

関東ネット通信

2015年5月15日発行

欠陥住宅全国ネット第37回下関大会報告

2014年11月22日(土)から23日(日)にかけて、山口県下関市の海峡メッセ国際会議場において、欠陥住宅全国ネットの第37回となる全国大会が開催されました。

1日目は、特別企画として、「宅地の安全を考える」と題して、宮城県仙台市の地滑り被害、千葉県浦安市の液状化被害、京都府福知山市の水害、広島県広島市安佐南区の土砂災害など、各地の宅地被害の報告がなされました。宅地被害は、居住者の生命・身体に重大な危険を及ぼすケースが多く、また、その被害も広範囲に及ぶ傾向があり、被害の深刻さは、住宅がかかわる被害の中では際立ったものでした。



特別講演では、地盤工学会「地盤リスクと法・訴訟等の社会システムに関する研究委員会」委員長の稲垣秀輝先生より、「宅地被害について」と題して、具体的な地盤リスクについて、地形図等によりわかりやすく解説していただきました。稲垣先生には、2014年度の関東ネット総会の講演会でもご講演いただき、受講者に質問を投げかけるスタイルで、大変楽しい勉強会となりました。今回も、同様に質問を投げかけるスタイルで、楽しく、かつ、緊張感がある講演会となりました。

その後、立命館大学法科大学院教授の松本克美先生より、「宅地被害の法的救済について」と題して、宅地被害に関する法律論をわかりやすく整理していただき、また、重要な判例なども紹介していただき、大変充実した内容でした。

2日目は、「初動調査（予備調査）のあり方」と題して、中国四国ネットの風呂橋誠弁護士が司会進行役となり、各地域ネットの代表者が登壇し、各地域ネットより予備調査の実情を報告したうえで、皆で予備調査のあり方をあらためて考えるという企画を行いました。各地域ネット一同が揃った形でのディスカッションは、全国大会史上初ということで、お互いのよいところを学び合える素晴らしい企画でした。

(弁護士 高木 秀治)

2014年度第2回研修会報告

2014年度研修会テーマの「基礎から学ぶ建築紛争解決」について、2014年9月13日、第2回の研修会が開催されました。研修会の内容は、「建築士の私的鑑定書の書き方」と題して、谷合周三弁護士より解説していただきました。

内容は、形式論と実体論に分かれていて、形式論では、裁判所に提出するためのわかりやすい私的鑑定書の書き方について、弁護士の立場から解説した内容となっていて、①裁判所が理解しやすい項目の立て方、②建築用語集の活用、③視覚的に理解できるようにすること、④根拠の明示、⑤職務経歴書の活用などを学びました。また、実体論では、①欠陥原因と欠陥現象、②瑕疵概念、③危険性・安全性と瑕疵判断、④瑕疵の判断基準時、⑤損害額算定の基準時、⑥請求後に見積単価が上昇した場合はどうか、⑦瑕疵を是正する補修方法の判断基準時などについて学びました。

欠陥住宅問題は、法律と建築の専門分野が複雑に絡み合っているため、紛争を解決するにあたっては、それぞれの分野の基礎を習得する必要があります。今後も、法律と建築の両方の基礎をさまざまな角度から勉強する機会をもちたいと思います。

(弁護士 高木 秀治)

2014年度第3回研修会報告

2015年2月14日、2014年度第3回研修会が行われ、訴訟事案における立証について、各事件を担当した弁護士より報告がなされました。

まず、高木秀治弁護士より報告がなされました。浴室のリフォーム時に、ユニットバスが入らないため浴室の基礎を削ってしまったという事案です。外から基礎が見えないため、内視鏡を用いて撮影し、現地に赴いた裁判官に見てもらって立証に成功したとのことでした。

次に、谷合周三弁護士より、「セントレジアス鶴見事件」の報告がなされました。構造計算書に耐震偽装があったことを前提に、1審判決（横浜地方裁判所）が、建築確認業務を行った民間指定確認検査機関（日本ERI株式会社）の責任を認め、建替費用を損害として認めた事案です（控訴審で和解）。補強ではなく建替えが必要であることを立証するため、補強前と補強後のイラストによって、補強では支障が生じることをわかりやすく立証したとのことでした。

最後に、河合敏男弁護士より報告がなされました。下水管を農業用水路に接続してしまった事案です。相手方が農業用水路に接続されていることを否定したため、ちぎった発泡スチロールを流して農業用水路から出てくることを確認し、相手方が虚偽の主張をしていたことを明らかにすることができたとのことでした。

いずれも、担当された建築士・弁護士のアイデアが功を奏して立証に成功した事案であり、自由な発想の大切さを感じました。

(弁護士 椎野 秀之)

2015年度関東ネット総会のご案内

2015年度関東ネット総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：2015年6月13日(土) 17:00～17:30 総会

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

総会後に、以下の内容の講演会を予定しております。

テーマ：「地盤品質判定士資格制度の概要と地盤特有の見方概説」(仮題)

講師：地盤品質判定士協議会事務局長・中村裕昭 先生

こんな建物ありました!!

※貸家を違法に改築した借家人を追い出すことに成功する

この貸家は都内の私鉄の駅前商店街のはずれに位置する木造の2階建てです。

私の知人の弁護士からの相談で借家人が違法に家を改築し、しかも居住用として貸していたのに塾として利用しており、賃貸借契約を解消したいと考えていて、建築的な面から意見書をまとめてほしいとの要望でした。

早速、構造建築士と建物を調査し(ただし、外壁周りのみで室内には入れない)、改修前の間取り図、改修後の建物内容は大家から話を聞き、また大家が撮っていた工事中の写真等を検討して報告書をまとめました。

主な内容をまとめると、以下のとおりです(次頁の図面も参照してください)。

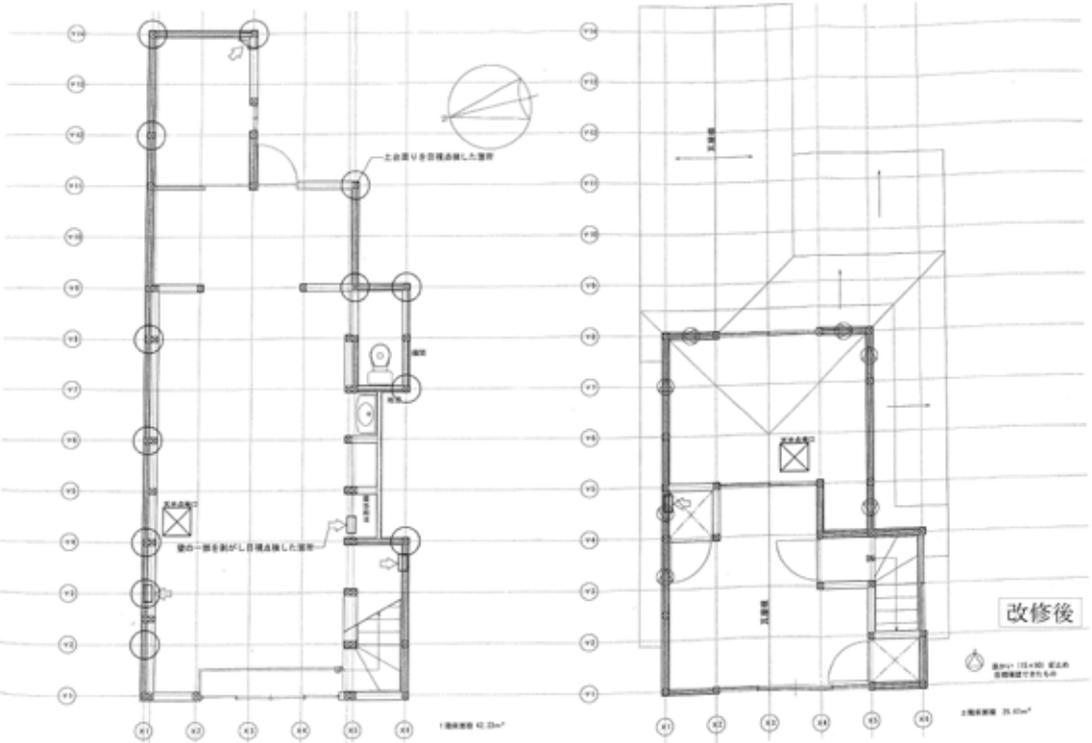
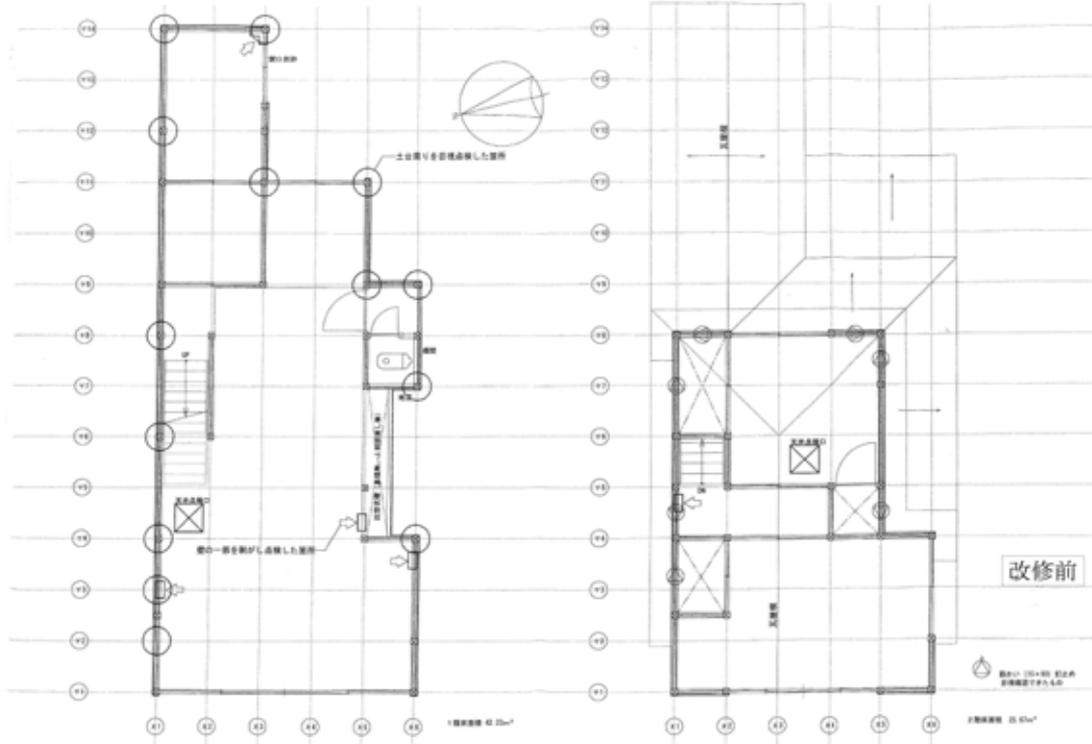
- ① この建物は昭和9年竣工であり、私が調査した時点で築80年となっていた。これを改修し、塾として使用している。
- ② 1階室内側に鉄筋コンクリートのベタ基礎を新設している。
- ③ 既存躯体とは別に新しい土台、鉄骨梁を設け、内壁を仕上げている。
- ④ 既存の内壁を取りはずし、柱に新しい添柱を設けている。
- ⑤ 既存の階段を撤去し、建物正面近くに新しく階段を設けている。

大家が撮影した工事中の写真を点検すると、内壁をはずした写真では柱や土台が劣化し、一部欠損もみられる等、その機能を失った状態でした。また、土壁も欠落している状態であり、その改修はなされず内側に新しい壁ができ、外部はカラー鋼板を貼り内部の状態はわかりませんでした。

これらの状態から判断して、平成21年の改修前の状態では限りなく朽廃に近い状態であったと推測されます。したがって、この貸家は賃貸できる状態ではなかったという内容の意見書をまとめました。

その後、裁判所から裁判官、専門委員による現地調査も入り、1年半ほどで退去が決定されました。

(建築士 尾崎 英二)



会員紹介

●鈴木 ゆりか 氏 (弁護士)

初めまして。弁護士の鈴木ゆりかと申します。

東京弁護士会の住宅紛争処理審査会の審査委員、および、同会の住宅紛争リフォーム相談の相談員などを務めている関係で、建築士の伊藤學先生よりお誘いをいただきまして、2014年5月に欠陥住宅関東ネットに入会いたしました。弁護士歴は今年で15年目になります。

弁護士が扱う案件の中でも、住宅や建築問題、医療訴訟などは弁護士以外の専門家（建築士や医師など）の協力が不可欠であるところ、

欠陥住宅関東ネットでは初めから弁護士と建築士がタッグを組んで相談を受けるという点で、相談にいらっしゃった方への迅速な対応が実現できるよい組織だと思います。

4年前の東日本大震災以降、住宅の耐震性や安全性に対する関心も高まっていることもありますので、欠陥住宅関東ネットを、欠陥住宅に悩む消費者の方々へのより迅速・的確なサポートを提供できる会にするために尽力できればと考えております。

よろしく願い申し上げます。



●佐々木 学 氏 (弁護士)

皆様、初めまして。第二東京弁護士会所属の弁護士の佐々木学と申します。

私は、東日本大震災の直前、2010年12月に弁護士登録をして、福島県弁護士会いわき支部で約3年間勤務弁護士として執務しておりました。そこでの業務内容は、原簿賠償請求（ADR）はもちろん、離婚、遺産分割等の家事事件や一般民事事件、刑事事件などさまざまでした。特に高齢者関係の事件や少年事件に多く携わってまいりました。

弁護士4年目の昨年（2014年）4月に登録替えをして、その後に関東ネットに入会しました。

建築紛争については、正直に申し上げて、まだあまり経験はありません。しかし、専門性が高く、立証が困難な反面、非常にやりがいがある分野として、強い関心をもっております。今後、自己研鑽を積んで、多くの欠陥住宅被害の救済に取り組んでいきたいと考えています。

どうかよろしく願いいたします。



欠陥住宅全国ネット第38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38回盛岡大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2014年5月30日(土) 13:00～18:00

5月31日(日) 9:00～12:00

会 場：1日目と2日目で会場が異なりますので、ご注意ください。

1日目 岩手水産会館

〒020-0023 岩手県盛岡市内丸16- 1

TEL 019-623-8141

<http://www.itgyoren.jf-net.ne.jp/jigyoku.html>

2日目 アイーナ

〒020-0045 岩手県盛岡市盛岡駅西通1丁目7番1号

TEL 019-606-1717

<http://www.aiina.jp/spf/facilities/lecture5-6.html>

今回の大会では、以下の報告などが予定されております。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。

○岩手県の復興事業の現状と問題点

○建築訴訟の現状と問題点

○各地（東北、京都、関西、中国四国）の欠陥住宅予防講座の紹介

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。

2015年度欠陥住宅110番のご案内

2015年7月4日(土)午前10時から午後4時まで、欠陥住宅110番を開催いたします。毎年多数の相談が寄せられておりますので、今年も会員の皆様のご協力をお願いいたします。



(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：鈴木弘美（代表）

編集責任者：高木秀治（事務局長）