



「丸岡城」 撮影：今泉麻衣子会員（弁護士）

－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 瀬 瀬 誠



暑い夏が続いているものと思い込んでいたところ、飲んで帰ってソファで寝たら、翌朝、突然声が出なくなっていました。“新型コロナに感染か”と心配していたところ、のどが痛いのが長く続くのが今年の風邪の特徴と
のことでした。それにしても、突然の寒さの到来

で、身体が追いつきません。同時に、私が一番好きな清々しくて綺麗な秋もなくなってしまいそうです。

さて、10月14日に、神戸において、中四国、神戸及び東海の3ネットによる交流会が開催されました。私も発言する機会をいただき、基礎の沈下に関して疑問に思っていたことを質問しました（詳細は今泉弁護士の報告による）。全国大会の議題にするほどでもなく、かといって、地域ネットだけで考え方が偏ってしまうことのないように、他の地域ネットの意見も聞きたいような問題について、的を小さく絞って意見交換をすることは実に有意義だと思います。やはり、建築士の実務的な発想に、弁護士から法的な意見をいただき、もう一度改めて整理しなければならないなどの思いに至りました。

活動報告

活動報告 2023年5月～2023年11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例会では、以下のテーマを取り扱いました。

マを取り扱いました。

・第118回例会 2023年8月7日

名古屋地方裁判所管内においては、裁判所・建築士調停委員・弁護士会の協議により「建築関係訴訟審理モデル」が制定されています。ところが、同モデルの最終改訂（平成29年4月1日）から5年を経て、近時、同モデルに沿わない運用が見られます。そこで、この点について石川真司会員（弁護士）より問題提起を行い、改めて同モデルの内容を確認し、近時の運用実態について議論しました。

また、黒柳良子会員（弁護士）から、投資用マンション・投資用不動産の消費者被害について、被害事例の紹介や紛争解決のポイントについて解説がなされました。

・第119回例会 2023年10月18日

松本克美教授の「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」（民事法研究会）を題材にした勉強会を開催し、水谷大太郎が、同文献の内容について報告しました。

また、濱尚行会員（弁護士）から、鉄骨造構造瑕疵（デッキプレートの焼き抜き栓溶接の瑕疵）について、瑕疵担保責任保険等を活用し、即決和解により解決した事例の報告がなされました。

2 無料相談会

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、隔月で無料相談会を行っています。

この間は、以下の無料相談会を行いました。相談会は会場（いずれもウインクあいち）で開催するとともに、Zoomによるオンライン相談を併用しています。

・2023年5月13日

相談件数：14件（うちZoom相談1件）

・2023年7月22日

相談件数：10件（うちZoom相談0件）

・2023年9月30日

相談件数：12件（うちZoom相談0件）

・2023年11月11日

相談件数：7件（うちZoom相談0件）

3 弁護士による無料相談（面談・電話）

上記無料相談以外でも、当ネットでは、随時、弁護士による電話相談・面談相談を初回30分無料で行っています。この電話相談等には、2022年度1年間で、110件の相談申込をいただきました。お困りの皆様は、ぜひご利用ください。

上記無料相談会や電話相談・面談相談のお申し込み方法は、本誌最終頁をご覧ください。

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第53回名古屋大会報告 弁護士 伊藤 裕基



令和5年6月10日から11日にかけて、全国ネット名古屋大会が開催されました。Zoom併用での久しぶりのリアルでの開催となり、全国から多数の弁護士及び建築士が参加しました。

今回の大会は、1日目に神崎哲弁護士からの基調報告、講師としてお招きした関西ペイント販売株式会社の松永幸雄様による建築塗装に関する講演、弁護士及び建築士からの塗装に関する事例報告、立命館大学大学院法務研究科の特任教授である松本克美先生による特別講演が行われました。2日目に、各会員からの建築問題に関する判決和解事例報告、日弁連土地住宅部会活動報告、マンション瑕疵承継問題報告、地域ネット及び全国ネット事務局報告が行われました。建築塗装に関する講演では、建築塗料に関する基礎知識から塗装工事の基本的な考え

方、塗装で発生する不具合現象・原因をご説明いただきました。写真も交えて基礎知識を分かりやすく説明していただき、私自身の知識の補充とともに、今後の実務にとっても参考となるものでした。



会場はリアル出席の会員で満席でした！

松本克美先生による特別講演では、建築瑕疵問題と不法行為の20年の期間制限の起算点についての関係・問題点についてご説明いただきました。民法724条における「不法行為時」を起算点とする20年の期間制限について、建築施工・引渡時を起算点とすると、建築瑕疵における損害の顕在化前に期間経過してしまう点に注目し、起算点を客観的な権利行使の契機となる損害の顕在化時とすべきという内容のものでした。期間制限の起算点に関しては、請求の成否に関わる重要な問題であり、実務において意識する必要があるため、とても勉強になりました。



マンション瑕疵承継問題について報告する
水谷大太郎会員（弁護士）

1 日目の夜には、懇親会も開催されました。久しぶりのリアルでの開催ということもあり、多くの方が参加されました。各地域ネットからの自己紹介では、地域ネットごとの色が出ており、新人の顔見せの場としても楽しい機会となりました。

私は、今年度から東海ネットに入会し、初めて全国大会に参加しました。講演及び全国の方々

らの報告を聞き、欠陥住宅被害に取り組むための学びとともに、リアル開催ということも相まって、参加者の欠陥住宅被害に取り組む姿勢、熱意を感じることができました。また、懇親会では様々な方とお話ができ、とても楽しい時間を過ごしました。今後もリアルでの開催が継続され、全国の皆様と交流が持てることを楽しみにしています。

5年ぶりに3ネット交流会が開催されました！ 弁護士 今 泉 麻衣子



1 10月7日（土）に5年ぶりの3ネット交流会が開催されました。3ネット交流会は、欠陥住宅神戸NET（以下、「神戸ネット」）、欠陥住宅被害中国四国ネット（以下、「中国四国ネット」）及び欠陥住宅被害東海ネット

（以下、「当ネット」）の3ネットが、全国ネットより小さな規模で、実務に即したざっくりばらんな意見交換を行うことを目的に2013年から開始したものです。今回は、神戸ネットから9名、中国四国ネットから5名、当ネットから8名の、合計22名が参加しました。

2 まず、当ネットの額縁誠会員（建築士）より、「SWS試験で自沈層がある場合の基礎構造の決定方法」についての報告がありました。額縁建築士の問題意識は、近時、地盤保証会社が、SWS試験の結果からすると自沈層が存在していることは明らかであるにもかかわらず、地盤改良等を行わないまま、根拠なく安全であると結論づける報告を作成し、施主等に提出することにより、ハウスメーカーや建築士が、それ以上地盤についての検討を行わないまま、施行令93条に基づく告示1113号第2に反した建物が建築されているのではないかという点にあります。

これに対しては、仕様規定（施行令36条から80条の3までの規定）が適用されるいわゆる4号建築物に関しては、93条は適用されないのであるから、告示1113号違反と構成するのではなく、端的に38条1項違反と構成すれば足りるのではないかという指摘がありました。

この問題の法律の適用関係や責任追及の対象や

その根拠等について、改めて検討の上協議をすることになりました。

3 その後、神戸ネットの村田淳弁護士を中心にまとめた「お悩み相談事例集」に基づき、よくある悩みについて率直な意見交換を行いました。対応が困難な相談者を担当する弁護士や建築士のサポート体制の構築が必要なのではないかという問題意識や、相談者との間で費用や預かり資料等に関してトラブルにならないための工夫等、各ネットのこれまでの経験を踏まえた運営方法は大変参考になりました。



また、中国四国ネットからは、平成30年からスタートした「住宅取得サポート制度」についてもご紹介をいただきました。欠陥住宅は、被害に遭ってからの救済は難しく、とはいえ予防セミナーを開催しても来場する人は限られているため、端的に被害予防をするための制度として作ったとのことで、弁護士と建築士をサポート役とし、欠陥の調査ではなく、1回2時間程度アドバイスを行うことを想定しているとのことでした。第一号事件は異なる部材が誤って使われ、その部材が元でシックハウスの症状が出てしまい、施主検査に立ち会うことができない施主からの依頼で、施主の代わりに現地での立ち会いを行って要望を伝え、業者が部材が使われた箇所を特定するための調査を数回行ったとのことで、施主からも業者からも最終的にはとても感謝されたとのことでした。

これまで、3ネット交流会で得た運営上のヒントを大いに参考にさせていただいておりますので、今回も、他の2ネットの工夫を活用していければと考えております。

4 懇親会でも話が出ましたが、どのネットでも、建築士の高齢化と若手建築士の確保が課題になっているようです。建築問題の解決に当たっては建築士の協力は必要不可欠ですので、協力してくだ

さる仲間を見つけ出し、一緒に戦ってくださる人間関係を作る努力を引き続き続けていこうと思います。

5 次回の3ネット交流会は、名古屋で開催予定です。時期は未定ですが、今回同様、顔の見える関係で、全国ネットでは聞きにくい基本的な話も、ざっくばらんな運営の話も、忌憚なく話すことができる貴重な場ですので、どうかみなさまふるってご参加ください。



知っておきたい

知っておきたい建築物の構造 〈Vol. 8 鉄筋コンクリート造・その5〉 一級建築士 纈 纈 誠

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の5回目で、最後になります。今回は耐力壁、鉄筋のかぶり厚さについて学びます。

耐力壁とは、専ら地震力や風圧力などの横方向からの力に抵抗して、柱だけに横方向からの力を負担させないように補助するものです。鉄筋コンクリート造の場合は、耐震壁と呼ばれることもあります。

◇施行令第78条の2【耐力壁】

施行令第78条の2第1項は、ラーメン架構における耐力壁に関する規定で、「耐力壁は、次に定める構造としなければならない。」とされ、以下のような項目があります。

第一号では、「厚さは、12cm以上とすること。」と定められています。耐力壁には大きな力が働きますので、壊れたりひび割れたりしないように最低限の厚さを定めています。実際には構造計算によって決まります。

第二号では、「開口部周囲に径12mm以上の補強筋を配置すること。」と定めています。耐力壁に開口部を設けることは、耐力壁の強度が低下することになりますから基本的に良くありま

せん。やむを得ず開口部を設ける場合は、開口部の周囲に鉄筋を入れて補強し、耐力壁の強度を確保しなければならないとの趣旨です。

第三号では、「径9mm以上の鉄筋を縦横に30cm（複配筋として配置する場合においては、45cm）以下の間隔で配置すること。ただし、平家建ての建築物にあっては、その間隔を35cm（複配筋として配置する場合においては、50cm）以下とすることができる。」と定めています。これも、耐力壁には大きな力が働くので、壊れないように最低限の鉄筋量を定めています。実際には構造計算によって決まります。

第四号では、「周囲の柱及びはりとの接合部は、その部分の存在応力を伝えることができるものとする。」と定めています。耐力壁は、柱と梁とでなる架構を補強するものですので、柱や梁と一体となって、力が伝わるようにしなければ耐力壁としての強度が活かされません。

第2項は、壁式構造に関するもので、「壁式構造の耐力壁は、前項の規定によるほか、次に定める構造としなければならない。」と定めています。

第一号では、「長さは、45cm以上とすること。」と定められています。柱のように細いものでは壁とはなりませんし、簡単に折れてしまうので、耐力壁として有効なものとするために最低限の長さを定めたものです。

第二号では、「その端部及び隅角部に径12mm以上の鉄筋を縦に配置すること。」と定めています。壁に曲げようとする力が働いたとき、特に端部に大きな引張力が働きますので、端部に太い鉄筋を入れて折れにくく（割れにくく）するため、柱の主筋に相当するものです。

第三号では、「各階の耐力壁は、その頂部及び脚部を当該耐力壁の厚さ以上の幅の壁ばり（最下階の耐力壁の脚部にあっては、布基礎又は基礎ばり）に緊結し、耐力壁の存在応力を相互に伝えることができるようにすること。」と定めています。壁式構造でも、ラーメン架構と同じように、柱に相当する壁の上下は梁に相当する壁ばりや基礎ばりを設けてつなぎ、壁に働く曲げようとする力を梁にも負担させるとともに、全ての耐力壁を一体とすることで、一つの構造の建物とする目的があります。

◇施行令第79条【鉄筋のかぶり厚さ】

第1項では、「鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁又は床にあって

は2cm以上、耐力壁、柱又ははりにはあっては3cm以上、直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分にあっては4cm以上、基礎（布基礎の立上り部分を除く。）にあっては捨コンクリートの部分を除いて6cm以上としなければならない。」と定めています。鉄筋はコンクリートが持つアルカリ成分に覆われていることで錆びないようにしています。しかし、コンクリートは空気中の二酸化炭素と接触すると、コンクリートの成分が化学反応して表面から徐々に中性化します。したがって、鉄筋を長期間にわたって錆から守るためには一定以上の厚さのコンクリートに覆われている必要があります。また、土に接する部分については、コンクリートに水や塩分等が染み込んで鉄筋が錆びないように特に厚くするように定めています。また、鉄筋には引張力が働きますが、例えば、コンクリートの中から鉄筋が見えるような状態だと、鉄筋に引張力が働いたときにコンクリートから滑って抜けてしまい、引張力に対応できません。したがって、一定程度コンクリートに埋まっていて、コンクリートと一体となっている必要があります。

第2項では、「前項の規定は、水、空気、酸又は塩による鉄筋の腐食を防止し、かつ、鉄筋とコンクリートとを有効に付着させることにより、同項に規定するかぶり厚さとした場合と同等以上の耐久性及び強度を有するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる部材及び国土交通大臣の認定を受けた部材については、適用しない。」として、緩和規定も設けています。



～ 建物調査 ～
 雑感 石川 真司
 弁護士



1 建物調査

自分の家に“欠陥があるのでは”と心配になったらどうしますか？どこかに建物調査をお願いした方がいいですね。しかし、どうやって調査業者を探したらよいのでしょうか？

試しに、インターネットで「欠陥住宅」「調査」「〇〇県」で検索すると、「住宅診断」「ホームインスペクション」をする業者のサイトがたくさん出てきて、迷ってしまいそうです。

2 何のために建物調査をするのか？

建物調査を依頼する場合、単に、自宅の現状を調査して欲しいという場合もあるかもしれませんが、今回は、欠陥住宅被害に遭ったと心配する立場での調査に限定してお話をします。

3 欠陥住宅と主張するにあたって知っておくべきこと

- (1) 建物調査を、欠陥住宅として争うことを目的として依頼するなら、次の点を、理解しておくべきです。
- (2) 欠陥とは

俗に「欠陥」と言われますが、法律上は「瑕疵」あるいは「契約不適合」と呼びます。本稿では、これらはみな同じ意味だという前提で「瑕疵」と呼ぶこととします。

さて、「瑕疵」といえるかどうかはどうやって判断するのでしょうか？

「瑕疵」とは、建物が当該契約で特に定めた品質を欠くこと、あるいは、建物として通常有すべき品質を欠くことを言います。そして、「瑕疵」があると主張するためには、単に「クラックがある」とか「床や柱が傾いている」という現象を指摘するだけではダメで、そういった現象が生ずる原因を明らかにするとともに、建築基準関係法令やその他の判断基準に照らして「瑕疵」といえるかどうかを判断しなければなりません。「瑕疵」と主張するためには、こうした根拠も合わせて主張しなければならないのです。

したがって、欠陥住宅被害を解決するための建物調査報告書としては、単に、建物の現状を記録（例えば、クラックが何カ所あるとか、柱や床に傾きがあるとかいうことの記録）をするだけではなく、それが、建築基準関係法令に違反しているとか、技術書に違反しているといった瑕疵と判断する根拠を示した報告書でなければ、使えないということになります。

(3) 調停や裁判の流れ

欠陥住宅であると主張して、補修や損害賠償を求めて話し合いをしたものの、業者が瑕疵を争い、話し合いがうまくいかない場合は、調停や裁判といった紛争解決機関に申立をすることになります。

では、調停や裁判はどういった流れで進んでいくのでしょうか？

調停や裁判では、被害者側の「瑕疵がある。」との主張に対して、業者側からは「瑕疵はない。」という反論が来て、それに対して被害者側で再反論をして、といったことを繰り返し、合わせて、お互いに証拠を提出して立証していくことになります。

示談交渉段階から弁護士に委任するケースも多いと思いますが、特に紛争解決機関への申立てをするという段階までくると、弁護士に委任して争うことが大半です。しかし、弁護士だけでは業者の主張立証に対して的確に反論・反証ができないため、欠陥住宅訴訟は、弁護士と建築士の協働作業で進めるべきです。

建物調査をしてもらったからといって、それだけで問題が解決するものではありません。

4 困った報告書

- (1) 前述のとおり、「瑕疵」と主張するためには、単に「クラックがある」とか「床や柱が傾いている」という現象を指摘するだけではダメで、そういった現象について、建築基準関係法令やその他の判断基準に照らして「瑕疵」といえるかどうかの根拠を示さなければなりません。

不具合や施工の雑さと瑕疵とはイコールではありません。不具合と呼べるものの中には、「瑕疵」であると根拠をもって主張できるものと、確かに不具合ではあると思うけれども法的に瑕疵とまではいえないものが含まれます。

それにもかかわらず、調査報告書の中には、弁護士の目から見ると、そうした法的判断の観点がなく不具合箇所等をたくさん指摘して、そうした指摘をしつつ放しになっていると感じる報

告書もあります。不具合箇所をたくさん指摘して、分厚い報告書ができたとしても、それでは意味がないのです。そればかりか、そうした場合の多くは、被害者が、指摘された不具合箇所の多さで徒に不安感を増大させ、事態を必要以上に深刻に受け止めて精神的に参ってしまうといったことになりかねません（実際、そういった例をまます）。。

こうした例を見ると、単に不具合箇所等を指摘するだけの報告書は、ときに有害無益とさえ言いたくなる場合があります。

- (2) また、欠陥住宅被害救済のためには、弁護士と解決まで寄り添ってくれる建築士が必要であることも前述しました。

しかし、建物調査をする建築士の中には、自分では報告書を作るまでが仕事で、あとの交渉や裁判には関わらないというスタンスの方がいるため、依頼者としては、新たに弁護士と協働作業をしてくれる建築士を探さなければなりません。また、裁判の証拠資料とするには、前述の瑕疵の判断基準を踏まえた検討が必要となりますので、裁判の証拠とするために、改めて建築士に現地調査をお願いし、裁判で使える報告書や意見書の作成を依頼しなければなりません。

報告書を作成して出しっぱなしではなく、問題の解決まで寄り添ってくれるのかどうかも確認した方がいいですね。

ちなみに、もし、あなたが調査業者に対して、「調停や裁判になった後も協力してくれますか？」と尋ねて、それに対して、調査した方が、「自分は建築の専門家だから法律のことは分からない。」と言ってそれ以上のアドバイスをしてくれないのであれば、ちょっと注意した方がいいと思います。

法律の専門家ではないにせよ、欠陥住宅被害の救済を目的として調査業務の依頼を受けるのであれば、瑕疵か否かは建築基準関係法令やその他技術書などの一定の判断基準を定立して、それに当てはめる作業である、くらいのことは、最低限、知っておいてほしいものです。



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 『これから家を建てるみなさまへ ～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年に発足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。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ください。

また、当ネットは、同冊子の内容を分かりやすく説明する「家づくりセミナー」を、ご希望場所まで出張し、無料で行っています。冊子の一定の部分にしぼった内容や、近時間問題になっている事案等、ご希望に応じた内容で行うことも可能です。なお、講師料は無料ですが、遠方の場合の交通費についてはご相談させていただくことがあります。地方公共団体の市民向け講座や、会社・グループ等での勉強会などにご活用下さい。冊子の場合と同様、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、お気軽にお問い合わせ下さい。



【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。

①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。

②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。

いずれもご相談も、下記事務局で受け付けておりますので、お気軽にお電話ください。



《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丁目 C S 東外堀ビル301号室 水谷法律事務所

電話：052-228-0586 FAX：052-228-0587

担当弁護士：水谷 大太郎

【今後の予定】

【1. 総会・例会等】

2023年 12月6日（水） 午後6時15分～ 第120回例会 ウィンクあいち 908号室

2024年 2月13日（火） 午後6時30分～ 第121回例会 ウィンクあいち 908号室

4月20日（土） 午後1時30分～ 第25回総会 ウィンクあいち 1101号室

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ください。

※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、欠陥住宅をはじ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ください。

2024年 1月13日（土） 午後1時～午後4時 ウィンクあいち 1007号室

3月23日（土） 午後1時～午後4時 ウィンクあいち 1007号室

5月11日（土） 午後1時～午後4時 ウィンクあいち 1007号室

7月20日（土） 午後1時～午後4時 ウィンクあいち 1601号室

※ウィンクあいち 名古屋市中村区名駅4-4-38