

ふぉあ・すまいる No.45



福岡県弁護士会館

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2023年11月13日 発行

代表幹事 木津田秀雄

幹事長 神崎 哲

事務局長 森竹 和政

〒657-0027 兵庫県神戸市灘区永手町5-2-7 イノベビル202

森竹法律事務所

TEL 078-959-5710 FAX 078-959-5711

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

「ふぉあ・すまいる」第45号は、2022年5月の第51回福岡大会、2022年12月の第52回東京大会の各報告です。

2020年11月の第48回奈良大会以降、コロナ禍の影響で感染防止のため、オンライン配信での開催となっておりましたが、今回報告の2大会のうち、第52回東京大会からは、1日限りの開催ながら、リアル参加も増え、公式の懇親会も開催されました。本号が皆様のお手元に届くのは、既に第53回名古屋大会終了後ですが、名古屋大会からは、すべての制限が解除され、コロナ禍以前の大会に戻ります。各大会にご参加・ご協力いただいた皆様に対し、この場を借りて厚く御礼申し上げます。

なお、前号（No.44）に引き続き、今回も大会ごとに「ふぉあ・すまいる」を発刊できず、2大会合併号となりましたことを心からお詫び申し上げます。

今号の目次

	ページ
福岡大会基調報告 神崎 哲（幹事長 弁護士・京都）	2
東京大会基調報告 神崎 哲（幹事長 弁護士・京都）	3
◆大会アピール	
戸建住宅の安全性を確保する法規制を求めるアピール	4
区分所有建物の共用部分に係る損害賠償請求権の行使に関し実態に即した立法措置を求めるアピール	5
◆大会報告	
・欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）福岡大会のご報告 鳥居玲子（弁護士・ふくおか）	7
・欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）東京大会のご報告 澤藤大河（弁護士・関東）	8
◆判決和解事例報告	
・賃貸マンションに係るALC欠陥施工事件 松本知佳（弁護士・ふくおか）	10
・マンション駐車場転倒被害 千葉晃平（弁護士・仙台）	12
・サブリース物件界壁事案 幡地央次（弁護士・京都）	13
・換気扇の風量が「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」か事件 齋藤拓生（弁護士・仙台）	15
・「保険を使って無料で住宅修理」を謳う業者に対する差止請求訴訟 谷合周三・高木秀治（弁護士・関東）	17
・雨漏り和解事案～中古物件の雨漏りによる売買契約解除事件～ 岩佐誠二（弁護士・関西）	19
・「設計者の“暴挙”により欠陥が発生した」事件（高裁和解事例） 石川真司（弁護士・東海）	20
・シックハウスPL事件（和解） 三浦直樹（弁護士・関西）	23
・蓄電池システム補修等請求事件（判決） 風呂橋誠（弁護士・中国四国）	25
・工事中断と逸失利益あるいは報酬事件（判決） 島村美樹（弁護士・関西）	27
◆日弁連消費者問題対策委員会 土地住宅部会 活動報告 水谷大太郎（弁護士・東海）	32
◆地域ネット活動報告	34
事務局だより 森竹和政（欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士・神戸）	31

基 調 報 告

幹事長 神 崎 哲（京都）

1 はじめに

第51回福岡大会は、全国ネットの執行部が交代して初めての全国大会です。

現地事務局の方々に尽力いただき、木津田代表幹事、森竹事務局長、上羽事務局次長とともに試行錯誤の末、大会開催にこぎ着けました。不慣れのため、皆様にご迷惑をおかけしたことをお詫びするとともに、今後とも温かく見守っていただければ幸いです。

2 マンション瑕疵の問題

今大会のメインテーマは、マンション問題です。

区分所有法について、①建替決議の要件緩和、②管理の円滑化、③被災建物の再生の円滑化等を中心に、区分所有法制研究会等で議論が進められています。

今後、法務省の法制審議会で具体的な改正案が検討されることになりますが、瑕疵の請求権承継や原告適格の問題等についても適正な議論を求めてゆく必要があります。

3 4号建築物をめぐる動き

4号建物の法規制の問題に大きな動きがありました。

今年4月25日閣議決定された建築物省エネ法や建築基準法等の改正案により、①確認検査手続における4号特例の範囲が縮小されるとともに、②技術的基準に関する仕様規定も一定の見直しがされる見込みです。

住宅の法規制に関して特に影響が大きいので、今後の動向に注意が必要です。

4 欠陥住宅問題を取りまく課題

全国ネット設立から25年以上が経過し、この間、法制度や判例等、欠陥住宅問題を取りまく環境はめまぐるしく変化しています。ただ、別府マンション事件最高裁判例をひとつのピークとして、画期的判例が相次いできた動向は一段落した感もあり、責任範囲を限定するかのような下級審の動きも見られます。

そんな中、私たちは、残された問題や新たな問題にも取り組む必要があります。

今大会では型式適合認定住宅に関する問題提起がなされますが、このような問題にも積極的に取り組んで行く必要があります。

5 おわりに

コロナ禍のもと、今大会もWEB併用の1日のみの開催となり、皆様と一堂に会することができないことは非常に残念です。他方、WEB方式は遠方からの参加が容易になるメリットもありますので、より活発な議論ができるような大会の運営のあり方を探っていきたいと思います。

基 調 報 告

幹事長 神 崎 哲

1 はじめに

今回の第52回東京大会は、コロナ禍で取りやめていた公式懇親会が行われる大会です。現地関東ネットのご尽力で、皆さんとお会いできることは感慨深いものがあります。

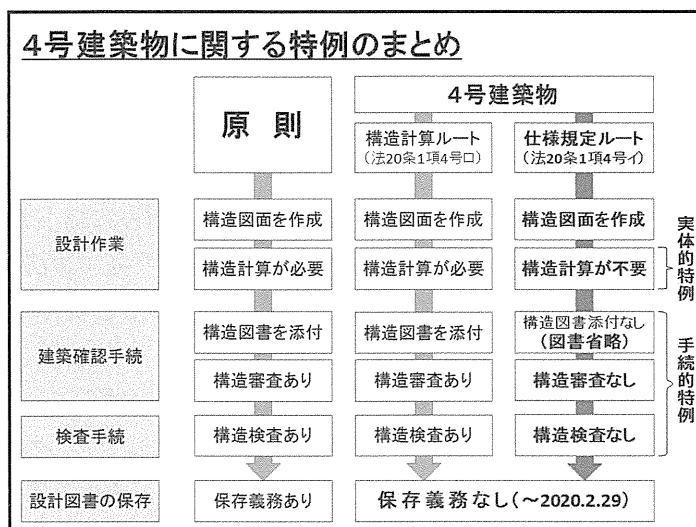
2 4号建築物をめぐる法規制の大きな動き

今大会のメインテーマは、4号建物に対する法規制の問題です。この問題は、2016年の第41回金沢大会で取り上げて以降、日弁連でもシンポや意見書等取り組んできました。

その甲斐もあり、①2020年3月施行の改正建築士法で4号建築物の設計図書保存が義務づけられた上、②2022年6月17日公布の改正建築基準法(2025年4月施行予定)により、

①実体的規制では、構造計算が《2階建超又は延面積300㎡超》に義務づけられ、②手続的規制では、確認検査手続で構造審査検査が省略される建物が《構造を問わず、平家建かつ延面積200㎡以下》に限定されます(新3号特例)。

ただ、この改正は建築物省エネ法改正に伴うもので、省エネ住宅では建物が重く高くなるので、仕様規定も見直す必要があります。



国交省は、今年10月28日、建物重量化に対応するための壁量の見直し案を公表しましたが、これだけでは不十分であり、かえって危険になる可能性もあります。

今大会では、この問題に造詣の深い大橋好光先生、佐藤実先生をお招きし、現行法の問題や改正法の課題につきご講演頂き、議論を深めたいと思います。

3 マンション問題

区分所有法制研究会が本年9月30日「区分所有法制に関する研究報告書」を公表し、課題の中に「共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化」が取り上げられたことを受け、今年10月設置された法制審議会区分所有法制部会でも議論される予定です。

この瑕疵担保請求権承継問題は、日弁連の議論状況を水谷さんからも報告して頂き、今大会で緊急アピールを採択したいと考えています。

4 おわりに

今回も解決事例報告が多数予定されていますが、このような事例集積により解決水準等を交通事故における赤本・青本等のような共通認識としたいところです。

コロナ禍により今回も1日限りの大会ですが、ここでの議論が皆様にとって有意義なものになることを願って、基調報告とさせていただきます。

戸建住宅の安全性を確保する法規制を求めるアピール

地震等に対する構造安全性を備えていない欠陥住宅が生み出される要因の1つに、木造2階建の戸建住宅といった、いわゆる「4号建築物」と呼ばれる小規模建物に対する法規制が不十分であることが、従前から指摘されてきました。

すなわち、現行建築基準法令では、《2階建以下かつ延面積500㎡以下等》の木造建物は、①建築基準法20条1項4号イの基準によって設計する場合に、同法施行令81条以下の構造計算規定が適用されず、代わりに適用される仕様規定の技術的基準が、構造計算を行った場合に比べて極めて不十分です。また、②建築士が設計した場合に、建築確認手続における構造審査が省略される「4号特例」（同法6条の4）によって、確認申請で構造図の添付が省略され、その結果、構造図を作成しなくとも建築が可能になっています。

このような大きな問題のある現状が、今年6月17日公布の改正建築基準法によって一定是正されることが期待されています。

すなわち、①構造計算規定の適用除外を受ける木造建物の範囲が、《2階建以下かつ延面積300㎡以下》に縮小されました。また、②建築確認手続において構造審査が省略される木造建物の範囲が、他の構造の建物と同様に《平家建かつ延面積200㎡以下》に縮小されました。

もっとも、上記の建築基準法改正は建築物省エネ法改正と同時に行われており、建物の省エネ化によって建物が重量化・高度化することからすると、現行の仕様規定による技術的基準は一層不十分なものになってしまうものと考えられます。

本年10月28日、国交省は「木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための必要な壁量等の基準（案）の概要」を発表しましたが、その内容は、ZEH水準等の建物に対するものであるうえ、必要壁量の基準の見直しのみであり、極めて限定的な範囲にとどまっていると言わざるを得ません。

そこで、我々は、住宅の大多数を占める木造戸建建物において、耐震性等の構造安全性を十全に確保するために、下記のとおりの方策を講ずることを提言します。

記

- 1 木造建物についても、常に構造計算を法的義務とするよう改めるべきである。少なくとも、構造計算が要求される場合の拡大を図り、例えば、延面積300㎡以下でも整形でない建物（狭窄部の存在、コの字型の平面形状等）の場合には構造計算を法的義務とする、などといった規定を設けるべきである。
- 2 構造計算規定の適用除外を受ける建物について、適用される仕様規定の技術的基準を全面的に改め、建物の省エネ化に伴う重量化・高度化をも踏まえ、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、①要求水準の見直し（例えば、施行令46条4項による壁量計算等）、②建物に応じた仕様を要求する基準への改正（例えば、施行令46条3項による水平剛性確保のための床倍率計算等）、③欠如している技術的基準の追加（例えば、壁・柱直下率、梁断面性状等）を行うべきである。
- 3 現行建築基準法6条の4所定の、いわゆる「4号特例」の適用を受ける木造2階建建物についても、改正により構造安全性の審査を受けることになるが、その構造審査が適正に且つ実質的に機能するよう、十分な法的な担保・手当を設けるべきである。

令和4年12月4日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）
第52回東京大会参加者一同

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

1 区分所有建物の共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化についての議論状況

2002年（平成14年）の区分所有法改正により、マンションの管理者に「共用部分等について生じた損害賠償金」に関する任意的訴訟担当としての訴訟追行権（当事者適格）が認められた（同法26条4項）。ところが、東京地裁平成28年7月29日判決は、区分所有法26条4項は『区分所有者全員のために』と解釈すべきであり、各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、区分所有者全員に当該請求権がそれぞれ帰属し、管理者が区分所有者全員を代理できる場合に限って、規約又は集会の決議により、管理者が区分所有者全員（規約の設定又は集会の決議における反対者を含む。）の利益のために訴訟追行をすることを認めたものという解釈に立って、区分所有権の転得者は売主から債権譲渡を受けない限り瑕疵担保責任にかかる損害賠償請求権を有していないから、管理者は、これを代理行使できず、区分所有者全員を代理できない以上、訴訟追行権はなく、当事者適格を欠く、として訴えを却下した。この裁判例の考え方に従うと、転売が生じているマンションでは、事実上、26条4項に基づく訴訟追行は不可能となり、法改正の趣旨が没却されることとなっている。

この問題について、当ネットは、2021年10月16日付で「区分所有建物の瑕疵の法的責任について法制度の見直しを求めるアピール」を採択し、建物を転売した場合に、別途に債権譲渡をしなければ瑕疵担保請求権が移転しないとの解釈は不都合が多く、建物所有権の移転に伴って同請求権も当然に移転すると解すべきであるとして、区分所有法その他の法改正による立法的解決を求めた。

立法化を巡る動きとしては、有識者と法務省、国土交通省及び最高裁判所の関係者を参加者とした区分所有法制研究会がとりまとめた、2022年（令和4年）30日「区分所有法制に関する研究報告書」においてこの論点が取り上げられ、現在、同研究報告書に基づき、法務省法制審議会区分所有法制部会での議論が行われている。

この点、区分所有法制研究会の報告書には、この問題解決のために考えられる立法的措置として4案があげられているが、問題を根本的に解決することとはならない弥縫策と評すべき案も含まれている。

そこで、我々は、日々、マンションの共用部分瑕疵問題について取り組む実務家のネットワークとして、改めて、以下のとおり、実務上生じている問題を解決できるような実態に即した立法措置を求める。

2 実務上生じている問題とあるべき立法措置

上記裁判例の考え方に従うと、マンションの一部に転売が生じている場合、マンション分譲開始当時の最初の区分所有者全員から個別に修補費用相当額の損害賠償請求権の債権譲渡を受けなければ管理者は訴訟追行できなくなる。しかし、デベロッパーやその関連会社従業員が当初の区分所有者である場合や外国人が当初の区分所有者である場合、複雑な相続が生じている場合等、債権譲渡を受けることが事実上不可能な事案は少なくない。そうでなくとも、弁護士を介して債権譲渡の依頼文書を発信しても、当初の区分所有者としては依頼文の真偽が不明であるためこれを放置し対応しないことがむしろ通常である。当初の区分所有者全員から債権譲渡を受けることは実務上不可能を強いることになる。これを必要とする立法措置では不十分である。

また、修補費用相当額の損害賠償金は、瑕疵の修補に代わるものである。管理者が全額の請求権を行使できるとともに、回収した賠償金全額を修補に使用できなければ十分な修補工事は行えない。管理者の行使できる損害賠償請求額が、転売された分だけ目減りするような立法措置や、管理者が回収した

賠償金を、当初の区分所有者に分配しなければならないような立法措置では不十分である。

また、実務的には、不法行為に基づく損害賠償と瑕疵担保責任（契約不適合責任）に基づく損害賠償について予備的に併合するなどして同時に訴訟提起する場合、当事者の混乱という大きな問題が生じている。すなわち、不法行為構成における原告は現在の区分所有者であることがほとんどであるのに、上記東京地裁の裁判例に従うと、瑕疵担保責任（契約不適合責任）構成における原告は、当初区分所有者（転売があった場合の元区分所有者）となり、両者にズレが生じる。

また、実務的には、標準管理規約どおりの規約が採用されていない区分所有建物や、そもそも管理組合自体が全く機能していない建物も存する。規約で定めた場合のみ、管理者が一元的にかかる損害賠償請求権を行使できるとするだけでは、多くのマンションが救済されないことになってしまう。

以上の問題は、区分所有法制研究会の上記報告書の4案のうち、区分所有権の転売が生じた場合には、瑕疵担保責任（契約不適合責任）に基づく損害賠償請求権も、当然に譲受人に移転するものとする旨の規律を設けることによることが最も明快に解決可能となる。すなわち、この説によれば、個別の債権譲渡を要することなく、管理者は、決議時点の区分所有者の総会決議により原告となることができ、修補費用相当額全額を請求可能である。また、不法行為の場合と原告にズレが生じることもない。

この点、かかる損害賠償請求権が当然に譲受人に移転するという案については、区分所有権と損害賠償請求権は法律上別個の権利だという指摘もあるが、区分所有法は、区分所有という特殊な法制度を実現するため、民法の一般原則とは異なる規律を設けている（3条、15条、8条等）。一般原則による不都合を解消するための特別法に関する立法議論において、現行法の一般原則に拘泥すべきではない。

また、損害賠償請求権が当然に譲受人に移転するという案については、瑕疵の存在を織り込んで売買価格を決定する場合が考えられ、一律に承継されたとすると契約当事者に不測の損害を与えたとの指摘もある。しかし、正確な損害額は、判決が確定する等しなければ判明しないものであり、売買価格に正確な損害額を反映させることは不可能なのであるから、ここに言う「不測の損害」は、どのような説でも生じ得るものである。むしろ、当然に損害賠償請求権が移転すると法定することが最も予測可能性を担保し、不測の損害を防止する立法措置である。また、当然に損害賠償請求権が移転しても不測の損害が生じた場合は、区分所有権の譲渡当事者間で精算を行えば足りる。

3 結語

以上のとおり、実態に即した立法として最も適切なものは、区分所有法制研究会報告書にいう、「損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、損害賠償請求権等は、当然に譲受人に移転するものとする規律を設ける」との案である。

かかる案に基づき、適切な立法措置が講じられるよう求める。

2022年12月4日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）
第52回東京大会参加者一同

福岡大会報告

欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット） 福岡大会のご報告

現地事務局 鳥居 玲子（ふくおかネット）

2022年5月28日、第51回となる全国ネット福岡大会が福岡県弁護士会館で開催されました。

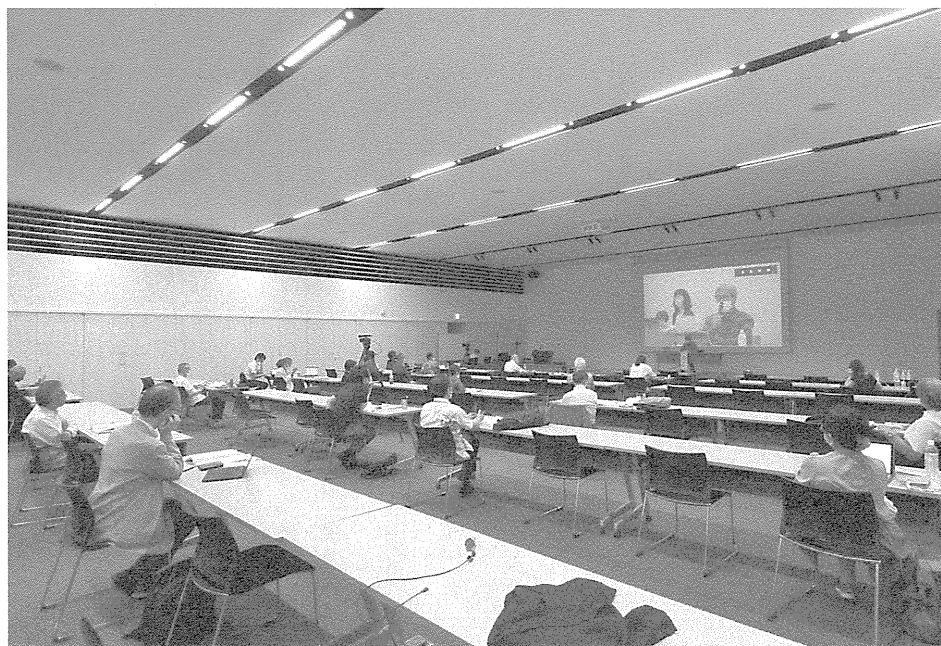
オンラインと会場参加のハイブリッド方式による開催で、オンラインで約70名、会場で約40名の皆さまにご参加いただきました。

大会のメインテーマとして、マンション問題が取り上げられ、区分所有法の改正をめぐる動きと、特にマンション瑕疵の請求権承継問題が議論されました。また、福岡マンション管理組合連合会理事長にもお話をいただき、昨今の組合員高齢化による役員なり手不足への対応として期待される、理事長等派遣の取り組みについて、詳しくお話をいただきました。その他、マンション管理組合から相談を受ける事案特有の複雑な問題、特に転売がからむケースでの対応の難しさについても、悩みを共有し認識を深めることができました。

福岡市は、東京23区に次いでマンション化率（世帯数に占める分譲マンション戸数の割合）が高い都市として知られております。その福岡市で、マンション問題についての協議検討を深めることができたことは、大変意義深いことだと感じています。その後、内閣府の法制審議会では、マ

ンション瑕疵請求権承継問題についても議論がされているようです。より適切な法改正につながるよう、さらに注視し働きかけていきたいと思えます。

本大会は、コロナ禍の影響で例年と異なり1日限りの開催となり、公式の懇親会も見送りとなりましたが、会場にお集まりの皆さまの多くは、もつ鍋や水炊きなど福岡のご当地グルメを堪能して帰られたようです。大会の途中で映像・音声が途切れるというトラブルはあったものの、なんとか無事に大会を終えることができ、現地事務局としても安堵しております。



東京大会報告

欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット） 東京大会のご報告

現地事務局 澤 藤 大 河（関東ネット）

2022年12月4日、欠陥住宅全国ネット第52回大会が、リアル開催とネット配信のハイブリッド形態で、東京都文京区所在の全水道会館で開催された。

東京での開催は2017年5月に行われた第42回大会以来5年ぶりである。

二日間ではなく、一日間での開催となった。

司会担当は君塚大樹弁護士と、荒田曜子弁護士。

今回大会のメインテーマは「木造建物の安全性はどう変わる～4号特例縮小の行方～」である。いわゆる4号建物についての法改正の影響やあるべき対策等についてご報告いただいた。

まず、佐藤実一級建築士から「4号特例縮小の

解説と落とし穴！」との題で、第1の基調報告がなされた。

佐藤建築士は構造設計一級建築士であるのみならず、「構造塾」という建築に関する講座を開いて、多彩な情報発信活動を行っておられる他、構造関連のコンサルティングも行っている。

4号特例の縮小といっても仕様規定に関連する図書を確認申請提出義務に戻すのみであって構造安全性確保の観点では全く物足りない内容であること、木造2階建建物に許容応力度計算が必要になるわけではないこと、壁量計算は改正前から必要である（にもかかわらず現在も計算がない例が散見される）こと、耐震等級は熊本地震等の経験



から3は確保すべきであること、今後増加するZEH（net Zero Energy House）では建物が重くなるゆえに従来型の木造建築より注意を要すること等からなり、佐藤建築士の軽妙な語り口から、わかりやすい説明がなされた。

次に、東京都市大学の大橋名誉教授から、「木造住宅の耐震の課題～大地震後も住み続けられる木造住宅を～」との題で、第2の基調報告がなされた。

震度表記の基準が変わった等事情から建築基準法が現在の震度7を完全に対象とは出来ていないこと、前提となる建物の重さが軽いいため壁量設計で実現できる木造住宅の耐力が構造計算に必要な耐力の4分の3以下となっていること、建築基準法の目標は建物の倒壊を防ぐことにとどまっており地震後の再利用までを範囲とはしていないこと、これからの木造住宅は構造用合板の釘打ち間隔を狭くする等で耐震等級3以上を確保すべきこと等からなり、戦後から現在までの大地震を例にとり、被害や対策についての詳細な解説がなされた。

これらの基調報告の後、大橋名誉教授、佐藤建築士に木津田建築士も加わり、パネルディスカッションと質疑応答がなされた。

今回の法改正によっても、木造住宅の建築過程、特に構造設計について建築士の関与が乏しいという実態は相変わらずであるため、その対策が必要であることが指摘された。特に、今後、ZEH建物が主流となれば建物の大質量化は避けられないところ、より充実した地震力への対策が必要となるが、今のところ特に議論は盛り上がっていない等の指摘・議論があり、また、リアル参加の方からの質問や熱いご意見も出たり、大変中身の濃いものとなった。

続く大会アピールは、木造住宅であっても建物の安全性のために構造計算は不可欠であるところ、4号特例によって、必ずしも構造上の耐力が十分でない住宅が存在しうることから、木造建物についても常に構造計算を法的義務とすべきことが採択された。

また、転売が生じたマンションにおいて、マンション共用部分の瑕疵責任の追及を行おうとする

も、管理者は、転得者がいる場合には全体を代表することができないとして原告適格を否定し、事実上訴訟追行を不可能とする東京地判平28・7・29を克服する立法提案が採択された。

また、例年通り、判決和解事例について、各地方ネットから報告があり、内容は雨漏から蓄電池の瑕疵に至るまで幅広く豊富な報告がなされた

全体として、新型コロナウイルスの感染拡大も一段落し、オンラインだけでは得られない貴重なリアル参加と気軽に参加できるオンラインのハイブリッド開催のメリットが最大限得られた大会となった。

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：令和4年5月28日 福岡大会
報告者：(弁) 松本知佳

I 事件の表示 (通称事件名：)

判 決 日	福岡地方裁判所小倉支部 令和4年2月18日 和解 (調停)				
事 件 番 号	平成31年(ノ)第17号 (基本事件：平成30年 (ワ) 第578号損害賠償請求事件)				
裁 判 官	藤 岡 淳 (受命裁判官)				
代 理 人	山上知裕 小鉢由美 河合洋行 柴田裕之 松本知佳	協力建築士	荒木秀人		

II 事案の概要

建物概要	所 在	北九州市小倉南区徳力2丁目2－13			
	構 造	S造5階建		規 模	敷地672.52㎡、延面積1374.87㎡
	備 考	賃貸用マンション (1階ピロティ入居者駐車場、2～5階居住用賃貸マンション、引渡直後から満室)			
入手経緯	契 約	平成26年6月27日	工事請負契約	引 渡	平成27年2月27日
	代 金	建物：3億1428万円、土地（施主の所有土地）			
	備 考				
相談(不具合現象)		引き渡し後すぐに満室になるも、直後から入居者らよりフローリングに反りがある等の苦情多数。退去者が出た平成29年3月、施主が簡易調査実施。下記の欠陥が見つかる。その他、雨天時に、各階の共用廊下、エレベーター前に水がたまる。			

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)	瑕疵については、概ね以下の欠陥①～④に大きな争いはなく (小項目での争いはあり)、主な争点は、補修方法とその額。 原告は、補修方法として、概要、外壁ALC、内装の全面撤去、全面再施工を主張し、被告は、いずれも欠陥箇所の一部分の補修で可能 (かつ自社での補修工事の提案) との主張を行った。				
欠 陥	①遮音界壁及び防火上主要な間仕切り壁が天井裏まで達しておらず隙間がある ○ ②-1ALCパネルに加工限度以上の加工がされている ○ ②-2ALCパネルが両面機密仕上げとされている × ③屋上防水が契約と異なる工法で施工されている ○ ④各階共用廊下に凹みがある、水勾配が足りない○ (勾配角度は被告側の認定)				
損害 (円)	合 計	1億円 / 2億7778万3459円 (和解額 / 請求額)			
	④代 金	/			
	⑤修 補 費 用	6548万5219円 / 2億876万4000円 (訴状額)			
	⑥転居費用	640万円 / 640万円			
	⑦家賃保証	800万円 / 1136万6418円			
	⑧慰 謝 料	0円 / 2500万円 *施主は法人			
	⑨調査鑑定費	100万円 / 100万円			

	㊦弁護士費用	/ 2525万3041円（訴状額）
	㊦その他	1911万4781（弁護士費用、遅延損害金等を加味した調整金）
責任 主体 と 法律 構成	①売主	
	②施工業者	瑕疵担保責任、不法行為責任 *設計施工一貫
	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)

本件は、第三者への賃貸マンションであり、耐火・特殊建築物について、耐火に関する各種瑕疵（防火上主要な間仕切り壁と天井裏との間に隙間がある、耐火に対応する外壁ALCパネルに加工限度以上の加工がされている）が認められた点に意義がある。

2 主張・立証上の工夫

訴訟提起前から、瑕疵自体については、大まか被告自身も認めるところであった。

訴状における補修方法とその額は、交渉段階で、被告側が自社工事を前提に提案した内容を、大まかに踏襲した（内装は全面撤去・再施工の提案。外壁ALCについては、やり替えの提案あるも、被告において全面撤去までの言及はなかった）。

補修方法に関し、欠陥①、③は、大きく争いなく、補修金額が争点。欠陥②、④については、補修方法自体が争点となり、欠陥②について、原告は外壁ALCの全面撤去再施工を、被告は一部撤去再施工を主張し、協力建築士の意見書等による立証を行った。欠陥④について、原告は、床スラブの付け替え等を主張し、被告はモルタルの補充及び研磨を主張した。

訴訟提起後、約2年程度経過した頃には、上記の主張及び証拠の整理がつき、今後の進行を検討するような段階になっていたが、突如、期日中に、専門委員が、現在の補修方法は、被告の主張によっても過大だろうという趣旨の意見を述べた。

これを受けて、被告が、同意見に乗っかり、それまでの主張をかせ、内装関連につき、部分的な補修で足りるとして、補修費用額を更に減額（答弁書で被告が認めた補修費用額：6725万3242円⇒3850万4240円）した。

その後、和解迄の約1年間は、同主張が不適切であることの主張立証が必要となり、建築士の協力の下、大量の意見書の提出を行った。

和解案の補修費用額は、答弁書で認めていた補修費用額程度の金額となっていた。

3 所感

訴訟提起後、早々に専門員が選任され、裁判所は、概ね専門員の発言（期日中及びその前の裁判所との打ち合わせ）を、全面的に信用している様子がみられた。欠陥④については、原告側において法令等の指摘ができず、裁判所が瑕疵としてピンときていない様子であったところ、専門委員が、写真等から、瑕疵であることに積極的な意思を示し、不具合現象が瑕疵であることに争いは生じなかった。しかし、訴訟の進行とともに、専門委員においても、期日に意見を述べるが増え、当事者及び裁判所がこれに振り回された（特に最後の1年）。長期化により当事者の疲弊もあり、専門委員の関与について考えさせられた。

以上

欠陥住宅事件報告

整理番号

報告日：令和4年5月28日 福岡大会
報告者：(弁)千葉晃平

I 事件の表示（通称事件名：マンション駐車場転倒被害）

判 決 日	仙台地方裁判所 令和4年1月25判決		
事 件 番 号	令和2年(ワ)第483号 損害賠償等請求事件		
裁 判 官	佐藤久貴		
代 理 人	千葉晃平 宮腰英洋	協力建築士	

II 事案の概要

仙台市内のマンション駐車場（平置）内において、被告管理組合が積雪等の状況を放置し、何ら被害防止策・注意喚起等を行わない状況のもと、10cm近くの積雪状況において、原告が足を滑らせ転倒しアスファルト面を覆う最大5cm厚のでこぼこな氷床に身体を強打したもの（2度の手術と10カ月の通院）

III 主張と判決の結果

（1）結論

治療費・休業損害・慰謝料・弁護士費用合計257万5376円の請求に対し、52万8646円を認容した（191万4587万円を損害と認め過失相殺75%としたもの）。

（2）判示内容

- 被告管理組合に除雪或いは除氷の義務があったか→否定
- 被告管理組合に滑り止め等の提供又は注意喚起の義務があったか→肯定

「一般論としては、駐車場使用者が専用使用箇所に自動車を駐車したり、駐車場外に自動車を移動させたりできるようにすべき義務を負っていることに鑑みると、除雪作業等を上記のとおり委ねる以上、被告管理組合は、駐車場使用者に対し、本件駐車場使用契約に付随して、転倒防止のための安全配慮義務を負っていたと認めるのが相当である。」「前記認定事実に証拠（甲9）を合わせ考慮すると、被告管理組合が負っていた安全配慮義務の具体的内容は、駐車場使用者に対し、通常の靴に装着可能な滑り止めや融雪剤等を定期的に周知した上で提供する、抽象的に注意を周知するのではなく、転倒事故が起こりやすい時間帯・気温、ゴム長靴等滑りにくい靴の着用・滑り止めの装着、転倒の危険を減らす歩き方を知らせた上で注意を周知するといったものであったというべきである。」

（3）主張・立証上の工夫

- ・ 早期の法的観点及び事実関係の確定
- ・ 弁論準備期日・和解協議等において裁判所と議論を重ねたこと

（4）参考裁判例（転倒事案等で賠償を認めたもの）

大阪高判平成17年6月14日（過失相殺30%）、福岡高判平成25年12月5日（過失相殺なし）、東京高判平成26年3月13日（過失相殺40%）、東京地判令和3年7月28日（過失相殺20%）、東京地判令和4年1月27日（過失相殺20%）など。

以上

欠陥住宅事件報告

整理番号 ー

報告日：令和4年5月28日 福岡大会

報告者：(弁)幡地央次

Ⅰ 事件の表示 (通称事件名：サブリース物件界壁事案)

判 決 日	大阪高等裁判所令和3年11月18日判決		
事 件 番 号	令和3年(ネ)第1459号 損害賠償請求控訴事件		
裁 判 官	大島眞一、橋爪均、中村修輔		
代 理 人	加藤進一郎、幡地央次	協力建築士	馬淵敏文、木津田秀雄

Ⅱ 事案の概要

建物概要	所 在	京都市右京区		
	構 造	鉄骨造3階建(×2棟)	規 模	延面積1408.56㎡(2棟)
	備 考	全く同一構造の建物が2棟横に並んでいる		
入手経緯	契 約	平成16年7月31日 請負契約	引 渡	平成19年3月30日
	代 金	建物1億4122万5000円×2棟		
	備 考	サブリース物件		
相談(不具合現象)		マンションの1室に、床全体に渡る不陸、壁と天井の間の隙間などの不具合発見		

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 床及び界壁に瑕疵が存在するか ○			
	② 各種損害が認められるか ○/×			
欠 陥	界壁の(準)耐火性能、防音性能の欠如(法27条1項、30条違反)			
損害 (円)	合 計	6076万7128円 / 8614万7418円 (認容額 / 請求額)		
	㊤代 金	/		
	㊥修補費用	4681万8760円 / 6034万5558円		
	㊦転居費用	340万円 / 866万5036円(Dと一括)		
	㊧仮住賃料	/		
	㊨慰 謝 料	/		
	㊩調査鑑定費	43万5000円 / 66万5000円		
	㊪弁護士費用	500万円 / 780万円		
責任 主体 と 法律 構成	㊫そ の 他	511万3368円 / 867万1824円(過去、将来逸失利益)		
	①売 主			
	②施工業者	瑕疵担保責任、不法行為責任		
	③建 築 士			
法律 構成	④そ の 他			

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) 国土交通大臣の認定は、考案された構造物（実物）を用いた性能試験を経て行われるのであり、認定書にはその造り方が「標準仕様」という形で指示されている。当然のことながら、標準仕様から逸脱した施工で造られた構造物の性能は保障されないことから、国土交通大臣の認定に係る構造方法で施工することが合意されている場合、請負人は、認定書記載の標準仕様に依拠した施工をする債務を負うのであり、これから逸脱した施工をすることは請負人の債務の不完全な履行（債務不履行）となる。

(2) 共同住宅の界壁について、天井裏・小屋裏に達していなければならないとする規定は存在するが（施行令114条1項），床下の土間コンクリートに達しなければならないとする規定は存在しない。この点は、法の欠缺（穴）であると考えられる。

しかし、設計図書内の仕様書において、大臣認定を受けた構造を用いるとの記載がされている場合、請負人が原則として認定書記載の標準仕様に依拠した施工をする債務を負うと明示した点で、一つの意義がある。

そして、認定書記載の標準仕様において、界壁がコンクリートから立ち上がっている場合、施工において界壁をコンクリートから立ち上げる債務が生ずるとした点で、床下に関する法の欠缺を補う重要な意義がある。

2 主張・立証上の工夫

(1) 訴え提起当初は、壁先行工法が契約上予定されていたとする根拠について、①設計図書の東西断面図における防火区画を示す赤線が床を貫通していること、②壁先行工法には荷重耐性、防火及び防音上のメリットがあることを請求の原因に挙げた。

しかし、壁先行工法での施工について法令上の根拠規定が存在しないことから、裁判所が選定するであろう建築士調停委員がどのように判断するかについて不安を抱えていた。

建築士調停委員が選任された後、同委員も、当方の主張と同様、壁先行工法こそが建築の常識であるとの意見を示した。そのため、以後は床及び界壁に瑕疵があることを前提として進行し、審理の中心は損害論（修補方法）に移ることとなった。

もっとも、壁先行工法について法令上の根拠が無いことには変わりなく、控訴審にて逆転判断がされる不安は残っていた。また、修補方法についても、被告から応急的かつ粗雑な修補案が主張されていたが、これに対する決定的な反論が打てないままだった。

(2) そのような折り、「界壁の仕様書に大臣認定の品番が記載されているが、本件施工は大臣認定に違反しているのではないか」との新たな知見を得た。これにより、大臣認定の標準仕様が契約内容となっており、本件の施工はこれに違反しているという瑕疵についても主張に加えることで、法令上の根拠が無いという懸念点を払拭することができた。また、修補についても、被告の主張する応急的な方法ではなく、抜本的な補修を強く求めることができた。

裁判所から調停及び和解についての積極的な提案が再三なされたが、遅延損害金や弁護士費用の削減を受け入れる必要も無いと判断し、判決を受けることとした。結果、瑕疵については当方の主張を全面的に容れる第一審判決がなされた。

被告から控訴がなされたが、控訴審においても、大臣認定の標準仕様違反の主張に自信があったこと、担当裁判官が十分な知見を有していたことから、和解によることなく再度判決を選択した。結果、控訴は全部棄却となり、上告されることなく判決が確定した。

3 所 感

思わぬ所から核心的な決めてが得られることがあるため、常に多角的に事案を眺める必要がある。

欠陥住宅事件報告

整理番号 ー

報告日：令和4年5月28日 福岡大会

報告者：弁護士 齋藤拓生

I 事件の表示（通称事件名： ）

判 決 日	仙台地方裁判所第2民事部 令和3年4月14和解		
事 件 番 号	平成30年(ワ)第920号 損害賠償請求事件		
裁 判 官	中島基志，佐藤久貴，太田こもも		
代 理 人	齋藤拓生，齋藤耕平	協力建築士	氏家清一

II 事案の概要

建物概要	所 在	宮城県柴田郡大河原町金ヶ瀬字広表64-1外		
	構 造	鉄骨造8階建	規 模	敷地3391.25㎡、延面積3713.73㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成24年7月18日 請負契約	引 渡	平成25年3月
	代 金	建物 5億9500万円（工事価格5億6666万6667円 消費税2833万3333円）		
	備 考			
相談(不具合現象)				

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)	換気扇の風量が，「浴室＞脱衣室＋脱衣室便所」となっていることその他が，「建物 の基本的安全性を損なう瑕疵」に該当するか。			
欠 陥	① 換気扇の風量が，「浴室＞脱衣室＋脱衣室便所」となっている。 ② 大浴場と脱衣室の間仕切壁が，腰壁部分が鉄筋コンクリート，腰壁より上部 軽量鉄骨となっている（温度差により結露が発生する。）。 ③ 浴室上部の仕上材にラスカットボードが使用されている。 ④ 1階外壁タイルに600mm×600mmのADVANマルチクオーツが使用されてい る。 ⑤ 1階外壁タイルがALCパネル間目地にまたがって張られている。 ⑥ 外壁建具廻りの4辺に防水モルタルが張られていない。			
損害 (円)	合 計	5000万円/9721万7186円（認容額 / 請求額）		
	④代 金	/		
	⑥修補費用	4559万7600円/8078万6360円		
	⑦転居費用	/		
	⑧仮住賃料	/		
	⑨慰 謝 料	/		
	⑩調査鑑定費	/242万7400円		
	⑪弁護士費用	/883万7926円		
	⑫そ の 他	/516万5500円（補修期間中の休業損害）		

責任	①売主	
主体	②施工業者	瑕疵担保責任及び不法行為責任
と	③建築士	債務不履行責任及び不法行為責任
法律構成	④その他	

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

裁判所からは、専門委員の意見をふまえて、換気扇の風量が、「浴室＞脱衣室＋脱衣室便所」となっていることにより、脱衣室と浴室の行き来の際に、浴室から脱衣室に大量の湿気が流入し、その結果、脱衣室の壁に大量のカビが発生し、利用者に健康被害をもたらしかねないので、「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵」があると認められる、②ないし⑥についても、「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵」と認められるとの見解が示され、和解となった。

請負契約約款によれば、瑕疵担保責任の除斥期間は引渡から2年間とされており（ただし、故意または重大な過失があれば、10年間）、不法行為責任が認められないと、施工業者の責任が認められない可能性があった。

2 主張・立証上の工夫

カビによる健康被害についての書籍やネット情報を書証として、大量に提出した。

その上で、現地調停の期日を入れて、裁判所に現地を見てもらった。

3 所 感

判決を選択することも考えたが、高裁での厳しい判断もあり得ることから、和解による解決を選択した。

以上

「保険を使って無料で住宅修理」を謳う業者に対する差止請求訴訟

弁護士 谷合周三

弁護士 高木秀治

1 原告消費者機構日本（特定非営利活動法人・適格消費者団体・特定適格消費者団体）

（略称 COJーコージェイ）

原告は、（一財）日本消費者協会、（公社）日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会、日本生活協同組合連合会の3団体が、弁護士・司法書士等の専門家、学識者、消費者団体関係者に呼びかけて2004年9月に設立された、特定非営利活動法人の消費者団体です。

2007年の消費者団体訴訟制度の施行に伴い、消費者契約法にもとづき不当な契約条項や勧誘行為について差止請求権を有する「適格消費者団体」の認定を受けました。

そして、2016年10月の消費者裁判手続特例法施行に伴い、消費者被害回復訴訟を提起できる「特定適格消費者団体」の認定を受けました。

これまでに、積水ハウス株式会社、住友不動産株式会社、旭化成ホームズ株式会社、株式会社アイダ設計等の建築請負事業者と協議を行い、契約解除時の違約金条項等が改善されました。

2 問題の背景

近年、火災保険の利用により実質0円で修繕工事ができると勧誘する住宅修理サービスに関する相談事例が急増し、解約時に高額な違約金を請求されたり、解約できないと言われたりするなどのトラブルに発展して、社会問題化していました。

3 事案の概要

被告株式会社ジェネシスジャパンは、「火災保険の達人」という名称のインターネットサイトにおいて、「火災保険適用で屋根・雨樋・外壁を実質負担0円で修理します」などと勧誘して、建物改修工事請負契約（以下、「本件契約」といいます。）を締結していました。

本件契約では、工事代金が入金されてから30日以内に工事に着手することが定められており、消費者は、保険金受領後7日以内に工事代金を支払うことが定められていました。そして、本件契約の約款では、消費者が支払期限までに支払わないことによって被告が契約解除した場合、保険金の15%を違約金として、さらに保険金の20%を調査見積費用として支払うことが定められていました。つまり、着工前の契約解除において、保険金（工事代金と同額となります。）の合計35%を消費者が支払うことが定められていました。

そこで、原告は、上記約款の定めが、平均的な損害を超えた損害賠償額の予定及び違約金の定めであり、消費者契約法第9条第1号に違反する不当条項であるから、平均的な損害の額を超えた部分については無効であるとして、当該不当条項に係る意思表示等の差止めを求める訴訟を2021年12月15日付けで東京地方裁判所に提起しました。

4 事案の経過

2022年4月25日の3回目の期日において、被告が原告の主張の全てを認め、請求を認諾したことにより、本訴訟が終了しました。

5 原告 HP での報告 http://www.coj.gr.jp/zesei/topic_220425_01.html

【2022 年 4 月 25 日：掲載】

「保険を使って無料で住宅修理」を謳う業者（株式会社ジェネシスジャパン）に対する差止請求訴訟の終了について

当機構は、火災保険を利用する工事請負契約に関して、着工前の契約解除において、保険金（工事代金と同額）の合計 35%を消費者が支払う旨の約款の定めが、平均的な損害を超えた損害賠償額の予定及び違約金の定めであり、消費者契約法第 9 条第 1 号に違反する不当条項であるから、平均的な損害の額を超えた部分については無効であるとして、株式会社ジェネシスジャパンに対し、令和 3 年 12 月 15 日、当該不当条項に係る意思表示等の差止めを求める訴訟を提起していましたが、令和 4 年 4 月 25 日の期日において、同社が当機構の主張の全てを認め、請求を認諾したことにより、本訴訟が終了したことをご報告いたします。

(株)ジェネシスジャパンへの訴状「請求の趣旨」抜粋

第 1 請求の趣旨

- 1 被告は、消費者との間で、建物改修工事請負契約を締結するに際し、下記内容の意思表示を行ってはいません。

記

消費者が請負代金を支払期限までに支払わないことにより被告が契約を解除した場合、消費者が被告に対し、保険会社より支払われた保険金の 15%を違約金として、さらに保険金の 20%を調査見積費用として支払うものとするとの意思表示

- 2 被告は、前項の意思表示が記載された契約書、約款その他一切の表示を破棄せよ。
- 3 被告は、その従業員らに対し、1 項記載の意思表示を行ってはいませんこと及び前項記載の契約書、約款その他一切の表示を破棄して使用しないことを周知徹底させる措置をとれ。

なお、近年、「保険金が出るようにサポートする」などと勧誘する住宅修理サービスに関する相談が急増しています。しかし、保険金の請求はご自身で簡単にできる手続であり、業者によるサポートは必ずしも必要ありません。このような勧誘にはご注意ください。

「火災保険が使える」と誘う住宅修理契約のトラブルについては、当機構ホームページ下記をご参照ください。

http://www.coj.gr.jp/consumers/caution_181108_01.html

以上

雨漏り和解事案
～中古物件の雨漏りによる売買契約解除事件～

片山・平泉法律事務所

弁護士 岩佐 誠二

1. 事件の概要

平成29年に購入した鉄骨造陸屋根3階建ての中古住宅（平成15年築）で、新築のようにリフォームされた状態で引き渡されたが、入居間もなく2階サッシから雨漏りが発生し、その後、強い雨が降るたびに3階サッシなどからも雨漏りが発生し、相談時には、雨水の浸入が著しく、壁紙のめくれ、ふくれも発生している状態であった。

建築士の協力のもと調査した結果、押入内や畳下など、1階から3階まで、多数の漏水跡が発見され、外壁に散水試験を実施したところ漏水が確認された事案。

建物の瑕疵が問題となることから、建築専門部（10民）への配点を上申したが、売買契約なので一般部に配点され、その後、付調停となり、通常の調停事件（調停主任の弁護士、一級建築士及び元裁判官の調停委員の3人で調停委員会を構成）として、10民に係属した。

2. 主な争点と調停委員会の示した見解

（1）主な争点

ア 解除の有効性（瑕疵該当性）は、訴訟提起前に協力建築士が作成した、建物調査報告書より、雨漏りの原因を特定するとともに、期日中に追加で破壊調査を行った。

イ 解除の有効性（補修の可否）は、補修費用が建物購入価格を上回ること、補修工事は、工期2カ月以上を要し、北と西の隣家と近接しその協力が不可欠であり工事が困難であることから、「瑕疵により、本契約の目的が達せられないとき」に該当するとして、売買契約書の瑕疵担保責任規定に基づき解除を主張した。

（2）調停委員会の示した見解

ア 瑕疵該当性について、本件建物には二次防水に欠陥があり、雨漏りが生じている。築16年程度、本件建物の価格（被告は1000万円を超えると主張）からすると、本件契約において雨漏りがしない品質の建物であることを原告が期待することは合理的であるとの見解が示された。

イ 解除の有効性について、補修方法、及び補修工事实現の不確実さから、契約の目的が達成できないとして解除が有効である可能性は相当程度あるとの見解が示された。

ウ 損害賠償の範囲について、調停委員会の示した見解は、解除が有効であることを前提に、売買代金の返還、及び売買契約関係費用、住宅ローン手続関係費、固定資産税等、調査費用を損害と認定した。

3. 問題点

本件は、解除が認められたことで早期解決を求めた依頼者（買主）の意向により、和解で終了したが、調停委員会より、引渡し時から解除時までの期間について、原状回復（不当利得）として買主には土地建物の使用利益が認められるとの意見が述べられた。

しかし、本件建物は、多数箇所から激しく雨漏りが発生する状態であり、補修費用も多大で、現実的に修補困難であることから、（同最判が示した）「社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価される」建物であり、居住利益が認められるべきものではないと考える。

以上

欠陥住宅事件（和解） 報 告

整理番号 _____

報告日：令和4年12月4日（東京大会）

報告者：㊤ 石川真司、黒柳良子

I 事件の表示（通称事件名：「設計者の“暴挙”により欠陥が発生した」事件）

判 決 日	令和4年5月20日和解成立（原審判決：令和元年11月12日）		
事 件 番 号	名古屋高等裁判所令和元年(ネ)第911号 損害賠償請求控訴事件		
裁 判 官	内山真理子（受命裁判官）		
代 理 人	石川真司、黒柳良子	担当建築士	瀬瀬 誠、浅井洋樹

II 事案の概要

建物概要	所 在	愛知県某市		
	構 造	木造瓦葺陸屋根2階建（既存平家建て建物に増築）	規 模	1階121.15㎡/2階25.45㎡（床面積）
	備 考			
入手経緯	契 約	平成15年11月9日 請負契約	引 渡	平成16年3月1日
		平成15年11月27日 設計・監理契約		
	代 金	請負代金約1713万円（税込み）、設計監理料126万円（税込み）		
相談（不具合現象）		雨漏り、不同沈下等		
経 過		H28.7初回相談→H28.12提訴→R1.11.12原審判決言渡し→R4.5.20控訴審和解		

III 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

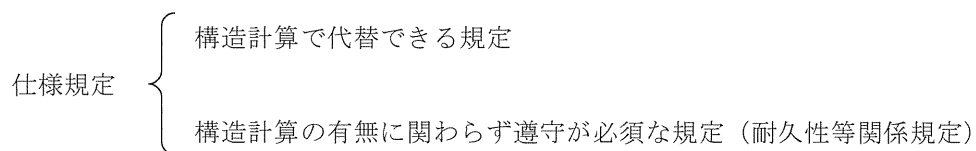
争 点 （相手方の反論）		①本件建物の建物としての基本的安全性を損なう瑕疵の有無（○、一部×） ②①のうち設計・監理者の責任範囲－施工会社支払能力なし－（○、一部×）
欠 陥		①基礎の不同沈下・持ち出し梁の構造計画の誤り（一部○）、②石積み擁壁の割れ等（×）、③基礎立上り部の連続性欠如（○）、④テラス部分基礎の立上り欠如等（×）、⑤土台が地盤面にほぼ接する位置にある（×）、⑥耐力壁不足（○）、⑦緊結金物の欠如（○）、⑧雨漏り（一部○）、⑨サイディングの施工不良（×）、⑩外壁塗装の剥がれ（×）
損害 （万円）	合 計	9,000,000円（5,307,767円） / 40,216,538円（和解金額（原審判決認容額） / 請求額）
	㊶修 補 費 用	和解案4,680,252円（4,757,767円） / 33,093,738円
	㊷地盤調査費	（ 0円） / 50,000円
	㊸設計監理費	（ 0円） / 691,200円
	㊹引越費用等	（ 0円） / 0円
	㊺調 査 費 用	（ 70,000円） / 129,600円
	㊻慰 謝 料	（ 0円） / 3,000,000円
	㊼弁護士費用	（ 480,000円） / 3,500,000円
責任 主体 と 法律 構成	①売 主	
	②施 工 業 者	不法行為責任（法人及び代取）
	③建 築 士	不法行為責任（法人ならびに代取及び平取2名（いずれも一級建築士））
	④そ の 他	

IV コメント

- 1 施工会社に支払能力がないため、設計事務所からどれだけ回収できるかが焦点となった。
ただ、原審、控訴審とも、認められた瑕疵について、雨漏りも含め、すべて施工業者と設計監理者の連帯責任とした。

2 仕様規定違反の瑕疵

- (1) 主張した瑕疵のうち、仕様規定違反をいうものは次のとおり。
 - ①土台の高さが30 c m未満であるが、腐食・シロアリ対策の措置が講じられていない（令49条2項違反）。
 - ②本件建物の一角が、他の箇所のベタ基礎とは独立した布基礎構造となっており、かつ、ベタ基礎部には、基礎の立ち上がり部分がない箇所がある（令38条3項、平成12年建設省告示第1347号第1違反）。
 - ③耐力壁のバランスが基準を満たしていない（令46条1項等違反）。
 - ④床下の筋かいと柱、柱と横架材、両端部の柱の緊結について、いずれも金物が設置されていない（令47条1項、平成12年建設省告示第1460号違反）。
- (2) 被告設計事務所は、本件建物の建築確認申請に際し、構造計算を行っていなかったが、原告の訴訟提起後、事後的に構造計算（許容応力度計算）を行い、「原告の主張する不具合①～④は、いずれも仕様規定違反に過ぎず、構造計算により安全性が確認できていることから、契約不適合にはあたらない」と反論。
- (3) 仕様規定と契約不適合（瑕疵）との関係



ア 耐久性等関係規定違反の場合

仕様規定のうち、耐久性等関係規定は、構造計算による安全性の確認の有無に関わらず遵守しなければならない規定である以上、耐久性等関係規定違反があれば、構造計算による安全性の確認を待つまでもなく、その違反の事実自体で、契約不適合（瑕疵）の認定がされ得る（岸日出夫編「Q&A 建築訴訟の実務—改正債権法対応の最新プラクティス—」（初版、2020年3月16日）509頁）。

イ 耐久性等関係規定以外の仕様規定違反の場合

耐久性等関係規定以外の仕様規定違反が問題となる場合、仕様規定違反すなわち法令違反ということで契約不適合（瑕疵）にあたるといえるか。施主側が、仕様規定違反のみならず、構造計算によっても安全性が確認できないことについて立証してはじめて契約不適合（瑕疵）が認定されるのか。

↓

・「Q&A 建築訴訟の実務—改正債権法対応の最新プラクティス—」

「他方、上記①の規定（㊟仕様規定の内、構造計算によって安全性を確かめることにより代替できる規定）の違反の場合、そのみでは直ちに瑕疵になるとはいいい難く、構造計算によって建築物の安全性を確認する必要がある。」（同書509頁）。

そして、「構造計算による安全性の確認が問題となる事案においては、注文者が、構造に関する建築基準関係法令等の違反の事実に加えて、これを踏まえて構造計算を行った結果建物につき安全性が認められないことを主張立証する必要がある。」（同書510頁）

・小久保孝雄ほか編「リーガル・プロGRESSIV・シリーズ 建築訴訟」（初版、2017年6月20日）131頁

「仕様規定に違反する場合、建築基準令が要求する安全性が損なわれている可能性が相当程度あると考えられる（…）。ただし、仕様規定違反と安全性等の不足との間のこの関係は、およそ反証の余地を残さないほど強固なものとまでは考えられない（…）。そこで、仕様規定違反の設計・施工がされた場合、これが瑕疵にあたることを争う設計者・施工業者側は、その設計・施工によっても建築基準令が要求する安全性等が確保されていることを基礎づける具体的事実について主張立証責任を負うものと解するのが相当である。」

※ 設計者自身が、建築確認申請時には、仕様規定に適合することを前提に構造計算を不要とするルートを選択しておきながら、裁判になったら事後的に、仕様規定の適用除外による免責を主張していることとの関係で、設計者側が構造計算による安全性を確認したこと（適用除外の要件を充足すること）の立証責任をどちらが負うと考えるべきか。

(4) 原審判決は、「構造計算の前提となっている反力図には、実際には存在しない梁が存在するものとして計算されており、前提が実際とは異なっているから、この点についての構造計算については信用できず」という理由で被告設計事務所の主張を排斥した。

しかし、控訴審で、新たな構造計算書が複数回提出され、構造計算をめぐる争いが深化したため、控訴審も長く時間が掛かってしまった。

裁判になってから構造計算で結果オーライを狙って主張を展開した設計事務所の態度はどうかと思うが、高裁の受命裁判官の一言で少しだけ溜飲が下がった。

3 原審認容額が530万7767円であるのに対して、控訴審和解額が900万円となったのは、平成16年3月1日から遅延損害金が発生していたからである（設計事務所側の支払能力の関係で、譲歩せざるを得なかったが）。

以上

欠陥住宅事件報告（勝利和解）

整理番号 二

報告日：令和4年12月4日 東京大会

報告者：㊦三浦直樹

I 事件の表示（通称事件名：シックハウスPL事件）

和解日	令和4年8月2日
事件番号	大阪地方裁判所 令和3年（メ）第74号（本案：令和元年（ワ）第5151号）
裁判官	橋本悠子
代理人	三浦直樹、奥井久美子（協力建築士：木津田秀雄）

II 事案の概要

建物概要	所在地	姫路市		
	構造	木造2階建	規模	1階：58.05㎡、2階：32.52㎡
	備考	平成28年3月30日新築		
入手経緯	契約	平成27年8月2日 請負契約	引渡	平成28年4月15日
	代金	1739万1291円		
	備考	長期優良住宅認定住宅		
相談（不具合現象）		シックハウス症候群、結露によるカビ、内装の施工不良等		

III 主張と和解の結果

争点 （相手方の反論も）		1）シックハウス症候群についての請負業者、建材業者の責任 2）その他の建築瑕疵（長期優良住宅認定基準違反の有無）
欠陥		シックハウス症候群、長期優良住宅認定基準違反等の瑕疵
損害 （円）	合計	463万／1356万（和解額／請求額）
	SH関連	63万／944万（補修費用の一部は重複）
	建築瑕疵	400万／570万
被告・ 法律構成	請負業者	債務不履行責任・不法行為責任
	建材業者	不法行為責任・製造物責任
	その他	

IV コメント

新築住宅入居後にシックハウス症候群を発症し、その他の建築瑕疵も判明した事案。

1 経過および主張・立証上・和解交渉上の工夫等

原告らは、旧住居のカビが原因で喘息症状が出たことから、健康被害が生じないよう、ビニールクロスや接着剤を使わない等、使用建材にも拘った打合せを経て、新築住宅を発注した。しかし、入居直後から酷い咳や頭痛、目に刺すような刺激、皮膚のかゆみ、疲労感、下痢、動悸などの体調不良に苦しむようになり、病院を転々とした結果、1年半後にシックハウス症候群と診断された。

簡易測定で高濃度のホルムアルデヒドやアセトアルデヒドが検出されたことから、協力建築士に調査を依頼したところ、パーティクルボード等からF☆☆☆や☆☆相当の放散速度が計測され、構造用合板及びフローリング材からもF☆☆☆☆の倍以上の放散速度が計測された。また、その他の建築瑕疵として、①屋根断熱の防湿フィルム未施工のため野地板面に結露が生じたことによる大量の黒カビ発生、②点検口の未設置、③タナクリームの施工不良によるひび割れや剥離、④バルコニー手摺開口部のベタリビング基準違反等が判明したことから、請負業者及び建材メーカー4社を訴えた。

2 訴訟の進行

- (1) 第1回期日前に、建材メーカーの1社との間で、SH関連損害のうち治療費・対策費や慰謝料の5分の1と補修費用のうち自社建材関係分等の合計金63万円での訴外示談が成立した。
- (2) 審理が始まると、他の建材メーカーは、①自社建材は社内テストに合格している、②接着剤等の他原因の可能性が高い、③放散速度の測定方法もJIS規格ではデシケーター法とされているので小型チャンバー法による測定結果は参考にならない等と主張してきたので、①社内テストは全数検査でない以上は個品不良の可能性があること、②複合汚染であるため他原因があったとしても責任がなくなるわけではないこと、③チャンバー法の検査では、フローリング表面以外の5面を密閉しているので接着剤の影響は考慮に値せず、かつ、ホルムアルデヒドの指針値と放散速度との関係性が解明されていないという指摘がなされていたのはH16年頃であり、放散速度の測定が行われるようになっている現在の状況には妥当せず、未解明であった当時も「出来るだけ使わない」ことを推奨していたものであること等と反論した。

裁判所からも、SHについては各建材からどのような汚染が生じたか立証すべき、と示唆されたが、具体的機序の立証は不可能であり、PL責任は通常使用と健康被害という拡大損害の発生の立証で足りるはずと主張した。

しかし、建材メーカー側から、詳細な製造過程が開示され、ホルムアルデヒドを一切含有しない接着剤を利用している上、キャッチャー剤を散布・攪拌していること、品質管理として形式検査の他、より厳しい条件での完成検査を行っているが一度たりともF☆☆☆☆を満たさない測定結果が出たことはない等の主張も出され、SHとPLに関する双方の主張立証は尽くしたものと判断された。

- (3) 第9回期日において、裁判所から、専門家関与のため弁論分離せず事件全体を調停に付したいが、SH問題については請負業者との関係で必要な範囲では言及しうるが最終的な調停意見では扱わないこととするので、建材メーカーは出席する必要はない、との提案があり、請負業者との間で「その他の建築瑕疵」の問題に限って判断するための調停に付されることとなった。
- (4) 調停移行後、建築瑕疵の問題についての期日を重ね、裁判所案が提示された。

その内容は、①タナクリームは全部塗りなおすが石膏ボード張り直しまでは不要、②畳の取替は全額認める、③屋根断熱について野地板は取り換えるが防湿シートの施工までは不要、④点検口は設置されていない前提で計上する、⑤バルコニー手すり開口部は瑕疵とは判断しない、⑥引越し・仮住まい費用は一部減額して計上する、⑦調査費用も一部減額して計上する、として、建築瑕疵については概ね原告の主張を認めつつ、⑧SHに関しても見舞金+ α として評価するものであった。

双方が受諾し、建材メーカーに対しては請求放棄する内容で調停成立。

3 和解結果分析

裁判所も、原告がSH症候群に罹患したことは認められるが、被告らに法的責任を認めることは困難との判断で、判決になればSH関連損害はゼロ評価となる見込みだったこと、SH以外の瑕疵については概ね認められていたことから、裁判所和解案に応じる形での和解となった。

4 主張・立証のポイント

建材メーカーに対するPL責任を主張したことで、うち1社と訴外示談ができた点はよかったが、徹底抗戦してきたメーカーが製造過程の詳細まで立証してきたことで、逆に、具体的な放散機序の立証という高いハードルを設定されてしまった感がある。とは言え、SH発症後、避難生活を余儀なくされるなど心身ともに大変な苦労を強いられていることを具体的に立証したことで、裁判所の調停案において増額事由として考慮してもらうことができた。

以 上

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：令和4年12月4日 東京大会

報告者：(弁)風呂橋誠・森友隆成 & (建)

I 事件の表示 (通称事件名：蓄電池システム補修等請求事件)

判 決 日	広島地方裁判所 令和4年7月1日判決		
事 件 番 号	令和2年(ワ)第686号 蓄電池システム補修等請求事件		
裁 判 官	財賀理行		
代 理 人	風呂橋誠・森友隆成	協力建築士	澁川佳典

II 事案の概要

建物概要	所 在	広島市		
	構 造	木造(軸組工法) 2 階建	規 模	敷地96㎡、延べ床面積184㎡
	備 考			
入手経緯	契 約	平成 2 8 年 3 月 2 8 日 建築請負契約	引 渡	平成 2 8 年 9 月 3 0 日
	代 金	建物 万円		
	備 考			
相談(不具合現象)				

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 水没した蓄電池の補修の可否 ② 蓄電池設置工事の瑕疵 ③ 損害額		
欠 陥		蓄電池の設置部分のかさ上げがされていなかったこと(浸水被害対策用の設置規準違反)		
損害 (円)	合 計	32万6490円 / 160万円(一部請求) (認容額 / 請求額)		
	①代 金	/		
	②修補費用	29万6490円 / (32万5208円)		
	③転居費用	/		
	④仮住賃料	/		
	⑤慰謝料	/		
	⑥調査鑑定費	0円 / (16万5000円)		
	⑦弁護士費用	3万円 / (35万円)		
	⑧そ の 他	/		
責任 主体 と 法律 構成	①売 主			
	②施工業者	不法行為責任 ○		
	③建築士			
	④そ の 他	蓄電池メーカーの保証責任 ×		

Ⅳ コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

新築後約1年9か月後に、豪雨災害で床下浸水が発生し、停電した。原因は、建物外部に置いてあった蓄電池が水没したためであった。蓄電池にはメーカーの10年間保証が付いていたが、施工業者からは、当該蓄電池は生産終了となっており、補修ができず、代替蓄電池を用いて補修するには、約282万円を要すると言われた。施主は、自らが加入していた建物の火災保険請求手続を施工会社にしてもらい、約224万円の保険金を受け取ることができたが、施工会社からは、補修費用との差額約58万円を施主が負担するよう言われた。

施主は、蓄電池の節電効果や非常用電源としての用法すら説明されておらず、10年間の無償修理保証が生産終了のために使えず、補修のために保険金の不足分を負担せよと言われたことに納得できず、蓄電池システム等の補修と使用方法の説明などを求めて災害ADRや代理人間交渉を行ったが、施工業者が応じなかったため提訴した。

2 主張・立証上の工夫

- ① 蓄電池のメーカーを被告に加えて、保証契約に基づく補修請求を行い、本件蓄電池が取り付けられた経緯や生産終了時期、部品交換による補修が可能であることなどを明らかにしようとした。結果は、真相を明らかにすることができず、補修債務は履行不能と判断された。
- ② 蓄電池の設置にあたり、設計図書の電気設備図に「屋外蓄電池配線基準」として、「浸水被害対策用はGL+380」と記載されていることから、設置工事の瑕疵・過失を立証した。その結果、判決では、「建物は、建物利用者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならないところ、本件蓄電池は、事務所として使用する本件建物の非常用電源として用いることが予定された電気設備であり、これが水没した場合には、漏電等による火災の発生等のおそれもあったというべきであるから、本件蓄電池の設置部分のかさ上げがされていなかったことは、上記のような建物としての基本的安全性を損なう瑕疵に当たるといえることができる。」と、判示された。
- ③ 蓄電池システムが瑕疵によって水没し、生産終了によって補修が履行不能な場合は、同等以上の性能の蓄電池システムで補修する費用が損害となると主張したが、判決では、設置から約2年近く経って全損となったため、原告の損害はその時価額とするのが相当と判断された。さらに、施工会社が保険金請求のために作成した補修費用の見積額は、なるべく多くの保険金を受け取れるよう、人工代を高めに見積もるなどして算出したもので、原告の損害は、見積額の9割の限度で認めるのが相当と判示された。

3 所 感

建築物省エネ法改正などの動きもあり、太陽光発電や蓄電池システムの需要が大きくなると思われるが、蓄電池システムに関しては、十分な説明がなされていなかった部分が多い。本件では、蓄電池が水没したのをきっかけに、生産終了と保証書の関係、太陽光発電との連動、非常用電源としての効能、補修費用の見積金額と保険金請求の関係など、様々な問題点（「闇の部分」）が見えてきた。残念ながら、本件訴訟においては、「闇の部分」の真相解明ができなかったが、判決において、蓄電池設置工事の誤りが、建物としての基本的安全性を損なう瑕疵と判示された点は、高く評価できると思われる。

今後、蓄電池システムを巡る欠陥住宅被害救済の参考になれば幸いである。

欠陥住宅事件報告

報告日：令和4年12月4日 東京大会

報告者：(弁)島村 美樹 (関西ネット)

I 事件の表示 (通称事件名：工事中断と逸失利益あるいは報酬事件)

判 決 日	大阪地方裁判所 令和4年11月11日判決 (控訴)		
事 件 番 号	(神戸簡易裁判所 平成30年(メ)第13号 請負契約に基づく債権債務関係精算請求調停事件 不成立) 本訴： 平成31年(ワ)第3771号 不当利得返還請求事件 反訴： 令和元年(ワ)第6478号 請負代金等請求事件		
裁 判 官	第10民事部 永田 雄一 裁判官		
代 理 人	島村 美樹 (本诉被告・反訴原告側)	協力建築士	

II 事案の概要

建物概要	所 在	兵庫県某市		
	構 造	鉄骨造4階建	規 模	延床面積352.16㎡
	備 考	用途：保育園（中断後は更地に）		
経緯	契 約	平成29年8月3日 請負契約締結	中 断	平成29年9月21日中断
	代 金	1億3651万2000円		
	備 考	既払い金：4090万円		
事案の概要		（以下、施主の本訴原告（反訴被告）を「原告」、施工業者の本訴被告（反訴原告）を「被告」とする。） 平成29年8月17日着工後（翌年3月17日引渡期限）、原告（施主、株式会社）の現社長A氏の父B氏（前社長）が、保育園建設に反対したので、同年9月20日、いったん工事中止を命じられる。翌21日には重機・機材の全撤去を命じられる。工事の進捗は、既設土間コンクリート撤去後、掘削し杭工事施工後、鉄骨がほぼ完成し監理者の工場検査直前だった。同日夜ころ、簡易土留めの一部が傾斜。その後もB氏の反対は変わらず工事は21日から中断したまま。下請作業員等は待機状態。 被告は、原告A社長に、同年10月4日付けで解除通知を書いてもらう。 原告は出来高約784万円として既払い金約3305万円の返還請求と、土留が傾き隣地との間のU字溝が壊れたとして約207万円の損害賠償請求。 被告は報酬（危険負担構成）または損害賠償（注文者解除構成）を請求して約1212万円の反訴提起。 原告の都合で工事中断したことに争いなし。		

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)危険負担(536条2項)の成否(原告の責めに帰すべき履行不能による終了) × (2)注文者解除の成否 ○ (3)工事の出来高 額 ○ 841万0671円 (4)注文者解除による被告の損害(抗弁：相殺) ○ 3144万3996円 (5)請負契約に付随する原告の安全配慮義務違反 × (6)土留の傾斜における被告の過失(債務不履行) ○ 14万1800円
-----------------	---

		(抗弁：過失相殺×)
工事の欠陥に関する争点		原告は、工事中断翌日に土留が傾き隣地との間のU字溝が壊れたとして、債務不履行又は不法行為に基づき、207万8200円の損害賠償を請求。 被告は、原告が工事を中断したから傾いた、これは簡易土留め兼型枠で、基礎を増し打ちし埋め殺しする予定だった、U字溝が壊れたのは既設土間コンクリートを除去したことが原因であり、土留の傾斜と因果関係が無いと主張。
損害 (円)	合 計	(認容額 / 請求額) 本訴 (被告は原告に支払え) : 1111万3115円 / 3513万3470円 反訴 (原告は被告に支払え) : 992万5982円 / 1212万5389円
	出来高額	841万0671円 / 原告 : 558万6368円 被告 : 2195万2367円
	逸失利益	3144万3996円 (利益率15%) / 原告 : 4.5% 被告 : 26.4% (5007万7101円)
	土留の損害	14万1800円 / 207万8200円
	待機の損害	0円 / 212万9760円
請求 主体 法律 構成	原告 (施主)	不当利得返還請求権 (注文者解除による原状回復請求権)
	〈本訴〉	債務不履行に基づく損害賠償請求権
	被告 (施工業者)	主位的請求) 危険負担に基づく報酬請求権
	〈反訴〉	債務不履行に基づく損害賠償請求権
		予備的請求) 注文者解除に基づく損害賠償請求権
		債務不履行に基づく損害賠償請求権

IV コメント

1 判決分析(意義・射程・問題点等)

(1) 意義

- ・施主の都合により工事が中断した場合 (注文者解除)、損害をどのように判断するのかについての判断を示している。
- ・出来高額の判断を示している。
- ・「債権者の責めに帰すべき事由による履行不能」の可否の判断を示している。

(3) 問題点

- ア 「債権者の責めに帰すべき事由による履行不能」が狭すぎる。
- イ 資料が揃っている既施工部分が少ない場合、単純にその部分の利益率を基準としてよいのか？
将来の収入 (利益率) は、過去のそれを基準に判断するのが原則ではないか。
- ウ 専門家調停委員意見の未施工部分の利益率15%の根拠がない。「建築工事における標準的な利益率」とは？

2 主張・立証上の工夫等

(1) 本件の事情

原告のA社長の父B氏が本件敷地にマンション建設を計画し、別の建築事務所に設計を依頼し、基本設計図面等を銀行に示して融資の相談もしていた。原告の保育園建設計画を知らなかったので反対した。なお、原告の実質的権力者はB氏であり、原告の実印もB氏が所持しA氏は認め印しか

持たされていなかった。

本件敷地は、平成29年9月26日、原告からB氏が社長を務める別会社に売却され、10月2日に所有権移転登記されていた。

(2) 立証責任の前提（以下は、『Q & A建築訴訟の実務－改正債権法対応の最新プラクティス－』新日本法規出版(株)、270頁～278頁から引用）

ア 危険負担（526条2項）の場合（報酬請求）

（ア）原則

最高裁昭和52年2月22日判決（民集31・1・79）は、請負人が注文者に請負代金全額を請求することができ、ただ自己の債務を免れたことによる利益を注文者に償還すべき義務を負うに過ぎないと判示している。したがって、請負人が請負契約に基づいて請負代金を請求する場合の立証責任の分配としては、請負人が、請求原因事実として、請負契約の成立に加え、注文者の帰責事由により履行不能となったことを主張立証し、注文者が、抗弁として、請負人が自己の債務を免れたことによる利益について主張立証する責任を負う。

（イ）請負人が自己の債務を免れたことによる利益について主張立証

一般に、「①請負代金額」＝「②既施工部分の出来高」＋「③未施工部分の代金相当額」。

「③未施工部分の代金相当額」＝「④未施工部分の利益」＋「⑤未施工部分の経費等」。

このうち、請負人が自己の債務を免れたことによる利益は、「⑤未施工部分の経費等」であり、完成までに必要であった費用や労力の価額。

東京地裁平成30年6月29日判決（判タ1457・194）は、「④未施工部分の利益」について、直接計算するのではなく、「③未施工部分の代金相当額」に利益率を乗じる方法で算定した。平均粗利率18.7%とした。「⑤未施工部分の経費等」＝「③未施工部分の代金相当額」×（1－「当該事案における平均粗利率」）とした。

イ 注文者解除の場合（損害賠償請求）

（ア）損害の範囲

①請負人が契約で合意された工事のために支出した費用（積極損害）

②同工事を完成したとすれば得られたであろう利益（消極損害・逸失利益）

（イ）積極損害について、請負人は、①当該費用の支出（あるいは支出を免れないこと）の事実、及び、②当該費用の支出が必要になった具体的な工事内容、を主張立証する必要がある。

（ウ）逸失利益について

請負代金から工事を完成させるために必要な費用（材料費、人件費、下請業者への報酬等）を控除した残額として計算。

既施工部分には報酬が含まれているので、未施工部分に相当する逸失利益に限られる。

請負人において工事を完成させるために必要であった費用を主張立証する必要がある。

現実の工事では、下請業者等との間で見積書等を作成していないこともあり、工事が完成していない段階では上記費用を直接裏付けることができない場合もある。その場合、①解除された契約の既施工部分に関する利益率（出来高報酬額から既施工部分の施行のために要した費用を控除した金額）や、②請負人が完成させた他の工事のうち、注文者の性質、工事内容、工期、時期などが解除された契約に関する高じと類似しているものの利益率などからこれを立証することも考えられる（ただし、請負人において、未施工部分又は訴訟の対象となっている工事について、このような利益率で工事を行うことができた蓋然性が高いことを裏付ける必要がある）。

(3) 本件では、工事の初期の段階で中断となり、下請業者との間の資料が少なかった。

本件は、上記のように、原告による解除の意思表示の前に本件敷地が売却されていること、原告

の実質的代表者であるB氏がマンション計画を進めており、保育園建設には断固反対し、被告を現場から排除したこと等から、前出の東京地裁平成30年6月29日判決（判タ1457号194頁～231頁。主張整理表付き）の事例と比べても、「原告の責めに帰すべき履行不能による終了」といって危険負担（536条2項）が成立すると考えた。

立証責任の分配の点でも、危険負担の方が有利であった。

（4）立証について

ア 「原告の責めに帰すべき履行不能による終了」について

本件敷地売却に関する事情を知るため、所有権移転登記の関係資料を保管法務局で閲覧したところ、9月19日付けの別会社（A氏も役員）の総会議事録や、20日付けの原告の総会議事録があった。

イ 建設業界の会計方針を書籍を引用して説明した。

例えば電気店の場合、メーカーからテレビを仕入れて、店舗に在庫として保存し、それに対し利益を載せて客に販売価格を提示し、客に販売する。この場合、販売店が債務を免れたことによる利益は、テレビ本体であり、テレビの仕入れ価格が「債務を免れたことによる利益」となる。これを反対からいうと、販売価格から、販売店の利益を控除すると、仕入れ価格となる。

しかし、建設業の場合は、通常の物品販売の場合と時系列が逆となる。建設業の場合は、まず目標利益を設定して見積を作成し、注文者に見積金額を提示し、注文者と請負契約を締結したのち、設定した目標利益に合うように仕入れ交渉をしたり、作業効率を調整したりする。それがうまく調整できた場合は、経営として正常な黒字となり、それがうまく調整できない場合は、経営としては異常な赤字経営となる、ということを、書籍を引用して説明した。

ウ 利益率について

（ア）本件工事の見積書を各項目ごとの利益率で色分けした。

未施工部分の平均利益率は26.4%となった。

（イ）前年度の被告の全工事の粗利が分かる帳簿と、典型的工事1つの全ての請求書と領収書等を証拠提出し、被告は通常25%前後の利益率であることを立証した。

なお、被告においては、過去においても25%程度の利益率である。15%では確実に赤字となる。赤字経営だと、公共工事を受注することができなくなる。

（ウ）TKC経営指標の「黒字企業の最新業績順位表」を提出し、「建設工事業（木造建設工事業を除く）」で、平成28年7月決算から9月決算の粗利平均が26.3%、令和元年6月決算から8月決算で粗利平均が27.5%であることを主張した。

なお、この粗利平均は、建設業の中では、最も低いものである。

（エ）前出の東京地裁平成30年6月29日判決の訴訟記録の閲覧をして研究した。未施工部分の粗利率を18.7%と認定していた。

3 所 感

（1）調停委員意見の通常15%の利益率は何を根拠とするのか疑問。

（2）判決は、「本件土地売却は、本件請負契約を解消するという原告の意向の表れとみるのが相当であり、原告の意向と切り離して独立の履行不能事由とみるのは相当でない。したがって、本件請負契約は原告の都合により注文者解除されて終了したというべきであり、原告の責めに帰すべき履行不能により終了したとは認められない。」として、危険負担の成立を否定している。

しかし、原告代表者A氏は、本件敷地がB氏の手によって原告から別会社に売却されたことについては、後日、税務署に指摘されるまで知らなかったことを陳述書に書いて認めている。そう

であれば、「本件土地売却は、本件請負契約を解消するという原告の意向の表れとみるのが相当であり、原告の意向と切り離して独立の履行不能事由とみるのは相当でない。」とは言えないはずである。

履行不能な契約を後から解除することはできないと考える。

(3) 相殺や同時履行、遅延損害金について、判決の結論に疑問である。

(4) 控訴審でもうひと頑張り。

事務局日より

名古屋大会盛会の御礼・ 岡山大会開催のご案内

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 森 竹 和 政

ふぉあ・すまいる第45号は2022年5月開催の福岡大会、同年12月開催の東京大会の報告号となりましたが、本号が皆様のお手元に届く時点では、2023年6月開催の名古屋大会が既に終了しています。次号第46号にて報告予定ですが、2日間開催の大会が復活した名古屋大会は、リアル85名、オンライン35名、合計120名にご参加いただき、コロナ禍以前の盛会ぶりが戻った感があります。

ご参加いただいた皆様、ありがとうございます。また、開催準備にご尽力いただいた現地事務局の水谷大太郎先生をはじめ東海ネットの皆様に対し、心より感謝申し上げます。

次回大会ですが、既に、12月9日(土)～10日(日)の2日間にわたり、岡山市のサンピーチ岡山 (<https://www.sunpeach.jp/banquet/conference/>) で開催されることが決定しております。最近開催の大会と同様、リアル参加とオンライン配信を併用したハイブリッド方式での開催ですが、大会初日終了後には懇親会も予定されておりますので、是非、多数の皆様にご参集いただき、直接お目にかかれることを楽しみにしております。

岡山大会の内容や参加申し込み方法等の詳細は、追ってメーリングリストや全国ネットホームページ等でご案内いたします。

日弁連 消費者問題対策委員会土地住宅部会 活動報告

土地住宅部会会長 弁護士 水 谷 大太郎（東海）

1 土地住宅部会とは

（１）日弁連の消費者問題対策委員会は、1985年9月、クレジット・サラ金による多重債務者及び豊田商事事件やネズミ講など消費者被害が多発したことにより、消費者被害の予防・救済、消費者の権利の確立の見地から、消費者保護のための諸課題に関する情報を収集し、調査・研究を行い、とるべき方策についての意見を作成し、適切な措置をとることを目的として設置された委員会で、2022年6月現在、委員及び幹事合計191名の体制で活動しています。委員会内に18の部会・PTがあり、土地住宅部会はその中の部会のひとつです。

（２）土地住宅部会は、阪神・淡路大震災の翌年である1996年3月に設置されました。現在のメンバーは18名で、「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・研究しています。また、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ます。

2 近時取り組んでいる主な課題

- （１）「消費者のための家づくりモデル約款（日弁連住宅建築工事請負契約約款）」の改訂
- （２）マンション共用部分の契約不適合に関する問題
- （３）地盤の安全性確保に関する問題
- （４）4号特例問題
- （５）賃貸住宅の管理業者等の適正化に関する法律について
- （６）家賃債務保証業に対する規制、住宅セーフティネット法等について

- （７）空家、所有者不明土地問題について等

3 活動報告

前回大会以降の主な活動は以下のとおりです。

- （１）2022年6月23日、民事法研究会より『消費者のための家づくりモデル約款の解説〔第3版〕』が発行されました。みなさまぜひお買い求め下さい。
- （２）マンション共用部分の契約不適合に関する問題について

9月30日、区分所有法制研究会が「区分所有法制に関する研究報告書」を取りまとめました。これを受け、法務省法制審議会内に区分所有法制部会が設けられ、10月28日に第1回会議が開催されています。

上記研究会報告書は、以下のように報告しており、この整理に基づき法制審で議論がなされる予定です。

「共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

区分所有建物の共用部分等について生じた損害賠償請求権等の行使に関する次の各案につき、引き続き検討すべきである。

【A案】損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、譲渡人（以下「元区分所有者」という。）に帰属する損害賠償請求権等も代理して行使することができ、規約又は集会の決議により、損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者及び元区分所有者のために原告又は被告となることができるものとする。

【B案】損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者（以下「請求権を有する現区分所有者」という。）に帰属する損害

賠償請求権等を代理して行使することができ、規約又は集会の決議により、請求権を有する現区分所有者のために原告又は被告となることができるものとする。

(注1)【B案】を基礎としつつ、規約に、各区分所有者が損害賠償請求権等を行使することができない旨の特別の定めがある場合に限り、管理者が元区分所有者に帰属する損害賠償請求権等を代理して行使することができるという考え方がある。

(注2) 本文とは別に、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、損害賠償請求権等は、当然に譲受人（以下「新区分所有者」という。）に移転するものとする規律を設けるという考え方もある。」

土地住宅部会では、この研究会報告書に対する日弁連意見書を発出すべく、他委員会と意見交換を重ねています。

この問題については、管理者が修補費用全額を損害賠償請求し、回収した損害賠償金全額を修補に充てられなければなりません。また、既存マンションについても救済されるかたちの法改正が必要です。できるだけ早期に我々の意見を法制審に届ける必要があります。この点、これまでに、第二東京弁護士会、京都弁護士会、仙台弁護士会、広島弁護士会から意見書が出ています。ぜひ、他の単位会でも、年度内を目標に意見書を発出いただきたくお願いいたします。

(3) 地盤問題については、8月5日、国交省都市局都市安全課より盛土規制法の概要についてヒアリングを行い、10月6日、釜井俊孝先生よりご講義をいただきました。12月9日には、国交省より宅地防災マニュアルの改訂予定の内容についてヒアリングを行う予定です。

(4) 4号特例については、8月6日、国土交通省住宅局建築指導課よりヒアリングを行いました。

4 今後の予定

(1) マンション共用部分瑕疵問題について、意見書発出へ向けた活動を行う予定です。

(2) 書籍発行等も視野に入れ、欠陥住宅問題に関する実践的な研究を進める予定です。

地域ネット報告

欠陥住宅 北海道 ネット			
設立年月日	2001年5月26日	会員数 (2023.5.12現在)	8 人
代 表	宮下 悟(建築士)	弁護士	4 人
事務局長	石川和弘(弁護士)	建築士	4 人
連絡先	〒060-0001 札幌市中央区北1条西9丁目3-1 南大通ビルN1 7階 弁護士法人札幌・石川法律事務所 TEL:011-209-7150 TEL:011-209-7151	学者	0 人
		その他	0 人
活動報告	【 定例勉強会 】 2006年6月から2カ月に一度の頻度で、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。 但し、現在は、コロナウイルス感染防止のため休止している。		

欠陥住宅東北ネット				
設立年月日	2001年5月26日	会員数 (2023.5.12現在)	70人	
代 表	平山建治(建築士)		弁護士	37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 その他	人 13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。			
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2か月に一回程度実施			
その他	R4.10.22 総会兼講演会を実施 講師：中村裕昭先生(地盤工学会専務理事, 地盤品質判定士) テーマ：地盤の専門家として関与した地盤に関わる訴訟から得た知見			
予定企画	・東北各地での勉強会等を検討中。			
課 題	・新規会員数を増やす(特に建築士) ・宮城県外の弁護士、建築士との連携強化 ・広報活動の充実化			

欠陥住宅関東ネット				
設立年月日	2001年11月24日	会員数(23/05/26現在)	89人	
代 表	弁護士 志水英美代		弁護士	43人
事務局長	弁護士 澤藤大河		建築士 注 他の専門家を含む	35人
連絡先	03-5802-0881 laohulaohu@hotmail.co.jp (事務局 弁護士澤藤大河)		学者	1人
		その他	10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.kjknet.org/index.htm			
活動報告				
相談会	定例相談会(毎月第二土曜日) 2021年11月～2022年11月まで 新規31件(月平均2.3件), 継続32件(月平均2.5件)			
研修会	・勉強会 (2022年2月17日) 講師 建築士藤島茂夫			
その他	・関東ネット総会 (2023年6月16日 zoom)			
予定企画	なし			
課 題				

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(23/5現在)	37人	
代 表	弁護士 川上 賢正、弁護士 西山 貞義		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	7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。 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	神崎哲先生より、R5.3.29、「木造4号建築物に関する法改正の動向と課題」について金沢でご講義をいただきました。20名が参加し、大変充実した勉強会でした。			
その他				
予定企画	今後も会員に「活動が見える」ように連絡等を怠りなく心がけていきたいと考えていきます。			
課 題	建築士会員の不足が課題です。			

欠陥住宅被害 東海 ネット			
設立年月日	1999年11月	会員数(2023.4現在) 弁護士 建築士 学者 その他	144人
代 表	瀬瀬 誠		110人
事務局長	水谷 大太郎		25人
連絡先	〒461-0017 名古屋市東区東外堀町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		1人 8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	2022年4月～2023年3月までの活動		
相談会	弁護士による無料電話相談・面談相談:2021年度86件, 2022年度110件 弁護士と建築士のペアによる無料相談会(隔月):2021年度60件 2022年度66件		
研修会	隔月で例会(勉強会)を開催しています。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	・弁護士と建築士のペアによる無料相談会(面談相談): 2023年 7/22, 9/9, 11/11, 2024年 1/13, 3/23 ・今後の例会・総会:2023年 8/7, 10/18, 12/6, 2024年 2/13, 4/20(総会)		
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時間・場所はホームページ(http://www.tokainet.com)をご覧ください。		

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(2022.11現在) 弁護士 建築士 学者 その他	29人
代 表	小泉真一(弁護士), 島桐子(建築士)		18人
事務局長	森脇大介(弁護士)		11人
連絡先	〒640-8155 和歌山市九番丁10番地 九番ビル5階 電話: 073-499-7279 FAX: 073-499-7280		人 人
アピールポイント	年に数件の相談申込があり、相談を受け付けた際は弁護士会員と建築士会員がペアで対応している。		
活動報告	特になし		
予定企画			
課 題	会員数の増加		
その他	相談受付以外の活動はできていません。		

欠陥住宅 京都 ネット				
設立年月日	1998年4月25日	会員数 2023.5.22現在	139人	
代 表	建築士 藤津 易夫		弁護士	109人
事務局長	弁護士 上田 敦		建築士	25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 KDX烏丸ビル5階 上田・小川法律事務所 TEL:075-221-2755 FAX:075-221-2756		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	・WEB会議システムを使った定例会、勉強会の開催			
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。 ・相談の掘り起こし			
その他	直近5年間の相談実績 17年24件、18年18件、19年17件、20年20件、22年23件			

関西ネット				
設立年月日	1997年10月25日	会員数(23/5/31現在)	127人	
代 表	弁護士 三浦 直樹		弁護士	104人
事務局長	弁護士 長瀬 信明		建築士	20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	1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	随時、勉強会を実施。松本克美先生の「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論—欠陥住宅被害救済の視点から」を読み込む勉強会を7月14日(金)18時、9月13日(水)18時から実施予定。			
その他	・シンポジウム「建築基準法と安心安全」(講師に増淵昌利氏をお招きした)及び総会を2023年3月26日に開催。 ・関西ネット通信の発行			
予定企画	各種勉強会、建設現場の見学、事例検討会等			
課 題	・広報活動の充実 ・新規会員の獲得。とくに建築士・若手弁護士 ・住まい情報センターとのタイアップ企画 ・新規企画 etc			

欠陥住宅神戸NET				
設立年月日	1998年3月1日	会員数(23/5/12現在)	20人	
代 表	一級建築士 佐古誠司		弁護士	12人
事務局長	弁護士 村田淳		建築士	7人
連絡先	078-371-5617 (事務局:くすのき法律事務所)		学者	0人
		その他	1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				
その他				
予定企画	建築士との交流会を企画中			
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				

欠陥住宅 福岡 ネット			
設立年月日	2013年3月19日	会員数(2023年5月現在)	64人
代 表	山上 知裕	弁護士	54人
事務局長	鳥居 玲子	建築士	9人
連絡先	福岡市中央区六本松4-9-37六本松ハナマンビル2階六本松中央法律事務所 弁護士 尾崎大	学者	0人
		その他	1人
活動報告			
定例会議・勉強会等	2ヶ月に1回程度の頻度で勉強会を開催。令和5年は、1月(4号特例の改正)、4月(住宅かし保険)に開催しました。		
相談体制	随時受付(HPより受付) 2022年1月~12月実績:合計5件		
予定企画	福岡県弁護士会と共催により令和5年7月1日に110番を実施予定		
課 題	建築士メンバーの拡充。福岡以外の九州地域での相談対応体制の充実		

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(2023.5現在) 弁護士・学者 建築士 その他	111人
代 表	鳥谷部茂		55人
事務局長	風呂橋誠		45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		11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(2022. 11～2023. 5)			
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。			
2 ①広島欠陥住宅研究会では、欠陥住宅被害の予防として新規住宅取得者向けの「住宅取得者サポート制度」、欠陥住宅被害の救済として「定期相談会(毎月1回例会時・無料)」「予備調査」を実施しています。コロナ禍が収束しきらない中でも、予備調査や定期相談は従前と変わらず件数がありました。定期相談については、今年に入って既に9件の申込みがあり、相談需要増加を感じています。②広島欠陥住宅研究会では、広島県が実施する専門家(建築)相談に毎月研究会から相談担当弁護士を派遣しているほか、欠陥住宅110番の際には、県や消費生活センターとの連携により広報をしていただくなど、関係行政機関とも連携をしています。③令和5年3月24日には、初学者向けの「建築紛争入門講座」を開催し、50名を超える参加者がありました。			
3 中国四国ネット岡山支部は、現在弁護士26名、建築士4名の合計30名で活動をしています。2023年2月11日には、定例勉強会として、「いわゆる4号建物に関する法改正の動向」「請負契約に基づく新築住宅(住宅瑕疵担保責任保険付)の外側に多数のクラックが生じている件で、保険法人の定める「設計施工基準」違反を根拠に、契約不適合の立証と保険の適用を得ようとしている事例」をテーマに開催しました。また、2023年4月22日には、定例勉強会として、「基礎の調査と補修方法について」をテーマに開催しました。			
4 中国四国ネット支部毎の連携強化も課題であり、110番の際の情報共有、中国四国ネット瓦版を発行するなど連携強化につとめています。			
5 主な活動(2022年11月～2023年5月) 【広島】・毎月1回例会を開催(原則ハイブリッド開催) ・予備調査、無料定期相談会を開催。 ・2023.1～2023.5 予備調査6件 定期相談会9件 ・2023.3.24 建築紛争入門講座の開催 【岡山】・2023.2.11 定例勉強会の開催 ・2023.4.22定例勉強会の開催			

