

関東ネット通信

2024年5月15日発行

欠陥住宅全国ネット第54回岡山大会報告

2023年12月9日から10日にかけて、岡山県岡山市のサン・ピーチOKAYAMAにおいて、欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）の第54回全国大会の「岡山大会」が開催されました。

初日は、「建築瑕疵における事案解明義務」をテーマとして、関西・神戸ネットの木津田秀雄建築士、関東ネットの河合敏男弁護士、神戸ネットの村田淳弁護士より、それぞれ事案解明義務や立証責任が問題となった事例に関する報告がありました。いずれも、代理人弁護士の立場として、立証の費用対効果の面で、被害者側がどれだけ費用をかけるべきか、非常に悩ましい問題でした。

また、福岡大学法学部の安井英俊教授より、「欠陥住宅訴訟における事案解明義務の応用可能性」と題して、ドイツ法における議論を出発点として日本の建築瑕疵訴訟への事案解明義務の応用可能性について検討するという最先端の理論についてご講演いただきました。「事案解明義務の目的は、当事者間の平等を確保し、適正な手続を実現することにある」との説示をととても興味深く拝聴し、建築瑕疵訴訟への応用可能性について、将来の民事裁判で取り入れられることを大いに期待したいと思いました。

民事訴訟では、請求する側が、当該請求を裏づける事実を立証する責任を負い、この立証に失敗すれば、裁判所は原告の請求を棄却することになります。この裁判のルールは、通常の民事裁判ではうまく機能していると思いますが、高度な専門的知見を必要とする建築瑕疵訴訟では、事実関係や技術論を理解すること自体が難しいため、裁判所が真偽不明に陥りやすく、その分だけ立証責任を果たすことが難しい状況です。さらに、通常、建築瑕疵がある部分は隠れて見えないことが多いため、これを立証するには調査会社に依頼して建物の破壊調査を行う必要があり、被害者側が高額な調査費用を支払わなければ裁判所が求めるレベルの立証責任を達成できないケースが珍しくありません。そのため、現状の民事裁判制度において、建築瑕疵訴訟における立証責任を達成するハードルは極めて高く、当事者間の衡平が維持できていない状況にあるものと思います。

そのため、他の民事裁判と比較して、建築瑕疵訴訟における裁判官は、被害者側の立証の問題を指摘して、和解に応じるように働きかける傾向が強いように思います。最近の東京地方裁判所の建築専門部では、他の裁判所よりも和解による解決率が高いことをアピールしていますが、違う見方をすれば、当事者間の衡平の問題には目を



（画像提供：神崎哲弁護士（京都ネット））

つぶり、被害者側の立証の問題を強調して譲歩を迫るなどして、和解による解決率を高めていることが考えられます。そのような事案が和解による解決率を押し上げているのだとすれば、それが裁判として正しい事件処理の手法なのか甚だ疑問に思います。

初日の2つ目のテーマは、「建築訴訟における補修費用審理の課題と解決の糸口について考えたい」と題して、福岡ネットの越川佳代子弁護士より、現状の瑕疵一覧表の問題点として補修費用の各工事項目の重なり合う部分



(画像提供：神崎哲弁護士（京都ネット）)

をどのように記載すべきか等の実践的な講演が行われました。正直なところ内容が専門的すぎて理解が追いつかない場面もありましたが、代理人弁護士としてさまざまな苦勞をされてきたことは理解できましたし、現状の裁判制度に対してさまざまな批判的検討を加えたうえでよりよい制度を模索していかなければならないことを実感できました。

2日目は、判決和解事例報告が7件あり、私もAPM工法雨漏り事件を報告しました。最近では1件あたりの報告時間が20分程度と長いので、写真や動画などを用いたパワーポイント等で詳細な報告ができるようになり、とてもありがたいです。

コロナ禍の影響により、これまでの全国大会はウェブで参加していましたが、久しぶりに現地で直接参加することができて、よい刺激を受けて大変勉強になりました。次回は京都大会、直接参加します。

(弁護士 高木 秀治)

欠陥住宅全国ネット第55回京都大会のご案内

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55回京都大会」を以下の日程・会場で開催します。

日時：2024年6月15日(土)13時～18時／16日(日)9時～12時

場所：立命館大学朱雀キャンパス5F大講義室

大会のプログラムは以下を予定しています。

■1日目

○能登半島地震報告

- ・ご報告：境有紀京都大学防災研究所教授
- ・質疑応答

○「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」を改めて考える

- ・基調講演：松本克美立命館大学法務研究科教授
- ・基本的安全性瑕疵に関する事例報告
- ・パネルディスカッション
- ・質疑応答

○大会アピール採択

- ・マンションの瑕疵問題緊急アピール

■2日目

○結露問題について

- ・事例報告：関西ネット

○全国事例報告 など



(立命館大学朱雀キャンパス)

2024年欠陥住宅110番のご案内

毎年全国一斉に実施している欠陥住宅110番ですが、2024年は7月6日(土)10時～16時に実施することになりました。

欠陥住宅関東ネットでは、池袋総合法律事務所をお借りして、3回線6台の電話機を設置し、関東地区の電話相談を担うこととなりました。



(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：志水芙美代（代表）

編集責任者：澤藤大河（事務局長）