

関東ネット通信

2013年10月25日発行

欠陥住宅全国ネット第34回福岡大会報告

1 はじめに

(1) はじめに

2013年5月25日、26日、福岡市内の天神ビル会議室にて、以下のカリキュラム（主たる項目のみ列挙）にて、欠陥住宅全国ネットの第34回福岡大会が行われました。

主たるテーマは遮音問題と除斥期間問題です。全国から110名が参加し、関東ネットからは谷合、河合、星野、城田、高木、小原、遠藤が参加しました。

(2) プログラム

福岡大会のプログラムは、以下のとおりです。

① 事案報告

① マンションの遮音性をめぐる紛争事件 小原恭子氏

② マンションリフォーム請負のフローリングの遮音性能欠陥事件 脇田達也弁護士

③ ホテル、マンション等の遮音性についての裁判事例 吉岡和弘弁護士

④ 特別講演「集合住宅の音環境」 大川平一郎株式会社住環境総合研究所代表取締役所長

⑤ 基調報告「建築紛争事件と時効・除斥期間」 脇田達也弁護士

⑥ 仙台市の地盤の瑕疵についての事件報告

⑦ 被害者の発言

⑧ 特別講演「建築瑕疵の不法行為責任と除斥期間」 松本克美立命館大学教授

⑨ 入門講座（神崎、河合、柘植および風呂橋弁護士）

⑩ 判例・和解報告

2 具体的な報告

主だったトピックについて、概要を紹介します。

(1) マンションの遮音性をめぐる紛争事件 小原氏

小原氏より、消費者の立場からマンションの騒音被害に関する実体験に基づく貴重なお話がありました。騒音問題は心身に及ぼす影響が大きく、騒音被害の救済には高度の技術性・専門性が求められ、大変なご苦労をされました。幸いにして吉岡和弘弁護士によって納得のいく和解を獲得できて前に進める

ことができた、という点が印象的でした。

❖ (2) 特別講演「集合住宅の音環境」 大川氏

❖ 大川氏より、集合住宅の騒音源、集合住宅の基本的音響性能、集合住宅の音響設計と入居者からの苦情についてお話がありました。

❖ 隣接住戸間の遮音性能を規定する評価量は、室間音圧レベル差 (dB) で表されるということです。

❖ 推定床衝撃音レベルについては、従前、推定L等級が評価基準として用いられていましたが、コンクリートの躯体

❖ 構造が多様化し、推定L等級の性能表示には問題があるとされ、評価基準は切り替え時期を迎えているということです。

❖ 弁護士の立場からは、建築基準法との関連で騒音問題が「瑕疵」といえるか否かという点が立証の困難性を含め、大きな課題であると思われました。

❖ なお、建築基準法に基づく基準は低いレベルの基準であり、業者の設計においては、日本建築学会編『建築物の遮音性能基準と設計指針[第2版]』(赤本)の基準で設計されることが多いということでした。

❖ (3) 事案報告

❖ (A) マンションリフォーム請負のフローリングの遮音性能欠陥事件について 脇田弁護士

❖ 脇田弁護士より、マンションの建築主の請負人がマンションの1室をリフォームしたが、フローリングにおいて遮音性能がなかった事案において、マンションの防音性に関する管理組合規約(「フローリングを施工する場合はL値45以上の防音性を有する仕様材に限る」)が瑕疵判断の基準となることを前提とした和解が成立した、との報告がなされました。

❖ (B) ホテル、マンション等の遮音性について 吉岡弁護士

❖ 吉岡弁護士より、ホテルの界床施工を手抜きし、軽量衝撃3級、重量衝撃3級外(等級外)であった事案において、東京地方裁判所は、施主が相当程度高級ホテルであることから、客室の遮音性能は、最低限、日本建築学会編の『建築物の遮音性能基準と設計指針[第2版]』における「建築学会が推奨する好ましい性能水準」(1級)を満たす必要があったとして、手抜きした床と壁の厚さ分の材料費差額176万円の賠償を認め、東京高等裁判所は、損害額の算定について理由不十分で原審に差し戻した、との報告がなされました。

❖ (4) 基調報告「建築紛争事件と時効・除斥期間」 脇田弁護士

❖ 脇田弁護士より、建築紛争事件における時効・除斥期間について説明があり、基本的事項を確認することができました。住宅の品質確保の促進等に関する法律の適用があったとしても、工作物が瑕疵によって滅失または損傷したときは、除斥期間は1年(民法638条2項)であるのに注意が必要であるという説明がありました。

❖ (5) 特別講演「建築瑕疵の不法行為責任と除斥期間」 松本教授

❖ 特別講演のテーマは、不法行為における民法724条後段所定の期間の解釈でした。

❖ 松本教授は、「手抜き工事・違法工事から20年以上経過した後も不法行為責任の追及をしょうか」という問題について、最判平成16・4・27判時1860号152頁[筑豊じん肺訴訟上告審判決]を分析したうえで、「不法行為の時から20年を経過したときも、同様とする(権利が消滅する)」(民法724条後段)については、時効であると解釈すべきであって、かつ、「不法行為」については、「加害行為がなされたとき」ではなく「損害が発生したとき」と解釈すべきであることを理由に、手抜き工事・違法工事が発覚した時が不法行為の消滅時効の起算点であるとして、手抜き工事・違法工事から20年以上経過した後も不法行為責任を追及しうることを結論づけました。



(6) 入門講座 神崎、河合、柘植および風呂橋弁護士

(A) 神崎弁護士

神崎弁護士からは、訴訟外の各種紛争解決手段として、住宅紛争審査会、弁護士会による紛争解決センター、建設工事紛争審査会、国民生活センターによるADR、日本建築士事務所協会連合会ADR、全国宅地建物取引業保証協会ADRについて、それぞれのメリット・デメリットを踏まえてご紹介いただき、非常に参考になりました。

(B) 河合弁護士

河合弁護士からは、国民生活センターの紛争解決委員会による仲介・仲裁手続について説明いただきました。

(C) 柘植弁護士

柘植弁護士からは、愛知県における弁護士会の紛争解決センターを利用した解決法について説明いただきました。

(D) 風呂橋弁護士

風呂橋弁護士からは、建築紛争については、「常に相手が何を求めているか」を考えつつ、粘り強く事件に向き合う必要性について、具体例を交えて非常にためになるお話をしていただきました。

(7) 判例・和解報告

判例・和解報告として、構造計算書の偽装事件としてサムシング耐震強度偽装事件の控訴審判決や別府マンション事件の第三次上告審判決について報告がなされました。

3 最後に

大会第1日目終了後、中洲川端の割烹料理屋で懇親会が開かれました。焼酎を片手に博多の旨い魚やもつ鍋に舌鼓を打ちました。われらがシンボル・伊藤学先生の腹話術人形の登場とともに学先生のビデオレターが流れるなど、懇親会は大いに盛り上がりました。

(弁護士 遠藤和宏)



2013年度関東ネット総会時の研修会報告

2013年6月8日(土)、一級建築士であり、株式会社都市建築設計事務所デザインタンク代表取締役である山中誠一郎先生を講師にお迎えして、「契約と紛争——木造住宅と社会問題」というテーマで、研修会が行われました。

研修会では、阪神・淡路大震災や構造計算書偽造事件等の社会問題を受けて建築に関する法律が改正されたことや、近年の住宅建築にかかわる社会問題について、ご説明をいただきました。

また、山中先生が東京地方裁判所の民事調停委員および建築専門委員等を務めていらっしゃることから、東京地方裁判所における住宅建設にかかわる紛争や事件の種類の特徴についても、ご説明をいただきました。

(弁護士 安田 明)

2013年度関東ネット総会報告

2013年6月8日(土)、定例相談会終了後に、欠陥住宅関東ネットの総会が開催されました。総会では、概要、以下のとおりの報告と決定がなされました。

1 前年度活動報告

関東ネット代表鈴木弘美弁護士からの開会のあいさつの後、事務局から、概要、以下のとおりの活動報告がなされました。

- ① 2001年11月24日設立、現会員数103名（建48、設2、技1、管1、弁36、学1、一般14）
- ② 運営体制 運営委員会、研修委員会、広報委員会
- ③ 相談受付状況
 - ㉠ 通常相談（設立から2013年5月まで）446件（110番からの相談含む。月平均3.2件）、2012年6月～2013年5月までの1年間では、13件・月平均1.1件。
 - ㉡ 定例相談（2005年10月～2013年5月。毎月第2土曜日開催）新規405件（月平均4.4件）、継続400件（月平均4.3件）。2012年6月～2013年5月までの1年間では、新規42件・月平均3.5件、継続77件・月平均6.4件。
- ④ 活動状況
 - ㉠ 2012年度研修会
 - ㊦ 第1回（9月8日） テーマ：耐震診断とは何か 講師：柴、塩田、藤島、山田 各建築士。
 - ㊧ 第2回研修会（11月10日） テーマ：耐震診断による耐震補強工事の内容 講師：柴、塩田、藤島、山田 各建築士。
 - ㊨ 第3回研修会（2013年2月9日） テーマ：耐震診断による補強工事の実例と問題点 講師：柴、塩田、藤島 各建築士。
 - ㉡ 2012年欠陥住宅全国ネット110番（7月7日(土)） 相談件数全57件（内訳：一般戸建て住宅43件、マンション6件、リフォーム関係8件）。相談担当者14名、5回線。
 - ㉢ 定例相談会 毎月第2土曜開催。
 - ㉣ 相談事例検討会 定例相談会終了後、2、3例程度検討。
 - ㉤ 運営・研修・広報委員会 月1回開催（定例相談会終了後）。
 - ㉥ 広報等 ホームページによる活動紹介・相談受付（URL：kjknet.org）、関東ネット通信22号（2012年10月23日発行）・23号（2013年5月11日発行）

2 会計報告

その後、会計について報告があり、承認されました。

3 2013年度役員体制

また、今年度の役員について、次のとおりの提案がされ、承認されました。

- | | | | | | |
|---------|-----|----------|-----|----------|----------|
| 代 表 | 弁護士 | 鈴木弘美 | | | |
| 副 代 表 | 建築士 | 藤島茂夫 | 弁護士 | 星野秀紀 | |
| 事 務 局 長 | 弁護士 | 谷合周三 | | | |
| 事務局次長 | 弁護士 | 遠藤和宏 | 弁護士 | 高木秀治 | 弁護士 安田 明 |
| 運 営 委 員 | 建築士 | 尾崎英二（東京） | 消費者 | 小原恭子（東京） | |

	建築士	大羽賀秀夫 (埼玉)	消費者	宮崎みつよ (東京)
	建築士	中神岳二 (千葉)	弁護士	南淵 聡 (東京)
	建築士	木村進三 (神奈川)	弁護士	山根一弘 (東京)
	建築士	青木照和 (神奈川)	弁護士	城田孝子 (神奈川)
	弁護士	河合敏男 (東京)		
会 計	弁護士	谷合周三 (補助者	成瀬 修)	
会 計 監 査	弁護士	椎橋徹治 (東京)		
顧 問	弁護士	田中峯子 (東京)		
全国ネット幹事				
	弁護士	鈴木弘美	建築士	藤島茂夫
			弁護士	星野秀紀
	建築士	大羽賀秀夫	弁護士	谷合周三
	(新任)	弁護士	河合敏男	

4 活動計画

また、今後の活動計画について、以下のとおりの提案が承認されました。

① 設立目的実現に向けて、全国ネット、地域ネットとの連携を取りつつ、主に次の活動を行う。

① 被害相談救済、② 会員研修、③ 法廷傍聴支援、④ 勉強会・事例報告研究会・地域会合等の実施、⑤ 会員交流、⑥ 広報等。特に、会員のいない地域（北関東方面）からの相談に対する対応の充実のための活動。

特に、昨年総会での事務局次長職新設により、さらに充実した活動をめざす。

② 予定活動等

① 定例相談会 毎月第2土曜日午後1時～5時、スター会議室根津を予定。

② 2013年欠陥住宅110番 7月6日(土)10時～16時。

③ 2013年度研修会 テーマ：マンション問題。区分所有法の手続、マンションの紛争事例、建替え手続等。日程：9月、11月、2月の定例相談会終了後開催。

④ 相談事例検討会

⑤ 運営・研修委員会 毎月第2土曜日開催の定例相談会終了後に開催（研修会、相談事例検討会開催日を除く）。

⑥ 課題等

ア 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応

イ 定例相談会場の確保

ウ 事務局体制の充実

エ 会の活動に不参加の会員の管理

⑦ 全国ネット大会および幹事会開催 幹事会：8月28日(水)17時～19時。全国大会：横浜11月30日(土)、12月1日(日)

⑧ 消費者勉強会等

総会の最後に、関東ネット副代表の藤島茂夫建築士から、欠陥住宅被害の予防と救済のために、引き続き充実した活動を行うことを確認するあいさつをいただき、閉会となりました。

(弁護士 谷 合 周 三)

2013年度「欠陥住宅・悪質リフォーム110番」の報告

2013年7月6日(土)の午前10時から午後4時まで、全国一斉に「欠陥住宅・悪質リフォーム110番」が行われました。これは、建築士と弁護士が2人1組となって、欠陥住宅等に関する法律問題について電話での相談を行うものです。

今年は、来年4月に消費税の税率の引上げが予定されているということから、「大丈夫ですか？ 消費税増税前の駆け込み契約・駆け込み施工」というテーマで実施されました。

欠陥住宅関東ネットでは、合計91件の相談がありました。例年どおり、NHKテレビの正午のニュースで紹介された直後から相談件数が急増し、午後4時の終了時刻まで、電話が途切れることはありませんでした。
(弁護士 安田 明)

2013年度研修会のご案内と第1回研修会の実施報告

1 2013年度の研修会の予定

2013年度の研修会のテーマは「マンション問題」です。研修会の日程と題名は以下のとおりです。講師は弁護士を予定しています。マンション問題は、相談件数が多く、また難しい論点も多いので、ぜひこの機会に勉強しましょう。多数のご参加をお待ちしております。

- ・ 第1回 2013年9月14日(土)「区分所有法を巡るマンション問題」
- ・ 第2回 2013年11月9日(土)「マンションの建て替え問題(前編)」(仮題)
- ・ 第3回 2014年2月8日(土)「マンションの建て替え問題(後編)」(仮題)

2 2013年度第1回研修会の実施報告

第1回の講師は私が担当しました。第1回は「区分所有法を巡るマンション問題」と題して、建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」といいます)の条文を確認しながら、マンション問題の典型的な論点を勉強しました。マンション問題は、区分所有者の多数決をもって解決していかねばならないことが多いので、問題解決に向けた意思統一の難しさがあります。また、重要な事項は主に管理規約で定められていますので、法律だけでなく、個別の管理規約も把握しなければなりません。

研修会では、専有部分と共用部分の定義や区分所有者の共同利益に反する行為に対する措置などを勉強しました。共用部分には、法定共用部分と規約共用部分があり、法定共用部分とは、構造上区分所有者の全員またはその一部の共用に供されるべき建物の部分であり、登記ができません。実務上、屋内駐車場や管理人室が法定共用部分に該当するかどうか争いになることがあります。ケース・バイ・ケースですが、管理人室であっても、専有部分として勝手に登記されてしまうことがあるので、注意が必要です。

弁護士として特に注意を要するのは、マンションに関する訴訟の原告適格の問題です。マンション全体の問題は、区分所有者全員で訴訟提起できればよいですが、実際にすべての区分所有者から委任状を集めるのは容易ではありません。また、管理組合が訴訟提起できる問題は限られています。区分所有法上は、「管理者」または「管理組合法人」が区分所有者のために原告または被告となること



ので、その要件を満たして訴訟を提起することが有効です。その要件とは、規約または集会の決議ですが、たとえば、集会の決議でも、規約に管理者選任の定めがない場合には、訴訟行為を授権する決議のほかに、管理者選任の決議が必要になるなど、検討すべき事項は少なくありません。訴訟を提起するにあたっては、特に慎重な判断が必要です。

(弁護士 高木 秀治)

2013年関東ネットBBQ大会の報告

毎年恒例となりました関東ネットBBQ大会。会員とご家族の合計13名に参加していただきました。東京湾を臨むお台場潮風公園にて、休日に朝から飲むビールが旨いですね。

食材は今年も片山尚之先生（建築士）が北海道から大量に調達してくれました。帆立貝、海老、ホッケ、牡蠣、蟹などなど、どれも新鮮でと〜っても美味。魚介がメインのバーベキューは、なかなか食べる機会がないので貴重です。年々種類がパワーアップしているので、来年も楽しみです（えへ）。

メは恒例の中神岳二先生（料理人兼建築士）が作るお料理、今年にはゅうめんでした。時間がない中、大急ぎで作っていただきました。スープがおいしかったですね。麺は……？ 茹でる時間がなかったですね。来年リベンジをお願いします。本当においしかったので、レシピを聞いて家でも食べています。ごちそうさまでした。

(弁護士 高木 秀治)



欠陥住宅全国ネット第35回横浜大会のご案内

欠陥住宅全国ネットでは、次回全国大会「欠陥住宅被害全国連絡協議会第35回横浜大会」を以下の日程会場で開催します。今回は、関東ネット主催となりますので、皆様ぜひ、ご協力と多数ご参加のほど、よろしくお願いいたします。

日程：2013年11月30日(土) 13時～18時（1日目） 12月1日(日) 9時～12時（2日目）

会場：横浜ワールドポーターズ 6階 イベントホールA

〒231-0001 神奈川県横浜市中区新港二丁目2番1号

<https://www.yim.co.jp/eventhall/index2.html>

横浜大会は、雨漏れ被害に関する事例報告と瑕疵調査方法や、瑕疵や補修費用の主張立証責任の問題、また、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の瑕疵に関する最新の調査方法や瑕疵等の主張立証方法の問題、さらに、入門講座として「設備関係の欠陥の基礎知識」の報告など、盛りだくさんの内容で開催する予定です。また、大会アピールは、民法改正問題について、欠陥住宅被害の救済と予防の観点から議論を行い、宣言を行う予定です。

大会内容の詳細は、全国ネットのご案内をご参照いただき、ぜひご参加ください。



(関東ネット事務局)

東京都千代田区麹町6-4 麹町ハイツ502

谷合周三法律事務所内 〒102-0083

TEL 03-3512-3443 FAX 03-3512-3444

発行：欠陥住宅関東ネット編集委員会

発行責任者：鈴木弘美（代表）

編集責任者：谷合周三（事務局長）