

2009年7月23日

社会資本整備審議会建築分科会 基本制度部会

安全で質の高い建築物の整備を進めるための建築行政の基本的あり方について

消費者（被害者）の観点から

弁護士 谷合周三

○ 消費者からの建築物に関する相談状況、相談内容についてI 欠陥住宅ネットの紹介

1 全国ネット（欠陥住宅被害全国連絡協議会）

(1) 96年12月設立（95年阪神・淡路大震災後に設立）会員数約1000名

(2) 年に2回程度、全国各地で研究会を開催

欠陥住宅問題に関する情報交換、被害の予防・救済に関する調査・研究等

(3) 地域ネット

関西、京都、神戸、和歌山、中国四国、愛知、九州、東北、関東、北海道、

甲信越、北陸、沖縄

2 関東ネット

01年11月24日設立 現会員数115名（建56、弁35、学・消費者等24）

消費者からの相談を随時受付、交渉、訴訟等の対応を行う。

毎月第2土曜日に定例相談会開催

ホームページによる活動紹介・相談受付（アドレス：kjknet.org）

II 相談状況と被害事例（関東ネット）

1 通常相談（設立から09年5月8日まで） 381件（月平均4.3件）

2 定例相談（05年10月～09年5月）（毎月第2土曜日開催）

新規229件（月平均5.2件）、継続168件（月平均3.8件）

3 相談内容の特徴、被害状況等

(1) 最低基準が守られていない

(2) 欠陥事例の特色

地盤関係、建築基準法違反関係、雨漏り関係

契約違反関係（遮音性、防音性など）

Ⅲ 欠陥被害の原因など

1 1995年1月17日阪神・淡路大震災と制度改正

(1) 全壊約10万5000棟、半壊約14万5000棟

(2) 欠陥が原因で多数倒壊

(3) 建築基準法1998年改正 中間検査制度の導入等

1999年4月6日付け建設省住宅局長の関係団体宛連絡文書「建築物安全安心推進計画について」(平成10年改正建築基準法の施行時)

「阪神・淡路大震災では、鉄骨部分の溶接部分の不良、木造住宅の耐力壁の不足等、施工の不良や明らかな違反が原因と見られる被害が多数発生した。」

(4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律1999年成立、2000年施行

瑕疵担保責任期間を最低10年、住宅性能評価制度、紛争処理制度(住宅紛争審査会)

2 2005年11月17日耐震強度偽装事件と制度改正

(1) 耐震強度不足の多数の分譲マンションが建築販売

国土交通省により、千葉県内の一級建築士が構造計算書を偽装し、必要な耐震強度1(保有水平耐力)に対して、これを大きく下回る強度しかなく、震度5程度の地震によって倒壊する危険のあるマンション等が21棟あることが公表された。最終的に約100棟の偽装が判明。

販売業者が倒産した分譲マンション計26棟の被害救済は現在も継続(0.5未満が11棟、0.5以上が15棟)

(2) 建築基準法・建築士法2006年改正

建築確認・検査の厳格化、構造設計一級建築士制度等

(3) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律2007年成立、08年4月一部施行

建設業者及び宅建業者に、瑕疵担保責任に基づく損害賠償について、資力確保(責任保険ないし一定額の供託)を義務付け

2009年10月1日以降引渡しの住宅について、適用

3 欠陥被害の原因 施工段階におけるチェックが不十分

(1) 建築士による工事監理

(2) 中間検査(主体は民間機関ではなく、建築主事)

IV 建築紛争の概要

1 特徴

- (1) 技術訴訟 建築専門家の協力が必要不可欠
- (2) 精神的被害 消費者にとって、財産的価値が高く、生活の拠点であること

2 主たる争点

(1) 瑕疵の存否

(2) 瑕疵に対する補修方法

ア 基準法どおりに補修することを求める主張が、容易に認められない。

イ 業者側からの主な反論

基準法に違反していても、安全率を見込んでいるから、あるいは、實際上安全だから、補修する必要がない。

Ex. かぶり厚さ不足、コンクリートの亀裂等

ウ 国交省の対応

建築基準法違反か否かについて、裁判所からの調査嘱託、弁護士会照会を行っても、書面による回答が遅い。

○ 消費者が建築物に求める「質」、「性能」

- 1 最低基準すら遵守されない住宅が建築され続けているという現状を解決することが重要。

消費者は、最低基準は当然に遵守されるということを前提に、住宅を取得している。

しかし、実際には、最低基準すら守っていない住宅が少なからずある。

このような住宅を取得した消費者にとって、その被害回復を得るには、訴訟での主張立証費用、時間的精神的負担等、ダメージが大きすぎ、かつ、十分な被害回復が得られていない。

- 2 最低基準を遵守したうえで、各消費者が求める質、性能は様々。

○ 消費者が専門家や行政に期待する役割

- 1 最低基準を確保した住宅が建築されるシステムの必要性

- (1) 施工段階のチェックの充実
- (2) 信頼できる建築士へのアクセス

- 2 被害発生の場合に、迅速に被害回復がなされるシステムの必要性

- (1) 基準法違反、契約違反の場合には、基準法どおり、契約どおりに是正することが

必要であることの確認徹底

(2) 違反業者に対する厳格な行政処分

○ 建築物に関する情報の非対称性を解消するために必要な取組み

- 1 地盤情報の公開
- 2 各業者の違反歴の公開

○ 消費者に求められる役割

- 1 現在の住宅生産システムの状況の認識＝現状では自己防衛しかなく、自己防衛は不可能

マンション、建売住宅の場合には、取得しようとする住宅が、最低基準をクリアしているか否かを事前に確実にチェックする手段はない。

請負契約の場合でも、確実に、設計図書どおりに施工されているか否かをチェックするには、信頼できる建築士に設計、工事監理を委託する必要があるが、そのような建築士にはアクセスが難しい。

- 2 住宅は購入する必要があるのか否かの検討

高額住宅ローンをはば一生支払い続けてまで、住宅を所有することが必要なのか。現状の建築生産システムの中で、絶対に欠陥のない住宅を取得することは難しいので、無理に購入するのではなく、賃貸という選択肢もある。

○ 参考判例

- 1 平成15年11月14日第2小法廷判決（建築士の責任）

判例時報1842号38頁、判例タイムズ1139号73頁

- (1) 判断骨子

建築確認申請書に自己が工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をした一級建築士の責任について、建築士法及び建築基準法による建物の構造安全性確保のための制度を詳細に認定したうえ、

「建築物を建築し、又は購入しようとする者に対して建築基準関係規定に適合し、安全性等が確保された建築物を提供すること等のために、建築士には建築物の設計及び工事監理等の専門家としての特別の地位が与えられていることにかんがみると、建築士は、その業務を行うに当たり、新築等の建築物を購入しようとする者に対す

る関係において、建築士法及び法（建築基準法）の上記各規定による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務があるものというべきであり、建築士が故意又は過失によりこれに違反する行為をした場合には、その行為により損害を被った建築物の購入者に対し、不法行為に基づく賠償責任を負うものと解するのが相当である。」

と判断。現行法制度のもとで、住宅の安全性確保のための建築士の責任の重大性を明確にした重要な判決。

(2) 原審が認定した瑕疵等

購入後、「本件建物は、新築であるにもかかわらず、車両通行時の振動が大きいこと、外壁に多数の亀裂が生じたことなどから、被上告人らは、その安全性に疑問を抱くようになった。」

「B株式会社は、建築主兼施工者として本件建物の建築工事を行ったが、その際、建築確認を受けるために用いた上記設計図書を使用せず、これとは異なる施工図面に基づき、しかも、実質上、工事監理者がいない状態で建築工事を実施した。そのため、上記設計図書によれば、1階部分の柱として断面の寸法200mm×200mmの角型鉄骨を、2階及び3階部分の柱として同150mm×150mmの角形鉄骨を、それぞれ使用すべきものとされているのに、実際には、いずれについても同148mm×100mmのH型鋼を使用したり、基礎工事についても、べた基礎とし地中はり施工すべきものとされているのに、地中はりを施工せず、独立基礎としたりするなど、重要な構造部分において建築確認を受けた建築物の計画と異なる工事が実施され、その結果、本件建物は、法が要求する構造耐力を有しないなど、重大な瑕疵のある建築物となった。」

(3) 事案へのあてはめ

「前記の事実関係によれば、上告人の代表者であり、一級建築士であるAは、前記1（3）記載のとおり、建築確認申請書にAが本件建物の建築工事について工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をしたのであるから、Aには、自己が工事監理を行わないことが明確になった段階で、建築基準関係規定に違反した建築工事が行われなようにするため、本件建物の建築工事が着手されるまでに、B株式会社に工事監理者の変更の届出をさせる等の適切な措置を執るべき法的義務があるものというべきである。ところが、Aは、前記1（5）及び（6）記載のとおり、何らの適切な措置も執らずに放置し、これにより、B株式会社が上記各規定による規制を潜脱することを容易にし、規制の実効性を失わせたものであるから、Aの上記各行為は、上記法的義務に過失により違反した違法行為と解するのが相当である。そして、B株式会社から重大な瑕疵のある本件建物を購入した被上告人らは、Aの上記

違法行為により損害を被ったことが明らかである。したがって、上告人は、被上告人らに対し、上記損害につき、不法行為に基づく賠償責任を負うというべきである。」

2 平成19年7月6日第2小法廷判決（施工者等の不法行為責任）

判例時報1984号34頁

「建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等（以下、併せて「居住者等」という。）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない。このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（以下、併せて「設計・施工者等」という。）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記の瑕疵の存在を知らながらこれを前提として当該建物を買い受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない。」

「原審は、瑕疵がある建物の建築に携わった設計・施工者等に 不法行為責任が成立するのは、その違法性が強度である場合、例えば、建物の基礎や構造体にかかわる瑕疵があり、社会公共的にみて許容し難いような危険な建物になっている場合等に限られるとして、本件建物の瑕疵について、不法行為責任を問うような強度な違法性があるとはいえないとする。しかし、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであって、違法性が強度である場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由はない。例えば、バルコニーの手すりの瑕疵であっても、これによる居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもありうるものであり、そのような瑕疵があれば建物には建物としても基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであって、建物の基礎や構造体には瑕疵がある場合に限って不法行為責任が認められると解すべき理由もない。」

以上