欠陥住宅被害者のための

№45

関東ネット通信

2026年10月31日発行

欠陥住宅全国ネット第59回大阪大会報告

1　大会初日

(1)　入門講座

橋本頼幸建築士を講師として、「欠陥住宅紛争のための鉄骨造（S造）基礎理解」という題で恒例の入門講座がありました。

土曜日朝の10時開始でしたが、開始時からほぼ満員の盛況となっていて、会員の熱気を感じました。

さて内容ですが、橋本建築士が学生時代に体験した阪神・淡路大震災後の鉄骨破断の実態についてのお話が背景にあったこともあり、説得力がそもそも違いました。

鉄骨についても素人の私ですので、木造のプレカット工場と同様に、鉄骨についても工場での作成組立てが主となることから工場検査が大事ということすら新鮮で、完全溶接と部分溶接の違いや内容についての説明も、お話をうかがうとなるほどと思うことが多かったところでした。ほかにも、溶接部分の加熱および冷却という工程自体から不可避的に生じうる溶接欠陥のパターンについての説明も明快で腹落ちする感がありましたし、質疑応答ではアンダーピニング工法における鋼管杭の溶接の実態や完全溶込溶接に欠陥が発見された場合の現場での修理可否等、興味深い内容が討議されていました。

(2)　全国ネット 30 周年記念講演

神崎哲弁護士による、アントニ・ガウディの「明日はもっといいものを作ろう」という姿勢や最晩年のエピソード等示唆に富んだ基調報告の後、吉岡和弘弁護士による「全国ネット30周年記念講演」がありました。



さて内容ですが、設立以来30年の間に全国ネットが行った諸活動についてまず広範な説明がありました。紙幅の関係で全部は紹介できませんが、主なものだけでも判例集等の出版活動、行政への働きかけ（名義貸し建築士への処分、中間検査制度導入）、司法への働きかけ（専門委員制度導入や地裁専門部創設への関与）、法整備への貢献（品確法や住宅瑕疵担保履行法制定時の関与のほか、区分所有法改正において河合敏男弁護士や谷合周三弁護士も参加されたロビー活動等）があ

げられ、また、現状の課題として法制度の被害救済への最適化（時効・除斥期間の問題、災害不法行為法とでもいうべき新しい不法行為分野の開拓、このあとにあった島村美樹弁護士ご担当のリレー報告中のシックハウス裁判例のような組織的過失の認定拡大等）や、良質な居住空間確保のための新たな理論構築の必要性にも触れられていました。

以上に加え、正解のない難問に対し試行錯誤する「悪戦苦闘能力」を磨くべきであることや、現代ではいわゆる澤田理論をさらに超えていくべきではというお話等、全国ネット設立以来一貫して欠陥住宅問題に対応してこられた吉岡弁護士独特の熱さが感じられるすばらしい内容でした。

⑶　リレー報告

全国ネット30周年特別企画としてリレー報告がありました。

ア　「安全性瑕疵の現在地と課題」（田篭明弁護士）

別府マンション事件以降の安全性瑕疵に関する裁判例の整理と実務動向をまとめたもので、田篭弁護士ご自身のご経験（外壁タイル事案で瑕疵現象メインの主張であったものの勝訴的和解に至る）からも構造欠陥が明白な事案の主張立証は容易になったと感じられる一方で、「約定違反は安全性瑕疵と無関係」と断言する大阪地裁資料のように約定違反の類型では不法行為の認定可能性が低下しているという判断の二極化が進行しているとの指摘がありました。この背景には「安全性瑕疵が存在しない→不法行為責任を認めない」という裁判官の思い込み（判例は「安全性瑕疵が存在する→不法行為責任を認める」とするのみです）や、一昨年の京都大会でも指摘された不法行為の成立範囲を限定しようとする裁判官の発想があるのではとのことでした。現時点で鉄骨の太さに関する最判平成15･10･10集民211号13頁（以下単に、「平15最判」といいます）のような事案があったら不法行為責任が認められるのか否かという問題意識も出ましたが、近時改訂された『リーガルプログレッシブ14建築訴訟』を参照すると消極と解していることもあり、なかなか困難な問題といえそうです。

イ　「瑕疵判断基準について」（高木秀治弁護士）

瑕疵や契約不適合の判断基準および関連裁判例について、平15最判の前後の時期にわたり、詳細な分析がありました。

まず、当事者の合意と法令等の基準が相反する場合および軽微な違反に対する裁判所の判断にばらつきがあるところ、これにはJASS等の法令以外の基準を当事者の合理的意思解釈として積極的に援用することや、当事者の合意や標準的技術基準のさらなる立証が求められるとされました。

また､法令以外の諸基準については､『消費者のための欠陥住宅判例』の第７集では認容例が１個だけ、第８集ではゼロとなり、当該諸基準を根拠としては認容がされにくくなってきている可能性も指摘されました。

そして、これらに加えて平15最判以降は当事者の意思解釈についての検討が複雑化していく傾向がみられることを前提とすると、仙台地判平成23・１・13（欠陥住宅判例６集382頁）を敷衍してできるだけ当事者の合意の話に持ち込んだうえで、「JASS等基準についての軽微な違反ではないので特段の事情のない限り契約不適合」とするような立論を進める必要がある旨の説明がありました。これと並行して、瑕疵原因だけでなく瑕疵現象についても証拠化の観点から建築士作成の意見書にしっかりと盛り込むべきだとのお話もありました。



また、平15最判のように主観面を重視する立場の危ういところとして、違法なブロック基礎施工について当事者間の合意があったので契約不適合否定とされた

事例（高裁で公序良俗違反による処理が図られた）が紹介され、「違法な施工に施主も合意していた」とあっさり認定されるリスクもあるとされました。

ウ　「欠陥原因の主張・立証責任を巡る議論と新しいアプローチ」（鳥居玲子弁護士、安井英俊福岡大学法学部教授）

欠陥原因の特定が困難な事案における立証責任の転換、および、事案解明義務の応用についてのものでした。

まず現状の課題として、被害者は専門知識がないうえに破壊調査も困難なために欠陥原因の特定や立証において業者側との「著しい情報格差＝証拠の偏在」が生じていることが指摘され、これについては、新築の雨漏りや外壁タイル剝離のように契約不適合の一応の推定を認める欠陥類型を増やし、かつ、業者側に対する「事案解明義務（事実主張・証拠提出の協力義務）」の適用を裁判所に促し、業者側が事案解明義務を果たさない場合には義務違反の効果として業者に不利な事実を推定する理論を実務に定着させるべき、とされました。

また、質疑応答の中で、鉄骨については工場で生産するものであるので、一部に瑕疵があれば残部にも瑕疵があると推定できるという裁判例はいくつか存在するとの指摘もありました。

エ　「建築士の設計・監理の責任」（林尚美弁護士）、「責任主体の法的問題点」（島村美樹弁護士）

林弁護士からは、建築生産システムにおける建築士の設計監理業務についての法的責任の整理が報告されました。今日では名義貸しや合理的方法による確認の懈怠が横行しているという現実があり、それに端を発して設計上の瑕疵（要望の未反映や予算超過等）および監理義務違反（実際の確認または是正指示の懈怠）が頻発していることから、名義貸し建築士に対しても建築基準関係規定の潜脱を容認したことを違法と評価することにより、不法行為責任を追及するべきとされました。

また、島村弁護士からは、監理者以外の主体（施工、販売、仲介、確認検査機関等）に対する責任追及について報告があり、自ら施工しているわけではない売主や仲介業者については施工についての過失の立証が困難であること、また、大規模会社の代表取締役や下請業者に対する責任追及も同様にハードルが高いことがあげられ、これに対しては仲介業者の説明義務違反や、民間確認検査機関および監督機関たる地方自治体に対する国家賠償法上の責任追及、会社法に基づく代表取締役の責任を問う手法を活用してはどうかという提言がありました。そしてその一例として、東京地判平成21・10・1（欠陥住宅判例５集244頁）が開発業者に一種の集団的責任を認定していることが指摘されています。

オ　「建築訴訟における期間制限の残された課題」（今岡慶太郎弁護士）

2017年改正民法下における契約不適合の期間制限および不法行為の除斥期間に関する実務対応についての内容でした。

現状の課題として、施主が不適合を知った時から１年以内の通知と５年の消滅時効の二重の制限が生じていて原因解明に時間を要する事案でリスクとなっていることがあげられ、対策として、消滅時効における「知った時」を単なる現象の認識ではなく専門家調査により原因と損害額が判明した時点と解釈するよう主張してはどうかとされていました。

また、除斥期間の問題については加害者の悪質性や被害の重大性を指摘し、その形式的適用を制限する信義則違反・権利濫用の主張を展開していく方法も紹介されました。

カ　「損害論の残された課題」（石川真司弁護士）

補修費用の定義や、補修方法の相当性に関する内容でした。

現状の課題として、設計図書と全く同じ方法でやり直す必要があるのかまたは当事者の合理的意思に合致する状態になれば足りるのかで判断が分かれるケースがあり、この対策として、関係者の責任の軽重や社会通念に照らして健全な常識に基づいた公平の観点からの検討が必要とされました。

また、他の報告の質疑でも討議されていましたが、調停の現状として、以前は透明性が高く具体的な

議論ができるという効用があったが、ウェブ会議になってからは裁判官が１～２分くらい接続を切りその直後にそれまでとは違うことを言ってきたりするので危険なのではないか（密室鑑定の横行？）、という問題意識が提示されました。

キ　「建築基準法改正（2025年４月）に伴う４号建築物、４号特例」（東畑愼治建築士）

旧４号特例についての法改正等に関する報告でした。

現状の課題としては、法改正によって戸建て住宅のリフォーム等において建築確認申請手続が新たに要求されることに関して問題が生じる可能性がある点が指摘され、また、今後の展望として、改正法の運用実態がこれから集積されるために引き続き行政へのアンケート分析等を通じて実態を注視することが必要とされました。

また、木材は含水率が28％以下になると収縮しつつ強度が上がる特質があるところ、防水材の施工方法について瑕疵があると認めつつもその原因となりうる含水率の不検討は取り上げられなかったという調停例が紹介されました。

⑷　懇親会

大会１日目の夜に行われた懇親会は、特に二次会が出色の内容で、島村弁護士（vo）、神崎弁護士（g）、三浦直樹弁護士（key）、大会の映像配信を行っていただいている向井様（dr）ほかの方々により、ライブハウスにて吉岡弁護士作詞・作曲のナンバー等が演奏され、大変に盛況となりました。



２　大会２日目

⑴　パネルディスカッション（松本克美立命館大学名誉教授ほか）

大会１日目の各リレー報告全体を踏まえた議論で、内容は以下のほかにも多岐にわたり、登壇者の皆さんの実力と経験を実感する機会となりました。

・広義の安全性瑕疵（平15最判のような主観的瑕疵）については、鉄骨の太さを前提として取得しているなら転得者も不法行為責任主張可能、また、第三者も「ここに逃げれば耐震性高いので大丈夫」と言われて入ったら倒壊したような事案では同様か。
・松下電器テレビ発火事件（大阪地判平成６・３・29判時1493号29頁）の論理（欠陥の立証で過失を推認）を、欠陥住宅に援用したい。安全性瑕疵立証で、過失（建築施工者等の安全性配慮義務違反）を推認させる。
・実際の案件は、当事者型・期間制限徒過か、転得者型がほとんどなのに、第三者型も入れたので規範構造が複雑になってしまっている。
・欠陥原因の指摘が必須とする澤田理論の再検討。新築で雨漏りがひどいとか大クラックがあるような場合は､瑕疵現象を示せば少なくともクラック補修費用や契約解除自体は認めてもよいのではないか。
・裁判官に、交通事故の物損事案で新車価格を賠償させることへの忌避感に似た態度があるのでは。早く補修すると新価類似・遅く補修すると中古価格という矛盾がある一方で、直近時期の額で補修費用を算出したらそれに沿った額で和解案が出た例もあるそう。
・住宅は単なる物品ではない。欠陥を認識していないまま不安を感じずに暮らしていても、なお、安全な家に住むという人格権侵害という構成で、慰謝料を認めていくべきでは。
・事故物件を直そうという業者はいないので、補修費用は通例より高くなる傾向がある。
・修補請求拒絶の場合、当該拒絶に基づく請求権と構成したときに、その基準時は口頭弁論終結時とできるのか。

・設計瑕疵の場合、設計どおりに直すわけにはいかないし、契約内容が不透明なので、どのような補修が妥当なのかが不透明になりやすい。
・平15最判の差戻審（なぜか施主側が、安価な方法である鉄板を巻く補修方法を提案）では、補修方法で損害額が減額となった。一方、改正民法下では、562条１項ただし書（売主は……買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる）で同じような争われ方をされるリスクがある。

⑵　解決事例報告

期間制限特約（引渡しから２年等）が消費者契約法に反し無効とされた事例や、保険会社・確認検査機関をも巻き込んだ和解事例、地盤改良の不施工につき瑕疵が認められた高裁判決など、実務上の具体的な成功アプローチが報告されました。

（弁護士　君　塚　大　樹）

欠陥住宅全国ネット第60回東京大会のお知らせ

以下のとおり、関東ネットにて開催準備を担当する大会となり、地盤調査等がメインテーマとなります。関東ネットの皆様奮ってのご参加をお待ちいたします。

・日　程

2026年11月21日㈯13時～ 18時（入門講座は10時30分～ 12時）、22日㈰９時15分～ 12時

・大会開催地

全水道会館４階大会議室　　東京都文京区本郷１－４－１

・懇親会開催地

ピッツェリア ピアット　　東京都千代田区飯田橋３丁目10－９　アイガーデンテラス３F
11月21日㈯　18時30分～ 20時30分

会　員　紹　介

●白　石　正　倫　氏（建築士）



このたび、関東ネットに入会させていただきました、建築士・防災士の白石正倫（しらいしまさみち）と申します。

日頃、住宅をメインとして、注文住宅の設計施工や、リフォームの設計施工を手がけています。また、木造住宅耐震診断事務所として東京都に登録しています。木造以外でも、耐震診断業務なども行っていますのと、各種建築工事を請け負っております。2004年より東京都防災ボランティアとして建築物の応急危険度判定員にも登録しています。災害時にお役に立てればと思います。今回、鈴木ゆりか弁護士のご紹介により、ご縁をいただきました。まだまだ未熟物ですけれど、すばらしい先輩方にご指導いただき、今後の社会貢献につなげられますよう精進してまいりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。

●川　﨑　洋　子　氏（建築士）

関東ネットの会員の皆様、初めまして。2026年９月に新規入会いたしました、建築士の川﨑洋子（かわさきひろこ）と申します。鈴木ゆりか弁護士にご紹介いただきました。どうぞよろしくお願いいたします。

本業は、意匠設計を生業としていますが、木造住宅の設計の経験がほとんどなく、RC造・S造の建物の設計を主として活動しています。ジャンルは、集合住宅から事務所・商業施設・病院等、新築・改修問わず幅広く携わっています。相談業務につきましては、東京建築士会の建築相談委員会の建築相談を発端として、99ken、弁護士会の住宅専門家相談、国土交通省の中央建設工事紛争審査会の調停業務等に携わっています。

2026年８月に、オブザーバーとして定例会に参加させていただきましたが、まるで野戦病院を思わせるような喧噪の中、相談者と相談担当の先生方がワイワイと意見を交わしながら解決の糸口を手繰り寄せる様子は、今までの相談業務の中では味わうことのなかったことで、大変興味深く思いました。１つの相談に、複数の弁護士・建築士がかかわることで、お互いの不得意な部分がカバーできることは、１つの強みだと思いました。実は、私は現地調査の経験がほとんどなく（某S事務所のホームインスペクションの研修を受けたことがあります）、現地調査の引き合いがあったときなどは、やむなくお断りせざるを得ませんでした。関東ネットでは、現地調査も多く行われているとのことで、その経験を積むことができそうだと思いました。

できる限り早くお役に立てるよう、経験を積んでまいる所存でございます。何卒よろしくお願いいたします。

（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：鈴木ゆりか（代表）
編集責任者：君 塚 大 樹（事務局長）