

関東ネット通信

2020年11月12日発行

欠陥住宅全国ネット第47回神戸大会報告

2019年12月に神戸市教育会館で2日間にわたって開催された欠陥住宅全国ネット第47回神戸大会に参加しました。その感想を報告いたします。

今回の主なテーマは、特別企画として、第1日目に、①阪神・淡路大震災25年の総括、②マンションの瑕疵紛争における問題でした。

①の阪神・淡路大震災については、河合敏男弁護士が基調報告で被害の概要を説明され、堺市の石黒一郎氏が行政の立場から、現状建物の法的適合性に欠ける実態が具体的数値を使用した資料をもとに説明されました。また、津久井進弁護士からはマンションの被害状況および法律の変遷について報告がありました。

マンションが抱える諸問題については、丸山英氣千葉大学名誉教授・弁護士が、日照問題から瑕疵問題、管理問題、建替え問題を、現状のマンション法の観点から、法律の制定時から現在までの流れを整理しつつ説明されました。

②のマンションの瑕疵紛争における問題では、タイル張り施工と剥離の基礎知識について、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター情報管理部技術情報課所属で一級建築士でもある木村秀樹氏より具体的説明図をもとに、施工手順から剥離の原因までのわかりやすい説明がありました。また、関西ネットの木津田秀雄建築士からは、タイルの剥離に関する事案8件の報告がありました。なお、マンションの共用部分の瑕疵問題については、花房博文創価大学法科大学院教授から、区分所有権利関係、管理主体、帰属主体、物権的請求権と債権的請求権等々について、法的観点から詳しく説明がありました。

第2日目は、村田淳弁護士から、建築訴訟における立証責任について、齋藤拓生弁護士からは、設計者の地盤調査義務について、問題点の指摘がありました。なお、橋本光生建築士からは、一部改正された建築士法の改正点について具体的な説明がありま



した。

判決の事例報告および第1日目の懇親会では、全国的に取り上げられた、宮城県石巻市立大川小学校の児童津波被災国家賠償事件について、吉岡和弘弁護士および当事者の代表より、長期にわたった最高裁判決までの感想が述べられました。

大会の報告・説明を聞いて個人的に感じたことは、建築基準法関連の法律は、建築を学び始めた時から基本的事項を学習し、慣れていること、そして、創案者が建築の専門家（日本大学の笠原敏郎博士および東京大学の内田祥三博士）が中心となっている関係で、建築士として理解しやすい法律ですが、マンション法については、所有権、占有権、債権等、民法との関係が重視されており、主に法律の専門家が創案している関係で、建築士にはいささか理解しがたいところがあります。当然、弁護士からみればわかりやすい内容だと思えます。

阪神・淡路大震災では、当時を振り返って思い出すことは、伊藤學さん（故人）と柴和彦さん、私の3人で、国民生活センターの業務として、3泊4日で現地調査を行い、建物の破壊を実感したことです。また、同年、東京では、地下鉄サリン事件が重なって起きたことが、特に印象に残っています。

建物については基本的法令が制度としてできても、法令違反の建物が多く存在し、訴訟件数も一向に減らないのはなぜかと感じています。立証責任は原告にあり、立証するには多額の費用がかかることが、消費者に大きな負担となっているため、訴訟に踏み込めない事情もあります。

仮に立証できても、裁判所は法令違反だけでは証拠不十分と判断し、瑕疵（欠陥）を認めてもらえない状態となっています。基本的な原因は、裁判所の調停委員や専門委員並びに鑑定人が、客観的判断基準を明示せず、個人的裁量で対応しているためです。今後とも、各地域ネットの地道な業務の積み重ねにより、消費者を支援することが肝要かと思料します。

（建築士 藤島茂夫）

2020年度関東ネット総会報告

2020年度関東ネット総会は、新型コロナウイルスの感染防止対策として、関東ネットメーリングリストを利用して、2020年6月16日付けで以下の内容の総会資料を会員に送付し、同年7月19日までに特に異議がないことをもって承認とさせていただきました。

1 活動報告

- ① 2001年11月24日設立、現会員数106名（建47（注・他の専門家を含む）、弁47、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2020年5月まで） 549件（110番からの相談含む。月平均2.5件）、2019年6月～2020年5月までの1年間：21件（月平均1.75件）
 - Ⓑ 定例相談（2005年10月～2020年5月）（毎月第2土曜日開催） 新規808件（月平均4.6件）、継続774件（月平均4.4件）、2019年6月～2020年5月までの1年間：新規59件（月平均4.9件）、継続35件（月平均2.9件）
- ④ 活動状況
 - Ⓐ 2019年度研修会
 - ㊦ 第1回研修会（2019年10月12日） テーマ：「リーガルプロGRESSシリーズ『建築訴訟』のRC造」 講師 藤島茂夫建築士、白須正広建築士、澤藤大河弁護士
 - ㊧ 第2回研修会（2020年2月8日） テーマ：「補修工事費見積り方法の検討」 講師 橋

本真一氏（日本建築学会補修工事費見積り検討小委員会委員、公益社団法人日本建築積算協会理事）

- ⑥ 2019年全国ネット欠陥住宅110番（7月6日）：63件
- ⑦ 定例相談会 毎月第2土曜開催。
- ⑧ 相談事例検討会、判決和解事例報告
- ⑨ 運営・研修・広報委員会 月1回開催（定例相談会終了後）。
- ⑩ 広報等 ホームページによる活動紹介・相談受付（URL：kjknet.org）、関東ネット通信 36号（2019年11月4日発行）

2 会計報告

別紙（略）のとおり。

3 今後の活動計画等

- ① 新型コロナウイルス感染症の影響により、当面は活動を縮小する。
 - ① 被害相談救済
 - ② 広報
- ② 予定活動等
 - ① 定例相談会 毎月第2土曜日午後1時～5時。新型コロナウイルス感染症の影響により、当面は個別開催とする。
 - ② 2020年欠陥住宅110番 新型コロナウイルス感染症の影響により、予定していた7月4日（土）は中止。8月以降に実施するかどうかについては検討中。
 - ③ 2020年度研修会 新型コロナウイルス感染症の影響により、当面は休止とする。
 - ④ 相談事例検討会 新型コロナウイルス感染症の影響により、当面は休止とする。
 - ⑤ 運営・研修委員会 新型コロナウイルス感染症の影響により、当面はメーリングリスト等を利用して必要に応じて実施する。
 - ⑥ 課題等
 - ㊦ 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応
 - ㊧ 相談件数の増加
 - ㊨ 欠陥予防活動の充実
 - ㊩ 地盤品質判定士協議会との連携
 - ㊪ 広報委員会、研修委員会の充実
 - ㊫ 震災対応
 - ㊬ 新型コロナウイルス感染症の対策
 - ⑧ 全国大会および幹事会開催 幹事会：現地会議8月22日（土）、全国大会（奈良大会）11月28日（土）・29日（日）。

（弁護士 高木 秀 治）

欠陥住宅全国ネット第48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48回奈良大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2020年11月28日(土) 12：00～18：00（1日限り）

会 場：リモート方式となります。ただし、講演者・報告者など一部が会場の奈良弁護士会館に参集して開催します。

○改正民法入門講座「建築瑕疵紛争と改正民法」

○「建築物の瑕疵をめぐる責任と消費者保護について」（仮題）

○福知山水害訴訟判決報告

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）