

## 欠陥住宅事件報告

報告日：平成18年11月26日

報告者：㊤ 神 崎 哲

## I 事件の表示 (通称事件名：大手ハウスメーカーの住宅の地盤沈下での建替和解事案)

和解日	京都地方裁判所 平成18年7月20日 和解		
事件番号	平成15年(ワ)第2656号 損害賠償請求事件		
裁判官	山下 寛、脇村真治		
代理人	安部嘉博、神崎 哲、神長信行	担当建築士	ネット会員以外(本人の知人)

## II 事案の概要

建物概要	所在	滋賀県滋賀郡志賀町(現・大津市)		
	構造	①木造2階建(母屋) ②木造平家建(離れ)	規模	敷地827㎡、延面積①151㎡ ②53㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成2年3月31日 工事請負契約	引渡	平成2年12月4日
	代金	5731万1320円(追加工事代金を含む)		
	備考			
相談(不具合現象)	①建具の開閉不良・施錠不能、②テラスのタイルの亀裂、③庭の陥没、④排水不良			

## III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①地盤沈下の原因とその予見可能性 ②瑕疵担保責任による建替請求の場合における帰責性の要否 ③補修可能性の有無(アンダーピニング工法の是非) ④慰謝料・弁護士費用の賠償の可否 ⑤居住利益控除の是非		
欠陥	①地盤の安全性の欠如(法19Ⅱ)：地盤調査不十分。一旦違法盛土のうえ地盤改良したところ行政指導を受けて盛土撤去したが、改良地盤がまだらに残った。 ②基礎の構造安全性の欠如(令38)：I型垂れ流し基礎。被り厚さ不足。 ③排水計画の誤り(浸透桝からの排水が盛土下部の地盤を流出させている虞)		
損害 (万円)	合計	5500 / 6966	
	①代金	/	
	②修補費用	/ 5439 (解体再築費用)	
	③転居費用	/ 100	
	④仮住賃料	/ 90	
	⑤慰謝料	/ 300	
	⑥調査鑑定費	/ 100	
	⑦弁護士費用	/ 600	
⑧その他	/ 337 (監理費用200、従前の補修費用137)		
責任 主体 と 法律 構成	①売主		
	②施工業者	請負人の瑕疵担保責任 又は 不法行為責任	
	③建築士		
	④その他		

## IV コメント

### 1 和解分析(意義・射程・問題点等)

#### (1) 事件の経緯

平成14年春に受任し、提訴前に1年余り示談交渉があり、相手方(大手ハウスメーカー)はアンダーピーニングでの補修を申し出ていたが、要求した安全性立証ができなかったため、平成15年9月提訴。

平成15年11月第1回期日、その後、現場進行協議(17年3月)をはさんで計10回の弁論準備のうえ、17年11～12月に2回人証調べを経て、18年2月弁論終結後、半年間の和解期日を重ね、和解成立。

#### (2) 意義

平成2年引渡ゆえ、提訴時点で約13年、和解時点で実に約16年が経過していたが、2棟の建物につき建替費用を上回る和解ができた、という意味で参考になるかと思われる。

### 2 主張・立証上の工夫

#### (1) 欠陥に関しては、地盤沈下の発生機序が争いになった。

相手方は、地盤調査会社の報告書に加え、大学助教授の鑑定書で「当該敷地は、地図にも現れないような小さな谷筋に当たる。昭和55年頃の造成時に伐採木等を埋めて盛土されたもので、それは局所的で且つ地下深くであるため、地盤調査(SS)をしても判らない」と主張した。

地盤調査結果が恣意的であること、助教授の鑑定書が推測にすぎないことを、反対尋問で示せたことが大きい。特に助教授の「国土地理院の地図にも現れない小さな谷筋を建築士や弁護士など素人が判別することは無理だろうが、専門家が航空写真を実体鏡で『実体視』すれば局所的な1m以下の微地形も判別できる」との証言を、反対尋問で弾劾証拠により崩せた(?)ことが個人的には思い出深い。

もちろん、その背後には周到な打合せによる建築士からの有益な助言の数々があり、尋問期日にも**補佐人申請**をして原告席で隣に座ってもらって逐次アドバイスを受けていたお陰である。

なお、基礎がI型垂れ流し基礎であることも強調して、いずれにせよ欠陥であることを主張した。

#### (2) 欠陥に関し、相手方は、品確法の傾斜ガイドライン(H12告示1653号)を悪用して、「傾斜角が3/1000未満ゆえ問題はない」などと主張した。

これに対し、当方は、①当該レベル測定が過去のジャッキアップ補修後に実施されたこと、②傾斜角の算出が作為的であること、③ガイドラインの意味について「留意事項」が特記されるに至った経緯及び「3/1000」の数値の出所(建設業者に対する施工精度アンケート結果)を指摘し、沈下自体が明白な事案では「傾斜角が何度だから」などという主張が無意味であることを詳細に反論した。ご参考までに、③についての準備書面の主張部分を貼り付ける。

### 3 平成12年建設省告示第1653号の引用の誤り

被告は、品確法施行に伴う平成12年建設省告示第1653号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」を引用しているが、無知に起因する失当な主張である。

そもそも、この技術的基準は、建設省(現・国交省)が、品確法の法案作成過程において、「一定の不具合現象から欠陥原因を推定して立証責任を住宅供給者側に転換する『瑕疵推定規定』を設ける」という構想に基づき検討していたものであるが、検討過程において基準値の設定で議論が激しく紛糾したうえ、「推定」自体に立法技術論的な問題も指摘されるに至ったため、瑕疵推定規定構想が途中で頓挫し、基準に対する議論が未だ不十分なまま、その数値だけが住宅紛争処理機関の紛争処理ガイドラインとして流用されたという経緯がある。

しかし、かかる安易な流用によって基準値だけが一人歩きして誤った欠陥の否定的推定が主張されること(まさしく本件における被告の主張がそれである)が危惧されたことから、日弁連の「『住宅性能表示・保証制度』(注・品確法の当時の仮称)に係る住宅紛争審査会検討ワーキンググループ」(現・住宅紛争処理機関検討委員会に組織移行。因みに、原告訴訟代理人神崎は同ワーキンググループ時代からの委員であり、法案作成作業過程における建設省との協議に参加している)において建設省に申し入れた結果、同技術的基準には、「留意事項」として、「この基準は、構造耐力上主要な部分における瑕疵の有無を特定するためのものではないため、レベル1に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する場合があります、また、レベル3に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存しない場合もあること。」を留意すべき旨定められるに至ったのである。(以上、『欠陥住宅被害救済の手引(全訂増補版)』82～84頁参照)

以上の経緯から明らかなように、同技術的基準は、あくまでも住宅紛争審査会が審査を行うにあたって、費用をか

けて欠陥の有無・程度や不具合現象と欠陥との因果関係の調査を行えない場合などに備えて、不具合現象のみから欠陥の程度の当りをつけようというくらいの目安・参考基準にすぎないのである。例えば、「壁又は柱」や「床」の傾斜がある場合、3/1000未満であれば仕上げ不良(施工誤差)にすぎない可能性もあるが、6/1000以上になれば不同沈下などといった構造欠陥に起因する可能性が高いから詳細な調査をすべき、といった具合である。

逆に言えば、本件のように、地盤調査を行い、構造欠陥が判明しており、且つ、現に沈下の発生が明白な場合に、その傾斜角が如何ほどであろうと無関係なのであって、それを「傾斜が3/1000未満だから」云々と反論することは、あまりにも馬鹿馬鹿しいナンセンス以外の何ものでもない。

なお、付言すれば、同技術的基準における「3/1000」という数値の出所は、『軸組工法による木造住宅の生産工学的研究』(1982年(財)住宅普及会研究報告)であり、同報告において、昭和54～55年建設業者108社に対し実施した「柱の倒れの許容誤差」に関するアンケート結果(回答数58社)で3/1000が多数を占めたことから「この値が、現在の建方精度の一般値と見られる」としていたことに基づくものである(甲第16号証)。要するに、58社というごく限られた施工業者が「施工誤差として許容される」と一方的に主張している数値にすぎない。

むしろ、傾斜それ自体の瑕疵基準(本件のように傾斜の原因たる構造欠陥を問題にするのではなく、傾斜それ自体が欠陥であるとされる基準)は一般に1.5/1000と言われているのである(甲第17号証。田中峯子編『建築・近隣紛争の法律相談』264頁)。

(3) 当方の解体建替の主張に対し、相手方は薬液注入+アンダーピニング工法による補修可能と反論。

当方は、アンダーピニング工法それ自体の問題性を提訴時の鑑定書から指摘してもらうとともに、改良地盤の残存部分とその下部の空洞の存在を強調して、これを解消しない限り補修できないことを主張した。

### 3 所 感

(1) 相手方は、初期段階から居住利益控除を主張していた。

この事件での反論書面はすぐに提出したが、この事件をきっかけに「居住利益控除論批判」の研究会の開催を呼び掛け、京都弁護士会消費者保護委員会(欠陥住宅部会)に、欠陥住宅京都ネットのメンバーや松本克美先生も加わっていただき、議論を半年以上にわたり行った。

その成果をまとめたものが、2005年日弁連人権大会(鳥取)の基調報告書166頁以下である。

(2) 和解において、相手方は、現実の解体を和解金支払の条件として要求してきた。その結果、和解金の半金は和解成立時、残金は建物解体時に支払われることになった。参考までに和解条項を記載する。

- 1 被告は、原告に対し、本件損害賠償債務として、5500万円の支払義務があることを認める。
- 2 原告は、平成19年7月20日までに、別紙物件目録記載の各建物(以下「本件建物」という。)を取り壊し、当該建物につき滅失登記をする。  
但し、滅失登記手続費用は、原告の負担とする。
- 3 被告は、原告に対し、上記1項の金員を原告代理人名義の普通預金口座に振込送金する方法により、次のとおり支払う。
  - (1) 平成18年8月10日限り、内金2750万円
  - (2) 原告から上記第2項の本件建物の滅失登記がなされた閉鎖事項証明書を配達証明郵便により送付された日から30日以内に、残金2750万円
- 4 原告は、その余の請求を放棄する。
- 5 原告及び被告は、原告と被告との間には、本件に関し、この和解条項に定めるもののほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- 6 訴訟費用は、各自の負担とする。