



欠陥住宅被害東海ネットだより vol. 7

発行者 欠陥住宅被害東海ネット

発行日 平成30年4月21日



欠陥住宅被害全国連絡協議会 第43回名古屋大会 平成29年11月18～19日
立命館大学法科大学院教授 松本克美先生講演 「民法改正と建築瑕疵責任」

活動報告

活動報告 平成29年10月～平成30年3月
欠陥住宅被害東海ネット事務局長
弁護士 水谷 大太郎



全国各地から90名もの多数の皆様にご参加いただきました。当日は、立命館大学法科大学院教授の松本克美先生による特別講演「民法改正と建築瑕疵責任」、全国ネット所属の建築士・弁護士によ

1 全国ネット名古屋大会の開催

平成29年11月18日～19日の2日間にわたり、欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）第43回名古屋大会が開催されました。名古屋での開催は18年ぶり2回目でしたが、

る地盤調査・設備設計・監理等に関する報告やパネルディスカッション「建築士業務を巡る諸問題」、判決和解報告等、充実した内容となりました。

2 総会・例会等について

当ネットは、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例会では、以下のテーマを取り扱いました。

・平成29年10月16日（第90回例会）耐震診断について、外壁タイルの瑕疵と施工者の責任

・平成29年12月4日（第91回例会）民法改正について、建築士業務を巡る諸問題

・平成30年2月13日（第92回例会）工事監理の実際、宅建業法に基づく苦情処理申立制度について

3 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) 平成29年11月11日 相談件数14件

(2) 平成30年 1月13日 相談件数 8件

(3) 平成30年 3月17日 相談件数 8件

4 工事監理についての意見交換会の開催

全国ネット名古屋大会での監理に関する議論をより深めるべく、平成30年3月31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、工事監理についての意見交換会を開催しました。全国ネット所属の建築士・弁護士にご参加いただき、具体的事例をもとに議論を行いました。

5 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。平成30年3月までで、合計92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90回例会報告

平成29年10月16日

壁量計算と耐震診断の違いについて

一級建築士 浅井 洋樹



建築訴訟の中で木造住宅の耐震性に争いが生じたとき、施行業者側や建築士側から壁量計算ではなく耐震診断による安全性の検証がなされた旨の主張が出ることがありますが、これは誤りです。この両者の位置づけや内容

は全く別のものなのです。

まず壁量計算とは、新築木造住宅などが守るべ

き耐震性を計算する手法で、その根拠は建築基準法施行令46条に定められています。ですから、新たに建てられる木造住宅などはほとんどがこの法令を遵守する義務を負っています。

次に耐震診断ですが、これはすでに建てられている既存の木造住宅等の内、法改正により現行基準に合致しなくなった建物の耐震性を確認する手法です。一般財団法人日本防災協会の基準を定めており、法令等ではありません。あくまでも建設当時の法令が古い為結果として耐震性が劣る建物となった場合の耐震性評価や補修工事後の再評価を行うものです。

実際の計算方法の違いについて主だったものを次ページの表にまとめました。大きな相違点としては、壁量計算よりも耐震診断の方が必要とされる耐震要素（必要壁量）が多い点、比較すべき存在耐震要素（存在壁量）の評価方法が耐震診断の方が多岐にわたっている点等です。

例をあげると、壁量計算では二階建ての一階で床面積1㎡あたり29cmの長さの耐力壁が必要な条件の時、耐震診断では42.35cm必要となり、耐震診断の方が厳しくなっています。逆に、すじかい金物などについては、壁量計算では法令に定めるものが取り付けられていない場合は壁量に加えることはできませんが、耐震診断では低減はされるものの評価できるようになっており、壁量計算の方が厳しくなっています。

このように計算条件が異なっている為、同じ建物であっても壁量計算では耐震性が不足するが、耐震診断では耐震性が充分であった、またはその逆となる場合があるなど矛盾した結果になることもあるのです。

壁量計算と耐震診断という異なる耐震性の計算方法がありますが、あくまでも瑕疵判断基準としては法令である壁量計算であり、その建物の建設当時の法令を遵守していなければならないのはいうまでもありません。



壁量計算と耐震診断の違い（抜粋）

| 項目 | 壁量計算 | 耐震診断 一般診断法-方法1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|--|--|----------------------------------|----------------|-------|-------------|---------|-------------|------------|-------|------------|----------|--|----|----------|---|--|--|----------------------------------|--|----------------------------------|--|--|--|-----|-----|-----|-----|------|--|-------|----------------|-------|----------------|--|-------|----------------|-------|----------------|---------|--|-------|----------------|-------|----------------|
| 軟弱地盤 | 必要壁量を1.5倍に割り増し | 必要耐力を1.5倍に割り増し | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物短辺長さ規定 | 特になし | 短辺長さ4m以下の場合は必要耐力は1.13倍とする | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 必要壁量または必要耐力の算定方法 | <p>単純に面積から必要な耐力壁の長さ (cm) が求まる 区分「軽い建物」と「重い建物」の二種類 地震地域係数はかわらない 総二階でも二階が一部でも計算方法は同じ</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">床面積あたりの必要壁長 (cm/m²)</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平屋建</th> <th>二階建</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">軽い建物</td> <td></td> <td>11</td> <td>15 29</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15</td> <td>21 33</td> </tr> </tbody> </table> | | | 床面積あたりの必要壁長 (cm/m ²) | | | | 平屋建 | 二階建 | 軽い建物 | | 11 | 15 29 | | 15 | 21 33 | <p>床面積から必要強度 (KN) が求まる 区分に「非常に重い建物 (土蔵の様なもの)」が加わる 地震地域係数 (0.7~1.0) がかわる 総二階でない場合は別の計算方法 (若干複雑だが必要耐力は減少する)</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">床面積あたりの必要耐力 (KN/m²)</th> <th colspan="2">床面積あたりの必要壁長 (cm/m²)</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平屋建</th> <th>二階建</th> <th>平屋建</th> <th>二階建</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">軽い建物</td> <td></td> <td>0.28Z</td> <td>0.37Z 0.83Z</td> <td>14.29</td> <td>18.88 42.35</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.40Z</td> <td>0.53Z 1.06Z</td> <td>20.41</td> <td>27.04 54.88</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">非常に重い建物</td> <td></td> <td>0.64Z</td> <td>0.78Z 1.41Z</td> <td>32.65</td> <td>39.88 71.94</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※Z=1.0と想定</p> | | | 床面積あたりの必要耐力 (KN/m ²) | | 床面積あたりの必要壁長 (cm/m ²) | | | | 平屋建 | 二階建 | 平屋建 | 二階建 | 軽い建物 | | 0.28Z | 0.37Z 0.83Z | 14.29 | 18.88 42.35 | | 0.40Z | 0.53Z 1.06Z | 20.41 | 27.04 54.88 | 非常に重い建物 | | 0.64Z | 0.78Z 1.41Z | 32.65 | 39.88 71.94 |
| | | 床面積あたりの必要壁長 (cm/m ²) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 平屋建 | 二階建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 軽い建物 | | 11 | 15 29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 15 | 21 33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 床面積あたりの必要耐力 (KN/m ²) | | 床面積あたりの必要壁長 (cm/m ²) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 平屋建 | 二階建 | 平屋建 | 二階建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 軽い建物 | | 0.28Z | 0.37Z 0.83Z | 14.29 | 18.88 42.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 0.40Z | 0.53Z 1.06Z | 20.41 | 27.04 54.88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 非常に重い建物 | | 0.64Z | 0.78Z 1.41Z | 32.65 | 39.88 71.94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 壁倍率 (例) | 石膏ボード12mm以上 0.9 倍/m 石膏ボード 9mm 0.0 倍/m 45×90タスキ掛けすじかい 4.0 倍/m 構造用合板 (内壁5mm~ 外壁7.5mm~) 2.5 倍/m | 石膏ボード12mm以上 1.1 KN/m ⇒ 0.56 倍/m 石膏ボード 9mm 1.1 KN/m ⇒ 0.56 倍/m 45×90タスキ掛けすじかい 6.4 KN/m ⇒ 3.27 倍/m (正しい金物がついている場合に限る) 構造用合板 5.2 KN/m ⇒ 2.65 倍/m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不明な壁の倍率 | すべて無視 | 診断者が認めた場合 2.0KN/m ⇒ 1.02倍/m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開口部の倍率 | すべて無視 | 窓型開口 0.6KN/m ⇒ 0.31倍/m 吐き出し型開口 0.3KN/m ⇒ 0.15倍/m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 柱梁接合部 | 告示の仕様を守らない場合は強度0 | 接合部の仕様が4段階に分かれており、そのランク (基礎との複合) によって低減係数がかかる。 接合部Ⅰ:平成12年建設省告示第1460号に適合する仕様 接合部Ⅱ:羽子板ボルト、山形プレートVP、かど金物CP-T、CP-L、込み栓 接合部Ⅲ:ほぞ差し、釘打ち、かすがい等 (構面の両端が通し柱の場合) 接合部Ⅳ:ほぞ差し、釘打ち、かすがい等 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基礎 | 一体の鉄筋コンクリート造以外は一切認めない | 基礎の仕様が3段階に分かれており、そのランク (基礎との複合) によって低減係数がかかる。 基礎Ⅰ:健全な鉄筋コンクリート造布基礎またはべた基礎 基礎Ⅱ:ひび割れのある鉄筋コンクリート造の布基礎またはべた基礎、無筋コンクリート造の布基礎、柱脚に足固めを設け鉄筋コンクリート底版に柱脚または足固め等を緊結した玉石基礎、軽微なひび割れのある無筋コンクリート造の基礎 基礎Ⅲ:玉石、石積、ブロック基礎、ひび割れのある無筋コンクリート造の基礎など 上記接合部と基礎のランクの組み合わせで1.0~0.2までの係数が乗じられる。 (例)二階建ての一階で接合部Ⅳで基礎Ⅲのとき基準耐力7.0 (倍率3.57相当)の壁は低減率低減率0.6となる。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 耐震要素の配置 | 1/4計算を行い、相互の充足率の比が0.5以上であればOK、または充足率の低い領域の充足率を求め、その結果が1.0以上であればOKとする。クリアしなければ建築不可である。 | 1/4計算を行い、相互の充足率の比から低減係数を求める。0.5以下であっても評価できる。あるいは充足率の低い領域の充足率を求め、その結果が1.0以上であれば低減係数1.0とする。ただしこのとき有開口壁の耐力は評価しない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 床仕様 | 具体的な制限なし | 床仕様が3段階に分かれており、そのランク (耐震要素の配置) によって低減係数がかかる。 床仕様Ⅰ:合板 床仕様Ⅱ:火打ち+荒板 床仕様Ⅲ:火打ち無し 上記耐震要素の配置と床仕様のランクの組み合わせで1.0~0.45までの係数が乗じられる。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 劣化度 | 新築の為無視 | 劣化度を調査し、評点より低減係数を求める。係数は0.7~1.0の間となる。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 最終判定 | 上記項目がすべてクリアしたら建築可となる | 最終判定は以下による <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>上部構造評点</th> <th>判定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.5以上</td> <td>倒壊しない</td> </tr> <tr> <td>1.0以上~1.5未満</td> <td>一部倒壊しない</td> </tr> <tr> <td>0.7以上~1.0未満</td> <td>倒壊する可能性がある</td> </tr> <tr> <td>0.7未満</td> <td>倒壊する可能性が高い</td> </tr> </tbody> </table> 上部構造評点とはここまでの存在耐力×低減係数を必要耐力で割ったものをいう。 | 上部構造評点 | 判定 | 1.5以上 | 倒壊しない | 1.0以上~1.5未満 | 一部倒壊しない | 0.7以上~1.0未満 | 倒壊する可能性がある | 0.7未満 | 倒壊する可能性が高い | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 上部構造評点 | 判定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.5以上 | 倒壊しない | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.0以上~1.5未満 | 一部倒壊しない | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.7以上~1.0未満 | 倒壊する可能性がある | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.7未満 | 倒壊する可能性が高い | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

全国大会報告

平成29年11月18日～19日

特別講演

民法改正と建築瑕疵責任 弁護士 西村 和晃



立命館大学法科大学院教授である松本克美先生に「民法改正と建築瑕疵責任」と題してご講演いただきました。

松本先生には、平成29年6月2日に公布された民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）、いわゆる改

正債権法のうち、建築紛争に影響を及ぼす事項について、「建築瑕疵紛争における当事者類型」、「民法改正の概要」、「建築瑕疵責任と関わる改正民法の論点」、「責任」、「権利行使期間」、「おわりに」という6つの項目に分けて解説していただきました。

このうち、特に重要と思われる項目について、ご報告いたします。

1 責任について

(1) 売主や請負人に対して契約責任を追及する構成として、改正前は債務不履行責任及び瑕疵担保責任を取り得たところ、改正後は債務不履行責任に一元化（従来の瑕疵担保責任に変わる概念として、「契約不適合責任」（改正民法562条以下）の新設）されることが紹介されました。

また、「契約不適合」の判断について、松本先生からは、契約で特に定めた品質の欠如及び通常有すべき品質の欠如の有無が重要な要素になると考えられるため、従来の瑕疵の判断と実質的な変更はないであろうとの見解が示されました。

(2) 次に、契約不適合責任に対する権利行使として、改正後は、損害賠償請求(改正民法415条)及び契約解除請求(改正民法541条、同542条)に加え、目的物の修補や代替物の引渡しを内容とする履行の追完請求(改正民法562条)及び契約不適合の程度に応じた代金の減額請求(改正民法563条)ができるようになり、従来の債務不履行責任に比べ、多様な権利行使が可能になることが紹介され

ました。

2 権利行使期間について

(1) 改正債権法では、契約不適合責任を追及するための要件として、買主・注文者から売主・請負人に対する契約不適合の通知が必要となるところ、同通知は、買主・注文者が契約内容の不適合を知った時から1年以内に売主・請負人にしなければ、買主・注文者は契約不適合責任を追及できなくなることが紹介されました（改正民法566条、同637条1項）。

また、同通知と建築瑕疵紛争との関わりについて、松本先生からは、「契約内容の不適合を知った時」を「欠陥現象を認識した時」と解するのか、「欠陥原因を把握した時」と解するのか、現時点では明らかではなく、今後の議論が待たれるとの指摘がなされました。

(2) 次に、不法行為責任については、改正民法724条(損害及び加害者を知った時から3年又は不法行為の時から20年の消滅時効の規定)及び同724条の2(生命・身体侵害の場合には時効期間を5年とする規定)が紹介されました。

不法行為の時効期間の考え方について、瑕疵ある建物が損壊して所有者が負傷した場合には、生命・身体を侵害する不法行為に該当するため、必要となる建物の補修費用(物損)を含めて消滅時効期間は5年と解すべきなど具体例を交えた解説がなされました。

3 まとめ

最後になりますが、先般、改正債権法の施行期日が2020年4月1日に決まり、いよいよ待ったなしとなりました。そのような中で、松本先生の講演は建築紛争に関わる改正債権法の内容を整理する上で大変有意義な機会となりました。松本先生の講演を踏まえ、私自身更なる研鑽を積み、来るべき改正債権法の施行に備えたいと思います。



工事監理についての意見交換会報告

平成30年3月31日

欠陥住宅被害東海ネット代表
弁護士 柘植 直也



平成29年11月の欠陥住宅全国ネット名古屋大会で「建築士業務を巡る諸問題」というテーマで報告とパネルが行われたのを契機に、NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会の一級建築士の方々から、工事監理の問題

について、全国の建築士、弁護士の間で、引き続き、より深く掘り下げる形で議論する機会を持つとの企画が持ち上がり、同会と当東海ネットの共同の呼び掛けで、3月31日、名古屋で標記の意見交換会が開催されました。同意見交換会には、欠陥住宅関西ネット、神戸ネット、京都ネット、中国・四国ネット、東北ネット及び東海ネットから、一級建築士11名、弁護士9名、その他3名が参加し、熱心に議論を交わしました。



意見交換会は、問題提起として、主催者側が準備した、①木造建物の構造金物の検査、②マンションのタイル剥離、③鉄骨建物のサイディング等で標準的な施工方法が取られていない場合、といった、3つの具体的事例を素材とした寸劇（ディベート）が行われ、これをもとに参加者間の議論が行われました。

まず①は、施工業者からいわゆる代願を依頼された設計者に工事監理を断られたため施工業者か

ら工事監理を頼まれた建築士Aと、建築主から第三者的立場でのチェックを頼まれた建築士との中間検査での現場でのディベートで、設計者により補強金物の資料（補強金物リストや金物の図面）が作成されていない場合に、金物が正しく付けられているのかをどこまでチェックする義務を負うかという点が争点です。これに対し、補強金物の設置は建築基準法令で定められていることから、その根拠付けとしては様々な意見が出されたものの、設計図書で補強金物の資料が作成されていなくても、監理者としては金物が正しく付けられていることについてチェックする義務があり、そのチェックを怠った場合には監理者に責任を負うことについては異論は出ませんでした。

次に②は、築7年のマンションの湿式タイル貼りの外壁につき、タイルの剥がれ、浮き等の不具合が剥がれ発生壁面の30%近くに及んでおり、不具合の原因は下地モルタルの調合や施工に問題があったと推定されるケースで、マンションの管理組合の問題解決委員会の代表と工事監理を担当した建築士とのディベートです。監理者は、外壁タイルの下地モルタルの調合や施工のチェックについてまで責任を負うかという点が争点です。これに対しては、常駐での監理ではないこと、監理者としては設計図書との照合、施工要領書のチェックの他、抜き打ち検査や接着強度試験の結果や写真が貼付された施工完了報告書のチェックをきちんとやっている上、仮に常駐監理をしても、タイルの剥がれ等は職人の手の善し悪しに係る部分が多く、監理者としては防ぐことは難しいのではないかとの意見が多く出されました。

③は、築5年の鉄骨造りの注文住宅のサイディングのシーリングが切れていることに関し、ハットジョイナーがない、プライマーの未施工が疑われる等、施工要領書どおりで工事がされていないこと、シーリング代が確保されていない、三角シーリングが見つかったこと、サイディングの釘止めに不良箇所がある等のケースで、施工業者から紹介されて設計・監理を担当した建築士と建築主から相談を受けて現場を調査した建築士のディベートです。建築基準法には規定はないが、一般的な施工基準があり、これに則った施工がされていない場合等に監理者に責任があるのかが争点です。この点に関連して、参加者からは、建築士がどこまで図面を書くべきか、特に納まりが難しい箇所等については細かく書くべきではないか、少なくとも書かなかった場合に監理者の責任がなくなる

というような方向に繋がる議論はおかしい、建物の基本的安全性に関する部分は契約の有無に関わらず建築士としてはチェックする責任があるのである等の意見が出されました。



時間が足りず、まだまだ議論すべき点を残した意見交換会でしたが、参加者が熱い討論を交わし、大変有意義な会となりました。今後も、全国で定期的にこのような会を継続していければと思います。

～知っておきたい欠陥住宅事件のノウハウ～
 <Vol.6・いろいろな"瑕疵">
 弁護士 石川 真司



1 いろいろな“瑕疵”

今回は、いろいろな“瑕疵”についてお話しします。

欠陥住宅事件において、責任追及のための最も基本的な要件は“瑕疵”の存在です。しかし、一口に“瑕疵”

といってもいろいろな“瑕疵”があります。

①客観的瑕疵と主観的瑕疵

瑕疵には、客観的瑕疵と呼ばれるものと、主観的瑕疵と呼ばれるものがあります。ここで客観的瑕疵とは、建物が、通常有する品質を欠く場合であり、主観的瑕疵とは、契約で特に定めた品質を欠く場合をいいます。

主観的瑕疵については、最判平成15年10月10日が重要です。この判決は、「(契約当事者間で)特

に約定され、これが契約の重要な内容になっていたもの」といえるか否かという判断の仕方をしていきますので、この判決を念頭に置いて、主観的瑕疵といえるかどうかを検討する必要があります。

②責任原因と“瑕疵”

さらに、瑕疵担保責任を主張する場合か、不法行為責任を主張する場合かで分けて考える必要があります。後者の場合、最判平成19年7月6日判決(別府マンション事件第1次上告審判決)と同平成23年7月21日判決(同第2次上告審判決)が重要です。これらの判決は、不法行為責任を追及する場合において、単なる「瑕疵」ではなく、「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵」であることを要しています。この意味と射程範囲を念頭に置いて主張立証する必要があります。

③住宅の取得形態と“瑕疵”

また、売買の場合は「隠れた瑕疵」であることが要件です。近時、中古住宅売買を巡る紛争が増えています。「隠れた」といえるか否かが争いになる事例もあり、裁判例も多くありますので、チェックしておく必要があります。

2 まとめ

このように一口に“瑕疵”といっても、いろいろな“瑕疵”があり、かつ、重要な最高裁判例がありますので、押さえておく必要があります。

知っておきたい建築物の構造
 <Vol.2鉄骨造・その1>
 一級建築士 瀬瀬 誠



今回からは、鉄骨造の仕様規定です。

◇施行令第64条【材料】

◇第1項

第1項では、「鉄骨造の建築物の構造耐力上主要な部分の材料は、炭素鋼若しくはステンレス鋼(この節において「鋼材」という。)

又は鋳鉄としなければならない。」として、鉄骨造に用いる材料は、一般的な鉄骨材である炭素鋼、ステンレス鋼及び鋳鉄に限定されています。

したがって、以前は、アルミ製のカーポートなどは違法建築となってしまっていたましたが、平成

14年国土交通省告示第408号において、「アルミニウム合金材」が加えられました。ただし、平成19年国土交通省告示第607号、平成14年第409号及び同410号において、設計に必要な具体的な数値などが規定されています。

◇第2項

第2項では、「鋳鉄は、圧縮応力又は接触応力以外の応力が存在する部分には、使用してはならない。」とされています。

これは、鋳鉄は伸縮性に乏しいのもろく、曲げ応力がかかる部分には使用できないとするものです。したがって、鋳鉄は柱や梁には使用できません。

◇施行令第65条【圧縮材の有効細長比】

ここでは、「構造耐力上主要な部分である鋼材の圧縮材（圧縮力を負担する部材をいう。以下同じ。）の有効細長比は、柱にあっては200以下、柱以外のものにあっては250以下としなければならない。」とされています。

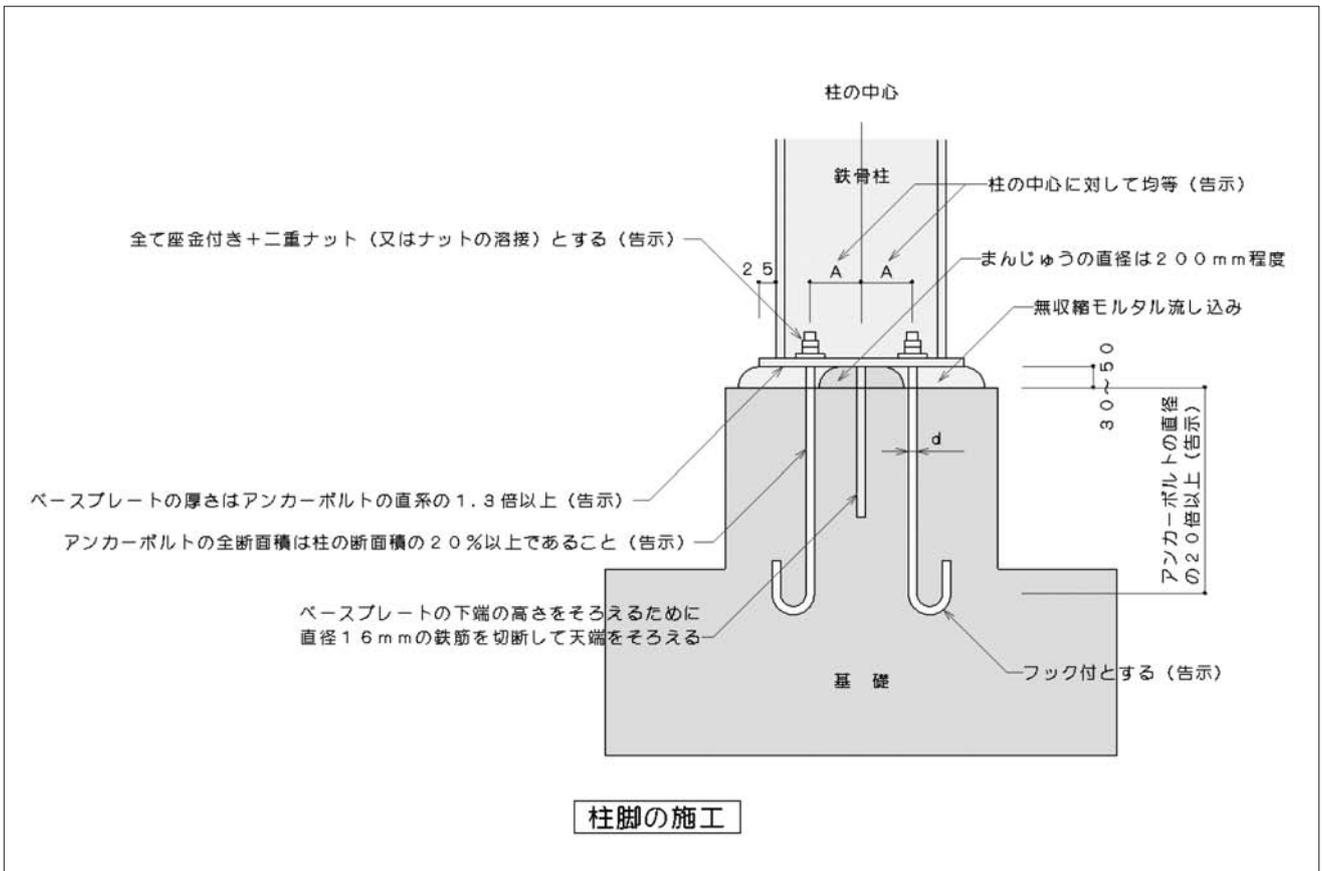
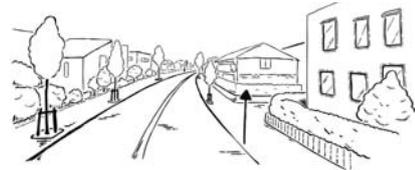
細長比とは、部材の長さ（実際には「有効座屈長さ」を用いる。）を材料の特性の一つである断面二次半径（最小の数値を用いる）で割った値です。これは、材料が圧縮力で座屈しにくいように（折れにくいように）する目的のための規定です。

◇施行令第66条【柱の脚部】

ここでは、「構造耐力上主要な部分である柱の脚部は、国土交通大臣が定める基準に従ったアンカーボルトによる緊結その他の構造方法により基礎に緊結しなければならない。ただし、滑節構造である場合においては、この限りでない。」とされています。

ここで、国土交通大臣が定める基準とは、平成12年建設省告示第1456号のことで、告示では、アンカーボルトには座金を設けて、かつ、ナット部分を溶接するか、ナットを二重にするなどして抜けないようにすること、また、アンカーボルトの基礎コンクリートへの埋め込み長さはアンカーボルトの直径の20倍以上とし、かつ、先端はかぎ状に折り曲げて抜けないようにすることなどが規定されています。

なお、滑節構造とは、ピン接合（接点部分は移動しないが自由に曲がる構造）や、ローラー（自由に動く構造）のことを言い、当然ですが、完全な固定はできないので対象外となっています。



【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】

| | | | |
|----------------|----------|--------|---------------|
| 2018年 4月21日（土） | 午後1時30分～ | 第19回総会 | ウインクあいち1301号室 |
| 6月19日（火） | 午後6時30分～ | 第93回例会 | ウインクあいち1108号室 |
| 8月23日（木） | 午後6時30分～ | 第94回例会 | ウインクあいち 906号室 |
| 10月25日（木） | 午後6時30分～ | 第95回例会 | ウインクあいち1108号室 |
| 12月 3日（月） | 午後6時15分～ | 第96回例会 | ウインクあいち1108号室 |
| 2019年 2月20日（水） | 午後6時30分～ | 第97回例会 | ウインクあいち1108号室 |
| 4月20日（土） | 午後1時30分～ | 第20回総会 | 場所未定 |

※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 5月12日（土） | 午後1時～4時 | 都市センター第3会議室 |
| | | 名古屋市中区金山町一丁目1番1号 金山南ビル14階 |
| 7月21日（土） | 午後1時～4時 | ウインクあいち 908号室 |
| 9月 8日（土） | 午後1時～4時 | ウインクあいち1007号室 |
| 12月 1日（土） | 午後1時～4時 | ウインクあいち1307号室 |
| 2019年 1月26日（土） | 午後1時～4時 | ウインクあいち1007号室 |
| 3月16日（土） | 午後1時～4時 | 場所未定 |

※ウインクあいち 名古屋市中村区名駅 4-4-38
場所未定 追ってホームページ等でお知らせします。