

関東ネット通信

2018年5月16日発行

欠陥住宅全国ネット第43回名古屋大会報告

2017年11月18日(土)、19日(日)に、名古屋で欠陥住宅全国ネットの第43回大会が開催されました。1996年12月に神戸で第1回大会が開催されて以降、名古屋での開催は、1999年秋以来、2回目となります。

1日目は、全国ネット代表幹事・吉岡和弘弁護士のあいさつで始まり、冒頭、2017年10月9日にご逝去された伊藤學先生のご冥福をお祈りし、黙祷をしました。

そして、地元の愛知県弁護士会副会長から歓迎のあいさつをいただき、河合敏男全国ネット幹事長からの基調報告の後、立命館大学法科大学院教授・松本克美先生の「民法改正と建築瑕疵責任」と題する特別講演、「特別企画Ⅰ」として、「建築士業務を巡る諸問題」が取り上げられて、①建築士の地盤調査義務、②設備設計の問題、③監理業務の範囲・内容と責任、に関する論点整理と問題提起がなされて、各論点について、パネルディスカッションが行われました。

1日目の最後には、建築士の地盤調査、工事監理等に関する名古屋大会アピール案が提案されて、アピール趣旨は採択され、詳細表現については、全国ネット事務局に一任されました。

大会2日目は、「特別企画Ⅱ」として、「欠陥住宅ネットの相談体制の現状と課題」について、平泉憲一全国ネット事務局長の司会とコーディネートののもと、各地域ネットの代表者からの意見や報告と会場からの発言を得て、議論を深め、今後の、各ネットの活動の課題が確認されました。

その後、各地から、判決・和解事例報告があり、各地域ネットが、欠陥住宅問題の解決に向けて、積極的に活動していることを、あらためて感じさせていただき、関東ネットも、さらなる活動の充実が必要と思いました。

そして、日本弁護士連合会消費者問題対策委員会・土地・住宅部会部会長の千葉晃平弁護士から、日弁連の活動報告、各地域ネットの活動報告、平泉事務局長からの事務局報告があり、最後に、例によって、岩城稯全国ネット副幹事長の閉会のあいさつがあり、無事に大会終了となりました。

なお、名古屋大会でも、1日目終了後、懇親会があり、その後、地元名古屋の皆様にもろもろのご接待をしていただきまして、最後に、カレーうどんで締めさせていただきます。満喫いたしました。

というわけで、関東ネットからの全国大会参加が、若干、少ないようですので、ぜひ、皆様、全国大会にご参加いただければと思います。参加すれば、欠陥住宅問題



の最先端の議論状況に触れることができるとともに、各地の全国ネット会員からの熱い報告や議論により、元気や勇気がもらえます！

関東ネットと全国ネットの二刀流 (two-way player)、ぜひ、よろしくお願いします。
(弁護士 谷 合 周 三)

2017年度第1回研修会報告

2017年10月14日に開催された2017年度第1回研修会では、株式会社住宅あんしん保証（住宅瑕疵担保責任保険法人）の開発営業部大規模修繕保険事業課の五十嵐彰様（一級建築士、一級建築施工管理技士等）をお招きし、大規模修繕時の瑕疵保険の基本的事項や保険支払実例などについてご講演いただきました。

新築住宅工事の場合、発注者や買主を保護するため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律により、新築住宅の請負人や売主に、瑕疵担保責任保険の加入か保証金の供託のいずれかが義務づけられていますので、業者は自ら保険に加入することになります。これに対し、大規模修繕工事の場合、瑕疵担保責任保険の加入は任意ですから、業者が保険に加入しないケースがあり、管理組合側から業者に保険に加入させることが多いようです（保険加入を入札条件にするなど）。そのため、新築住宅の場合と比較して、大規模修繕の瑕疵担保責任保険のほうが、消費者を意識した営業活動や商品開発がなされている印象を受けました。

保険料の例では、屋上等の防水工事に係る保険期間延長特約10年を付けるなどしても、保険料が全体の工事費の1%以内に収まっているので、瑕疵が発覚した場合の調査費用、訴訟費用、補修費用などを考えると、比較的リーズナブルだと思います。

保険事故の事例紹介では、いくつか実際の事例をあげて、事故原因、検査のポイント、修理費などが紹介されました。

質疑応答で議論があったのは、業者が「事実上」倒産している場合です。この保険制度は、業者が保険に加入し、瑕疵があった場合には、業者が、瑕疵担保責任を履行して、その際に保険会社に対して保険金の支払いを請求し、支払対象の80%が保険金により填補されることになります。これに対し、業者が倒産などの事由により相当の期間を経過しても瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者が保険会社に保険金の直接請求を行い、この場合、100%が保険金により填補されることになります。問題は、業者が事実上倒産しているものの、法律上の破産に至っておらず、瑕疵担保責任が履行されない場合、保険金が支払われるのかということが議論になりました。結論としては、保険金が支払われるとのことですが、その場合、「事実上の倒産の経緯」や「相当の期間の経過」などの具体的事情について明らかにする必要がありますとのことでした。

また、研修参加者からは、保険期間内に瑕疵が発覚した場合でも、業者が保険金支払請求を怠ったことで、保険期間が経過してしまい、結果的に保険金の支払いが受けられなかった事例についてご報告いただき、熱気溢れる活発な意見交換がなされました。

被害救済のために瑕疵担保責任保険はとても重要です。今後も被害者の立場に配慮した商品開発と保険の運用を期待します。

(弁護士 高 木 秀 治)

2017年度第2回研修会報告

2017年11月11日に関東ネットの2017年度第2回研修会が行われ、鈴木敦士弁護士から、欠陥住宅問題に関する改正民法の項目について改正前後でどのように変わるか詳しい説明がなされました。その中で、実務上疑問に思っていた点で、改正民法で明らかになった点などについて述べます。

1 協議による時効完成猶予

時効については、中断という制度はなくなり、「完成猶予」と「更新」になったこと、協議による時効の完成猶予（改正民法151条）が設けられ、これにより、当事者間で、紛争が顕在化し交渉しているときに、時効完成間際となり、時効完成を阻止するためだけに訴えを提起するようなことを避けることができることになりました。

権利についての協議を行う旨の合意が書面でなされたときは、最大1年猶予できます。猶予期間中再度の合意もできますが、猶予されなかったとすれば時効が完成すべき時から通じて5年を超えることができません。一方から協議続行を拒絶する旨の通知が書面でなされたときは、その通知の時から6カ月で時効が完成することになります。

2 不法行為による損害賠償請求権の消滅時効

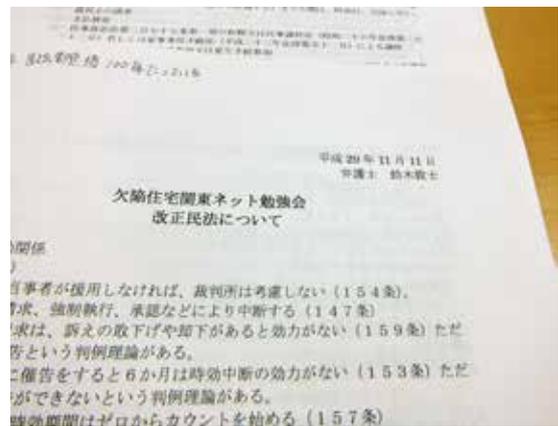
不法行為の損害賠償請求権は、損害および加害者を知った時から3年間、行為の時から20年で時効により消滅することとなりました。従来20年は除斥期間とされてきましたが（最高裁平成元年12月21日判決）、時効と明記されました（改正民法724条）。

除斥期間とすると、たとえば悪質な手抜き工事の結果、求められる耐震性能を満たすことができず中規模程度の地震（震度5強）で建物が倒壊し、人の生命・身体が害されたときに、工事完了・引渡しを受けてから20年を超えていれば請求できないところ、時効の場合、時効援用に対し、信義則違反であると主張することができるのではないのでしょうか。なお、東京地方裁判所民事第22部に在籍したところのある裁判官執筆に係る齋藤繁道編著『建築訴訟』474頁などでは、ブロック塀の倒壊を例にあげて、「偶発性の事故死による損害」などと否定的であります。一概にそのようにいえないのではないのでしょうか。

3 契約不適合責任およびその権利行使方法

改正民法から、「瑕疵」という文言がなくなり、「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」という文言に変えられました。

売買契約の目的物の瑕疵については、これまで、瑕疵担保責任として、損害賠償と契約の目的を達成できないときの解除が認められていました（現行民法570条、566条）。そして、買主が事実を知った時から1年以内に解除または損害賠償請求する必要性がありました。損害賠償請求について、裁判外の権利行使で足り



るとされていましたが、最高裁平成4年10月20日判決は「少なくとも、売主に対し、具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の算定の根拠を示すなどして売主の担保責任を問う意思を明確に告げる必要がある」と判示していました。

請求する損害額の算定根拠まで求めると負担が大きいことから、改正民法では、「不適合の事実」を通知すれば足りることになるとともに、目的物の修補などによる追完請求権も規定されました。

改正点は多岐にわたりますが、事例に即して確認していきたいところです。

(弁護士 高木 康彦)

2017年度第3回研修会報告

2017年度の第3回研修会は、「地盤調査報告書の見方」と題して、小規模建築物の基礎地盤を対象として、報告書にはどのような情報が書かれているかなど地盤報告書を作る立場から、地盤品質判定士の大久保拓郎氏に講師をお願いし、2018年2月10日の定例相談会後に開催されました。

以下が、研修の内容です。

1 地盤と土

地盤：建物の基礎を支える地面

地盤を構成する材料：土と岩

土の区分：細粒土・粗粒土・特殊土・盛土

土の材料：土粒子（個体）＋水（液体）＋空気（気体）

(ア) 細粒土と粗粒土

(イ) 土粒子と水

(ウ) 飽和土・不飽和土

(エ) 土のコンシステンシー

2 地盤調査で何を調べるのか

(ア) 地盤定数

① 支持力計算

② 沈下計算（圧密沈下）

③ N値

(イ) 地下水

(ウ) 地盤構成

3 地盤調査の方法

(ア) 平板載荷試験

(イ) 機械ボーリング

(ウ) スウェーデン式サウンディング試験（SWS）

(エ) 室内土質試験

(オ) 地表踏査

(カ) その他

① 物理探査

② 物理検層

4 調査結果の読み方

(ア) ボーリング柱状図

- (イ) SWS試験柱状図
- (ウ) 室内土質試験結果
- (エ) その他報告書に書かれている事項

地盤は、軟弱地盤（粘性土・砂質土）や地層（洪積層・沖積層）など建物基礎を支持する重要な要素であることは一般的に認識されていると思われませんが、今回の研修で最も認識を新たにすることは、土質工学（地盤工学）の分野では土を材料（部材）としてとらえていたことでした。

2011年3月11日に発生した東日本大震災での液状化問題や丘陵地での切土・盛土、河川敷や沼地などの宅地開発造成に関連する「地盤」問題は、建物に大きな影響をもたらします。

この敷地（地盤）の問題は、土地が一定の限定された広さである限り新たな敷地を求めなければならぬことから、今後ますます多くなることは必然であると思われれます。

その観点からも、関東ネットが地盤の専門家とタイアップして地盤問題に取り組む姿勢は重要であると考えさせられる研修会であったと思われれます。

研修会の最後に、建築士や参加者からいろいろな質疑が出され、講師である大久保氏をはじめ関東ネットに参加されている地盤品質判定士の皆様から応答が行われ予定時間をオーバーして閉会したことも、この「地盤」の重要性が参加者に伝わった研修会であったと思われれます。

（研修委員長・建築士 柴 和 彦）

こんな建物ありました！！

※結露と判断されたが雨漏りだったマンション

大田区のマンション（RC造、7階建て、85戸、築20数年）の雨漏り調査をお願いしたいとのことで、最初に私の事務所で、管理組合の修繕委員長からお話をうかがいました。

3年前に大規模修繕工事を行ったとのことですが、4階の住民から雨漏りしているので見てもらいたいと言われ、大規模修繕工事の設計・監理を担当した設計事務所（改修設計の大手事務所）に調査してもらったところ、結露であるとの報告書が出たので、あらためて第三者の立場で私に調査をお願いしたいとのことでした。

早速調査にうかがったところ、雨漏りの報告があった住戸のリビングの外壁側の隅部分で、床のカーペット底部が水で濡れていることが、指で触って明らかにわかる状態でした。また、天井の外壁に面した箇所で、明らかに雨漏りがあったと思われる黒シミも認められました。

その後、バルコニーへ出て、外部からその雨漏り箇所にあたる部分を見たところ、防水立ち上がり上部のシーリングに一部施工不良箇所があり、また見上げると、上階のバルコニーの床スラブに細いひび割れが見られ、雨漏り跡も確認されました。

この住戸では、なぜか浴室ドアを取りはずして、ビニールカーテンで仕切って使用していましたが、これでは浴室の湿気が部屋に充満してしまうので、これを原因として、設計・監理を担当した設計事務所は結露と判断したようでした。

調査の結果、私は、雨漏りの可能性が高いとの報告書をまとめて管理組合に提出しました。しかし、その後管理組合から、私の報告書を見た設計事務所が再度現場を見て、やはり結露であるとの報告書が出されたとの相談を受けました。

雨漏りは、木造の場合、大体雨漏り箇所の真下に水が落ちますが、コンクリート造の場合、必ずしも真下に水が落ちるわけではなく、コンクリート内で水が移動して、別の場所に雨水が浸入することがあ

るので、目視で雨漏り箇所を特定することはほぼ不可能です。そこで、私は、費用はかかりますが、赤外線カメラによる雨漏り調査を提案して実施しました。

赤外線カメラによる調査では、まず住戸内の各室すべての壁面を撮影し、次にベランダや開放廊下に出て外壁を撮影し、その次にルーフバルコニーと屋上に出て各所を撮影して、これら分析の結果、やはり屋上防水部からの雨漏りが原因であることが判明しました。

赤外線カメラによる写真で見ると、水が回っていない箇所は黄色の明るい色で写りますが、水が回っている箇所は、濃淡はあるものの薄いブルーから濃いブルー、黒色となって写りますので、これら写真を分析して、雨漏り箇所を特定することができるのです。

さらに詳細に調査を進めると、雨漏り箇所は、住戸の上階のルーフテラスのステンレスエキスパンション部と最上部の屋上パラペット端部であることが判明しました。

私は、これまで3回ほど赤外線カメラによる雨漏り調査を実施した経験がありますが、雨漏り調査は赤外線カメラがとても有効であることを再確認できました。

(建築士 尾崎 英二)



会員紹介

●立花 秀夫 氏 (地盤品質判定士)

2017年10月に入会させていただいた、立花秀夫と申します。

私は1970年に名古屋大学土木工学科を卒業後、建設会社の研究部門に勤務し、長らく地盤関連に携わってきました。仕事の延長上で技術士の建設部門、同総合技術監理部門の資格を得ております。その後、機械土工の専門業者、土木設計コンサルタントにも勤め、調査、設計から施工まで幅広く経験させていただきました。これらの間、建築工事の地盤に関する相談を受けることも多く、ビルの根切りから戸建て住宅の沈下・変形問題まで扱ってきました。また、自宅の建替え工事では、ハウスメーカーと基礎地盤のことで大論争したこともあります。

こうした建設の現場や計画段階の調査、トラブル対応などを通してすべての構造物を支える「土」の大切さ、そして不思議さを観てきました。土はある意味で生き物といえます。全く同じ土は存在しませんし、同じ土でも水や周りの状況に応じてさまざまに変化します。私は今でも、1つひとつの事例を学びの場ととらえています。

関東ネットには、地盤品質判定士会の紹介で、2年前から定例相談会に参加させていただいています。が、弁護士、建築士の諸先生の真摯な対応と専門外の分野に対する熱心な研鑽姿勢に心打たれ、ぜひ入会したいと思った次第です。相談に来られる方々の心配を和らげ、問題の解決に少しでも手助けできればと考えております。

最後に、最大の趣味は歌うこと。3年前、幸いにも地元開催のNHKのど自慢・厚木大会でチャンピ



オンになることができました。声を出して歌うことは、大きなストレス発散になります。写真は、家内と2人で歌謡ショーを催したときのものです。

どうかよろしく願いいたします。

●大久保 拓 郎 氏 (地盤品質判定士)

地盤品質判定士の大久保拓郎と申します。以前より関東ネットの定例会にオブザーバーとして参加してきましたが、このたび正式に入会いたしました。

地盤品質判定士は建築学・土木工学分野や不動産・住宅関連産業等に従事する地盤技術者を対象として、主に宅地・住宅地盤の安全や品質確保を目的とする民間資格です。宅地は住宅を支える重要な存在ですが、消費者からみれば住宅と一体の存在であり、宅地の品質とはすなわち住宅の品質の一部です。一方で、私を含めた地盤の技術者はこれまで公共事業や、ハウスメーカー等の企業からの仕事が主体であったこともあり、消費者の方と直接対峙する機会が乏しかったことは否めません。

そうした反省を含めて、これから関東ネットの活動を通じて、消費者の方々の力になるような道を探していきたいと考えています。

どうぞよろしく願いいたします。



●菱 沼 登 氏 (建築士)

2018年3月に入会させていただきました、建築士、技術士（建設部門（土質および基礎））、地盤品質判定士の菱沼登と申します。

現在、地盤品質判定士会幹事にボランティア参加しております。関東ネットへの入会理由は、中村裕昭先生（地盤品質判定士協議会前事務局長）、小野日出男先生（同現事務局長）より当会の活動状況につきましておうかがいして興味をもち、昨年（2017年）5月開催の全国ネット東京大会に自主参加させていただきましたが、当会の活動趣旨に賛同したことによります。

建築士ではありますが、当会では、地盤に起因する住宅トラブルに限定してのかかわりでお役に立ちたいと思っています。主な業務経歴は次のとおりです。

- ・ゼネコン時代：杭・山留め壁工法の開発、建築地盤トラブル対応、社外委員会活動等
- ・大手基礎工事会社時代：技術開発、杭・柱状改良のトラブル対応、施工品質管理指導、経営管理等
- ・現在（一般社団・業務委託契約）：技術アドバイザー、戸建て住宅業界の地盤対策への注意喚起活動等

現在は、大中規模建築物での経験を踏まえ、戸建て住宅業界の地盤対策に関して、適正な施工費の確保とともに施工品質の確保に向けた注意喚起活動を行っています。よろしく願いいたします。



欠陥住宅全国ネット第44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44回京都大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2018年6月2日(土) 13：00～18：20

6月3日(日) 9：00～12：00

会 場：キャンパスプラザ京都

〒600-8216 京都市下京区東塩小路町939

今回の大会では、以下の報告などが予定されています。多数の方がご参加くださいますようお願い申し上げます。

- 特別講演「民法改正と建築瑕疵責任」(仮題) 講師：潮見佳男先生
- 特別講演「中古住宅のインスペクション制度について」(仮題) 講師：国土交通省の担当官
- 「タイルの剥離落下問題」(仮題)
- 判決和解事例報告

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。



(関東ネット事務局)

東京都千代田区麹町4-5 KSビル2階

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：志水美美代(代表)

編集責任者：高木秀治(事務局長)