



欠陥住宅被害東海ネットだより vol. 6

発行者 欠陥住宅被害東海ネット 発行日 平成29年11月17日



代表あいさつ

欠陥住宅被害東海ネット代表
弁護士 柘植 直也



欠陥住宅被害全国ネットの大会が東海ネットの管内で開かれるのは今回が5回目ですが、名古屋で開かれるのは、1999年11月の当ネットが誕生したとき以来の18年ぶりです。今回の全国大会での中心となるテーマは、立命館大

学の松本克美教授による特別講演「民法改正と建築瑕疵責任」、全国ネット所属の一級建築士と弁護士による「建築士業務を巡る諸問題」と題した、設計、監理業務を巡る様々な問題についての報告と討論等、盛りだくさんの内容です。11月中旬の名古屋は、やや風が冷たいかもしれませんが、銀杏を初めとする木々が色づき、美しい季節です。皆様、ぜひ名古屋にお集まり頂き、欠陥住宅を巡る問題について議論し、夜は名古屋で美味しいものを食べて楽しみましょう。お待ちしております！！



活動報告

活動報告 平成28年10月～平成29年10月 欠陥住宅被害東海ネット事務局長 弁護士 水谷 大太郎



1 総会・例会等について

欠陥住宅被害東海ネットは、皆様からのご相談を随時受け付けているほか、毎年4月に総会を、また、2か月毎に例会を開催し会員の知識向上を図っています。この間に開催され

た総会・例会等では、以下のテーマを取り扱いました。

- ・平成28年10月 中古住宅をめぐる諸問題
- ・平成28年12月 木造建物の構造安全性、建築士の協力を得る際の留意点
- ・平成29年2月 熊本視察報告、消費者契約法に関する勝訴判決報告、アンダーピーニングの基礎知識
- ・平成29年4月（総会） パネルディスカッション「具体的ケースに見る建築事件の醍醐味～やりがいとロマン」
- ・平成29年6月 地域ネット間交流会として中国四国ネット、神戸NETとの合同例会。名古屋大学減災館において、飛田潤先生（名古屋大学災害対策室室長・教授）にご講演いただき、減災館の見学を行いました。また、各地域の例会の持ち方について、意見交換を行いました。
- ・平成29年8月 中古住宅と宅建業法、平成28年度の重要裁判例、擁壁に関する和解事例報告
また、平成29年1月には、森登会員（建築士）が設計監理を行っている建築中の木造住宅にて建前の見学会を、同年2月には片山繁行会員（建築士）が補修に関与している建物につき、アンダーピーニング工法による建物補修の見学会を開催するなど、座学のみではなく実際の事例も含め研修を行っています。

さらに、知識習得に限らず、平成29年4月の総会では、弁護士や建築士にとっての建築紛争のやりがいをテーマとして、パネルディスカッション

を行いました。欠陥住宅被害東海ネットは欠陥住宅問題全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）の各地域ネットの中でも最大規模の組織となっておりますが、先達の心構えやノウハウが新人に受け継がれるよう今後も活動していこうと考えています。

2 無料相談会・セミナー等について

当ネットでは、平成29年度より、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奇数月に定例の無料相談会を開催しています。欠陥住宅問題の解決には建築士による建築の専門知識と、弁護士の法的な専門知識が必要不可欠です。建築士・弁護士両者がペアでご相談に応じる無料相談会は解決へ向けての第一歩となると考えています。この間に行われた無料相談会は以下のとおりです今後の予定については本誌末尾をご覧ください。

- (1) 欠陥住宅無料相談会 平成28年10月23日
10件のご相談を頂きました。
- (2) 欠陥住宅無料相談会 平成29年1月21日
4件のご相談を頂きました。
- (3) 欠陥住宅無料相談会 平成29年5月13日
14件のご相談を頂きました。
- (4) 欠陥住宅全国ネット主催「欠陥住宅110番」
平成29年6月24日 毎年恒例の、建築士・弁護士による電話相談を行いました。
- (5) セミナー＆無料相談会 平成29年7月1日
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、「熊本震災にも負けない家づくり」と題したセミナーを行いました。講師は、滝井幹夫会員（建築士）、浅井洋樹会員（建築士）、水谷大太郎（弁護士）。セミナー後の無料相談会では、5件のご相談をいただきました。
- (6) 欠陥住宅無料相談会 平成29年9月2日
12件のご相談を頂きました。

3 無料電話相談を開始しました

平成29年5月、当ネットでは弁護士による無料電話相談を正式にスタートさせました。同年10月までで、合計56件の相談をいただいております（上記無料相談会及び110番を除く）。

また、弁護士との初回面談の相談料も、30分間無料としています。

住まいの問題についてお困りの皆様、事務局（織田幸二法律事務所 電話：052-973-2531）までお電話いただければ、相談担当弁護士から折り返しお電話を差し上げます。お気軽にご利用下さい。

第85回例会報告

平成28年 10月 19日

木造中古住宅購入の際の注意点

一級建築士 瀬瀬 誠



中古住宅を購入する際の注意点として、以下のような報告を行いました。

既に建ってしまっている建物は、壁内等の構造部分を見ることが難しいので、書類等による調査も重要となります。また、安く購入

したは良いものの、構造耐力に問題がある建物であったり、購入してすぐに大きな費用がかかるリフォーム工事が必要になってしまったというようなことにもなりかねません。

したがって、購入前に、建築士に以下のような調査を依頼することが重要だと考えます。

1 書類による調査

①昭和56年(1981年)以前の建築か

→昭和56年に建築基準法が改正されて耐震基準が大きく変わったので、それに対応しているかの確認

②平成12年(2000年)以前の建築か

→平成12年5月に建築基準法が改正されて構造耐力上主要な部分の継手・仕口の緊結方法が明確化されたので、それに対応しているかの確認

③住宅金融公庫融資住宅か

→平成12年以前から構造耐力上主要な部分の継手・仕口が金物で緊結されていた

④壁量計算書の確認(筋かい等の量の確認)

→地震に対する安全度の目安の確認(建築基準法の規定との比較)

2 現場での調査

2-1 構造耐力に関するもの

①室内の雨漏り跡及びその補修跡の確認

→構造材の腐食の可能性

②床の不陸(ふりく)・傾斜の確認

→不同沈下、床下の木材の腐食、シロアリ被害の可能性

③基礎のひび割れ及びその補修跡の確認

→不同沈下、基礎の耐力不足の可能性

④外壁のひび割れ及びその補修跡の確認

→不同沈下、構造材の腐食の可能性

⑤天井裏、床下の確認

→緊結金物の確認、漏水跡の確認

2-2 メンテナンスに関するもの

①外壁の劣化、塗装の劣化状況の確認

→近い将来のリフォームの必要性の有無

②屋根の材料(瓦、セメント瓦、防水)と劣化状況の確認

→近い将来のリフォームの必要性の有無

③シーリングの劣化状況の確認

→構造材の腐食と近い将来のリフォームの必要性の有無

④天井裏、床下の確認

→漏水跡、構造材の腐食、断熱材の劣化状況の確認

⑤設備機器の劣化度の確認

→近い将来のリフォームの必要性の有無

⑥ブロック塀などの状況の確認

→倒壊の危険性、近い将来のリフォームの必要性の有無

中古住宅の売買をめぐる諸問題

弁護士 柴田 将人



第85回例会で、中古住宅の売買をめぐる諸問題を検討するため、中古住宅の売買が問題となった裁判例を整理し、報告しました。

例会では、私と中村正俊弁護士が分担して担当しましたが、本稿では私がまとめて報告

します。

以下、裁判例の概要を述べますので、今後の事件処理等の参考にさせていただきますと幸いです。

なお、カッコ書きの集数及び番号は、欠陥住宅被害全国連絡協議会編「消費者のための欠陥住宅

判例」1集～7集（民事法研究会）の集数及び判例番号を示しています。

- 1 大阪高裁平成11年12月16日判決（1集・8）
建築基準法上の防火対策違反、構造耐力の欠陥を瑕疵と認め、売主の瑕疵担保責任を認めた。
仲介業者が違法建築であることを知りながら告げなかったことについて説明義務違反の債務不履行責任を認めた。
- 2 大阪地裁平成11年2月8日判決（1集・10）
地盤改良工事の際の転圧不足による地盤沈下及び施工上の不備を瑕疵と認め、売主の瑕疵担保責任を認めた。
売主側からなされた瑕疵担保責任期間を2か月に短縮する特約及び除斥期間の主張を排斥した。
- 3 神戸地裁平成11年4月23日判決（1集・21）
イエヒメアリによる被害の存在を瑕疵と認め、売主の瑕疵担保責任を認めた。
売主側からなされた瑕疵担保責任期間を2か月に短縮する特約の主張を排斥した。
- 4 東京地裁平成14年1月10日判決（2集・9）
不同沈下を原因とする建物の傾斜、火打ち材の欠落、アンカーボルトの欠落、木材の腐食等を瑕疵と認め、売主に瑕疵担保責任を認めた。
買主は、売主に対し、売買代金と客観的価格の差額を損害賠償として請求できるところ、建物の売買契約時の客観的価格は、取り壊しが必要な程度の瑕疵があるためゼロであるとして、売買代金相当額の損害賠償を認めた。
- 5 大阪地裁平成15年11月26日判決（3集・8）
建物傾斜と排水不具合の瑕疵が存在するものの、買主に過失があり、「隠れた瑕疵」に該当しないとして売主の瑕疵担保責任は否定したが、売主の告知・説明義務違反は認めた。
売主側仲介業者の告知・説明義務違反、買主側仲介業者の仲介契約上の注意義務違反も認めた。
- 6 神戸地裁尼崎支部平成16年3月23日判決（4集・4）
擁壁について、宅地造成等規制法9条1項、同施行令6条で規定する練積み造に反する脆弱な空積み造で施工され安全性に問題があること、同施行令8条において、高さ5メートルの擁壁の勾配は65度以下としなければならないが、77度の勾配となっていること、V字クラックや水平クラック等の重大な亀裂があり、不同沈下が進行し、亀裂が成長していること、宅地造成部分

の地盤が軟弱であることなどから瑕疵と認め、売主の瑕疵担保責任を認め、売買契約の目的を達成できないとして、解除も認めた。

売主側の瑕疵担保免除特約の主張を、本件擁壁の瑕疵のような居住の安全を脅かす重大な瑕疵をも免除する趣旨の特約とは認められないとして、排斥した。

7 札幌地裁平成21年1月16日判決（5集・8）

中古の共同住宅に、外壁タイルの浮き、剥離があることを瑕疵と認め、売主の瑕疵担保責任を認めた。

中古住宅の瑕疵性の判断基準について、「請負契約における瑕疵担保責任における瑕疵性の判断においては、技術水準の相対性の観点から施工時の技術水準に照らして判断されるべきであるが、売買契約における瑕疵担保責任における瑕疵性の判断においては、売買契約時において建物としての取引上、一般に有すべき品質・性能を欠くかどうかにより判断される。」「中古住宅の場合、ある程度の損傷は、経年減価として売買価格に織り込まれているから、当該中古建物として通常有すべき品質・性能を基準として、これを超える程度の損傷等がある場合に『瑕疵』が認められるべきである。」と判断したことが参考となる。

8 横浜地裁平成22年3月25日判決（6集・4）

擁壁について、宅地造成等規制法8条1項の許可を得ていない点や同法9条の技術基準に適合していない点においては是正が必要な状況であることなどから瑕疵と認め、売主の瑕疵担保責任を認め、売買契約の目的を達成できないとして、解除も認めた。

仲介業者の調査義務及び説明義務違反は否定した。



インスペクション（既存住宅状況調査） 制度について 一級建築士 櫻井 裕己



■インスペクション・インスペクター

昨今の空き家増加問題と、「造っては壊す」を繰り返してきたこれまでの住宅政策の見直しを背景に、国土交通省は「中古住宅・リフォームトータルプラン」を平成24年春に策定しました。これは平成32年までに中古住宅・リフォーム市場規模を倍増させる目標を掲げたもので、「消費者、生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進める（以下略）」と謳われており、中古住宅を活用し良いものを永く大切に使うことを指摘する内容となっています。そしてその中で良質な中古住宅を見極めて確保する「インスペクション」の普及促進が挙げられました。

一般的にインスペクションとは「検査・査察」を意味し、特に専門家目線で対象を評価することとされています。色々な分野にインスペクションはあり、インスペクションを行う者をインスペクターといいます。住宅分野においても以前より中古、新築に係わらずインスペクション（住宅診断）は行われていますが、最近では特に中古住宅の診断について講習や技術指導により養成した技術者が「ホームインスペクター」と称して登録し活動する場面等を目にすることが増えました。以下本文でインスペクション及びインスペクターとは中古住宅に係わる内容です。

■既存住宅状況調査技術者制度の確立

良質な中古住宅を確保するためには、このインスペクターに対し一定の技術力の確保や調査方法・判断基準の統一化が要求されます。そこで平成29年2月「既存住宅状況調査技術者講習登録規定」（平成29年国交省告示第81号）及び「既存住宅状況調査方法基準」（同第82号）が告示され、そしてこの告示に即した講習の受講者（建築士に限る）が「既存住宅状況調査技術者」として登録される

制度が確立されました。

大きな枠組みとしてインスペクターがあり、そのうち、建築士かつ告示講習受講者のみを「既存住宅状況調査技術者」として位置づける形となります。

なお、平成28年6月に改正された宅建業法（平成30年4月1日施行）では、既存住宅取引の際にインスペクションの説明と、売主の要望に応じてインスペクターをあっせんすることが宅地建物取引業者に対し義務付けられ、このあっせんを受諾できるインスペクターは「既存住宅状況調査技術者」として登録された者に限定されています。

■調査内容

次に「既存住宅状況調査方法基準」の内容について簡単に説明します。

対象構造は木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造等で、住宅の形態は戸建て、集合・共同住宅を問いません。

調査項目は大きく分けると「雨水の浸入を防止する部分」と「構造耐力上主要な部分」になり、それぞれに応じて基礎や床、壁、屋根、外壁といった部位ごとに、主として目視を中心とする非破壊調査を行い、判定基準に応じて劣化事象等の状況を把握し、報告書としてまとめて提出します。

なお、対象が既存住宅であることから屋根へ登ったり、床下や屋根裏へ進入したりしての調査は依頼者（売主）が求めない限り行うことは不要とされ、あくまでも無理せず目視可能な範囲に限定されます。給排水・電気・換気等の設備機器や門や塀といった外構部分の確認も依頼者（売主）の求めに応じたオプション扱いとなっています。

さらに、調査では行わない行為として下記を挙げており、調査が実施された場合に提出する報告書には、留意事項として記載するよう推奨しています。

- ・設計図書と照合すること
- ・現行建築基準法関係規定の違反の有無を判定すること
- ・耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ・劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■課 題

ここからは私見になります。この「既存住宅状況調査方法基準」は、上記のように調査範囲や内

容があえて限定されています。これは対象物件が中古住宅である以上、売主の意向が優先され、あまり綿密な調査ができないことは経験上理解ができます。しかし消費者である買い手にとっては、購入判断の題材としての情報量が決して多いとは言えません。これでは売り手のためだけの制度となってしまう、トータルプランで掲げる消費者が安心して中古住宅を取得できるような市場の環境整備にはつながらないと思われます。

それでいて、「既存住宅状況調査のお墨付き」だけがイメージされてしまい、売り手、買い手、場合によっては調査技術者の全てに不幸をもたらす可能性もあると考えます。

そこで登録者である私としましては、消費者である買い手の立場に立ってどのような情報が必要かを精査し、本制度を土台にした独自の調査項目や方法を確立していこうと考えています。

第87回例会報告

平成29年2月15日

熊本地震

益城町-阿蘇神社-熊本城の現況視察報告 一級建築士 滝井 幹夫



平成29年1月22日から23日、建築士3名、弁護士及び名古屋市議会議員各1名の計5名で、地震発生から約9か月後の熊本の「今」を視察して参りました。

熊本空港に降り立った私たち一行は、まず最初に地震被害の最も激しかった益城町へ。近づくにつれ、解体済みの更地や崩れたままの建物、ブルーシートに覆われた建物が徐々に増えていきます。

益城町での一番の目的は、バリアフリー仮設住宅です。

バリアフリー機能は当然ですが、木造で暖かみがあり、6戸が対面する共用デッキ広場が設けられており、屋根と庇が深く、床面が上げられ防湿

対策がされており、窓がペアガラスであるなど、これまでの仮設住宅と格段の違いが感じられました。住人の方も、「快適で満足している」とおっしゃっていました。

残念ながら現地でも内部を視察することはできませんでしたが、後日益城町役場や熊本県庁住宅課に確認したところ、このバリアフリー仮設住宅は、面積が仮設住宅の基準面積の約25%増しであり、間取りも、2DK(標準は3DK)にして車椅子が室内で回転することができるよう改良されており、断熱・遮音性能も盛り込まれているとのことで、入居者の方の感想も納得でした。

次の目的地は阿蘇市の阿蘇神社です。車窓から見る熊本市内の幹線道路沿いの地震被害は目立ちませんでしたが、垣間見える裏側付近にはブルーシートが散見され、復旧途上の様子が推察されました。

阿蘇神社は、今回の地震で日本三大楼門の一つの「楼門」倒壊を含め、多くの国指定重要文化財が倒壊等の被害を受けるなど、完全復旧に10年、費用に約20億円がかかる予想で、調査が進めば更に増える可能性があるとのことでした。また、復旧にあたっては、既に倒壊建物は跡形もないため、記録確認による以外に術がないとのことでした。

二日目はメインの熊本城へ。同行市議会議員の尽力で、熊本市議会事務局主任主事の平野氏と、熊本城総合事務所所長の河田氏の案内で視察をすることができましたが、残念ながら建物直近や内部視察は叶いませんでした。

至る所の石垣、塀が崩れ、地面のひび割れが残り、大天守の鯨・瓦落下、各櫓等の崩壊や破損、堀内に残ったままの落下した石や土砂、崩壊防止のフレコンバックやネット・シートの設置、復旧の為にナンバリングされた石の置き場、重要文化財としての復元を目指す、広大な木材仮置き場と保存庫、山と積まれた土砂の山があちこちに残り、復旧の困難さが推測されました。

修復に10年以上と現段階概算で約634億円が必要で、その内石垣等の外構修復が約425億円を占めるとのことです。

ところで、今回の地震では、耐震基準が改正されるごとに被害率が下がるという関係がありましたが、最新の基準の建物でも、一定数(2.2%が倒壊・崩壊、3.7%が大破)に深刻な被害が発生しました。その原因の1つとして、平成29年1月25日放送のNHKあさイチ「あなたの家は大丈夫?住

宅耐震の落とし穴」では、柱と耐力壁の直下率の大小が関係しているのではという指摘がありました。

従来、木造住宅は3尺（91cm）を基準モジュールとして造られてきましたが、上下階の柱、壁の位置が揃わないと、耐震性能の劣ることは構造知識のある建築士は以前から知っていました。

「素人にも出来る間取りの設計」等々の雑誌普及が家造りを身近とした半面、それを基に専門的な吟味をしないで設計が行われるケース、住宅会社の標準プランにオプションを加味した営業マン等による平面図作成、構造に無知なデザイナー建築士の存在等が耐震性能の低い家を生んで来たと考えられます。

また、限られた敷地内に、建物内の車庫や、1階に広いLDKや吹き抜けを設け、2階に個室を多く設ける最近の傾向は、1階の耐力壁が少なくなりやすく、柱や壁が繋がらず、直下率を低くします。

対策として、合板等で床面を強くする（水平剛性の強化）、吹き抜け周囲の横架材補強等、専門的な工夫が直下率の低さを一定程度カバー出来る可能性があります。

基本に立ち返ることになりますが、家を造る場合はデザインだけでなく構造や設備を含めた、総合的な専門知識を有する建築士（設計者）やチームを、如何に選ぶかが先決と思います。

また、欠陥住宅紛争解決に当たっても、同様な視点が大切と考えます。

アンダーピーニング 一級建築士 瀬瀬 誠

片山繁行一級建築士が、不同沈下した建物の補修をアンダーピーニング工法（鋼管杭圧入工法）でおこなっている工事の現地見学会を行うのに併せて、平成29年2月例会において、アンダーピーニング工法について、予備知識として目的や工法などについて報告をおこないました。

具体的には、アンダーピーニング工法による不同沈下した建物の補修工事の中から、木造べた基礎、木造布基礎、鉄骨造独立基礎及び擁壁の施工事例を参考として報告しました。

内容は以下のようなものです。

1 アンダーピーニングの目的

建物が不同沈下した場合に、更なる沈下を止め

ることと、水平に戻すことを目的とした、後施工の杭打ち工法です。



2 工法

アンダーピーニング工法は、基礎の下を掘って鋼管杭（木造の場合は一般的に径139.8mm）を立て、建物の荷重を反力としてジャッキで短い鋼管杭を溶接して繋ぎながら挿入して建物を支え、且つ、水平に戻す方法で、布基礎、べた基礎及び独立基礎の全ての基礎に対応します。

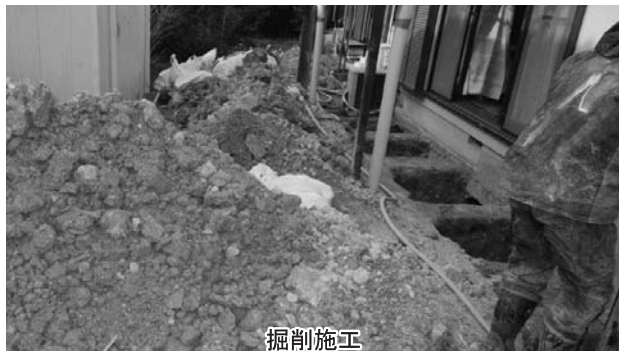
布基礎の場合にはもう一つ、基礎の横に短い鋼管杭を溶接して繋ぎながらエアハンマーで打ち込み、鋼管杭に鉄骨のブラケットを溶接して、そのブラケットで基礎を受ける方法もあります。

3 施工方法

施工方法は以下のようなものとなりますが、事前に地盤調査をして、支持地盤の深さ、支持地盤の固さを調べて、杭の長さや必要本数を計算しておきます。

- ①基礎の下を掘削する（深さ1.5m程度）
- ②掘削した土を場外に搬出する
- ③基礎の下に1mに切った鋼管杭を立てる
- ④基礎と鋼管杭の間にジャッキを挟む
- ⑤ジャッキで杭を下方に押し込む
- ⑥1mごとに鋼管杭を溶接して継ぎ足す
- ⑦溶接を繰り返して杭を支持地盤まで挿入する
- ⑧これらを繰り返して必要本数全てを打つ
- ⑨基礎と杭の間に調整式固定ベースを入れる
- ⑩レベルを見ながら基礎ごと建物をジャッキで持ち上げて水平にする
- ⑪固定ベースのねじを回して高さを固定する
- ⑫ジャッキを取り外す
- ⑬固定ベースを基礎に固定する
- ⑭掘削した穴に発砲モルタルを注入する
- ⑮基礎にクラックがあれば補修する

なお、一般的に、布基礎の場合は1階の床を捲って杭の部分だけを掘りますが、べた基礎の場合はそれができないので外からトンネルを掘って建物の中央まで進入します。



掘削施工



地中に挿入する鋼管



油圧ジャッキUP途中



油圧ジャッキにて挿入

第18回総会報告

平成29年4月15日

パネルディスカッションの概要 弁護士 今泉 麻衣子



今回の総会では、「建築事件の醍醐味～やりがいとロマン」と題して、特に若手弁護士向けに、具体的なケースを参考にしながら、建築事件の流れに沿って、新人会員が直面するであろう疑問、陥りやすい問題などについて

パネリスト（柘植直也弁護士、額額誠一級建築士、森登一級建築士）のご意見を伺いました。

弁護士が建築相談を受けるにあたっての注意点、建築士との連携のタイミングについては、柘植弁護士から、現象と原因は分けて考えなければならず、原因について瑕疵の有無を判断することになること、建築士との連携は不可欠であり、なるべく早期に検討すべきであること、一人で相談・受任が不安な場合は東海ネットで共同受任弁護士を紹介することができることなどをご教示いただきました。早期の連携が必要であるというのは、建築士の先生方も同意見で、早期の連携がなされなかった場合に訴訟途中で方針転換をせざるをえなくなった例などもご紹介いただきました。

また、相談者が知り合いの工務店や建築士の作成した意見書を持ってきた場合の注意点、建築士に調査を依頼して意見書を作成してもらう場合の注意点として、柘植弁護士からは、瑕疵の判断基準を踏まえず単に多数の不具合を指摘する意見書では裁判において証拠として用いる水準に達していないこと、瑕疵の判断基準を理解している建築士に改めて意見書を作成してもらうことも検討する必要があること、意見書は現状だけでなく、あるべき状態と根拠とを明示した内容にしてもらう必要があること等の指摘がありました。また、額額建築士、森建築士からは、弁護士サイドでは瑕疵と認識していない箇所でも、建築士の目からみたら瑕疵という主張ができる可能性のある箇所も

あるし、相手方の指摘に対しても反論をすべき箇所がある可能性があるのでは、持っている情報は全て欲しいという話がありました。

その他、訴訟となったときに建築士とどのように協力するか(建築士を尋問することも!)、建築士の調査費用の話や建築士の専門の話など、普段なかなか聞く機会のないお話を聞くことができました。

そして、最後にはもちろんロマンも。困難な事件だからこそ、解決の道筋がつくこと、依頼者に感謝してもらえることが大きな喜びになるのだと思います。若手の弁護士はもちろん、気持ちだけはいつまでも若手の私も、力を入れて事件に取り組もうという気持ちを新たにすることができたパネルディスカッションでした。

パネルディスカッションの聞き手を務めて 弁護士 村田 雄介



今回のパネルディスカッションのテーマは、「建築相談を受けるにあたっての注意事項」「建築士との連携のタイミング・方法」「依頼者が建築士の意見書を持ってきた場合」「東海ネットの建築士の諸費用」「意見書の

作成について」「訴訟・調停への建築士の同行」「建築士の尋問」「回収・補修など」「建築士の専門」「建築途中の建物の場合の対応」「欠陥住宅紛争のやりがいとロマン」の全11項目でした。

総じて言えば、「餅は餅屋」ということでしょうか(間違えてはならないのは、ここでいう餅は建築であり、餅屋は建築士です。)。建築物については専門家である建築士の知見がなければ、その瑕疵の原因、補修方法、費用等の判断ができないことから、できるだけ早期に建築士の助力を得ることが重要であるということになるかと思います。もっとも、建築士にも専門性があり、建築瑕疵に対応できるだけの力量が求められますので、できるだけ早期に当ネットの建築士の助力を得ることが重要、と感じました。また、当ネットの他の弁護士が共同受任する体制もあることから、不

安であれば、当ネットの事務局に助力要請を出すことも可能とのことでした。当ネットの弁護士、建築士の先生方が若手に対して十分なバックアップ体制をとっていることが良く分かりました。

建築瑕疵訴訟は大別すれば、消費者訴訟の一つということになり、消費者訴訟独特の問題点も抱え込んでいます。すなわち、被害の完全な回復が大変困難であるということです。修理費用全額が認められるか、という問題は勿論のこと、弁護士費用等の諸費用の回収の難しさもあります。しかしながら、「欠陥住宅紛争のやりがいとロマン」として各パネラーの方、また、会場からも、石川弁護士、櫻井建築士、片山建築士が、だからこそこのやりがいを語っておられました。やはり、最後は、依頼者からの感謝にやりがいを感じていらっしゃる方が多いようです。

建築瑕疵事件は、弁護士だけでは対処しきれないケースが大半であることから、なかなか最初のハードルが高い事件ではありますが、今後も研鑽を重ねていければと思います。

第88回例会報告

平成29年6月17日

第5回3ネット交流会報告 弁護士 森友 隆成 (欠陥住宅中国四国ネット事務局長)



はじめまして。私は東海ネット会員ではありませんが、本年6月17日に開催された第5回3ネット交流会に参加させていただきましたので、「欠陥住宅被害東海ネットだより」に寄稿させていただくこととなりました。

まず、3ネット交流会について紹介させていただきます。3ネット交流会は、文字通り、東海ネット・神戸NET・中国四国ネットの3ネットが交流を行う会合です。全国大会のような大規模の大会では中々議論することが難しい日ごろの活動における工夫

や抱えている問題などについて意見交換を行い、よりよい活動を目指す目的で開催されています。

平成25年に第1回が開催されて以降、これまで、「欠陥住宅被害の予防に向けてアメリカのインスペクター制度のような調査体制を作れないか」「相談者の目線になった役立つ初動調査とはなにか？」など予防・救済活動をテーマに意見交換を行ってきました。

第5回3ネット交流会は、名古屋大学減災館において行われました。減災とは、「災害に対する事前の対応をしっかりと、起こりうる被害を軽減する」ことです。減災館は、減災に関する最先端の研究施設であるとともに、耐震の実験教材や揺れの体験装置などを備えた施設です。私も、東日本大震災の際の高層ビルの揺れを再現した機械に乗せていただき、地震の恐怖を文字通り身をもって体験させていただきました(写真は装置に揺られている私です)。



減災館の見学・体験だけではなく、名古屋大学災害対策室の飛田潤教授により「大規模自然災害にむけた建物の備え」と題して、阪神・淡路大震災の死因の約8割が建物倒壊や家具の倒れ等による窒息・圧死であったこと、そしてこれらの被害は、0にすることは難しいが、日頃の備えによって減らすことはできることを分かり易く講演いただきました。

体験装置で揺られていた時、私は、手摺にしがみついているだけで、身動きひとつできず、また、実験と分かっているにもかかわらず恐怖を感じました。改めて、実際に揺れが起きてしまったからでは何もできないこと実感するとともに、飛田教授の講演で事前に備えをすることができることを学ぶことができました。そして、事前の備えの根本は、やはり建物自体の安全性であると思いますので、夢のマイホームが凶器に変わることがないよう、欠陥住宅の予防・救済活動に一層取り組ん

でいきたいと強く思いました。

また、当日は、各ネットの「例会」の持ち方についての意見交換も行うことができました。例会の持ち方一つをとっても各ネットで特色があり、かつ、参加者はそれが当たり前だと思いがちなところがあります。それが当たり前ではなく、他ネットではこのようなこともやっていると気づけるのも3ネット交流会の重要な意義であり、とても有意義な意見交換をさせていただきました。

最後に、この場を借りて、第5回3ネット交流会を企画、ご準備いただいた東海ネットにお礼を申し上げますとともに、次回3ネット交流会は欠陥住宅中国四国ネット企画で広島において開催の予定です。欠陥住宅中国四国ネット一同力を注いで次回も有意義な会合にしたいと考えておりますので、大勢のお越しをお待ちしております。



第89回例会報告

平成29年8月22日

和解事例報告 一級建築士 森 登



〔事件名〕

転倒の恐れあるRC造+CB造による3段積み擁壁の損害賠償事件

平成26年12月愛知弁護士会紛争解決センターに申し立て

平成27年6月名古屋地方裁判所に提訴

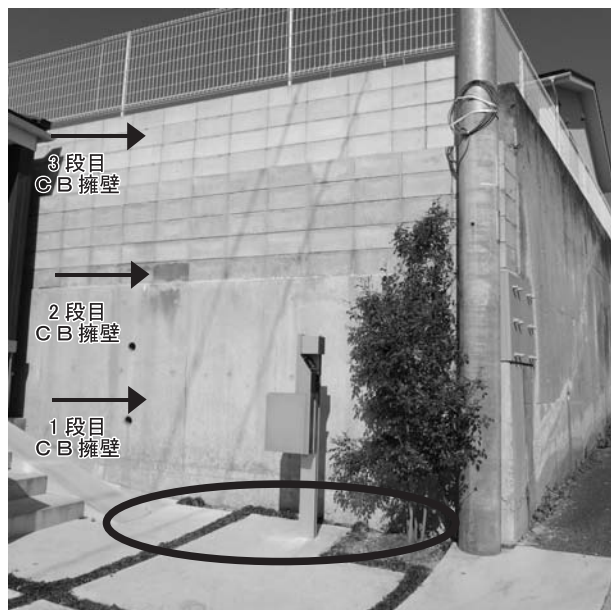
原告：宗教法人

被告：請負業者 下請施工業者（工事担当）

工事内容 3段積み擁壁の高さ約3.5m（最高）・長さ約12m、外構フェンス、整地

工事金額 2,059,816円

工事場所 愛知県内



隣地側から

請求金額 6,382,500円

(擁壁やり替え工事費+調査費用+慰謝料+弁護士費用)

調停金額 2,902,216円(撤去費用842,400円を含む)

〔経緯〕

平成24年2月 事前交渉

平成24年3月 頭

工事契約 (請負契約書・設計図書はなし)

平成24年4月 末

擁壁Ⅰ期工事完成 (RC+CB=2段分)

平成24年7月 頭

補修工事 (モルタル充填)

平成24年11月 中

擁壁Ⅱ期工事完成 (CB+フェンス)

平成25年2月 中

補修工事 (既存擁壁に鉄板で固定)

平成26年3月 中

欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会へ電話相談

平成26年6月 頃

CBの撤去と土を30度に切り取るよう助言 (12頁右上写真)

〔現象〕

平成24年7月の時点で既に傾き、電柱と接触している



平成25年2月に補修を実施したが、傾きは終息しない



緊急避難的に下記のように助言をした（ビニルシートも掛けた）。



〔宅地造成等規制法に抵触する可能性〕

高さ3.5mの擁壁は、義務擁壁となり、客観的に安全が確認された擁壁にて施工されなければならない。

平成24年2月16日（事前交渉）の時点で、被告が原告に義務擁壁の許可申請書に押印を求めている。つまり、義務擁壁にならざるを得ないことを認識していた。

施工途中、隣地の地盤面が、道路との兼ね合いで、計画よりも20～30cm下がることになった。一般的には隣地との高低差が増すことになるから、何らかの補強検討を行う。しかし、検討は行われず、擁壁底盤を広げる等の補強もされなかった。結果、単に擁壁の高さが増し、更に根入れも露出した（11頁の左上写真参照）。安易に擁壁の高さを高くした状態となっており、現地調停の際、その事実関係が明確になった。裁判官から「不利側になったにもかかわらず構造はそのままですか・・・」との発言があった。

被告側は、1m以下の任意擁壁だから、申請義務は無いし、いちいち構造計算等による安全確認は不要、と主張。ちなみに名古屋市型擁壁を参考にした、とのこと。

原告側は、であれば仮に1mの擁壁とする場合でも、背面土が3.5mあるのだから、配筋・底盤サイズ等、3.5m擁壁の仕様が必要となる（名古屋市型擁壁の場合）、と主張。

つまり、現在の1段目の擁壁を補強するなどして、3.5m擁壁に改造することは不可能と主張。

造り替えるしか方法が無いことを主張した。

現状の擁壁には転倒の恐れがあり、安全とするには、造り替えるしか方法が無い。被告が提出した後付けの構造計算書に対する反論として浅井構



造設計一級建築士に応援を求め、再計算にて下記を指摘した。

- ・名古屋市型擁壁の設計に際し、通常用いる地盤の諸条件（仮定条件）を、計算上OKが出るような数字を用いて、計算を行っている。

- ・浅井建築士の構造計算では、NGとなった。そもそも3.5mの擁壁高さに対し、底盤幅が1/3の1.2mしかない。擁壁では基本有り得ないサイズであることを指摘。

平成27年(丙第 号

調 停 意 見

29. 3. 28

原告所有の 敷地において、被告らが平成24年に2期にわたって築造した擁壁が隣地側に傾いた。1期工事後、2期工事後それぞれ補強工事を行っているがその後もさらに傾いており、擁壁を撤去し、新たに築造し直す必要がある。

以上が訴状による本件事案の概要である。

なお、平成29年1月16日に現地調停を行い事象の確認をした。

第1期工事における擁壁の設計図が丙10号証に示されており、また被告の答弁書・6ページにも「第1期工事の予定」図1が示されている。それによれば擁壁天端から法面が始まっており、これが第1期工事の完成形であると思われる。擁壁は、任意擁壁であっても、「名古屋宅地造成工事技術指針」（名古屋基準。甲26。）に従って設計されるのが一般的であり、それによれば擁壁底版下端からの高さが1.9m（1650mm+250mm）のL型擁壁の底版幅は1.60m（甲26・46ページの図参照）、2.4m（2150mm+250mm）の底版幅は1.9m（甲26・47ページの図参照）である。

本件擁壁の底版下端からの高さは丙10号証のB断面で2.0m（1750mm+150mm+100mm）であり、少なくとも1.6mを超える底版幅が必要となるが同図面では1.25m（1250mm）となっている。また、この高さは背面土が水平とした場合であって、実際は背面土に勾配がついている（法面）となっていることから土圧が増加し、さらに大きな底版幅が必要になると思われる。

なお、丙11号証に擁壁の計算書が示されているが、背面土の内部摩擦角 $\phi=35^\circ$ で計算されており（8ページ）、甲26号証にある名古屋基準の原則的な角度である $\phi=25^\circ$ （15ページ・表5-4）とは大きく異なっている。 35° とすれば土圧が 25° に比べかなり小さくなるが、 25° 以上の内部摩擦角を採用するのであれば、事前に土質調査等を行い、その安全性を確認する必要があるといえる。しかし、擁壁の築造に当たり土質調査等が行われたとはいえない上、現地の状況を見ても、背面土質が 35° を採用し得るもの（砂利、真砂土、硬質粘土その他これらに類するもの）とはいえないから、 35° を採用するのは難しいと推察される。

本件現場の状況は被告第2準備書面別紙参考図⑩の状態であり、ほぼ丙10号証と一致する。以上より、本件擁壁の底版幅では安全性を欠いていると認めざるを得ない。

本件擁壁はすでに第1期工事後、第2期工事後に補強がされている。特に第2期工事後において既設の擁壁を利用して、鉄板とボルトによる補強がなされている。しかしこれをもって安全であるとはいえない。補強は東端1か所のみで行われており、補強効果の裏付けもされておらず、仮に東端について安全であると仮定しても中央及び西端での安全は保障できない。甲5号証・4/4ページの隣家土間コンクリートが剝離しているのもその表れであると考えられる。

以上のことから、仮に補強後に擁壁の傾きが増すなどの現象が確認されていないとしても、現状の擁壁にかかる土圧に対して安全性は保たれていないと考える。またこれに対して有効かつ効率的な良い補強方法は見当たらず、擁壁のやり直し工事をするのが妥当と判断する。

～知っておきたい欠陥住宅事件のノウハウ～ ＜Vol.5・欠陥住宅被害の解決手段その2＞ 弁護士 石川 真司



今回は、前回の記事で紹介したそれぞれの紛争解決機関について、私の個人的体験を交えながらメリット・デメリットをお話します。

①民事調停

民事調停は簡易裁判所で行われます。施主や住宅購入者側から

“適切な補修をして欲しい”とか“補修費用を支払って欲しい”という申立てがされると、簡易裁判所の調停委員会が申立人と相手方の間に入って、当事者それぞれを交互に調停室に呼んで話を聞き、双方の言い分を調整していきます。ここで調停委員会とは、裁判官1人と調停委員2名の3人で構成されますが、実際の調停の席に顔を出すのは、通常、調停委員2名だけです。必要に応じて、現地調停といって現地に行くこともあります。調停委員は民間から選ばれ、建築士や土地家屋調査士、弁護士その他いろいろな職種の方が調停委員として活動していますが、建築事件の場合は、建築士の資格を持った調停委員が担当するのが通例です。

メリットは、裁判のように主張をきちんと整理しろとか証拠を出せとかはあまり厳しく言われず、比較的ラフに手続が進められることでしょうか。また、調停申立にかかる費用（弁護士を頼んだ場合の弁護士費用は別）も他の紛争解決機関よりも安く設定されています。

デメリットは、事件によって期日を入れられる曜日が固定され、そのため関係者の日程を調整していくと、次回期日が1ヶ月半、2ヶ月先になってしまうことや、また、裁判官が毎回の調停に顔を出さないためか、臨機応変な対応がされない場合があることでしょうか。現地調停も、「とりあえず現地を見に行きましょうか。」ということはありません、ある程度争点が整理されないと現地調停が実施されません。私などは、取りあえず現地を見ないと始まらないと思うのですが、なかなかそうはならないようです。

②弁護士会紛争解決センター

弁護士会には紛争解決センターという話し合いのための機関があります。通常は弁護士の委員1名があっせん委員になりますが、建築事件の場合は、建築士の委員も選任され、2名で役割分担をしながら進められます。

申立時に1万円、解決時に経済的利益の数%の成立手数料がかかりますが、調停のような堅苦しさがなく、機動性もあるので、利用しやすいのではないのでしょうか。ただし、各県にある弁護士会によって使い勝手の良さは多少違うようで、ここでのお話しは愛知県弁護士会の場合ということです。

③住宅紛争審査会

品確法に基づくあっせん機関で、利用するのに一定の要件がありますが、雰囲気は②に近いと思います。費用は申請手数料の1万円のみで、成立時の手数料などは掛かりません。紛争処理を担当する専門家（紛争処理委員）は、法律の専門家である弁護士と、建築技術について知見を有する一級建築士等の建築専門家です。私も紛争処理委員を務めていますが、もっと利用されていいと思います。

④裁判（民事訴訟）

以上に対して裁判は、民事訴訟手続のルールに則って、両当事者が争い、判決によって白黒をつける手続です。もっとも、裁判を起こしても、その裁判手続の中で、和解解決ができる場合もあるので、裁判を起こした(起こされた)からといって、全てが判決で白黒つけるわけではなく、むしろ、和解で解決する割合の方が多いのではないのでしょうか。ただし、民事調停と異なり、話し合いがつかなければ、最終的には判決になりますので、そういった意味では紛争解決に対する強制力があります。

裁判官は、法律のプロではあっても、建築については素人です。したがって、建築訴訟では、裁判官が建築の専門的知見を得られるようにいくつかの工夫がされています。

具体的には、専門家調停委員2名（名古屋地裁の場合、多くは建築士調停委員2名）を選任して審理に関与してもらったり、専門委員という立場（この場合は1名）で、審理に関わったりすることで、裁判官が建築に関する専門的知見を補えるような工夫がされています。



知っておきたい建築物の構造 ＜Vol.1 木造・その6＞ 一級建築士 瀬瀬 誠

◆施行令第47条【構造耐力上主要な部分である継手又は仕口】

◇本文前段

第1項では、「構造耐力上主要な部分である継手又は仕口は、ボルト締、かすがい打、込み栓打その他の国土交通大臣が定める構造方法によりその部分の存在応力を伝えるように緊結しなければならない。この場合において、横架材の丈が大きいこと、柱と鉄骨の横架材とが剛に接合していること等により柱に構造耐力上支障のある局部応力が生ずるおそれがあるときは、当該柱を添木等によって補強しなければならない」とされています。

条文の前段部分は、継手又は仕口は、込み栓又は金物等国土交通大臣が定める構造方法で緊結しなければならないとし、具体的には平成12年建設省告示第1460号で定められています。

◇平成12年の改正前

建築基準法制定当時の第47条は、「構造耐力上主要な部分である継手又は仕口は、ボルト締、かすがい打、込み栓打その他これらに類する構造方法によりその部分の存在応力を伝えるように緊結しなければならない。」とされていました。現在の条文と比較すると、「国土交通大臣が定める構造方法」との文言が無いだけです。昭和25年の日本建築学会の建築基準法の解説では、「従来の旧規第四十八條にあつた規定と略同様の内容であるが、特に主要な柱梁の仕口や継手の接合を完全にすることは、耐風耐震の見地からいつて極めて重要な事柄であるから、この規定は、極めて重要といわなければならない。その意味で継手や仕口の手法としては、ボルト締、かすがい打、込みせん打その他添板釘打、特殊金物による補強等これらと同時様の効力を有する構造方法を規定し、且つ、その部分に起り得べき存在応力を伝えるに足る程度の性能を有すべきことを規定した。」とされています。

ここでは、「特に主要な柱と梁の仕口等や継手の接合を完全にすること」とされていますが、4号建築物は金物について確認申請や検査の対象ではなかったことなどから、この条文が十分に機能していませんでした。

◇改正の経緯

ところが、平成7年に発生した兵庫県南部地震において、第47条を遵守せずに仕口や継ぎ手が緊結されていなかった建物は、筋かいや柱と梁とが抜けてしまって倒壊に至ったこと、また、公庫融資建物は施行令第47条を遵守して筋かいや全ての柱と梁とを込み栓又は金物で緊結するようにしていたので倒壊被害が少なかったことが明らかになり、平成7年5月31日付の建設省通達を経て、平成12年に建築基準法の改正を行って告示第1460号を定めました。

◇告示第1460号第一号

具体的には、第一号で、筋かいの強度に応じた緊結金物を定めています。地震の際に、筋かいが抜けたりせずに十分に機能させるための規定です。

◇告示第1460号第二号

第二号では、筋かい等を入れた軸組の柱(筋かい等が入った両側の柱)と横架材(土台、梁)との緊結方法を定めています。地震などによって筋かいが機能するとき、その脇の柱には引抜力が働きます。柱が抜けてしまえば筋かい等が十分に機能せずに倒壊してしまいますので、それを防止するための規定です。

◇告示第1460号第三号

第三号は、「前2号に掲げるもののほか、その他の構造耐力上主要な部分の継手又は仕口にあつては、ボルト締、かすがい打、込み栓打その他の構造方法によりその部分の存在応力を伝えるように緊結したものでなければならない。」とし、筋かい及び筋かい等を入れた軸組の柱以外の構造耐力上主要な部分の仕口や継ぎ手も緊結しなければならないとしています。

なお、以上の規定は、構造計算によって安全であることが確かめられた場合はこの限りではないとされています。

◇告示第1460号の趣旨

平成12年の建築基準法の改正は、もとより全ての筋かい及び柱と横架材の仕口等はボルト締、かすがい打、込み栓打ちなどで、緊結しなけりばならなかったところ、筋かい及び筋かい等が取り付く軸組の柱は特に大きな引抜力が働くことが分かったので、その部分については告示第1460号によって個別具体的に示されたということです。

◇本文後段

47条第1項の本文に戻りますが、後段部分は、梁の丈が大きい場合、すなわち柱に大きな荷重がかかる場合は、その柱に添わせる形で、梁を下か

ら支えるようなもう1本の柱を設置すること、また、柱と鉄骨の梁が剛に接合している場合、すなわち普通の木造は柱と梁とがピン接合なので曲げ応力は働かないが、柱と鉄骨の梁をボルトなどで固定する場合には柱に曲げ応力が働くので、柱が折れないように添木などで補強することとされています。

◇第2項

第2項では、「前項の規定によるボルト締には、ボルトの径に応じ有効な大きさと厚さを有する座金を使用しなければならない。」とされています。ボルトが抜けないようにするための至極当然な規定です。

◆施行令第48条【学校の木造の校舎】

木造の校舎の規定ですが、ここでは省きます。

◆施行令第49条【外壁内部等の防腐措置等】

第1項では、「木造の外壁のうち、鉄網モルタル塗その他軸組が腐りやすい構造である部分の下地には、防水紙その他これに類するものを使用しなければならない。」とされています。

モルタル塗りはひび割れが発生しやすく、ひび割れから壁内に雨水が浸入すると柱、間柱、梁及び土台などの構造材が腐ってしまいます。したがって、それら構造材の外側に防水紙等を張ることによって構造材にまで雨水が届かないようにするための規定です。

余談ではありますが、サイディングなど乾式工法の外壁は、フラット35の仕様書や住宅瑕疵担保責任保険の設計施工基準においても、単に防水紙を張るだけではなく、外装材の接合部等から浸入した雨水等を外部に排出するために通気構法とするようにしています。

◇第2項

第2項では、「構造耐力上主要な部分である柱、筋かい及び土台のうち、地面から1m以内の部分には、有効な防腐措置を講ずるとともに、必要に応じて、しろありその他の虫による害を防ぐための措置を講じなければならない。」とされています。

地面に近い部分は湿気が多く、木材が腐りやすいものです。したがって、その部分には防腐剤を塗って腐食を予防しようとする規定です。

また、地面に近い部分はしろあり被害も発生しやすいので、必要に応じてではありますが、薬剤を塗るなどの対処を求める規定です。



【ご相談について】

欠陥住宅被害東海ネットでは、随時以下の方々のご相談を受け付けております。

愛知・岐阜・三重・静岡にお住まいの方の

- ・住宅の欠陥に関する相談（戸建はもちろん、マンション・借家も含みます）
- ・リフォーム被害に関する相談
- ・シックハウス被害に関する相談
- ・追加変更契約や中途解約等、建物の契約トラブルに関する相談
- ・その他、住まいに関する相談

弁護士への相談は初回 30 分間無料です。

弁護士への相談は、電話相談・面談相談の二種類があります。

- ・電話相談：相談担当弁護士より折り返しお電話差し上げます。
- ・面談相談：相談担当弁護士の事務所へご来訪いただき相談を行います。

ご相談は、以下の事務局で受け付けておりますので、お気軽にお電話下さい

《欠陥住宅被害東海ネット事務局》

〒460-0002 名古屋市中区丸の内 3丁目17番6号 ナカトウ丸の内ビル 3階 織田幸二法律事務所

電話：052-973-2531 FAX：052-973-2530

担 当 欠陥住宅被害東海ネット事務局長 弁護士 水谷 大太郎(ひろたろう)



【今後の予定】

【1. 総会・例会等】

2017年12月 4日(月) 午後6時15分～ 第90回例会 ウィンクあいち 1108号室

2018年 2月 13日(火) 午後6時30分～ 第91回例会 ウィンクあいち 1108号室

2018年 4月 21日(土) 午後1時30分～ 第19回総会 ウィンクあいち 1301号室

※会員外の皆様も、例会・総会にご参加いただけます。

ご参加ご希望の場合は、資料準備の必要がございますので、

上記事務局までご連絡下さい。

【2. 無料相談会・セミナー等】

欠陥住宅無料相談会では、欠陥住宅を初めとした住まいに関するトラブルやその予防について、
弁護士・建築士がペアでご相談に応じます。1組1時間程度の相談時間で事前予約優先です。相談ご
予約は、上記欠陥住宅被害東海ネット事務局までお電話下さい。

2018年 1月 13日(土) 午後1時30分～4時30分 欠陥住宅無料相談会
ウィンクあいち 1108号室

3月 17日(土) 午後1時30分～4時30分 欠陥住宅無料相談会
ウィンクあいち 1108号室

5月 12日(土) 午後1時30分～4時30分 欠陥住宅無料相談会
場所未定 追ってホームページ等でお知らせします。

※ウィンクあいち 名古屋市中村区名駅 4-4-38