

# 関東ネット通信

2014年5月8日発行

## 欠陥住宅全国ネット第35回横浜大会報告

欠陥住宅被害全国連絡協議会の第35回横浜大会が、横浜ワールドポーターズイベントホールにて2013年11月30日(土)、12月1日(日)の2日間にわたって行われました。関東地区で行われたのは、これで3回目となります。関東ネットからは、伊藤學全国ネット代表幹事を筆頭に25名の参加がありました。今回のメインテーマは、「欠陥ごとの瑕疵判断の現状と課題」でした。

伊藤學代表幹事の開会の挨拶の後、地元横浜弁護士会の本田正男副会長から来賓のあいさつがありました。

その後、全国ネット幹事長、吉岡和弘弁護士より基調報告がありました。その要旨を私なりにまとめますと、以下のとおりです。



### ○主張・立証責任の見直しの必要性

① 従前、私たちは「欠陥」概念を混同してはならないとし欠陥現象、欠陥原因、欠陥判断を意識的に分類してきた。

② 「欠陥現象」は被害者が指摘し、③ 「欠陥原因」は建築士と弁護士が暴き、④ 「欠陥判断」を裁判官が行うとして、被害救済にあたってきた。たとえば、雨漏りについていえば、雨が漏るという欠陥現象、同事実が慰謝料請求根拠となりうるが、それだけでは、補修費用等の損害を請求する根拠とはなり得ない。なぜなら雨漏りが瓦の割れから生じたというなら、瓦の補修費用が損害、基礎不同沈下で建物のひび割れが発生し、同箇所から雨が浸入したというなら、地盤・基礎等の補修費が損害、となるからである。被害救済にあたる私たちは雨漏りが生じる原因（欠陥原因）を指摘しなければならない、という問題意識で対応してきた。コンクリートのひび割れについても同じである。

② しかし、雨漏りやコンクリートのひび割れが生じる原因を被害者が指摘することは困難であることも多い。

③ 立証責任についても同様の疑問が生じている。たとえば、マンションの入口付近と北側壁に配筋不足を発見し、その旨主張・立証したとしても、マンション全体の配筋不良を主張・立証したことにならない。マンション全体の配筋不良を立証するためには、原則的には、柱、梁、壁等、



東西南北すべての箇所を破壊調査し、建物全体に瑕疵が存在する事実を明らかにしなければならないが、これらは被害者側に立証責任があることとなっている。しかし、これらの調査を行うには、多額の調査費用等を要することとなり、被害者側にそうした立証責任を負担させるのはあまりにも不公平である。

④ そもそも、建物は設計・施工した者でなければ、中身がわからない特性を有するものだから、建物の建築過程や内容、瑕疵なきものを施工した事実等は設計監督者、施工者ら建築にかかわった者らが主張・立証すべきはずのところ、現状の裁判では消費者側に瑕疵の存在および瑕疵の修理方法を主張・立証させようとする。これはいかにも不公平であり、むしろ工事の過程や内容を熟知する業者側にこそ瑕疵なき事実を立証させるなど、立証責任を転換させることこそ、安全な建物を社会に存立させる決め手ではなからうか。被害者側にこのような立証責任を課す構成は正しいのか等の問題意識を議論したい。

消費者、被害者の私としては、吉岡弁護士はよくぞ言ってくれたと拍手を送りたい。私は買ったマンションに住むことに毎日苦痛を感じ、企業からは「言っているあなたのほうが違う」と言われ、それならと、解決に向けて裁判をしなければならなかった。毎日の労働、家での苦痛、裁判での重くのしかかる立証責任。このような中で裁判をしようと思うことは、一世一代の、清水の舞台から飛び降りる決心が必要です。買う、建てることで最大の責任を消費者が負う。資料や情報もなし、企業と個人では情報の差がありすぎる。ここのところが転換されれば、清水の舞台から飛び降りなくて済みます。ぜひ進めてほしいです。

被害報告では、耐震強度不足マンション事件の詳しい経過等について、関東ネットの河合敏男弁護士、谷合周三弁護士から報告がありました。大会には、被害者の方が2名みえて、被害者の心理状況や対策委員会結成の経過、裁判の経緯などの報告がありました。担当弁護士は、全国ネットのホームページから探し出したそうです。

雨漏りの被害について、「雨漏れの原因調査と補修」と題して、唐鎌謙二氏（NPO法人雨漏り診断士協会専務理事）による特別講演がありました。

お話の概要は、①雨漏りは難しい、防水の知識だけでは無理、多面的な建築の知識が必要、木造建築物の雨漏りを防ぐために、一次防水、二次防水の考え方や実例の話などがあり、また、②なぜ雨漏りがなくならないか、については、③雨や雪、地震、台風、④日本は土地が高くて狭いこともあって、庇が短く、壁に雨が当たる、⑤人間のミス、⑥あらゆるものが劣化する、⑦技術が進歩すれば人の能力は劣化する、⑧ソーラーパネルの雨漏りが多い等の話がありました。基本的な考え方のご説明や、たくさんのわかりやすい事例によるご報告で、大変わかりやすいものでした。ありがとうございました。聞けば聞くほど雨漏りは難しい。古くて新しい問題ですね。



「鉄骨造・鉄筋コンクリート造建築物の欠陥調査と欠陥判断」については、関東ネットの藤島茂夫建築士、東京理学検査株式会社構造物診断グループ森田達雄氏

の講演があり、その後、河合弁護士が参加してのパネルディスカッションがありました。構造問題に関する調査機器のご説明があり、大変興味深かったです。また、構造問題の立証の難しさも痛感しました。

大会2日目には「設備関係の欠陥の基礎知識《換気設備》」について関東ネットの海野法雄建築設備士の入門講座があり、勝訴判決・和解報告と続きました。

主な大会の内容は以上のとおりですが、大会1日目の終了後には、横浜中華街で懇親会を行いました。多数ご参加いただき、伊藤學先生の米寿のお祝いもあり、「學人形」も駆けつけて楽しいひとときでした。

全国から100名を超える皆様にご参加いただき、欠陥住宅について研鑽を積むことができました。次回は、三重県四日市市での開催となる予定です。皆様誘い合ってください。

(消費者 小原 恭子)



## 2013年度関東ネット第2回研修会報告(1)

私は、2013年度第2回研修会（2013年11月9日）の「マンションの紛争事例（騒音・目的外使用等の判例）」の講師を担当しました。

主な内容は次のとおりです。

### 1 受忍限度論（騒音紛争一般について）

受忍限度論とは、騒音・振動・悪臭等の被害が主張される公害紛争において、被害が生じていれずばすべて違法性を認めるのではなく、諸事情を考慮して被害が「社会生活上受忍すべき限度」を超えていると評価される場合にはじめて違法性を認める法理です（最判平6・3・24判時1501号96頁・判タ862号260頁）。

受忍限度論については、①従来の経緯や紛争解決にあたっての当事者の態度が考慮される、②受忍限度の判断にあたっては、実際問題として、騒音の測定値が騒音規制法や条例に基づく規制基準および環境基本法に基づく騒音に係る環境基準を超えているかどうかが決め手となることが多い、③ただし、「騒音を測定していなければ、受忍限度を超えていると認められることはあり得ない」というわけではない、④規制基準や環境基準については、騒音等を測定すべき場所が明記されている、⑤問題となっている騒音に直接には適用されない（地域あるいは騒音の発生源の点で）規制基準が考慮されることがある、等の諸点に注意が必要です。

### 2 マンションの騒音紛争

東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（以下、「環境確保条例」といいます）の136条は、規制の対象となる者（つまり騒音を発生させる者）を事業者等に限定せず、「何人も、規制基準を超える騒音を発生させてはならない」という趣旨の規定です。しかし、同条の規制では、定められた規制基準値と、敷地境界線で測定した騒音の測定値とを比較すること





になっており、マンションの1室から他の部屋に伝搬する騒音については、敷地境界線で測定することは不可能だから、この規定は適用されないという解釈もあります。

従来の裁判例においては、マンションの1室から他の部屋に伝搬する騒音についてこの環境確保条例136条が適用されるか（あるいは、受忍限度の判断基準として同条を用いることができるか）について、①適用される（したがって当然、受忍限度の判断基準ともなりうる）、②適用はされないが、受忍限度の判断基準とし

ては考慮しうる、③適用されないし、受忍限度の判断基準としても考慮しない、の3とおりの考え方があります。

東京地判平24・3・15判時2155号71頁は、マンションの上階の部屋から下階の部屋に伝わる音（子供の走り回る音であると主張された）について、差止めと損害賠償が認容された裁判例ですが、東京都内のマンションなので、当然、上記環境確保条例136条を受忍限度の判断にあたって考慮しうるかどうかの問題となるべき事案です。ところが、この判決は環境確保条例には全く触れず（騒音規制法の規制基準や環境基準にもいっさい触れていない）、30年以上も前の学者の論文のみに依拠して受忍限度の数値を導いています。これは極めて疑問です。

### 3 専有部分の目的外使用や迷惑行為

専有部分の目的外使用や迷惑行為に対して、区分所有法に基づく「区分所有者の共同の利益に反する行為」であることを理由とする対処方法の規定としては、同法6条（区分所有者の権利義務等）、57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）、58条（使用禁止の請求）、59条（区分所有権の競売の請求）、60条（占有者に対する引渡請求）があります。

目的外使用の裁判例においては、目的外使用であれば原則として（特別の事情がない限り）「共同の利益に反する行為」にあたりと解されているのではなく、それ以外の事情もあわせ考慮して「共同の利益に反する行為」と認定されているようです。

（弁護士 村 頭 秀 人）

## 2013年度関東ネット第2回研修会報告(2)

2013年11月9日(土)に開催された2013年度第2回研修会（テーマ：「マンションの建替え問題（前編）」）の講師は、私が担当しました。

主に、①「建物の区分所有等に関する法律」と「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」との関係、②マンションの建替事業の流れ、③建替え決議の内容・手続・有効期間、④建替えに反対する区分所有者への対応、⑤建替事業の実施主体、⑥権利変換手続の内容、⑦賃借人・抵当権者への対応について、説明しました。

（弁護士 安 田 明）

## 2013年度関東ネット第3回研修会報告

2014年2月8日、関東ネット定例相談会の後、「円滑化法を適用したマンション建て替えの実際・団地建て替えの一例に即して」と題し、2002年に成立した正式名称「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下、「円滑化法」といいます）について、実際に私が扱った、この法律を適用した団地建て替えの経緯についてのお話をさせていただきました。

当日は、大雪の降る中、さらに、講師である私が場所を間違えてしまったため、相談を終えた多くの先生方を長時間お待たせすることになってしまい大変申し訳ありませんでした。話の冒頭ではありますが、この場を借りて、お詫び申し上げます。

さて、上記で「私が扱った」とさせていただきましたが、実際に中心となって事務処理を進めていったのは、円滑化法を適用したマンション建替え事例を多数扱う某コンサルタント集団であり、私はその途中、途中でこれらのコンサルタント集団の方々と住民の橋渡しのような役割を果たしていたにすぎません。円滑化法によるマンションの建替えは、建物の区分所有等に関する法律に基づく建替えに比較して、建替えを容易にしたといわれてはいますが、その手続は専門性が高く、正直なところ、たとえば、老朽化したマンションの管理組合が理事を中心にして自力ですべての手続を行い、建替えを実現するという事は困難であると思います。

1つひとつを説明するのは煩瑣ですので、ここでは詳細は省きますが、たとえば、管理組合を中心とした建替え決議の後、都道府県に対して出される、建替組合設立申請や権利変更認可申請等は、都市計画や建築、さらには税務会計、不動産鑑定知識のある人物が存在しなければ対処できません。

そして、こうした人材を投入するためには相応の費用がかかることになるわけですから、マンション建設開始から約半世紀を過ぎ、都市のインフラストラクチャとして、老朽化マンションのリノベーションを図る必要がある現状に照らし、改善する必要性の高い問題点であると思います。

こうした一般論はともかくとして、今回の研修会では、一般的な老朽化マンションが円滑化法を適用して建て替えるという事例ではなく、あえて欠陥のあるマンションが、欠陥解消のために円滑化法を使用して建て替える、言い換えれば「取壊し建替え」の実現のために円滑化法を使用する場合を例にとりて説明をさせていただきました。

これは、常々、欠陥住宅の相談を受けているわれわれにとって、こうした事例のほうが実際に接する可能性が高いのではないかと思われたためです。また、一般的な老朽化マンションの建替えと異なり、欠陥住宅マンションの建替えでは、たとえば余剰床をつくることなどによって、マンションの建設資金を確保し、既存の居住者の負担を軽くするという方法はとれないことが多いという厳しい制約があることが多いためです。

実際、私が担当した事例でも、分譲業者側は建替えに必要なすべての資金を出すといい、いわゆる円滑化法を適用するためのコンサルタントの費用まで負担するという合意ができましたが、この点が見落とされていけば、建替え計画は暗礁に乗り上げた可能性が高いと思います。

また、余剰床のような方法で外部からの追加資金の調達が困難なケースでは、補修費用ないし賠償金の算定の際に、工事途中で費用切れになることのないよう、十分な注意が必要であることはいうまでもありません。

区分所有者にはさまざまな事情があり、「多少の個人負担」であっても、これを負担しきれずに、権利を放棄して、出て行かざるを得なくなるという事態も十分に考えるからです。

それでも円滑化法による建替えを推進する理由は、1つには、この方法によれば、各区分所有者が負っている住宅ローンなどの担保を、ほとんど無条件に新しい物件への担保として移行させていくことがで

きるという点にあると思います。

マンションではなく、依頼者によっては取壊し建替え費用相当額を入手できた場合でも、住宅ローンの残債を返済しなくてはならず、その残金を頭金にして新たにローンを組もうとしても、年齢的な制約のためにそれができなくなってしまったという厳しい現実と直面することもあったのではないのでしょうか。

そうでなくとも、建物をいったん取り壊すわけですから、債権者との交渉を個別に区分所有者の負担で行わせるのは困難であり、これをほぼ一括して無条件に移転できることは大きいと思います。

このような側面のほか、円滑化法を利用した場合の実際面でのメリット・デメリットは多数ありますが、阪神・淡路大震災以後、マンションの建替えをよりスムーズにし、被害者の救済に資するようにしようとして設立された当該法律は一応の成果を上げているといえるように思います。

今後は、欠陥住宅という問題を通じてのみならず、老朽化したマンションへの対策という新しい課題に対応するため、弁護士のみならず建築士の先生方も積極的に取り組んでいていただきたい話題であると思います。

(弁護士 鈴木 弘 美)

## 会員紹介

### ●原 崇之氏 (弁護士)

皆様、はじめまして。弁護士の原崇之と申します。

このたび、鈴木弘美弁護士からお誘いを受け、昨年(2013年)12月に欠陥住宅関東ネットに入会いたしました。弁護士歴は5年目です。

私は、日本司法支援センター(法テラス)の常勤弁護士として、昨年9月まで、法テラス川越法律事務所で執務をとってまいりました。法テラスは、ご存じの方も多いと思いますが、いわゆる社会的弱者の救済、司法過疎地域の改善等を目的として設立された法人であり、私自身も、これまで、行政機関と連携し、高齢者・障害者支援、少年の権利擁護、DV被害者保護等に努めてまいりました。

建築紛争につきましては、専門性が高く、私のような建築の素人には、なかなか踏み込みにくい分野でしたが、今般、関東ネットに入会させていただいたことを契機に、建築士の方々のご指導を賜り、少しでも建築瑕疵に悩まれている市民の皆様方のサポートができるよう努力してまいり所存でございます。

今後とも、ご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



## こんな建物ありました!!

### ※木造住宅の耐震強度に関するご相談

千葉県習志野市に住む方が、地元のハウスメーカーに設計・施工を注文して、木造2階建て住宅を工事中であるが、契約時の約束と条件が違うので困っていると相談にみえた。約束とは耐震強度をレベル3とする条件である。

通常はレベル1(これは建築基準法で決められている程度の強度)であるため、強度的に安心したい

↑ ということで、レベル3を条件として契約したのである。しかし、火災保険に入るために保険会社と打↑  
↑ ち合わせたところ、現場にレベル3であることを確認してくださいと言われ、問い合わせるとレベル1↑  
↑ だという。

↑ 直ちにハウスメーカーと打合せしたところ、営業は「レベル3と約束したが現場には伝えていなか↑  
↑ った」ということで、これでは新卒の詐欺商法であると相談者は思った。

↑ 至急構造計算書をまとめて認定機関の認定を得てレベル3での施工をすることで、工事を再スタート↑  
↑ することになった。今回は運よく基礎工事の段階でこの問題が発覚したのでうまく解決できたが、一般↑  
↑ の建築主であれば、本件以外にもレベル3で仕事を依頼したのに、レベル1で施工されている被害者は↑  
↑ 多いのではないかと心配である。

↑ 建築主も設計・施工を業者任せにすると思わぬ損害を受けてしまうことになる。

### ↑ ※マンションの排水設計に関するご相談

↑ 東京都三鷹市の竣工12年のマンションの理事長の方から、ここ3、4年、大雨の時に、1階の雨水排↑  
↑ 水がうまく機能せずに1階の住戸の玄関内にも雨水が浸入してくるという相談を受けた。雨水排水桝も↑  
↑ 清掃しているが、年に2～3回はこのような状況になり困っているとのことであった。

↑ 建築設備士と建物を調査したうえで排水設計のチェックが必要であることを説明した。

↑ 最近のマンションは、1階の床の高さが建物周辺の土地のレベルとほぼ同じである場合が多いが、こ↑  
↑ れは容積率いっぱい設計されることと、斜線制限等で建物の高さが抑えられているためと考えられ↑  
↑ る。昔は必ず1階の床の高さは最低でも階段2、3段程度は高くしていたので、このような被害はなかつ↑  
↑ たのである。

↑ 今後はマンションの1階の住戸を購入する際は、慎重に検討しないと同様な被害を受けることに↑  
↑ なると思われる。

(建築士 尾崎 英二)

## ↑ 関東ネット2014年度総会のご案内

↑ 2014年関東ネット総会と講演会を以下のとおり予定しております。皆様、ぜひご参加くださいますよ↑  
↑ うお願いいたします。

↑ 日 時：2014年6月14日(土) 17：00～17：30 総会

↑ 17：45～19：00 講演会

↑ テーマ（仮題）：戸建住宅の建築において注意すべき地盤情報及び地盤調査の方法

↑ 講 師：株式会社環境地質 稲垣秀輝 先生

↑ 場 所：スター会議室 根津 東京都台東区池之端2-7-17 井門池之端ビル8階

↑ 東京メトロ千代田線 根津駅 2番出口 徒歩約2分



## 2014年度関東ネット研修会

今年度の研修会のテーマは、初心に帰って、「建築紛争の進め方及び建築士の意見書の書き方（仮題）」を検討しています。

詳細は、今後決定させていただき、ご案内をさせていただきます。研修会にも、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

## 欠陥住宅全国ネット第36回全国大会のご案内

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36回四日市大会」を以下の日程会場で開催します。

日 程：2014年5月31日(土) 13:00～18:00

6月1日(日) 9:00～12:00

会 場：じばさん三重ホール（定員253名：スクール形式：168名）

〒510-0075 三重県四日市市安島1丁目3番18号

TEL 059-353-8100 FAX 059-353-8104

[http://jibasanmie.or.jp/home/2006/06/post\\_70.html#11](http://jibasanmie.or.jp/home/2006/06/post_70.html#11)

今回の大会では、以下の報告などが予定されていますので、ぜひ、多数、ご参加くださいますようお願いいたします。

- 仙台からの報告（東北大震災から3年を経過した現在の津波被害に関する紛争の状況）
- 特別講演「崖と擁壁（法的ルールとその原理）（仮題）」木村孝弁護士
- 特別講演「建築紛争裁判の到達点と問題点（仮題）」松本克美立命館大学法科大学院教授
- 弁護士にもわかる建築講座「建物の外装・外壁（基礎知識、よくある瑕疵、訴訟上の留意点）（仮題）」木津田秀雄一級建築士

大会内容の詳細は、全国ネットからの大会のご案内をご参照ください。

## 原稿募集 !!

「関東ネット通信」では、以下の原稿を募集しておりますので、奮ってご投稿ください。

### ○「事件紹介（事例報告）」

弁護士・建築士として取り組んでこられた欠陥住宅被害事例について、①事件（事例）の概要、②特徴的な話、③印象に残ったこと、④今後の欠陥住宅被害解消に向けた課題・展望、などをご紹介ください。個人でご執筆いただいても、グループでまとめていただいても結構です。

原稿は、StMichele3@aol.com にご送信ください。

（広報担当 小 原 恭 子）



（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）