

関東ネット通信

2025年6月30日発行

欠陥住宅全国ネット第56回金沢大会報告

2024年11月16日(土)、17日(日)に欠陥住宅全国ネット第56回金沢大会が開催されました。

大会1日目は、麻生英右弁護士が、能登半島地震現地調査について報告されました。現地調査をしたときの動画が上映されて、写真で見るよりも現地の情報を詳細に把握することができました。石川県輪島市街では、報道で見た横倒しになったビルがあり、杭基礎の杭頭部分がすっぽりと抜けているように見えました。倒壊した家屋群がある一方、少し離れた場所では、外観上は被害が見えない建物が多く残っていたのが印象的でした。なぜ、このように明暗が分かれたのか、地盤の問題なのか建物の問題なのかはわかりませんが、不思議な光景でした。輪島市役所では、駐車場で地盤沈下が発生し、建物と駐車場との間に40cmくらいの段差が生じていました。液状化対策をした箇所としていない箇所で、被害の明確な違いが生じたものと思われます。内灘町では、液状化により激しく傾く電柱が何本もありました。地震や地盤の特性によって被害の大きさに違いがあるのかもしれませんが、地震対策も確実に被害の大きさに影響しているものと思われますので、耐震補強の重要性をあらためて認識しました。

また、早川潤弁護士が、能登半島地震に関する金沢弁護士会の取組み（り災証明の期限の問題）について報告されました。り災証明について、被災者支援制度を利用するための必須の手続なのですが、自治体によっては申請期限を令和6年（2024年）内としており、これを過ぎた場合には被災者が支援を受けられないという問題があることが報告されました。

特別講演では、金沢大学理工研究域地球社会基盤学系の村田晶助教が、「令和6年能登半島地震(M7.6)に関する現地報告——輪島市、珠洲市、穴水町での建物悉皆調査から見えるもの」と題して講演されました。悉皆調査（しっかいちょうさ）とは、調査対象のすべてを調査する手法であり、全数調査とも呼ばれています。全体の被害状況を把握することにより、被害の有無などのコントラストが大きいことがわかりました。また、調査の結果、（在来木造ではなく）伝統木造の被害が小さいことが判明したとのことでした。

1日目終了後の懇親会では、日本酒の差入れをたくさんいただき、とてもおいしく堪能しました。余興としては、北陸銘菓の「ビーバー」という揚げあられの味を、目隠しをした状態で当てるゲームが開催されま



した。1位の景品は、最高級の日本酒である黒龍の「しずく」でした。ゲームの流れとしては、最初に「カレー」味が出て、味覚がカレーに染まった後での「のどぐろ」味というベリーハードモードで、大いに盛り上がりました。

大会2日目は、橋本光生建築士より「耐震診断（一般診断）の調査と報告の実務および、耐震改修1.0の実例報告」が、櫻井裕己弁護士より「補助金制度を利用した木造住宅耐震補強工事の実例——木造住宅耐震改修助成制度と工事費用の目安」が、堺市建築都市局



開発調整部建築防災推進課の石黒一郎氏より「耐震改修の根拠となる法令と技術基準について」が、それぞれ報告されました。耐震診断・耐震改修に関する補助金制度など、とても勉強になりました。

帰りは近江町市場で蟹御膳とビールで締めて、とても充実した全国大会となりました。

（弁護士 高木 秀 治）

「マンション共用部分の100%補修の実現を求める院内集会」の報告

2024年12月12日(木)、欠陥住宅全国ネットは、衆議院第二議員会館多目的会議室で「マンション共用部分の100%補修の実現を求める院内集会」（以下、「本集会」といいます）を開催しました。

本集会は、2024年2月に法務省法制審議会が法務大臣に答申した「区分所有法制の見直しに関する要綱」で提示された法改正案（以下、「本改正案」といいます）は、「実務的に生じている問題を解決できない不十分なものである」として、開催されたものです。

本集会にて提示された主な批判内容は以下のとおりです。

① 本改正案は、④共用部分の原始的な欠陥についての修補に代わる損害賠償請求権は、共用部分を分譲業者から最初に譲り受けた区分所有者に帰属すること、および、⑥転売があった場合でも、同請求権は、旧区分所有者に帰属したままであることを前提としている。そのため、分譲業者から得られた賠償金のうち、旧区分所有者の持分については、補修にあてることなく旧区分所有者に引き渡さなければならず、結局は欠陥を100%補修できない。一方で、新区分所有者が旧区分所有者から債権譲渡を受けることは実務的に困難であり現実的でない。

② 修補に代わる損害賠償請求権の行使は、管理者が区分所有者を代理して行うことが一般的であるが、本改正案は、管理者が旧区分所有者を代理するためには、管理者が旧区分所有者に対して通知を行ったうえで、旧区分所有者から「別段の意思表示がないこと」を要件とする。ところが、特に、旧区分所有者がディベロッパーである場合などについては、管理者が、旧区分所有者に通知をすれば、損害賠償金を補修に用いることに反対されるなどの「別段の意思表示」をされる危険性が高い。これにより、旧区分所有者が、管理者による100%の補修に代わる損害賠償金の請求を容易に妨害できてしまう。

以上のほか、多くの法的・実務的な問題が指摘されました。

本集会には、10名程度の議員、議員秘書が参加し



たほか、経験豊富な実務家（神崎哲弁護士、山崎省吾弁護士等）、ドラマにもなった漫画「正直不動産」の原作者である夏原武氏、花房博文創価大学教授を含む合計約50名が参加しました。

2024年10月の衆議院議員総選挙で与党が過半数割れしたことから、野党の影響力が増しているといった政情を踏まえると、多くの議員等が参加した本集会は成功であったものと考えます。

（弁護士 宮 村 頼 光）

欠陥住宅関東ネット研修会報告

1 はじめに

2025年3月8日(土)、関東ネットの定例会にあわせて、研修会を行いました。今回の研修のテーマは、意見書についてです。

欠陥住宅訴訟において、建築士や地盤品質判定士などの専門家の鑑定意見書は不可欠です。知識、経験、実験能力等について、原告・被告の差が著しい欠陥住宅訴訟において、原告が裁判所を説得できる武器は、あまり多くありません。現在、明らかになっている事実を調査結果としてわかりやすく説明し、そこから理解容易な明晰な推論により原因を推定して、裁判所を説得する意見書は、とても有用なものです。

裁判所を説得できる適切な意見書を作成するためにどうしたらよいのかを議論するため、私と谷合周三弁護士の担当した事案における、地盤品質判定士の作成した意見書を例として、説明しつつ、意見交換を行いました。

原因を特定しにくいのが欠陥住宅訴訟の特徴であり、特に地盤については原因の特定が困難です。木造住宅に最大8.6/1000の傾斜が発生した本件事案では、地盤の締め固め不足による瑕疵があるとして、ジャッキアップによる補修費用として915万円と遅延損害金の請求が認められました。その意見書を皆さんにご提示して、意見交換しました。

その中で、意見書単体でわかりやすいことが重要であることの指摘が印象的でした。追加の意見書や、他の資料との突き合わせをすることなく、意見書単体で、事実と推論と結論が明確にわかることが大切です。特に、素人でもわかる明快な理路が重要です。

知識と経験豊富な専門家に任せることなく、弁護士程度の知識でわかるような内容にするように、作成段階から弁護士が関与することが重要です。

なお、事案の概要は、以下のとおりです。

- ・提訴：2017年8月19日
 - ・地裁判決：2020年6月5日
 - ・高裁にて全面勝訴的和解
 - ・2007年に土地建物3000万円の代金で購入した木造2階建て在来軸組工法の建売住宅について、最大8.6/1000の傾斜が発生し、地盤ないし基礎に瑕疵があるとして主位的に解除を、予備的に修補費用等損害賠償を求めて提訴した事案。
 - ・主張と判決（和解）の結果 （○：認定 ×：否定 △：判断せず）
- 争 点
- ① ○沈下傾斜の原因（地盤の締め固め不足）
 - ② ×主位的請求（修理可能なので瑕疵担保責任に基づく解除は認めず）
 - ③ ○予備的請求 不法行為責任にて損害賠償認容

④ ○損害額

認容額合計 915万円／（主位的3965万9755円、予備的1066万2000円）（認容額／請求額）

○A代金 0／3965万9755円

○B修補費用 671万2000円／671万2000円

○C転居費用 0／50万円

○D仮住賃料 引っ越し費用と合わせて30万円／48万円

○E慰謝料 75万円／100万円

○F調査鑑定費 55万9720円／100万円

○G弁護士費用 83万円／97万円

2 意見書

地盤が不同沈下した原因を科学的に特定することは困難です。そこで、土砂の流出、土留矢板の傾斜、締め固め不足、と考えられる原因をすべて列挙して、そのうち締め固め不足が原因である可能性が最も高いことを論じていただきました。

土砂の流出については、家が傾くほどの量の土砂の流出があれば、崖下で容易に土砂流出の痕跡が発見できるであろうことから、これを否定し、土留矢板の傾斜についても、実測結果から、これが原因ではないとし、締め固め不足が原因であるとの主張をしました。

科学的な厳密さをもった原因の証明は、極めて困難であり、考えられる原因のうち、他原因を否定できれば高度の蓋然性をもって締め固め不足を原因と認定できると主張しました。

裁判所も、この考えに乗って、締め固め不足と傾斜との因果関係を認めました。被告会社は、専門家の意見書を提出せず、積極的な原因の主張を行わず、原告の証明が十分でないとの主張にとどまり、技術的論争はこれ以上深まりませんでした。

3 地裁判決

地裁判決は、傾斜の原因について、締め固め不足であると端的に認めました。

「採石を厚み150mm程度敷き込み、80kgランマーで3往復程度締め固めるにとどまっていたものであり、このような方法では、少なくとも地下1mないし1.75mにある自沈層にまで転圧できるとは考えがたい。……被告が主張する本件物件の沈下傾斜につながるような、地盤の変化、地滑りなどの『他原因』の存在をうかがわせる具体的な事情は認められないことからすると、被告が本件基礎仕様計画書にいう『入念な締め固め』を実施しなかったために本件土地が不同沈下し、本件建物が傾斜したものと合理的に推認することができる」。

被告会社が、アンダーピニング工法を利用した修補工事費用について具体的な反論を全くしなかったこともあり、修補工事費用は満額が認められました。

その他、調査費用は実費について満額、引っ越し費用・仮住まい費用は合計で30万円が認められ、その総額の1割の弁護士費用が不法行為損害賠償として認められました。合計915万円余および2007年からの遅延損害金が発生することとなりました。



4 その他

原告の家族が実際に生活していることから、75万円の慰謝料を認めました。8.6/1000の傾斜という瑕疵の内容・程度に鑑みると、精神的苦痛については、財産的損害の填補によってはなお填補されない精神的損害があると認めました。

被告会社は、地盤保証会社と契約しており、訴訟告知を行いました。被告会社は最後まで一切訴訟参加しませんでした。

被告会社としては、敗訴してもどうせ地盤保証会社が支払うという考えから、真剣に訴訟追行しない傾向がありました。また、和解については地盤保証会社が訴訟に関心を示さないことから、被告会社単独の判断では和解できないとして、話し合いが進まず、訴訟の長期化を招きました。

1審判決で勝訴したところ、被告が控訴しました。控訴審係属中、1審判決の仮執行宣言に基づき、被告会社の銀行口座を差し押さえたところ、初めて真剣に被告会社が和解を強く希望しました。

差し押えが銀行に通知された翌々日に1400万円を即日支払う内容で、訴訟外の和解が成立し、紛争が終結しました。

(弁護士 澤 藤 大 河)

2025年度関東ネット総会報告

2025年度関東ネット総会は、2025年6月14日(土)、定例会相談会場となっている中央区日本橋の兜町第3ビル3階会議室で開催され、以下のとおりの報告等がされました。

1 活動報告

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80名(弁42、建28(注：他の専門家を含む)、学1、一般9)
- 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 2024年5月から2025年4月まで9件。
 - Ⓑ 定例相談
 - ㊦ 当初からの累計(2005年10月～2025年4月(236月))(毎月第2土曜日開催) 新規1001件(月平均4.24件)、継続1114件(月平均4.72件)。
 - ㊧ 今期(2024年5月～2025年4月) 新規35件(月平均3.18件(2024年6月～2025年4月))、継続76件(月平均6.91件(2024年6月～2025年4月))。
- ④ 定例相談会 毎月第2土曜開催。
- ⑤ 欠陥住宅110番 2024年は、同年7月6日に池袋総合法律事務所にて実施。NHK取材と放送があったこともあり、相談電話数は前年11件の倍以上となる23件。
- ⑥ 全国大会 第55回京都大会(2024年6月15日～16日)、第56回金沢大会(2024年11月16日～17日)。
- ⑦ 研修会 2025年3月8日の定例会後に、澤藤大河弁護士から、過去の地盤不同沈下事例について、意見書を中心に、事案内容や訴訟経緯等の講義がありました。
- ⑧ 瑕疵承継問題 国会議員レク等対応(谷合周三弁護士・河合敏男弁護士)・院内集会関連活動・費用カンパ10万円等の活動を行いました。

2 会計報告

会計について報告があり、承認となっています。

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あり、承認されました。

- ① 毎月の定例相談会（原則第2土曜日）を以下の会場にて実施します。

〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町12-7
兜町第3ビル

- ② 活動予定等

① 定例相談会 上記①の会場にて毎月第2土曜日

② 2025年欠陥住宅110番 2025年7月5日(土)にプラス法律事務所にて実施予定。

- ③ 原子力科学研究所見学 7月17日(木)、現地集合で実施予定。

〒319-1195 茨城県那珂郡東海村大字白方2番地4

国立研究開発法人日本原子力研究開発機構 原子力科学研究所

- ④ 研修企画 建築士作成の報告書について検討します。また、事例報告も適宜行う予定です。

- ⑤ 全国大会 第57回神戸大会（2025年6月7日(土)～8日(日)）、第58回仙台大会（2025年12月6日(土)～7日(日)（予定））

- ⑥ 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 定例相談件数増加への対応 Zoom相談枠を定例相談1回あたり1枠、試験的に導入します。従前確認済みの内容とおりでウェブサイトアップして募集を開始します。

③ 新規建築士・弁護士について、JIAや紛争審査会等での勧誘

④ 会費未納の会員への支払いのお願い等対応

4 役員・人事

役員の選任等について、以下のとおり提案があり、承認されました。

代 表 弁護士 鈴木ゆりか

副 代 表 建築士 柴 和彦

事 務 局 長 弁護士 君塚大樹

事務局次長 弁護士 高木秀治 弁護士 澤藤大河 建築士 塩田純一

地盤品質判定士 立花秀夫 弁護士 谷合周三

運 営 委 員 弁護士 志水英美代 建築士 成澤 満 建築士 白須正広

建設設備士 海野法雄 消費者 小原恭子 建築士 青木照和

弁護士 城田孝子 弁護士 河合敏男

研 修 委 員 弁護士 志水英美代 建築士 塩田純一 消費者 澤藤大河

広 報 委 員 消費者 小原恭子

会 計 弁護士 谷合周三（補助者 成瀬 修）

会 計 監 査 弁護士 荒田曜子

顧 問 建築士 藤島茂夫 弁護士 田中峯子



全国ネット幹事(10人)

弁護士 鈴木ゆりか 建築士 柴 和彦 弁護士 君塚大樹 弁護士 高木秀治

弁護士 澤藤大河 建築士 塩田純一 地盤品質判定士 立花秀夫

弁護士 谷谷周三 弁護士 志水芙美代 弁護士 河合敏男

5 高木弁護士の事例報告

総会後、高木秀治弁護士より、訴訟和解事例の報告があり、相手方主張の変遷(?)等の対応に苦労されたお話や、自撮り棒を有効利用した工夫についてのお話等、大変興味深い内容でした。

(弁護士 君 塚 大 樹)

欠陥住宅事例報告

1 建物の概要

まずは、この建物の工事中の写真をご覧ください。さて、この建物は何という構造でしょうか。

実は、確認申請上は、鉄骨ラーメン構造3階建てとして建築されているのです。ラーメンとは、ドイツ語で額縁を意味します。ラーメン構造とは、ブレース(筋かい)で構面構面(外力に抵抗できるように構成された1組の平面骨組)を作るのではなく、柱・梁の接合部を完全溶け込み溶接によって剛強に接合して建築する建物です。

これを剛接合といいます。剛接合は接合部が動かない(回転しない)ため、筋かいなどを入れなくても構面を保持できる構造の建物を作ることができます。額縁のように、それだけで四角形の構面を作ることができるわけです。この剛接合をするためには、ある程度の断面寸法(太さ)のある重量鉄骨を使う必要があります。

確認申請では、たとえば1階・2階の柱は、200×200×12の寸法のコラム柱、2階の梁は、300×150×6.5×9のH型鋼を使うことになっていますが、実際に使用された鉄骨材は、柱が100×100×?のコラム、梁は箇所によりますが、一番小さいもので100×100×6×8のH型鋼でした。確認図面の半分以上の寸法です。そして、これら柱・梁の端部には、アングル(L字形に曲がった金具)が設置され、これを介してボルトで止められていました。また、この柱・梁の内側に木の枠を組んで、木の筋かいが設置されていました。

このような構造はあり得ません。いつ倒壊してもおかしくありません。また、この地域は防火地域なので防火関係規定上も違法建築です。

2 発覚の経緯

相談者の方は、1997年に5800万円で建売住宅を購入しましたが、建物が揺れるということで相談にきました。その際に持参したのが、上記の写真です。この写真は近所の方が建築中に「やけに細い柱だな」と思ってたまたま撮っておいたとのことで、その近所の方から提供を受けたとのことでした。いっしょに相談を受けた藤島茂夫建築士も、私も、この写真を見て驚愕したのはいうまでもありません。



3 裁 判

裁判では、取壊し建替え費用相当額の損害賠償を求めました。これに対して、被告は補強によって構造耐力は回復できると主張し、建物周囲に新たに鉄骨フレームを構築してこれに建物を緊結する案を出してきました。そして、これで安全性が回復できる証拠として、この補強後の構造計算書を提出してきました。

ところが、この構造計算書の最終頁の結果欄を見ると、エラーメッセージがたくさん出ていて、構造計算上アウトの結果になっているのです。被告は、なぜ、わざわざこのようなアウトの計算書を提出してきたのか、その意図を全く計りかねていたのですが、その疑問は後日行われた補強案を作成した被告側建築士の証人尋問（反対尋問）によって解消しました。この構造計算書の結果出力部分は、罫線のないう一覧表形式となっていて、「NO」という項目と「ERROR」という項目があるのですが、この建築士は、これを続けて「NO ERROR」（エラーなし）と読んでいたのです。正しくは「NO」はノーではなく、ナンバーと読むのです。たくさんのナンバーごとにたくさんのERRORが出力された計算書だったのです。私はもちろん、裁判官も被告代理人も哑然として証人尋問を終わりました。

判決はもちろん全面勝訴です。それにしても、ここはいったいどこの国なのか……。日本でこのような建物が売られているとは、本当に信じがたい事件でした。

（弁護士 河 合 敏 男）

2025年欠陥住宅110番のご案内

2025年の欠陥住宅110番は、高木秀治弁護士のご協力のもと、プラス法律事務所にて、7月5日(土)の10時～16時に開催の運びとなりました。

テーマは、昨年に引き続いてリフォーム被害が中心となり、2回線4台の電話機を設置して、弁護士1・建築士1が回線ごとに対応することとなりました。



（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：鈴木ゆりか（代表）

編集責任者：君塚大樹（事務局長）