔月で例会開催。 テーマは、耐震診断、外壁タイルの瑕疵、民法改正、工事監理業務の実際、宅建業法の苦情申立制度など。			
その他	NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会との共催で、家づくりセミナー、監理に関する意見交換会等を開催。			
予定企画	今後の無料相談会:2018/5/12, 7/21, 9/8, 12/1, 2019/1/26, 3/16 (いずれも午後1時～4時) 今後の例会・総会:2018/4/21, 6/19, 8/23, 10/25, 12/3, 2019/2/20, 4/20			
課 題	広報活動 会員の拡充			
その他	無料相談会や例会の場所はホームページをご覧ください。			

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(18/3/30現在) 弁護士 建築士 学者 その他	34 人
代 表	弁護士 川上 賢正		30 人
事務局長	建築士東畑慎治, 弁護士麻生英右		4 人
連絡先	0776-58-2668 (株式会社東畑建築設計事務所)		人 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。 http://kekkanjutaku-hokuriku.com/		
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	活動の「見える化」の一環として、2018.2.23に、会員に向けての「事例報告会・勉強会」を金沢にて開催しました。4号確認申請の欠陥住宅で勝訴的な和解がなされた事案等が報告され、有意義なものとなりました。		
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り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たっている事案も増えています。		
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	建築士会員の不足が深刻な課題です。		
その他			

欠陥住宅 京 都 ネット				
設立年月日	1998年4月25日	会員数(2018.4現在)	149 人	
代 表	建築士 藤津 易夫		弁護士	118 人
事務局長	弁護士 上田 敦		建築士	27 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1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	・他の地域ネットにはない多数の協力建築士 ・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			
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。			
その他	今年、京都ネット設立20周年を迎えます。 住まいの安心安全に向けた幅広い取り組みを行ってまいります。			

欠陥住宅 関 西 ネット				
設立年月日	1997年10月25日	会員数(18/3/24現在)	145人	
代 表	弁護士 岩城 稔		弁護士	113人
事務局長	弁護士 長瀬 信明		建築士	29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	・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！ ・会員同士で交流を深める機会が多い！			
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	・3月24日に総会を開催し、併せて「マンションの大規模修繕にまつわる諸問題」と題してシンポジウムを開催した。会員29名、一般の方その他35名、合計64名の方が参加。 ・ネット通信の発行			
予定企画	・4月23日(月)新人研修会 ・5月22日(火)「建築瑕疵の法律と実務」勉強会④(柱・梁)			
課 題	・広報活動の充実 ・新規会員の獲得。とくに建築士 ・住まい情報センターとのタイアップ企画 ・新規企画 etc			
その他				

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(2018.4現在)	37 人	
代 表	木下智仁(弁護士), 島桐子(建築士)		弁護士	23 人
事務局長	東紘資(弁護士)		建築士	14 人
連絡先	〒640-8141 和歌山市五番丁23番地 電話: 073-423-6000 FAX: 073-423-6001		学者 その他	 人 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。 2017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た。 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			
予定企画	ホームページの充実を図る。			
課 題	相談件数が少ない。 会員の減少。			
その他				

欠陥住宅 神 戸 N E T				
設立年月日	1998年3月1日	会員数(18/3/30現在)	26 人	
代 表	一級建築士 佐古誠司		弁護士	16 人
事務局長	弁護士 中西大樹		建築士	10 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	
アピールポイント	市民向けの情報発信として、リーフレットのほかに、ホームページを随時更新している。http://www.kekkan-kobe.net/			
活動報告				
相談会	定期・不定期を問わず相談会は実施していない。 所定の相談カードによる申込みを受けた際に適宜相談を実施。			
研修会	毎月の定例会にて外壁タイル剥落に関する勉強会をしている。具体的には、相談等が今後も増加することが見込まれることから、論文の検討および進行中の事例報告を行っている(2018年2月～)。			
その他	特になし。			
予定企画	5月29日に明石市役所において市民向け予防セミナー「リフォームでトラブルに遭わないために」を実施予定(講師:佐古一級建築士、森竹弁護士)。			
課 題	メンバーの拡充。特に建築士メンバーの拡充が喫緊の課題である。			
その他	特になし。			

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(H30.4現在)	130人	
代 表	鳥谷部茂		弁護士	89人
事務局長	風呂橋誠		建築士	30人
連絡先	広島市中区西白島町18-28岡田ビル1階(Tel082-502-1250) *各支部の連絡先あり		学者	1人
		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				
相談会	・広島:定期相談会(無料/原則毎月第1月曜日)と予備調査(有料/随時)を実施しています。平成30年1月から4月までの間、定期相談7件予備調査8件の相談に対応しています。・高知:随時			
研修会	・各支部を立ち上げ、充実させるために、弁護士・建築士向けの講習会を順次、各県で実施しています。・広島:定例会にて建築紛争の論点に関して意見交換や予備調査の報告などを行い研鑽しています。各県に支部を立ち上げ、充実させるために、弁護士・建築士向けの講習会を順次実施しています。			
その他	・広島:広島建築士事務所協会主催のイベントで建築相談や講習会を実施、広島県主催の専門家相談(建築)に弁護士を派遣するなど他機関や行政との連携を深めています。			
予定企画	・3ネット(東海ネット・神戸NET・中国四国ネット)交流会を広島市で開催予定・民法改正勉強会企画中(中国四国ネット)・住宅取得者向けのセミナーを企画中(広島)・建築士会と法律勉強会を開催して、建築士を増やす企画(高知)・若手弁護士と建築士事務所協会との勉強会(鳥取)			
課 題	・中国・四国地方で、支部としての独自の活動が十分できていない地域での弁護士・建築士の確保と相談・事件対応・定例会の充実化(広島)			
その他	欠陥住宅被害の予防救済活動に関心のある方の方の入会をお待ちしています。			

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(2018.4.6現在)	59 人	
代 表	山上 知裕		弁護士	46 人
事務局長			建築士	12 人
連絡先			学者	1 人
		その他	0 人	
アピールポイント	ベテラン～中堅～若手まで、メンバーの世代が幅広いこと			
活動報告				
相談会	定例の相談会は行っていないですが、随時ホームページ経由で相談を受け付け、建築士、弁護士(ベテランと新人のペア)で担当している。			
研修会	2ヶ月に一回程度、定例の勉強会を実施している。 ≪H29.10-H30.3(H29度下半期)の勉強会≫ 1 H29.10.2「外壁タイルの瑕疵と施工者の責任」 2 H29.12.5「民法改正と建築瑕疵責任」 3 H30.2.22事例報告2件「石柱倒壊事件」「木造建物の出来高事件」			
その他				
予定企画	引続き、定例の勉強会を2ヶ月に1度行っていく。			
課 題	九州地区唯一のネットですが、会員がいない県がある点。			
その他				

全国ネット第44回京都大会のご案内

来る平成30年6月2日(土)、3日(日)の2日間にわたり、全国ネット全国大会が京都で開催されます。京都での開催は3回目、前回開催されたのは平成22年の春ですので、実に8年ぶりの開催となります。

今回の京都大会では、債権法改正議論の中心的役割を担ってこられた潮見佳男京都大学法科大学院教授を講師にお迎えし、「民法改正と建築瑕疵責任」(仮題)と題して、特別講演を予定しています。今回の民法改正が欠陥住宅紛争に与える影響について、じっくりとお話しくださいます。欠陥住宅紛争に関わる我々にとって、またとない貴重な機会です。

また、平成30年4月1日より、改正宅建業法にもとづく既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定が施行され、既存住宅インスペクション制度が動き始めましたが、同制度の運用状況等、最新の情報について、国土交通省担当官をお呼びしてお話をうかがう予定です。

今回の会場は、京都駅前にあります「キャンパスプラザ京都」で、大変アクセスのよい場所での開催を予定しています。

6月の京都は、暑すぎず、寒すぎず、新緑が目には鮮やかな、とても過ごしやすい時期になります。京都観光を兼ねて、お誘い合わせのうえ、ぜひ京都大会にご参加ください。

(京都ネット事務局長・弁護士 上田 敦)