



欠陥住宅被害東海ネットだより vo.12

発行者 欠陥住宅被害東海ネット 発行日 2021年10月15日



「宅地・盛土被害110番／欠陥住宅・欠陥マンション110番」2021年8月28日（水谷法律事務所）

－代表幹事ご挨拶－

欠陥住宅被害東海ネット代表幹事
一級建築士 纈 纈 誠



新型コロナウイルスの猛威は止まりません。愛知県も何度も緊急事態宣言の対象とされました。ウィルスが悪いのか、人間が悪いのか、どちらでしょうか。

さて、5月22日におこなわれました東海ネットの無料相談会は、全ての相談でZ o o mを用い、各会員とも事務所に居ながらにおこなわれました。予め資料を送っていただければ、Z o o mでも十分に対応でき

ることが分かりました。ただし、不具合事象はどのようなもので、それに関連するどのような資料があるかなど、それらを事前に確認することの難しさや、事前に提出していただく資料をどのように整理・伝達するかなどの課題もみつかりました。

次回の全国大会は、第50回の記念大会として、10月16日に大阪で予定されています。第50回という節目の大会ですが、全国ネットメンバー全員で参集して開催するわけにはいかず、リモート併用で開催されることになりました。大阪で皆一緒に食い倒れできる日が早く訪れることを切に願うばかりです。



活動報告 2019年10月～2021年9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 組織の現状と近時の活動方針

欠陥住宅被害東海ネットは、2021年4月1日現在、150名で活動しています（弁護士113名、建築士25名、学者1名、その他11名）。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い「だ

より11号」では活動報告の欄を省略したため、今回は2年分の活動を報告します。

この間、新型コロナウイルスの影響で、残念ながら第21回総会は書面開催とし、また、無料相談会開催を断念せねばならない月があるなどしましたが、現在は、組み立て式の簡易なものではありますが全ブースでパーティションを設置して感染防止に努めると共に、Zoomによる遠隔相談も併用するかたちで奇数月定例での相談会を開催しております。是非、ご活用下さい。

2 例会・総会等

(1) 総会

①第21回総会 2020/04/18

新型コロナウイルスの影響から、シンポジウム・講演等は行えませんでした。

②第22回総会 2021/04/24

愛知学院大学法学部准教授永岩慧子先生をお迎えして、特別講演「建築物の瑕疵をめぐる諸問題ードイツ法における消費者保護・注文者保護を中心にー」をいただき、その後意見交換を行いました。詳細は石川真司会員（弁護士）の本誌別稿をご覧ください。永岩先生は当ネットの会員でもあり、今後、日本における消費者保護について、ドイツ法も含めた広い視野で議論ができればと考えております。

(2) 例会

①第100回例会 2019/10/24

建築士報酬について、告示に基づく計算方法の解説を櫻井裕己会員（建築士）が行いました。また、平成30年度の欠陥住宅判例について石川真司会員が、設計契約を巡る裁判例について柴田将人

会員（弁護士）が、それぞれ報告しました。

②第101回例会 2019/12/02

リフォーム契約のクーリングオフについて、大阪高裁平成31年3月14日判決・大阪地裁平成30年9月27日判決を題材として、黒柳良子会員（弁護士）が解説しました。

③第102回例会 2020/02/13

地盤調査と地盤改良・基礎選定の基礎知識として、主に4号建築物について櫻井裕己会員が、4号建築物以外について浅井洋樹会員（建築士）が、それぞれ解説を行いました。地盤改良に関する裁判例について水谷大太郎が紹介しました。

④第103回例会 2020/06/17

ドローンによる漏水等の調査について、フジ技研工業株式会社の藤谷義乃介氏よりご講演いただきました。

漏水の論点について、『Q&A建築訴訟の実務』に基づき、今泉麻衣子会員（弁護士）が報告しました。また、漏水の調査方法について、設備配管の水漏れ、雨漏り、地下水などの染み出しの3つに分けて、櫻井裕己会員が報告しました。

黒柳良子会員が、雨漏りに関する勝訴判決報告（名古屋地裁令和2年2月10日判決）を行いました。一次防水と二次防水、損益相殺、時効の起算点等に関し判断がなされています。

⑤第104回例会 2020/08/19

外壁下地の構造・工法について、瀨瀬誠会員（建築士）が解説しました（聞き手：加藤博子会員（弁護士））。

『リフォーム・改修工事トラブルの解決ポイント 紛争事例からわかる実務指針』に基づき、外装リフォーム工事に関する裁判例を、水谷大太郎が報告しました。

⑥第105回例会 2020/10/12

「建築を巡るトラブルあれこれ」と題し、石川真司会員の講演が行われました。同講演を受け、濱尚行会員（弁護士）が景観利益に関する事例について、加藤博子会員が建築協定に関する事例について、早川直樹会員（弁護士）が飲食店の臭気に関する事例について、宮嶋志帆会員（弁護士）が目隠しフェンスに関する事例について、それぞれ報告しました。詳細は、宮嶋会員の別誌別稿をご覧ください。

⑦第106回例会 2020/12/01

リフォーム契約についてのクーリングオフ等の対応について、早川直樹会員が報告しました。

⑧第107回例会 2021/02/15

補修費用の見積について、瀬瀬誠会員及び櫻井裕己会員が解説しました。詳細は、水谷大太郎本誌別稿をご覧ください。

⑨第108回例会 2021/06/16

全国ネットでも議論が行われているマンション瑕疵承継問題の議論状況について、水谷大太郎が報告しました。また、アスベスト対策Q&Aについて、浅井洋樹会員が報告しました。石川真司会員及び黒柳良子会員から各1件ずつ和解報告がなされました。

⑩第109回例会 2021/08/26

宅地地盤の安全性確保についての勉強会を行いました。宅地造成等規制法等地盤関連の規制概要について丹羽一高会員（建築士）が、コンクリートブロック擁壁の危険性について瀬瀬誠会員が、地盤関連の裁判例の紹介を水谷大太郎が行いました。

(3)総会・例会は、現在、会場での開催だけでなく、当ネット会員限定でZoomによる同時配信も行っています。「欠陥住宅による被害の予防及び回復、住まいに関する市民の権利の確保、実現」という当ネットの趣旨にご賛同いただけるみなさま、是非、当ネットへの加入をご検討いただければ幸いです。

3 相談会等

① 2019年度の弁護士無料電話相談へのご相談件数は110件、2020年度は124件、2021年度上期(4～9月)は36件でした。弁護士による無料電話相談はお一組様1回までですが、弁護士が30分まで無料でご相談を伺うものです。お申し込みは本誌最終頁の事務局（水谷法律事務所）までお気軽にお電話下さい。

② 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開催している建築士と弁護士のペアによる無料相談会の相談件数は、2019年11月15件、2020年1月13件、3月14件、5月中止、7月14件、9月10件、11月12件、2021年1月12件（内Zoom相談3件）、3月14件（内Zoom相談3件）、5月（Zoom相談のみ開催）8件、7月11件（内Zoom相談1件）、9月11件（内Zoom相談2件）でした。

残念ながら、いずれも新型コロナウイルスの影響で、昨年5月は中止、本年5月はZoom相談のみで会場での面談相談は行いませんでした。現在は、簡易式のパーティションを設置するなどの感染予防対策を取りながら面談で実施しておりますが、遠方である等のご事情からご希望いただいた場合は、建築士と弁護士がペアとなってZoomによる遠

隔相談も行っております。会場である名古屋駅付近までお越しが難しい場合でも、諦めてしまわずに最終頁の事務局までお問い合わせいただければ幸いです。

この無料相談会は、お電話だけでなく、メール又は当ネットホームページからリンクされているフォームでもお申し込みいただけます。平日、日中のお電話が難しい方も、メール又はフォームでお申し込みいただければ幸いです。

③2020年11月21日、欠陥住宅中国・四国ネット、欠陥住宅神戸NETと当ネットの3ネットで「欠陥住宅・建築トラブル110番」として建築士・弁護士のパアによる無料電話相談及び無料Zoom相談を開催しました。新聞・テレビで報道され、19件の電話相談と2件のZoom相談をいただきました。

④2021年8月28日、欠陥住宅全国ネット主催の「宅地・盛土被害110番／欠陥住宅・欠陥マンション110番」を開催しました（当ネットとNPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会との共催）。この110番は、熱海市の土石流被害等を受け、地盤品質判定士会の協力を得て行われました。当ネットの電話相談受付会場には、地盤品質判定士会から、名古屋大学減災連携研究センター特任教授の利藤房男先生においでいただき、具体的な相談にご対応いただきました。相談件数は10件でしたが、特にテレビには大きく取り上げられ、地盤問題に大きな社会的関心がよせられていることを再認識しました。当ネットは、この地盤問題について、地盤の専門家である地盤品質判定士会との協力関係を更に緊密なものにしたいと考えています。



第22回総会 特別講演
愛知学院大学法学部 永岩慧子准教授

第22回総会報告

2021年4月24日

—永岩慧子先生の講演報告—
欠陥住宅被害東海ネット副代表
弁護士 石川 真司



4月24日に、欠陥住宅東海ネット第22回総会を開催しました。総会の議事終了後、特別講演として、全国ネットでもおなじみの、愛知学院大学法学部准教授永岩慧子先生に「建築物の瑕疵をめぐる諸問題—ドイツ法における

消費者保護・注文者保護を中心に—」と題してご講演をいただき、その後、パネルディスカッション方式で意見交換をしましたので、報告します。

1 講演

ご講演では、ドイツにおける建築契約について、大きく、「瑕疵判断をめぐる状況」と「立法による消費者保護」の2つに分けてお話をいただきました。

(1) 「瑕疵判断をめぐる状況」

ア 瑕疵判断

・ドイツ民法典では、瑕疵の判断基準として、①合意した性状が挙げられ、性状が合意されない場合に、②契約で予定していた使用に対する適合性、③通常の使用に対する適合性、同種の仕事において普通で注文者とその仕事の種類から期待できる性状、とされている。ただし、通常の場合、何らかの使用についての合意がある場合には、既に性状合意の範囲で捉えられ、また、何らかの使用目的も契約から導かれないことは稀であることから、②、③は補助的なものとして位置付けられ、それほど大きな意味を持たないとの認識が一般的。

・合意した性状は、当事者の合意に照らし、契約上義務付けられる結果から導かれるべきすべての品質であるとされる。ドイツの判例上、合意した性状の範囲は広く捉えられている。

・性状合意は、製作される仕事がどのような機能を備え、どのような目的を達成しようとしているのかに大きな影響を受ける。すなわち、契約の

事情から導かれる目的に合致し、機能に適した仕事を提供するという製作義務が、個々の性状合意の上に覆いかぶさっているものと捉えられる（機能性瑕疵概念）。

・民法上の性状合意と並んで、「一般的に承認された技術規定」の遵守が義務付けられている。「承認された技術規定」は、当然に満たされるべき技術上の最低基準のことであり、通常の場合、当事者は、承認された技術規定に一致する水準を確保することを黙示に合意しているとされ、当事者間でこれに相違する明確な合意がない限り、承認された技術規定に反する建築給付は瑕疵が肯定される。

イ ドイツ法からの視点

ドイツ法における瑕疵判断について、永岩先生からは、ドイツ法からの視点として、次の2点が指摘されました。

・建築の素人たる注文者と専門的知識を有した請負人との関係を前提に、設計図書・仕様書等の記載のみを拠り所とするのではなく、当該契約の趣旨及び目的に照らし、合意した性状を総合的に解釈する。

・結果不実現リスクについて、請負人の調査義務・指摘義務を認め、これを果たさない場合について広く瑕疵を肯定。

ウ 瑕疵の立証に関する裁判手続上の取扱い（確立した司法手続）

また、ドイツでは、注文者は、裁判手続上、瑕疵に基づく主張をする際に、瑕疵原因を特定する必要はなく、瑕疵現象である事実について詳細に述べることで足りるとされており、瑕疵現象の原因を特定し、瑕疵の除去義務の範囲を決定するのは、請負人または鑑定人であるとされていること。専門的・技術的能力といった理由から、これが請負契約法において確立した司法手続になっているとのことです。

瑕疵の除去義務の範囲の決定を請負人または鑑定人に委ねていいかという問題はありますが、専門的・技術的能力の非対称性を正面から認めて、主張立証責任の分担を考えるとドイツでの発想は、魅力的です。

(2) 「立法による消費者保護」

2018年1月1日に施行された改正民法の請負契約の箇所の中に、消費者建築に関する規定が新設され、消費者保護が図られたとのことです（(1)の瑕疵判断基準は、消費者契約に限られない）。

消費者建築契約とは、事業者と消費者間におい

て、事業者が、新たな建築物の建築または既存の建築物についての大規模な改築を義務付けられる契約をいい、規定の概要の一部を紹介すると次のとおりです。

① 成立における方式

テキスト方式による書面の作成を要する。

② 契約締結前の情報提供義務

契約締結前に、請負人は、消費者に対してテキスト方式で建築仕様書を提示しなければならない。

③ 契約内容をめぐる規定

②の契約締結前の建築仕様書の内容は、別段の合意がない限り契約内容となる。建築仕様書が不完全なものであった場合、契約内容の解釈に際して生じる疑義は請負人が負担する（作成者不利の原則）。

④ 撤回権

消費者には、建築契約を契約締結後14日以内に撤回する権利が認められる。

消費者にとって人生で最大ともいえる取引に存在するリスクの大きさを重視した規定とのことで、日本法では、特定商取引法などで規定されている、法定書面の交付・クーリングオフを想起させられます。

2 パネルディスカッション

永岩先生のご講演後、水谷大太郎事務局長のコーディネートのもと、永岩先生、加藤博子会員（弁護士）、そして、私の4名で、ドイツにおける裁判例と日本の裁判例を取り上げて、パネルディスカッションを行いました。

例えば、ドイツでは、注文者が提供した材料を用いて、設計通りに施工された工場と倉庫の屋根に隙間があり、雨水の浸入を防ぐことができなかつた事案について、

雨水の浸入を防ぐことは、注文者からの具体的指示がなくとも、工場及び倉庫としての使用目的が示されていれば、この使用目的に適していなければならないとした判決があるそうです。日本であれば、注文者の指示が原因だと請負人の責任は免責さ

れますが、ドイツ法には、注文者の指示による免責の規定はないとのこと。また、遮音性について、明確な数値の合意はなかったが、いかなる遮音性が義務付けられるかは、契約の解釈により決定されるとして、承認された技術規定により可能な同等の建築方法について、注文者は、現代の住宅ないしアパート建築における遮音性の重要性を考慮して、請負人がより良い遮音性能を提供するための建築方法を選択することを期待することができるとした裁判例も紹介されました。

前述のとおり、永岩先生から、ドイツでは、建築の素人たる注文者と専門的知識を有した請負人との関係を前提とした上で、設計図書・仕様書等の記載のみを拠り所とするのではなく、当該契約の趣旨及び目的に照らし、合意した性状を総合的に解釈するというお話をお伺いしました。日本では、こういった、専門的知識の格差を前提として、合意した性状を総合的に解釈するといった姿勢で裁判が進められることはあまりないのではないのでしょうか？欠陥住宅被害者の意図したところや思いとのズレから来る不満を、客観的資料がないから裁判では難しいよ、と抑えてきたことはなかったのでしょうか？ドイツの裁判の現場を経験したわけではありませんし、単純にドイツと日本を比較するのは難しい面があるかもしれませんが、自分自身、まだまだ被害者に寄り添った工夫や努力が足りないのかなと強く思われたことが大きな収穫であり、もっと頑張ろうと元気をもらえた特別講演とパネルディスカッションでした。



第105回例会報告

2020年10月12日

建築を巡るトラブルあれこれ 弁護士 宮嶋志帆



1 はじめに

令和2年10月12日、第105回例会が開催されました。例会では、「建築を巡るトラブルあれこれ」というテーマで、新たに建物を建てる際に、近隣住民との対立が生じたケースについて報告がされました。

した。

2 総論報告 石川真司弁護士

土地の所有者である以上、その土地に好きな建物を建てることは自由ではないか、という主張がある一方、地域の景観を乱すような建物は建てないでほしい、葬儀場やごみ処理場等の施設は建築しないでほしい等、新たに建物を建てた人・建てようとする人と既に近隣に居住している住民との間で利益が対立し、トラブルとなるケースがあります。このようなケースでは、土地所有者の所有権やその土地で商売を行う営業の自由と景観利益をはじめとした周辺住民の居住の利益が対立することになります。

これらの対立を裁判で解決する場合、最終的にはお互いが被る不利益の大きさ、他人との関わりの中で生活する以上は一般的に我慢しなければならない程度（受忍限度）にとどまるものか等という点を比較し、どちらがより保護されるべきなのか、という点から判断されることが多くなります。

3 判例報告①国立マンション訴訟（最高裁H18.3.30判決） 濱尚行弁護士

東京都国立市には、桜やいちょうの木が植えられた「大学通り」と呼ばれる並木道があります。この大学通り沿いに、高さ20メートルを超えるマンションを建設したところ、マンションのデベロッパーが、地域住民から、並木道の景観が損なわれるとして、マンションの部分撤去

と損害賠償を請求されたという事案です。

マンションデベロッパーは、国立市の指導に従い、並木道の景観に沿うよう、地上14階建のマンションを建築するという計画を立て、平成12年1月5日、建築確認を受け、マンション建築工事に着手しました。しかし、その後、国立市は、このマンション建設地周辺には20メートル以下の高さの建物でなければ建てられない旨の内容の条例を制定しました。その結果、マンションは、この条例に違反してしまっている状態となりました。

最高裁は、良好な景観の近くに住み、日常的に良好な景観の恵沢を享受している住民には、良好な景観の恵沢を享受する権利（いわゆる「景観利益」）があるとしました。その一方で、景観利益を保護するということは、土地・建物の財産権に制限を加えることになるため、景観利益に対する侵害といえるためには、少なくとも、景観利益の侵害行為が刑罰法規や行政法規に違反していたり、公序良俗に反する、権利を濫用したものである等、侵害行為の態様や程度が社会的に容認できないことが求められるとしました。そして、今回のマンションは、国立市の条例が制定される前に建築が開始されたもので、法律に違反してはいないこと、高さの点以外に周囲の景観との調和を乱すような点は認められないことから、マンションの建築行為が、景観利益を侵害する行為ではないと判断し、住民からの請求を認めませんでした。

4 判例報告②白壁地区マンション訴訟（名古屋地裁H15.3.31決定） 濱尚行弁護士

名古屋市の白壁地区等は、名古屋市教育委員会から町並み保存地区に指定されています。この地区の中心部に位置する土地を購入した業者が、約30メートルの高さのマンションを建築しようとしたところ、近隣住民から、景観利益の侵害、日照権やプライバシー権の侵害を理由に、高さ20メートルを超える部分の建築を差し止める旨の仮処分を求められた事案です。

名古屋地方裁判所は、町並み保存地区の住民は、景観利益を有しており、これを侵害する建物の建築差し止めをすることができるとなりました。そして、今回のマンションの20メートルを超えた部分は、近隣住民の景観利益を侵害し、受忍限度も超えているとして、住民の建築差し止め請求を認めました。但し、その後、異議審で取り消され、住民側の抗告も棄却されました。

5 判例報告③目隠しフェンス設置等請求訴訟（最高裁H22. 6. 29判決） 筆者

周囲の環境が気に入って土地を購入し、家を建てた住民Aが、自宅の窓やベランダから葬儀場で葬儀を行っている様子が見えてしまうことを理由に、後から葬儀場を建築した葬儀会社に対し、目隠しフェンスをもっと高くするよう求めた事案です。

葬儀会社は、葬儀場を建築するにあたり、近隣住民に対し複数回に渡って説明会を行った上、市や近隣住民の要望を可能な限り取り入れ、霊柩車の出入り口を変更したり、目隠しフェンスを設置する等してきました。しかし、Aの家の2階の道路に面した部屋や階段ホール、ベランダからは、フェンス越しに出棺の様子が見えてしまい、その結果、Aは、1日中カーテンを閉め切ったままにせざるを得なくなった等として、葬儀会社に対し、さらに目隠しフェンスを1.5メートル高くするよう求めるとともに、平穏な生活を送る権利を侵害されたとして損害賠償を求めました。

最高裁は、Aの自宅から葬儀の様子が見えてしまう部分はわずかな箇所に限られていること、出棺はごく短時間のうちに行われていること、葬儀会社の営業自体は行政規制に違反していないし、葬儀会社は住民からの要望に配慮して、入り口の変更等の措置を取っていることからすると、それでも出棺の様子が見えて強いストレスを感じるというのは、Aの主観的な不快感にとどまり、受忍限度を超えるものではないとして、葬儀会社が目隠しフェンスを高くする必要はないと判断し、Aの損害賠償請求も認めませんでした。

6 判例報告④焼き鳥屋臭い差止め訴訟（大阪高裁H14. 11. 15判決） 早川直樹弁護士

焼き鳥屋の近隣に住む住民が、焼き鳥屋から排出される臭いによって生活環境を侵害されたとして、一定の限度を超える臭気の排出の差し止めを求めるとともに、臭気によって被った損害の賠償を求めた事案です。

焼き鳥屋は、開店後に近隣住民からの苦情を受けて、排気ダクトの長さを延長したものの、排気ダクトの排出口での臭気は、神戸市の指針の3倍弱の状態でした。

大阪高等裁判所は、今回の場合には、神戸市の指針による規制が適用されると考えられるが、神戸市の指針というのはあくまでも目標数値を

定めただけで、違反しても罰則が科されるものではないから、神戸市の指針を上回ったことだけで受忍限度を超えたとはいえないとしました。また、神戸市の指針の3倍弱の臭気とはいえ、人間が感じる数値にすると、約1.15倍程度にすぎず、著しく臭気がひどいとはいえないこと、焼き鳥屋は、住民からの苦情をうけて、排気ダクトを約10メートル近い高さまで延長する工事を行い、その工事以降は特段苦情はなかったこと、焼き鳥屋の営業時間は限られているから、臭気が発生する時間も限られていること等から、焼き鳥屋からの臭いは受忍限度を超えるものではないとして、近隣住民の請求を認めませんでした。

7 判例報告⑤建築協定違反による撤去請求事件（神戸地裁H6. 1. 3判決） 加藤博子弁護士

土地の所有者や借地権者が、一定の区域を定めて、当該区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定（いわゆる「建築協定」）を締結している場合があります。本件では、住宅地を新規に開発するデベロッパーXが、宅地分譲を開始する以前に、デベロッパー1者だけで建築協定を締結し、建築協定付き住宅地として販売していました（いわゆる「1人協定」）。

本件建築協定は、協定区域内の建物の地上部分は2階までとする階層制限を盛り込んだものでしたが、そのような建築協定の存在を知らないままデベロッパーXから土地を購入したYが、建築協定違反（3階建て）の建物の建築工事に着手したため、建築協定の協定委員長でもあるXが、Yに対して、建築協定に反しているとして、建物の3階部分の撤去を求めました。Yは本件建築協定の存在を知らなかったことや、建築確認を申請した際に建築主事が建築協定違反を指摘しなかったことなどを挙げて権利濫用を主張して争いました。

これに対し、神戸地裁姫路支部は、建築協定は、建築協定の存在を知っているかいないかに関わらず、協定の公告後に土地所有者になった者に対し、その効力が及ぶとしました。そして、建築協定は、建築基準法令そのものではないから、建築確認の対象とはならないとしました。そのため、建築協定の存在を知らなかったことや建築確認の際に何の指導もなかったからといって、建築を正当化する理由にはならないとして、Xの請求を認めました。

第107回例会報告

2021年2月15日

補修費用の見積について 弁護士 水谷 大太郎

2021年2月15日の第107回例会では、額額誠会員（建築士）及び櫻井裕己会員（建築士）から補修費用の見積についての報告がなされました。

1 櫻井会員からは、一般的な見積書の見方（契約不適合補修工事を離れた一般的な新築やリフォームの見積書の見方）について以下のような報告がなされました。

(1) 見積書からは、総工費、工事内容、使用材料、使用する数量を確認することができる。

(2) 見積書の構成は、書式に違いはあるものの、概ね、①共通仮設工事費、②直接工事費（建築工事費、設備工事費）、③諸経費、④消費税という項目に分けられている。

ア ①共通仮設工事費は、建物を建てる工事自体には直接関係しないが、工事を進めるうえで全体として必要となる仮設工事や仮設建材にかかる費用で、現場事務所、仮囲い、電気、水道などが該当する。

イ ②直接工事費は建物を建てる上で直接必要となる工事のこと。大きく建築工事費と設備工事費の二つに分けられる。

新築工事の見積書では、直接工事費が以下のような工種別に分類して表記される。なお、直接仮設工事とは、足場や養生シートなど、各工事で必要となる仮設工事のこと。

工種の例)

直接仮設工事	地業工事
鉄筋工事	コンクリート工事
木工事	防水工事
内外装工事	建具工事
外構工事	電気設備工事
給排水衛生設備工事	空調設備工事 など

一方、リフォーム・改修工事の直接工事費は、工種別ではなく、防水補修工事、外壁補修工事など、補修工事の内容別で分類表記されることが多い。補修工事の場合、ひとつの補修工事が丸ごと取りやめになったり大幅な変更になったりすることが多く、その場合の見積修正が容易になるためである。また、新築と異なり、解体費、積み込み・運搬費、発生材処分費といった

項目が必要となる。

ウ ③諸経費は、請負業者が現場や自社を運営していく上で必要となる経費のこと。現場管理費と一般管理費に分けられる。現場管理費は、現場を運営していく上で必要となる現場事務所の電気代や各種保険などの経費。一般管理費は、役員報酬や請負業者の建物維持費など請負業者自体を運営していく上で必要となる経費。但し、各項目を積算するのではなく、直接工事費に一定割合（請負業者により異なる）をかけて算出されることが多い。

(3) 見積は「数量」×「単価」により求められる費用の積み重ねで成り立っている。設計図により直接求められる数量（個数、面積、長さ等）を「設計数量」、この設計数量に切り無駄などを含んだ割増数量を「所要数量」という。

「単価」は、請負業者作成の見積の場合は各業者独自のもの。仮設工事費などでは、リースなのか自社所有なのかで大きく単価が異なることもある。

2 続いて額額会員から、訴訟資料としての建築士見積（契約不適合についての補修工事見積）作成の方法について以下の報告がなされました。

(1) 工務店作成の見積書は単価等に工務店の主観が入りやすい。工務店見積ではなく建築士が見積書を作成するのは客観性を担保するためである。建築士として重要なのは客観性を担保することであり、依頼者寄りと考えてはならない。

(2) 客観性担保のためには、『積算ポケット手帳』などの一般的な単価であると認められている資料を用いることが重要。また、アンダーピーニングや地盤改良等の特殊な工事については、その部分について専門業者に依頼する。

(3) 客観性担保と共に重要なのは見積の内容が説明可能であるという点である。そのため、①相手方からの数量等に対する反論に備え、どの部分から数量を拾ったかなどの裁判所へ説明可能な根拠資料を残しておく必要がある。②また、人工（一つの工種を完了するのに必要な総人員数）についてはわかりにくいので、積算ポケット手帳の歩掛り（1㎡あたりの作業に必要な人員数。例：0.1人/㎡など）を用い、計算式を見積書に記載するなどする。作業員は1時間の作業でも最低半日分の日当は必要なので、最低でも人工は半日単位とする。③「一式」算定は内容が分からないので控える。（但し、面積単価で計算すると不当に低額になる場合は一式とする。）

(4) 見積書の項目分けは、①共通仮設、②補修

工事、③諸経費とする。全ての契約不適合（瑕疵）が認められるとは限らないので、②の補修工事は瑕疵の項目別に積算する。①の共通仮設は瑕疵別に分けられない。③の諸経費は、認められた瑕疵により按分することにより認められるべき諸経費が分かる。

（5）諸経費については、調停委員から「補修工事は手間がかかるので15%程度が相当」との意見を得たことがあり、近時は15%としている。

3 これらの説明の後、会員間で意見交換を行いました。上記額会員報告のような公刊物の単価を用いた客観的な見積手法は、これが行われ始めた当初は工務店見積と比べて高額に過ぎるといった批判もあったようですが、現在では広く裁判実務で定着してきているようです。一方で、このような公刊物単価を使用した見積は、時として実際に補修工事が可能な金額を大きく下回ってしまう場合もあるとの問題提起もなされました。すなわち、公刊物単価では実際に補修可能な金額に達しない場合は、その部分について工務店見積を使用したり、現実に即した単価で建築士見積を行うなどの立証の工夫が必要ではないかという意見です。そもそも補修工事に要する費用は、契約不適合により消費者が被っている損害そのものであることから、現実に必要な金額の賠償が認められて然るべきという点は会員の共通認識です。しかし、この場合であっても、工務店見積を使用すると建築士見積全体の信用性を低下させてしまう危険があるのではないかなど、具体的な主張立証については慎重論も根強くありました。

一般に、欠陥住宅の補修費用は、工事範囲が小規模な場合もあることや、解体してみないと実際の施工が不明な部分があることから、新築時より割高になります。しかも、補修を行う工務店は、他社の不適切な工事を直すということになるため、補修工事を請負うこと自体に心理的なハードルがあり、この点からも実際に補修工事を行う際の費用は更に割高となりがちです。補修費用の単価が高額となることは、日本建築学会の司法支援建築会議運営委員会修補工事費見積り検討小委員会が2019年3月に発表した報告書『修補工事費見積り方法の検討』でも指摘されているところです。

当ネットでは、この問題意識を共有すると共に、消費者が実際に補修工事を行えるだけの賠償が得られるよう、今後も継続して各会員にて立証の工夫を行い情報交換していきたいと考えています。

知っておきたい

知っておきたい建築物の構造 ＜Vol. 3 鉄筋コンクリート造・その1＞ 一級建築士 額 額 誠

今回から、建築基準法施行令第3章第6節の鉄筋コンクリート造の仕様規定です。今回は、特にコンクリートの成分や性質について詳しく学びます。

◇施行令第71条【適用の範囲】

第1項では、「この節の規定は、鉄筋コンクリート造の建築物又は鉄筋コンクリート造と鉄骨造その他の構造とを併用する建築物の鉄筋コンクリート造の構造部分に適用する。」とされ、第2項では、「高さが4 m以下で、かつ、延べ面積が30㎡以内の建築物又は高さが3 m以下のへいについては、この節の規定中第72条、第75条及び第79条の規定に限り適用する。」とされています。

◇施行令第72条【コンクリートの材料】

ここでは、「鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの材料は、次の各号に定めるところによらなければならない。」とし、

第1号では、「骨材、水及び混和材料は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含まないこと。」とされています。

コンクリートは、セメント、水及び骨材からなり、その他に様々な目的で混和材料が投入されます。

粉状のセメントに水を加えたものをセメントペーストといいます。コンクリートは、セメントと水による化学反応（水和反応）によって硬く固まります。しかし、化学反応をするときに発熱し、特に大断面のコンクリート（マスコンクリートといい、概ね80 cm以上の厚さのコンクリート）の場合は100℃以上にもなるとされ、外気と接触する部分では冷えてひび割れが発生することもあります。また、セメントペーストは固まるときに少し縮小しますし、固まった後でも水分が蒸発するので乾燥収縮してひび割れが発生することもあり、品質低下の原因ともなります。これらはセメントペーストにおこる現象なので、セメントペーストを少なくすれば、発熱も、縮小も少なく抑えられます。そこで、セメントペーストの量を少なくするために骨材を混ぜるのです。なお、コンクリー

ト中の骨材の体積は70%くらいになります。

骨材には粗骨材と細骨材とがあり、一般的には粗骨材は砂利、細骨材は砂で、コンクリートには粗骨材と細骨材の両方とも混入されます。ちなみに、モルタルは、セメント、水及び砂を混ぜたものです。

砂については、川砂が減少しているので海砂を使うことが多くなっています。しかし、十分に洗わずに塩分が残ったままで使用し、鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートにひび割れや爆裂が発生する例もあります。

混和材料には様々な目的で、様々なものがありますが、代表的なものとしてはAE剤です。AE剤は、空気運動剤のことで、セメントペーストの中に平均直径0.05mm程度の微細な空気の泡を発生させ、コンクリートの作業性（ワーカビリティといひ、その一つにコンクリートの流動性があり、ジャンカの発生を低減します。）を良くし、また、凍害になりにくくするものです。また、AE減水剤というものもあり、これもセメントペーストの流動性が増すので、必要な強度を得るために必要な水やセメント量を減らすことができますし、標準形のほかに遅延形と促進形があり、遅延形はコンクリートの凝結を遅延させるので夏場に使用され、促進形は冬場に使用されます。

さて、条文に戻ります。鉄筋は、コンクリートが持つアルカリ成分に被膜されていることで錆びないようにになっています。ですから、鉄筋が永く錆びずに強度を発揮するためには、コンクリートが酸や塩分を含んでいてはなりません。また、コンクリートに有機物や泥土が混入していると十分に固まらず、十分な圧縮強度が発揮されませんので、それらの異物が混入してはなりません。

第2号では、「骨材は、鉄筋相互間及び鉄筋とせき板（型枠板のこと）との間を容易に通る大きさであること。」とされています。

粗骨材の大きさについては、日本建築学会 J A S S 5 で、最大寸法は鉄筋の空きの4/5以下、且つ、最小かぶり厚さ以下とされ、一般的には20mm又は25mmです。

第3号では、「骨材は、適切な粒度及び粒形のもので、かつ、当該コンクリートに必要な強度、耐久性及び耐火性が得られるものであること。」とされています。

日本建築学会 J A S S 5 では、砂利や砂の品質と粒度を定めています。たとえば、砂の塩化物については0.04%以下（計画供用期間がおおよそ30年

の場合、65年、100年の長期の場合は0.02%以下）とされ、粗骨材の粒度については、25mmの砂利の場合、柵の目が30mmのふるいに100%通り、柵の目が25mmのふるいに90%~100%通る、その他の基準があり、また、J I S では砂利の絶乾状態での密度を2.5以上と定めています。

なお、建物の解体などで発生したコンクリートを破砕した再生骨材というものがあり、高品質（再生骨材H）なものは建築物用のコンクリートに使用することができます。

以下に、コンクリートの使用材料の一般的な容積割合を示します。

水（15~18%程度）

セメント（8~15%程度）

粗骨材（35~40%程度）

細骨材（25~35%程度）

空気（3~6%程度）



欠陥住宅無料相談会のご案内

奇数月に、当ネットが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行っている欠陥住宅無料相談会は…

- ・建築士と弁護士がペアで相談に応じます。
 - ・面談だけでなくZoomによる遠隔相談も可能です。
 - ・全ブースにパーティション設置しています。
- 今般、お電話だけでなく、メールやWebフォームからお申し込みいただけるようになりました。是非、ご活用いただければ幸いです。



全ブースにパーティション設置

欠陥予防のための冊子 無料配布中です!

**欠陥住宅被害東海ネット20周年記念冊子
『これから住宅を取得する皆様へ
～欠陥住宅をつくらせないために～』
無料配布のご案内**

欠陥住宅被害東海ネットは、2019年、発足20周年を迎え、これを記念して、市民の皆様向けの無料小冊子を作成いたしました。

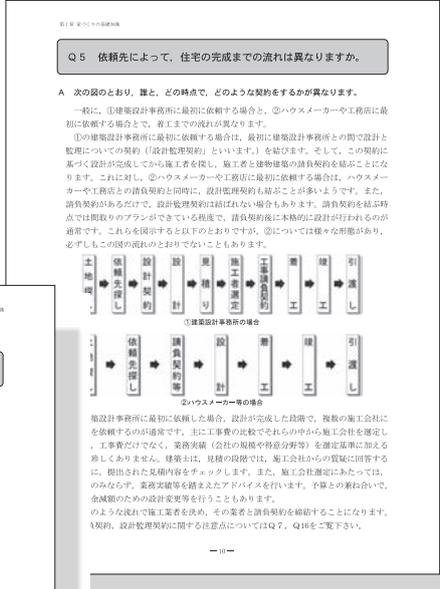
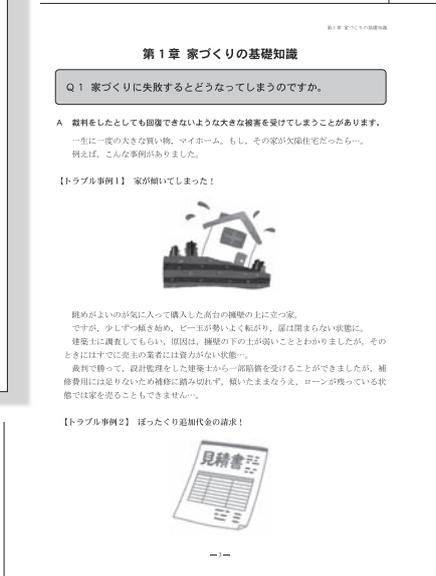
我々が日々の活動で痛感しているのは、被害予防の重要性です。

我々の20年を超えるの活動にも関わらず、活動報告で述べたとおり、未だ多くの被害相談が当ネットに寄せられています。そして、残念ながら一旦被害に遭ってしまうと、その回復には時間と労力が必要となります。この20年余の間に、立法により雨漏りや構造の欠陥については業者が10年間は責任を負わなければならないことが明確化され、これらの欠陥については保険等の制度も創設されました。しかし、保険の査定は十分とは言い難く、また住まいの快適さの問題や美観の問題等については、裁判による回復は難しい状況にあります。

多くの市民の方にとって一生に一度である家づくりで後悔しないためには、市民の方々も家づくりについて学び、何が重要なのかをお考えいただくことが重要です。そのために本冊子を作成いたしました。

我々は、安全で快適な家づくりには建築について十分な知識を有し、建築主が信頼できる建築士が関与することが最も大切だと考えています。もちろん、現在ではハウスメーカー等に建築を依頼される市民の方も多いでしょうが、そのような場合でも本冊子をご活用いただき、どのような部分に注意しなければいけないのかを是非ご確認ください。市民の皆様が、間取りやデザインの部分だけではなく、建物の安全性にも目を向け積極的に家づくりに関与いただくようになれば、欠陥住宅問題は激減するものと信じています。

本冊子は、どなたにも無料で配布させていただいております。送付ご希望の方は、後記欠陥住宅被害東海ネット事務局（水谷法律事務所）までお気軽にご連絡下さい。



【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。

いずれのご相談も、上記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》

〒461-0017 名古屋市東区東外堀町3番地 C S 東外堀ビル301号室 水谷法律事務所

電 話：052-228-0586 F A X：052-228-0587

担当弁護士：水谷 大太郎

【今後の予定】

【1. 総会・例会等】

2021年 10月18日（月）	午後 6 時30分～	第110回例会	ウインクあいち 908号室
12月 1日（水）	午後 6 時30分～	第111回例会	ウインクあいち 908号室
2022年 2月16日（水）	午後 6 時30分～	第112回例会	ウインクあいち1008号室
4月23日（土）	午後 1 時30分～	第23回総会	開催場所未定

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。

※会員でなくても無料で参加いただけます。内容はホームページで随時お知らせいたします。

※会員はZoomでの参加も可能です。

【2. 欠陥住宅無料相談会】

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。

会場での面談相談だけでなく、Zoomによる遠隔相談も実施しております。相談のご予約は、上記欠陥住宅被害東海ネット事務局までお電話いただくか、ホームページ(<http://www.tokainet.com>)掲載の申込フォーム又はメール (info@tokainet.com)にてご連絡下さい。

2021年 11月20日（土）	午後 1 時～	ウインクあいち1109号室
2022年 1月22日（土）	午後 1 時～	ウインクあいち1209号室
3月12日（土）	午後 1 時～	ウインクあいち1008号室
5月21日（土）	午後 1 時～	ウインクあいち1008号室
7月23日（土）	午後 1 時～	ウインクあいち1008号室
9月10日（土）	午後 1 時～	ウインクあいち1008号室

※ウインクあいち 名古屋市 中村区 名駅 4-4-38