

# 関東ネット通信

2019年11月4日発行

## 欠陥住宅全国ネット第46回札幌大会報告

2019年6月1日～2日にかけて、札幌市教育文化会館で開催された全国大会に参加してきました。全国大会への参加は実に久しぶりで、前回参加したのがいつだったか思い出せないほどなのですが、今回はアクセス抜群の初夏の札幌ということで、日頃不義理をしている家族への罪滅ぼしの旅行も兼ねようと思立ち、2歳の息子と夫を同伴しました。息子は生まれて初めての飛行機でしたから、空港で、機内でとテンションMAXの大騒ぎをやらかし、2人を大通り公園に放って会場に着くまでに、私が疲弊しきったことはいまでもありません。しかし、会場に着くと、代表幹事の吉岡和弘弁護士はじめ、皆さんの相も変わらずエネルギッシュな姿に元気をいただきました。

最初のテーマは、国土舘大学理工学部の橋本隆雄教授による「平成30年9月6日北海道胆振東部地震被害報告と課題」。地震の被害が土地の成り立ちと関連づけて分析され、写真と図面を用いたとてもわかりやすい説明でした。一見どこも変わらないように見える住宅地も、元の地形や地盤構成、活断層との位置関係や地下水位などによって被害の出方が変わってくることもありありと認識でき、これまでは天災、不可抗力で片づけられていた問題も、事前調査や、問題となりうる要因への対処を無視・軽視したことによる人災、欠陥として扱われる事例が増えてくるだろうと感じました。

そのうえで、第2のテーマは「建築士の地盤調査義務」に関する議論です。被害救済の観点からすれば、建築士にも地盤調査をなすべき積極的義務があるといいたいところですが、建築主が地盤調査を拒否した場合や、調査会社のデータが誤っていた場合などはどうなるのか、設計者、建設業者としてどこまで何をすべきなのかについての意見交換を聞いていると、なかなか線引きが難しい課題であると感じました。

第3のテーマは建築訴訟における立証責任と裁判例の紹介、第4のテーマはレオパレス違法建築問題につ



いての報告と大手ハウスメーカーによる「大臣認定」等の不適合事案の事例紹介でした。

その後は、もちろん全体懇親会ですが、今回は家族同伴のためやむなく欠席し、翌朝、家族より一足早く起床して会場へ。2日目最初のテーマは、河合敏男弁護士による「建築士のための改正民法講座」。「建築士のための」ということですが、改正民法の体系的整理をきちんとしていませんでしたので、弁護士の私にとってもとても勉強になり、助かりました。その後は、各地からの判決・事例報告など。第一人者の方々が、苦勞しながら難事件に取り組む様子は、毎度ながら励みになります。

終了後、早々と会場を後にし、夫と連絡をとると、札幌駅前の「トーマスランド」にいるとのこと。迎えに行ったら私に「え？ もう来たの？」という顔をした息子をなだめすかして移動し、オフィスビル街の天気の良いテラスでサッポロビールを堪能。その後は地下鉄に乗り、夫と私がどうしても行きたかった旧HTB裏の公園へ。「水曜どうでしょう」の聖地に大感動し（これはわかる人にしかわからないかと）、帰宅。

大充実の1泊2日でした。全国大会は、やはり参加すると明日からまたがんばろうという気持ちになります。今後も何とかやりくりしつつ、参加したいと思います。

(弁護士 城田 孝子)

## 2019年度関東ネット総会報告

2019年6月8日(土)定例相談会終了後に、2019年度関東ネット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 活動報告

関東ネット代表の志水英美代弁護士による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102名（建46（注・他の専門家を含む）、弁44、学1、一般11）
- 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2019年5月まで） 527件（110番からの相談含む。月平均2.5件）、2018年6月～2019年5月までの1年間：15件（月平均1.2件）
  - Ⓑ 定例相談（2005年10月～2019年5月）（毎月第2土曜日開催） 新規749件（月平均4.6件）、継続739件（月平均4.5件）、2018年6月～2019年5月までの1年間：新規69件（月平均5.9件）、継続61件（月平均5.1件）
- ④ 活動状況
  - Ⓐ 2018年度研修会
    - ㉠ 第1回研修会（2018年9月5日） テーマ：「タイル剥離問題」
      - ・高嶋卓「外壁タイルの瑕疵と施工者の責任」（判例タイムズ1438号48頁以下） 講師 鈴木敦士弁護士
      - ・具体的事例 講師 鈴木弘美弁護士、柴和彦建築士
    - ㉡ 第2回研修会（2018年11月10日） テーマ：「慰謝料の裁判例——前編」 講師 君塚大樹弁護士、澤藤大河弁護士
    - ㉢ 第3回研修会（2019年2月9日）
      - ・「慰謝料の裁判例——後編」 講師 君塚大樹弁護士、澤藤大河弁護士
      - ・「梁の掛け方」 講師 藤島茂夫建築士
  - Ⓑ 2018年全国ネット欠陥住宅110番（7月7日）：5件、2019年関東ネットレオパレス21欠陥住宅

110番（4月20日）：41件。

㉔ 定例相談会 毎月第2土曜開催。

㉕ 相談事例検討会、判決和解事例報告

㉖ 運営・研修・広報委員会 月1回開催（定例相談会終了後）。

㉗ 広報等 ホームページによる活動紹介・相談受付（URL：kjknnet.org）、関東ネット通信 34号（2018年11月4日発行）・35号（2019年5月12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 役員選任

役員を選任について、以下のとおり提案があり、承認可決されました。

代 表 弁護士 志水英美代

副 代 表 建築士 藤島茂夫

事務局 長 弁護士 高木秀治

事務局次長 弁護士 谷合周三 建築士 柴 和彦

運 営 委 員 建築士 尾崎英二（東京） 消費者 小原恭子（東京）

消費者 宮崎みつよ（東京） 建築士 中神岳二（千葉）

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） 建築士 塩田純一（東京）

会 計 弁護士 谷合周三（補助者 成瀬 修）

会 計 監 査 弁護士 澤藤大河（東京）

顧 問 弁護士 田中峯子（東京）

全国ネット幹事

弁護士 志水英美代 建築士 藤島茂夫 建築士 柴 和彦

弁護士 谷合周三 弁護士 高木秀治

## 4 今後の活動計画等

今後の活動計画について、以下のとおり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とりつつ、主に次の活動を行う。

㉘被害相談救済、㉙被害予防説明会、㉚会員研修、㉛法廷傍聴支援、㉜勉強会・事例報告研究会・地域会合等の実施、㉝会員交流、㉞他団体との連携、㉟広報、㊱震災対応の準備

② 予定活動等

㉘ 定例相談会 毎月第2土曜日午後1時～5時。

㉙ 2019年欠陥住宅110番 7月6日(土)10時～16時、池袋総合法律事務所（東京都豊島区東池袋1-30-12城北自動車会館6階）

㉚ 2019年度研修会 日程：9月、11月、2020年2月（予定）。定例相談会終了後開催。テーマ：研修委員会より提案予定。

㉛ 相談事例検討会

㉜ 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）。

㉝ 課題等

- ㉞ 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応
  - ㉟ 相談件数の増加
  - ㊱ 欠陥予防活動の充実
  - ㊲ 地盤品質判定士協会との連携
  - ㊳ 広報委員会、研修委員会の充実
  - ㊴ 震災対応
  - ㊵ 全国大会および幹事会開催 幹事会：現地会議 9月7日(土)・8日(日)、全国大会（神戸大会）12月7日(土)・8日(日)。
  - ㊶ 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あいさつがあり、閉会となりました。

(弁護士 高木 秀治)

## 2019年度関東ネット総会時の講演会報告

2019年6月8日(土)、河合敏男弁護士に、「建築士のための改正民法入門」をテーマとしてご講演いただきました。これは同じ年の春に開催された全国ネットの第46回札幌大会で講演されたものと同じ内容です。とてもわかりやすく好評でしたので、関東ネットの会員向けに再度ご講演いただいた次第です。

契約責任について、旧民法では債務不履行責任と瑕疵担保責任に整理されていましたが、新民法では契約不適合責任に一本化されることになり、売買契約も請負契約も同じ考え方になります。「瑕疵」が「契約不適合」に置き換わることで、その概念に実務上の変更はないといわれていますが、実際の運用が気になるところです。また、旧民法では請負契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は、瑕疵修補に代えて、または瑕疵修補とともに請求することができましたが、新民法では債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができるときの要件が具体的に定められ、その解釈如何によっては従前よりも損害賠償による被害回復が困難になるのではないかと心配です。

また、新民法では権利の期間制限も大きく変わります。契約不適合を知った時から1年以内にその旨を売主または請負人に通知しないときは、原則として、その不適合を理由とする請求などができなくなってしまう。さらに、権利を行使することができる時とは別に、権利を行使することができることを「知った」時から5年で消滅時効が完成するようになります。欠陥住宅の問題は、調査に専門家の協力を必要とするなど、一般の民事事件よりも準備に多くの費用と時間がかかりますので、このような権利の期間制限が厳格に運用されてしまうと、被害救済が非常に困難になってしまいます。新民法における裁判所の運用を注視する必要があると思いました。

講演会の最後では会員から多くの質問や意見があり、会場の使用時間を過ぎてしまうほどの盛況ぶりでした。

(弁護士 高木 秀治)



## こんな建物ありました!!

### ※サッシをめぐる事例

#### 1 サッシからのすき間風で困っている

千葉県のマンション（築5年）で寝室のサッシ（突き出しタイプ）からすき間風が入り、レースカーテンが揺れるほどです。

ディベロッパー（売主）とサッシメーカーと打合せをして改修してもらい、5カ所あるサッシのうち3カ所は改善されましたが、2カ所は相変わらずすき間風が入ります。どうしたものか。

私のアドバイスは、この住戸だけの問題として交渉するのか、管理組合として全戸にアンケートを配り、他の住戸で同じような現象があるかを調べるのか、検討が必要ということです。同じ現象がみられれば、建物全体としての交渉が必要になります。

また、サッシの性能を具体的に出示してもらうこともアドバイスしました。内容は、風圧テストでどのような数値までならよいのかということと、その数値による現象がどのようなものか——カーテンの揺れ具合、または風船を置いてどの程度揺れるかなど数値と現象を結びつけてのデータの提出です。

この程度は大丈夫とか、区分所有者はこれでは不十分とか、人の感覚のみで交渉しては解決にならないことを説明しました。

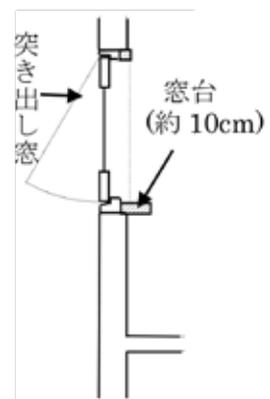
#### 2 サッシからのすき間風で紙風船が揺れる

建築の不具合調査で東京都調布市の木造2階建ての新築の住宅に向いたときのことです。

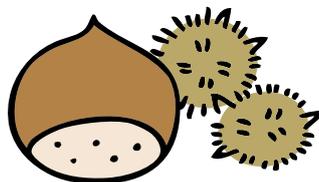
壁クロスのはび割れなど、かなり細かい箇所について指摘され検査しました。その際、最後に指摘されたサッシからのすき間風について私もそこまで気にされるのかと驚きました。

ご主人は大手の化学関係の会社の研究所に勤めている方です。主張される内容は、1階から2階へ上る階段の踊り場の壁についているアルミ製の突き出し窓のことです。

台風など強風の時に窓台に置いてある紙風船が（窓台から落ちることはないが）揺れるのでサッシの欠陥ではないかと主張されるのです。私の考え方を説明しました。サッシは密閉性はあるが、サッシ部材間で小さなすき間もなく完全に部材が密着していれば開閉に支障が出ます。強風の際、雨がサッシから入るとか、カーテンが揺れるなど、何か生活に支障が出るとかと質問したところ、それはないと返事でした。したがって、サッシの欠陥とはいえないと回答しましたが、化学の研究者等はそこまで考えるのかと驚きました。



（建築士 尾崎英二）



## 会員紹介

### ●成 澤 満 氏 (建築士)

皆様、初めまして。建築士の成澤満と申します。

私は、「欠陥住宅を正す会」という欠陥住宅問題に対して紛争解決へと取り組んでいる会に参加させていただき、建築士として消費者の皆様の相談員として長い間務めてまいりました。その間に、某案件にて相談者のご依頼していた高木秀治弁護士と初めてお会いして、欠陥住宅紛争の救済に協力させていただきました。高木弁護士からのお誘いもいただきまして、2019年8月に欠陥住宅関東ネットに入会いたしました。建築士歴は住宅、集合住宅、商業施設などの設計・監理を中心に長年従事してまいりました。



欠陥住宅関東ネットの定例相談会に初めて参加させていただき、いろいろな相談者に対して弁護士と建築士が複数にて相談に応じている体制に非常に驚きを感じました。相談にいらっしゃった皆さんへの迅速な対応と、複数の専門的な見解を得ながら的確な対応が実現できるよい組織だと感じました。さらに建築士のみならず、建築構造士、建築設備士、さらには土質の専門家も対応されていることに感銘を受けました。近年の住宅の問題は非常に複雑化して、建築の中でも計画意匠以外の構造、設備、土質などの専門家の協力が不可欠となります。また近年は、日本国中で震災、台風など自然災害も頻繁に起こっています。住宅の安全性に対する関心も非常に高まっています。ますます欠陥住宅関東ネットの役割は大きなものになると感じています。弁護士、建築士、建築構造士、建築設備士、土質専門家などの多くの皆さんの協力により欠陥住宅被害救済に取り組んでいきたいと考えます。私も微力ながら欠陥住宅に悩む皆さんへより迅速・的確なサポートができるように尽力できればと考えています。

今後ともよろしくお願いたします。

## 欠陥住宅全国ネット第47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47回神戸大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2019年12月7日(土) 13：00～18：00 12月8日(日) 9：00～12：00

会 場：神戸市教育会館 〒650-0004 兵庫県神戸市中央区中山手通4丁目10番5号

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。

○阪神淡路大震災25年目の総括、○マンションの瑕疵紛争における問題、○建築瑕疵紛争における立証責任、○建築士の地盤調査義務、○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)