

関東ネット通信

2019年5月12日発行

欠陥住宅全国ネット第45回松山大会報告

2018年11月18日～19日に愛媛県・松山で行われた全国大会に参加してきました。

全国大会は初日の午後に始まり翌日の午前中で終わりですので、朝一番の便で松山に行き、日曜日の遅くに帰ってくることで松山観光もできます。

まずは、松山城を見学。天守閣は現存13天守閣の1つで、小さいながらも見事な風格です。いつも地方に行くたびに、巨大な石垣を含む城郭を見て、当時の生産力でよくもこんなものが作れるものだと驚いてしまうのです。これは、建築基準法などできる前からあった建物ですので、既存不適格建物なのでしょう。

今回の第1テーマは、マンションの大規模修繕です。

関東ネットの相談でも、たくさんのマンション管理組合理事の方がいらっしゃいます。大変な労力を費やして、自分とみんなの資産を守るために活動されている姿には頭が下がります。その中でも大きなトピックが大規模修繕です。標準的には12年ごとに大規模修繕を繰り返し、マンションの資産価値を守るべきとされています。実際には、理事には建築の専門知識がありませんから、管理会社やコンサルタントに依頼することになります。

ところが、この際に過大な費用を吹っかけられ、知識のない理事にはこれを見抜くことやコンサルタントの思惑に抵抗することができず、積立金が減少し、長期的な計画に支障が出るケースが頻繁にみられます。悪徳コンサルタントあるいは悪徳修繕業者というべき企業から、食い物にされているのです。

講演者は株式会社シーアイビー一級建築士事務所の須藤桂一氏です。

須藤氏は、大規模修繕に、いわば善玉コンサルタントして関与し、合理的な手法で修繕費用を下げさせるということです。

大規模修繕は外壁業者、塗装業者、防水業者、水道業者などさまざまな職種がかかわる作業を含んでおり、ある程度の規模のゼネコンがたくさんの下請業者を使って修繕を実施するものです。複数のゼネコンに入札をさせるところまでは通常の手法ですが、各職種の業者への依頼価格を明記させた資料を提出させるのが肝だということです。

この資料を基にして、各業者を最も安い業者に差し替えて、最も安価な組合せでの大規模修繕の計画を立てるそうです。

しくみを聞くと合理的でいかにもうまくいきそうです。

これらのゼネコン、下請業者への連絡業務を行うのが、須藤氏のいうコンサルタントの仕事ということでした。費用を減額させた額に割合を乗じて報酬を得るのだそうです。

マンションは日本中に建っており、この修繕は大変巨大な市場です。須藤氏のやり方が唯一の解決方法なのかはわかりませんが、多くのマンション居住者の資産が守られるよう、良質な大規模修繕がなされるべきことは明かです。これからの欠陥住宅相談でも重要な部分を占めることは間違いないでしょう。

1日目の暮れには、谷合周三弁護士とあこがれの道後温泉に行ってきました。道後温泉は、美しい木造の建物が有名ですが、1つの温泉施設の名前です。以前から写真は繰り返し見ていましたが、実際に行ったのは初めてです。

松山の人が、市電ができたのは明治の初期で、日本でほぼ最初なのだと自慢していましたが、松山の先進性とおしゃれさには脱帽です。

2日目は事例報告でした。

私が関東ネットからの報告として、「ホールダウン金物折曲事件」を報告しました。

質疑では答えきれない部分もありましたが、高木秀治弁護士の助け船で事なきを得ました。

教訓としては、パワーポイントは、もっとインパクトのある図面をはっきりと見えるようにすべきことでした。自分の小さいPCのディスプレイでは見えるからいい、と思わずに問題の部分をもっと大きく線も太く表示しないと、広い会場のプロジェクター投影ではよく見えないことがわかりました。「ホールダウン金物折曲事件」と銘打ったのですから、どう曲げたのが明確にわかる図面を作成すべきでした。

各地のネットの活動報告が押しに押すのもいつものことです。

盛りだくさんの内容で、日本中で仲間ががんばっているのを知ることができると、元気が出ます。実践的な知識も得られて、実務にもとても役に立ちます。次回の札幌大会も楽しみです。みんなで行きましょう！

おまけとして、私は2日目が終わった後、「坂の上の雲博物館」へ行きました。松山は夏目漱石だけではなく、正岡子規、日露戦争の秋山兄弟の出身地です。司馬遼太郎の「坂の上の雲」でも有名です。

無料のガイドとともに、街を案内してもらいましたが、「ぼっちゃん」の有名な「ぼったぞなもし」のことを話したら、「あれは、別に馬鹿にしたわけではないのです。『もし』は申し上げますという意味で、大変尊敬した表現なのですが、坊ちゃんの記述のせいで馬鹿にしているかのような表現と受け取られているのがとても残念です」と言っていました。夏目漱石の威名を町中で利用しつつ、松山のことを正しく理解してもらえないことに、松山の人々の思いは複雑極まりないようです。

(弁護士 澤 藤 大 河)

2018年度第2回研修会報告

2018年度第2回の研修会は関東ネット若手のホープ、澤藤大河弁護士および君塚大樹弁護士による「慰謝料の裁判例（前半）」でした。

「慰謝料」というのは、経済的な損失と異なり絶対的な数値がなく、弁護士として依頼者から金額を尋ねられた場合、最も回答しづらい項目です。この点、交通事故の場合には入通院期間および後遺障害の程度によって慰謝料額も定型化されており、また、その他の分野においても、たとえば不貞行為や詐欺等の財産犯罪の慰謝料などはかなり基準が明確になってきているという状況の中で、ある意味最も慰謝料額が読めない分野の1つが建築訴訟における慰謝料であるといっても過言ではないと思います。

そこで、私としては個人的にも建築訴訟における慰謝料額に関するデータの集積などがあればいいなと思っていた矢先、このような研修会が開催され、大変勉強になりました。

研修会においては、松本克美立命館大学教授の資料2種とともに58の判例についての調査結果が判決年月日および裁判所、事案概要、認定損害額（主文の総額）、請求慰謝料額、認定慰謝料額、認定内容（認定の根拠）といった形でまとめられた一覧表が配布され、いくつかの事例の判断要素や全体的な傾向（損害額が大きいものは慰謝料額も多額に認められる傾向がある等）をご説明いただきました。こ

こちらの配布資料は、今後われわれ弁護士が依頼者や相談者の方から、慰謝料額の相場を尋ねられた場合に参照できる「保存版」です。

そして、こちらの資料や研修会でのご説明をうかがっても、今なお建築訴訟における慰謝料額は定型化にはほど遠い状況にあります。建築訴訟のもう1つの特徴として、裁判官自身が建築訴訟にさほど精通していないという事情があります（東京地方裁判所民事第22部の裁判官でさえ、「僕はあまり建築は詳しくないので」と正面きっておっしゃる裁判官もいます）。この点からは、建築訴訟は他の種類の訴訟以上に、受任事案に近く、高額な慰謝料額が認定された判例を抽出して主張に織り込む（＝裁判官に紹介する）ことによって、慰謝料額を増額してもらう方向にもっていきやすいという側面もあるように思います。

澤藤弁護士、君塚弁護士、これだけの資料をまとめられるのはかなりの労力を費やされたことと思います。ありがとうございました。

（弁護士 鈴木 ゆりか）

2018年度第3回研修会報告①

2019年2月9日開催の2018年度第3回研修会では、君塚大樹弁護士と澤藤大河弁護士が担当されて、欠陥住宅判例のうち慰謝料否定例の検討結果の報告が行われ、報告後、質疑などを行いました。

第2回研修会では、慰謝料肯定例の報告がありましたので、第3回は、慰謝料判例第2弾の報告でした。

2005年から2017年まで55の否定例を検討されての報告、紹介がありました。各判例について、被害者からの請求内容、裁判所の判断、慰謝料に関する主張と判断をコンパクトに整理されて、認定された損害額、請求していた慰謝料額も一覧できる表で、各判例の趣旨が、簡潔に表現されており、大変参考になりました。

裁判所が、慰謝料が認められないとする理由は、「瑕疵に関する財産的損害が填補されても、なお、慰謝されない精神的損害があるとは認められない」といった趣旨の判断が多いとのことでした。

また、重大な構造上の瑕疵が認められていたり、雨漏りの被害が認められているケースなどもありますが、それでも、慰謝料が認められないとする判断もありました。

第2回研修会では55件の慰謝料肯定例が紹介されていましたが、まだまだ、慰謝料を認めない判断も多いと感じました。

今後は、慰謝料を認めてもらうために、どのような事情を主張し、立証していくことが必要なのかを、さらに勉強していかなければならないと痛感しました。

（弁護士 谷 合 周 三）

2018年度第3回研修会報告②

2019年2月9日の2018年度第3回研修会では、「木構造（在来工法）の構造計画について」と題して、藤島茂夫建築士から報告がありました。

いわゆる4号建物では、構造部材の配置計画に問題があり、特に、梁の間隔や高さが不適當であるため、梁がたわみ、床鳴りや傾斜などの不具合が生じる事例があります。そこで、正しい梁の配置計画についてご説明いただくというのが企画の趣旨です。

梁は建物の水平方向にかけられ、床や屋根の過重を支えるものですが、今回は、床梁を中心にし、床の構造について、模式図をもとに説明がなされました。柱と柱の間にかけてある梁が大梁、柱に直接接していない梁を小梁と呼びますが、一般的には、仕上材から順にみると、床板は長手方向にはり、根太

を床板と直交してはり、小梁は根太と直交し、大梁は小梁と直交するように配置するということです。

梁の配置に関する法令の定めとしては、建築基準法20条が建築物は震動および衝撃に対して安全な構造のものとして政令で定める技術的基準に適合するものでなければならないと定めています。そして、建築基準法施行令36条の3第1項は、柱、梁、床、壁等を有効に配置して、建築物全体がこれに作用する震動および衝撃に対して、一様に構造耐力上安全であるようにすべきとし、同条3項は、使用上の支障となる変形または振動が生じないような剛性および瞬間的破壊が生じないような靱性をもたすべきとしています。なお、変形制限については、日本建築学会『木質構造設計規準・同解説』に言及があり、梁の過重状態における許容最大たわみは、原則として2cmあるいは、スパン／300とされています。

そして、具体的な梁の配置方法の基準として、平成12年建設省告示第1459号と「木のデザイン図鑑」に掲載されている構造計算で求められた参考表の紹介がありました。平成12年建設省告示第1459号では、建築基準法施行令82条4号（保有水平耐力計算）の基準として、木造では床梁について、梁のせい（高さ）／梁の長さが12分の1以上でなければならないとされています。また、参考表は、材木の寸法がJAS規格で定められていることを前提とし、床梁について、柱の間隔が1800のときには、120×210の部材であれば梁間（スパン）は2700、120×300の部材であれば梁間3600とするなどの基準です。

なお、構造計算などない時代から日本には木造建築が建てられていますが、古くから大工に伝えられている設計方法としては、3.5寸（約10.5cm）角の柱を1間（約181.8cm）の間隔に配置した場合に、梁間が1間のときは梁のせいは柱と同寸法とし、梁間が1尺（約30.3cm）長くなるごとに、梁のせいを1寸（3.03cm）加算するというものがあるそうです。梁間が2間であると、1間すなわち6尺長くなりますので、梁のせいは、6寸（18.18cm）加算することになり、28.68cmとなり、前記の参考表に近似することになります。古くから伝わる知恵が現代の科学的な基準と合致していることが興味深く思いました。

（弁護士 鈴木 敦 士）

レオパレス21欠陥住宅110番報告

2019年4月20日(土)の午前10時から午後5時までの間、オーナー向けの「レオパレス21欠陥住宅110番」を開催しました。相談会の趣旨としては、レオパレスが設置した相談窓口ではオーナー被害者は聞きたいことを十分に聞けないおそれがあるので、会社が設置した相談窓口とは別に、被害者側の立場に立つて専門的な助言を受けられる相談窓口を設置するというものです。事前に東京地方裁判所の司法記者クラブで会見を行い、当日はNHKの取材が入り、お昼の首都圏ニュースで報道されたことにより、反響が大きく、合計41件もの相談が寄せられました。

相談者の物件所在地は、東京、神奈川、千葉、埼玉、群馬、茨城、大阪、愛知、福岡、山梨、鳥取、福島、岡山、長野、京都などさまざま、全国各地から相談が寄せられました。主な相談内容としては、「レオパレスの物件を中古で購入したが、今回の問題発覚後、レオパレスからの連絡が全くない」、「レオパレス物件について、不動産会社が紹介を停止している。家賃保証がない一般管理や個人管理の場合は死活問題となる」、「調査により界壁は異常なしと判断されたが、自分で確認したところ、隙間や割れが見受けられた」、「入居している部屋は調べられないとして、建物の一部しか調査が完了していない」、「いつ調査が完了するのか見通しが立たない」、「レオパレスの調査により問題なしと判断されたが信用できない。第三者の建築士に依頼して調査を行いたい」、「現在満室で調査を入れられない。レオパレスが倒産した場合はどうなるのか」、「今回の問題とは別に当初から不具合が多数あり、補修を行う予定になっているが、補修が実施されず、そのままの状態となっている」などがありました。

可能な限り法的な助言を行いましたが、解決困難な課題に直面するたびに、あらためて今回の欠陥住宅問題の重大性、影響の大きさを痛感しました。会社には、迅速かつ1人の被害者も漏らさない徹底し

た被害救済と、問題の本質に迫る原因の解明、再発防止に尽力することを願います。

(弁護士 高 木 秀 治)

こんな建物ありました!!

※雨漏りを結露と説明して施工業者側はよく建築主をだます

昔テレビで、旧日本住宅公団が建設した東京都八王子市南大沢の分譲マンションの雨漏りの状況が紹介され、住民は公団側から結露だと言われ放置されて困っているとされていました。この南大沢の件はその後いっさいマスコミには出なくなりましたが、実際は建て替えたり、大規模な改修をしたりして解決されたようです。

私も同様な問題で相談を受けましたので事例を紹介します。

1 マンションの大規模修繕での事例

港区のマンション(築20数年)で、大規模修繕工事後2年ほどして雨漏りしたので、大規模修繕の設計・監理をしたS設計(大規模修繕の改修設計の大手事務所)の担当者が調査に来たところ、これは結露であると報告書が出されました。管理組合は納得できずにセカンドオピニオンとして再度調査してほしいと私共の事務所に依頼があり、早速現場に行きました。

リビングの外壁に面する天井の入隅部分に雨漏りの跡が見られ、しかもカビも出て黒ずんでいます。その下の床面のカーペットの端部も一部持ち上げるとカーペットが濡れています。住民に話を聞くとサッシ面(枠やガラス)には結露は見られないとのこと。雨漏りとの報告書を出しましたが、S設計は結露として譲りません。私は管理組合と話をして、費用はかかるものの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。その結果、室内に漏水があること、その原因は屋上防水の不具合によるものと判明し、設計事務所、施工会社ともにそれを認めて改修工事を完了しました。時間をおいてあらためて赤外線カメラで雨漏りがなくなったことも確認しました。

原因は、屋上防水の端部の納まりが不十分で、端部を金物で押さえる等の改修をしていたのでした。設計事務所が雨漏りを結露とごまかすのは極めて珍しいといえます。

2 木造住宅での事例

2年ほど前に木造2階建ての住宅を建てた方のご相談です。

竣工後、1年ほどして玄関底の取付部分からの雨漏りが見られるようになったので、その部分にあたる内壁のボードをはがして様子をみたところ、雨の時に水漏れがあることが確認されたのでハウスメーカーに来てもらうように頼んだが、それは結露が原因だと言って検査してもらえない、どうしたらよいかとのご相談でした。

私は、雨の時に室内に浸水するのが雨漏りであり、木部に結露してそれが流れてくることはないこと、もっと結露しやすい、サッシやガラスまわりに結露していなければ雨漏りであることを説明し、雨漏りはすべての建物について施工業者が10年間保証するので至急直してもらうべきと伝えました。

(建築士 尾 崎 英 二)

会 員 紹 介

●高 崎 康 治 氏 (建築士)

大学生時代は都市計画を専攻する一方でワンダーフォーゲル部に所属し、街と山の生活との二股をかけていました。卒業後、黒川紀章建築都市設計事務所等に勤め、2年前に独立し、マンション大規模修繕や公共建築改修の設計・監理、新築設計を中心業務としています。



振り返ってみれば、どの活動にも共通しているのが、事前の調査と現状の把握が大切だということです。山をよく知らなければ道に迷って遭難してしまう。建物をよく知らなければ無駄な工事をしてしまう。そうならないために過去をよく知り、現状をよく分析し、未来のために計画を立てる。こういう作業が元々自分の性格にあったのかなと思います。

関東ネットでの今後の活動でも相談者の言葉をよく聞き、建物の調査をしっかりしてよく分析し、よいガイド役となることができるよう努めていきたいと思っています。

欠陥住宅全国ネット第46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46回札幌大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2019年6月1日(土) 13:00～18:00

6月2日(日) 9:00～12:00

会 場：札幌市教育文化会館研修室301

〒060-0001 北海道札幌市中央区北1条西13丁目

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。

○平成30年9月6日北海道胆振東部地震被害報告と課題(仮題)

○建築士の地盤調査義務

○建築訴訟における立証責任

○サブリース業者、ハウスメーカー等による違法建築被害の報告と問題点

○建築士のための改正民法講座

○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)