

関東ネット通信

2023年10月23日発行

欠陥住宅全国ネット第53回名古屋大会報告

2023年6月10日、11日の2日間、欠陥住宅全国ネット第53回名古屋大会（場所：ウインクあいち）が開催されました。2019年12月の神戸大会以来の2日間リアル大会（ライブ配信もあり）です。

大会1日目のメインテーマは、①関西ペイント販売株式会社の松永幸雄氏による「外壁塗装の基礎知識」と題する基調講演、建物塗装の紛争事案の報告およびパネルディスカッション、②松本克美立命館大学大学院法務研究科特任教授による「建築瑕疵の不法行為責任と民法724条の20年期間」と題する特別講演、質疑応答です。

松永氏は、愛知県弁護士会でも講演経験があるベテランの営業マンであり、塗料、塗装の基礎知識を図表・写真を用いて素人にもわかりやすく講義していただき、建築塗装のクレームが発生しやすい多数の不具合現象や原因を解説されました。

この基調講演を受け、木津田秀雄建築士、河合敏男弁護士、水谷大太郎弁護士から外壁塗装の紛争事案の報告があり、その後、報告者らに松永氏を交えパネルディスカッションが行われました。

次に、松本教授による特別講演です。民法724条の2号（新民法。旧民法は本文後段）は、不法行為時から20年間に損害賠償請求権を行使しないときは、その権利は消滅すると規定されていますが、判例・通説（最判平成元・12・21民集43巻12号2209頁）は、この20年間は、消滅時効ではなく除斥期間であると解しています。ところが、建築瑕疵紛争において、建物が建築され、引渡し後20年経過した時点において、初めて瑕疵が発見され、その瑕疵が重大であることが判明することがあります（例：マンション事案）。判例・通説によれば、除斥期間の起算点である「不法行為時」とは、抽象的に権利を行使することができる時点、つまり建物の引渡し時点と解され、その結果、建物の引渡しを受けてから20年経過した建物瑕疵については、民法724条により建物を供給した側（売主・施工会社、設計事務所等）に不法行為に基づく損害賠償請求が行えず、法的救済の方法がいっさなくなってしまうという結論になってしまいます。

そこで、松本教授は、筑豊じん肺訴訟（最判平成16・4・27民集58巻4号1032頁）や長崎じん肺訴訟（最判平成6・6・22民集48巻2号441頁）の各最高裁判決を踏まえ、建築瑕疵に関する不法行為における20年除斥期間の起算点について、建物の引渡し時点ではなく、客観的な権利



（画像提供：神崎哲弁護士（京都ネット））

行使の契機となる損害の顕在化時点と解釈するべきと提唱しています。詳しくは、この報告でご紹介することはできませんが、当日配布された松本教授のレジュメは、実際の判決文から法解釈を展開されており、また予想される反論も踏まえていて、非常に示唆に富むものでした。

第1日の終了後には懇親会も行われ、こちらも非常に楽しませてもらいました。第2日目は、判決和解事例報告でしたが、多数の事例が報告されて非常に有益でした。古民家の売買事案では、一般には絶対的瑕疵とされていた雨漏りの瑕疵主張が否定されることがあり、実務でも留意する必要を感じた次第です。

(弁護士 赤坂裕志)

2023年度関東ネット総会報告

2023年度関東ネット総会は、2023年6月17日に、TKP上野にて開催されました。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89名（建35（注：他の専門家を含む）、弁43、学1、一般10）
- 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
 - ① 通常相談 2022年6月から2023年5月まで9件。
 - ② 定例相談（2005年10月～2023年6月）（毎月第2土曜日開催）新規921件（月平均4.5件）、継続977件（月平均4.2件）。2022年6月～2023年6月までの1年間では、新規32件（月平均2.7件）、継続25件（月平均2.1件）。
- ④ 活動状況 定例相談会（毎月第2土曜日開催）
- ⑤ 2022年欠陥住宅110番は、池袋総合法律事務所にて実施。

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 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 新型コロナウイルス感染症の影響を脱しつつあり、定例相談会を会場にて実施する。
- ② 予定活動等
 - ① 定例相談会 毎月第2土曜日
 - ② 2023年欠陥住宅110番 2023年7月1日に池袋総合法律事務所にて実施予定。
- ③ 今後の活動へ
 - ① 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応。
 - ② 相談件数の増加へ 相談担当の充実。現状だと10件が限界。
 - ③ 広報委員会、研修委員会の充実。今年のプレカット工場見学実施へ。



- ④ 新規建築士・弁護士の勧誘 JIAでの知り合いの勧誘、弁護士が知人への勧誘、紛争審査会の建築士への勧誘。
- ⑤ 見学企画の実施（プレカット工場） 柴和彦建築士に確認。

4 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 澤藤大河
- 事務局次長 弁護士 谷合周三 建築士 塩田純一 地盤品質判定士 立花秀夫
- 運営委員 消費者 小原恭子(東京) 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 柴和彦(東京) 弁護士 高木秀治(東京)
- 会計 弁護士 谷合周三(補助者 成瀬 修)
- 会計監査 弁護士 君塚大樹(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 弁護士 河合敏男
- 弁護士 澤藤大河 弁護士 君塚大樹 建築士 塩田純一
- 地盤品質判定士 立花秀夫

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 澤藤大河)

2023年度欠陥住宅110番報告

欠陥住宅全国ネット主催により、2023年7月1日(土)の午前10時から午後4時まで、毎年恒例の「欠陥住宅110番」を実施しました。今年も全国各地の弁護士と建築士が協力して、電話による相談業務を担当し、全国で合計77件の相談が寄せられました。過去にNHKの全国放送で取り上げられたときは、放送された瞬間から相談会の終了まで電話が鳴り止みませんでしたでしたが、今年は取材が入りませんでしたので、落ち着いた中での相談会となりました。それでも、関東ネットの広報の結果、新聞2社に取り上げていただき、また、ウェブサイトをご覧になった方もおられたようで、関東ネットだけで11件の相談が寄せられましたので、反響は大きかったように思います。また、相談内容も深刻なものが多かったもので、110番を実施した意義は大きかったと思います。



(弁護士 高木秀治)



(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：志水英美代(代表)
編集責任者：澤藤大河(事務局長)