

『欠陥住宅被害救済の手引〔全訂四版〕』

目次

はじめに——本書における2017年民法改正の
取扱いについて

I	民法（債権法）改正の経緯	1
II	改正法の影響（概要）	1
1	意思表示	1
2	売買契約	2
3	請負契約	2
4	消滅時効	3

第1章 欠陥住宅問題とは何か

I	欠陥住宅問題の本質と対策	6
1	地震と欠陥住宅問題	6
2	欠陥住宅被害の実情	7
3	欠陥住宅を生む建築生産システム	8
(1)	施工者の問題	8
(2)	建築士制度の問題	8
(3)	行政の問題	9
4	法改正と今後の課題	10
5	弁護士に期待される役割と建築士との協働	11
6	被害救済に向けて	12
II	欠陥住宅問題に対する日弁連の取組み	13
1	はじめに——消費者問題としての位置づけと「土地・住宅部会」 の設置	13

2 「欠陥住宅110番」	13
3 各種シンポジウムの実施	13
4 時宜を得た意見書や提言の発表	14
5 出版活動	14
6 海外視察	15
7 10年間の集大成としての人権擁護大会シンポジウム	15
8 人権擁護大会後の取組み	16

第2章 欠陥住宅被害救済の基礎知識

I 欠陥（瑕疵）の概念と判断基準	18
1 欠陥（瑕疵）の概念	18
(1) 主観的瑕疵と客観的瑕疵	18
(2) 2017年改正民法	19
2 欠陥現象と欠陥原因	19
(1) 欠陥原因の重要性	19
(2) 欠陥原因の主張・立証責任	20
3 欠陥（瑕疵）の判断基準	21
(1) 契約書および設計図書	21
(2) 建築基準関係法令（建築基準法、同法施行令、国土交通省（旧建設省）告示等）	22
(3) 旧住宅金融公庫の住宅工事共通仕様書（公庫仕様書）	22
(4) 日本建築学会その他権威ある建築団体の定める標準的技術基準（建築工学上または実務上確立された標準的技術基準）	24
(5) 住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準	25
(6) 慣行上認められている標準的な工法	25

(7) 紛争処理ガイドラインに関する問題	25
II 責任追及の法律構成①——請負型	27
1 請負人の責任	27
(1) 契約責任	27
(ア) 瑕疵担保責任と債務不履行責任の関係	27
(イ) 瑕疵担保責任	28
(ウ) 債務不履行責任	30
(エ) 改正民法	30
(2) 不法行為責任	30
(ア) 注意義務違反の根拠法令	30
(イ) 契約責任と不法行為責任の関係	31
(ウ) 別府マンション事件最高裁判決	31
(エ) 別府マンション事件最高裁判決と不法行為の成立要件	32
(オ) 「安全性瑕疵」の具体的内容	33
2 使用者責任	33
3 取締役の責任	34
4 建築士の責任	34
(1) 設計業務委託契約に基づく責任	34
(ア) 「設計」とは	34
(イ) 基本設計と実施設計	35
(ウ) 設計業務における債務不履行	36
(エ) 法令違反と設計上の瑕疵	37
(2) 工事監理業務契約に基づく責任	37
(ア) 「監理」とは	37
(イ) 工事監理業務における債務不履行	39
(ウ) 監理義務違反による損害	42
(3) 不法行為責任	42
(ア) 設計・工事監理	42

(イ) 名義貸しに関する責任	42
5 部材供給者の責任	43
(1) 製造物責任法(PL法)に基づく損害賠償請求	43
(2) 「欠陥」の内容と主張・立証責任	44
(3) シックハウス問題	44
6 建築確認・検査主体の責任	45
(1) 建築主事による場合	45
(2) 民間指定確認検査機関による場合	45
(ア) 民間指定確認検査機関に対する請求	45
(イ) 地方自治体に対する請求	46
III 責任追及の法律構成②——売買型	48
1 売主の責任	48
(1) 瑕疵担保責任	48
(ア) 損害賠償請求	48
(イ) 瑕疵修補請求	49
(ウ) 契約解除	49
(2) 不法行為責任	51
2 施工業者の責任	52
3 取締役の責任	53
4 建築士の責任	53
5 部材供給者の責任	53
6 仲介業者の責任	53
(1) 仲介業者の義務	53
(2) 宅建業法35条	54
(ア) 重要事項説明の主体および相手方	54
(イ) 重要事項説明の時期	54
(ウ) 重要事項説明の対象となる事項	55
(3) 宅建業法47条1号	55

(4) 仲介業者の調査義務	56
(5) 仲介業者の責任が認められた裁判例	56
IV 損害論——損害賠償請求の範囲	58
1 瑕疵修補費用	58
2 補修期間中の代替建物の賃料	59
3 引っ越し費用	59
4 休業損害・逸失利益	59
5 欠陥調査鑑定費用・弁護士費用	59
6 その他	60
7 慰謝料	61
〔表1〕 慰謝料を認容した裁判例	62
V 紛争解決手段	90
1 示談	90
(1) 交渉方法	90
(2) 補修を求める場合	90
(3) 補修に代わる損害賠償を求める場合	91
2 調停	92
3 訴訟	93
4 仲裁合意がある場合の注意事項	93
5 ADR（裁判外紛争解決手続）	94
(1) 住宅紛争審査会	94
(ア) 評価住宅	94
(イ) 中古住宅	94
(ウ) 保険付住宅	94
(2) 建設工事紛争審査会	94
(3) 弁護士会のADR	95
VI 被害回復の手段	96
1 住宅瑕疵担保履行法	96

目次

(1) 制度の概要	96
(2) 適用範囲	96
(3) 対象となる瑕疵の範囲	96
(4) 資力確保措置の具体的内容	97
(ア) 保険の場合	97
(イ) 供託の場合	98
(5) 期間制限	98
2 宅地建物取引業保証協会	99
(1) 営業保証金制度	99
(2) 2つの宅地建物取引業保証協会	99
(3) 苦情申立ての手続	99

第3章 相談から受任まで ～欠陥住宅物語～

・ 事情聴取にあたって受容的聴取態度の重要性	103
・ 聴取すべき事項	103
・ 建築士の協力	107
・ 現場保存と記録	108
・ 資料の入手	110
・ 弁護士の現場確認	112
・ 欠陥現象と欠陥原因	113
・ 時効と除斥期間に注意	114
・ 補修費用	115

第4章 調査・鑑定および調査報告書（私的鑑定書）の作成

I	建築士による調査・鑑定	118
1	調査・鑑定を先行させる意義	118
(1)	相談・方針決定のための予備調査（簡易調査）	118
(2)	訴訟手続のための調査・鑑定	119
2	調査報告書の証拠価値（証明力）	120
II	調査・鑑定依頼における注意事項	121
1	簡易調査（予備調査）の先行	121
2	建築士の専門分野の確認と連携	122
3	調査建築士の関与範囲とその事前説明	122
4	調査鑑定業務委託契約書の作成および費用の決定	123
III	調査における注意点	124
1	欠陥判断の基準の設定	124
2	依頼者の指摘事項にとらわれないこと	124
3	専門的調査を外注する場合	125
IV	調査報告書作成における注意点	126
1	証拠資料たりうること	126
(1)	必ず欠陥部分の写真を付けること	126
(2)	欠陥となる根拠を示す	126
(3)	事実に基づいて作成する	127
2	平易であること	127
3	読み手の裁判官を意識すること	128
(1)	裁判官は建築の素人である	128
(2)	裁判官は論理性を重視し、また信頼性の高い根拠を好む	129
(3)	裁判官は多忙であり、調査報告書を繰り返し読み時間がない	130

目次

4	的を絞り、軽重をつけること	130
5	説明を受け、記載内容の確認をすること	131
V	調査報告書の内容	132
1	報告書の形式	132
2	記載すべき項目	132
(1)	欠陥	132
(2)	補修方法・費用	133
(3)	その他	134

第5章 欠陥住宅訴訟の実際

I	欠陥住宅訴訟の概要	136
1	訴状の作成	136
2	訴訟提起から第1回期日まで	136
3	弁論期日	136
(1)	争点整理	136
(2)	技術訴訟としての対応	137
(3)	専門用語等の理解を助ける工夫	138
(4)	追加の主張・立証	138
4	弁論準備手続と現地見分	138
5	付調停・専門委員	139
6	人証調べ	139
7	鑑定	140
8	和解勧試	140
II	付調停、専門委員選任等についての対応	141
1	付調停	141
2	専門委員の関与	142
3	付調停か、専門委員か	143

III 証人尋問の留意点	145
1 協力建築士への主尋問	145
2 敵性専門家への反対尋問	145
3 対質尋問の活用	146
IV 裁判上の鑑定についての対応	148
1 鑑定の臨み方	148
2 鑑定人の選任	149
3 鑑定事項	150
4 鑑定人質問	151
V よくある反論とこれに対する再反論	153
1 欠陥論（瑕疵判断の基準）	153
(1) 「建築基準法令は行政取締法規にすぎない」との反論	153
(2) 「公庫融資住宅ではないから、公庫仕様は守らなくてよい」との反論	153
(3) 「建築基準法の基準は余力があるので、多少下回っても安全である」との反論	154
(4) 「現に建っているから安全である」との反論	155
2 施主（買主）の関与	156
(1) 「施主（買主）が同意していた」との反論	156
(2) 「注文者側・買主側にも過失がある（過失相殺）」との反論	157
(3) 「注文者の指図によるものである」との反論	157
(4) 注文者の同意・過失・指図に関する最高裁判例	159
3 損害論	159
(1) 「取壊し・建替え費用の請求をしながら当該建物を利用し続けるとしたら、二重取りとなる」との反論	159
(2) 「居住利益を控除すべきである」との反論	160
4 追加主張の時期	161
VI 残代金請求への対応	163

1 残代金の存在を前提とした抗弁——同時履行と相殺	163
(1) 問題の所在	163
(2) 同時履行の抗弁	163
(3) 相殺の抗弁	164
2 追加・変更工事代金の問題	165
(1) 問題の所在	165
(2) 追加・変更工事代金請求の要件事実	165
(3) 総論的反論——契約書なき追加・変更工事	166
(ア) 追加・変更工事に関する契約書作成の必要性	166
(イ) 契約書なき追加・変更工事代金請求の不当性	166
(4) 各論的反論	168
(ア) 追加・変更工事であるか(追加性)	168
(イ) 追加・変更工事の合意があるか(追加合意)	168
(ウ) 有償の合意があるか(有償性)	168
(エ) 施工の有無	171
(5) 商法512条による請求	171
(6) 裁判例	172
3 残代金の一部の請求の場合——出来高算定の問題	173
(1) 出来高算定が問題となる場合	173
(2) 出来高算定の方法	175
(ア) 割合方式	175
(イ) 積算方式	175
(ウ) 控除方式	176
(3) 損害賠償	176
VII 時効と除斥期間	177
1 請負人の瑕疵担保責任の存続期間	177
(1) 民法の規定	177
(2) 品確法による特則	177

2	売主の瑕疵担保責任の存続期間	178
(1)	民法の規定	178
(2)	品確法による特則	178
3	不法行為に基づく損害賠償責任の存続期間	179
4	改正民法	180
(1)	売買契約、請負契約による契約不適合責任の存続期間	180
(2)	品確法の特則	180
(3)	不法行為に基づく損害賠償責任の存続期間	180
	【書式】 欠陥住宅訴訟における訴状、瑕疵一覧表、調査報告書のモデル書式例	181

第6章 シックハウス問題

I	シックハウス問題の基礎知識	206
1	シックハウス症候群とは	206
2	シックハウス症候群の原因物質	207
3	法規制等	207
	〔表2〕 厚生労働省が定める室内化学物質濃度指針値	208
II	受任時の留意点	210
1	シックハウス関連事件を受任する際の心構え	210
2	原因物質の特定	210
3	症状の診断	211
III	訴訟における問題点	212
1	因果関係	212
2	過失（予見可能性）	212
3	損害論	213
(1)	物的損害と人的損害	213
(2)	逸失利益	213

(3) 補修費用	214
IV 裁判例等	215
1 訴訟の趨勢	215
2 参考事例	216

第7章 地盤・宅地被害

I 東日本大震災による被害・問題の顕在化	220
II 被害救済のための裁判例	221
1 1978年発生の宮城県沖地震に関するもの	221
2 「宅地としての基本的な安全性」を必要とするもの	221
3 東日本大震災に関するもの	222
4 その他の参考裁判例	223
III 法制度上の問題点と行政・学会の動向	224
1 法制度上の問題点など	224
2 行政・学会の動向など	224
IV 被害予防と救済に向けて	225

第8章 欠陥住宅紛争に取り組む 場合に必要なた建築知識

I 地盤と基礎	228
1 地盤	228
(1) 地盤の重要性	228
(2) 地盤調査の方法	228
(3) 地盤の欠陥	230
2 基礎	230

(1) 法令	230
(2) 地盤と基礎の構造	230
(3) 基礎の欠陥	231
〈図1〉 べた基礎	232
〈図2〉 布基礎	232
II 木造	234
1 軸組構法（在来工法）	234
(1) 軸組構法（在来工法）とは	234
(2) 耐力壁の量と配置	234
〈図3〉 軸組構法	234
〈図4〉 偏心	235
(3) 斜めの部材（筋かい、火打梁）	236
〈図5〉 構造	236
(4) 柱や梁の接合	237
〈図6〉 取合（仕口）の一例	237
〈図7〉 継手の一例	237
(5) 木材の材質・断面寸法	238
2 ツーバイフォー工法	239
(1) ツーバイフォー工法とは	239
(2) 釘ピッチ等	239
3 4号建築物に関する法規制	239
(1) 4号建築物に対する現行法の特例的取扱い	240
(ア) 実体的な特例——構造計算の免除	240
(イ) 手続的な特例——構造審査の省略	240
(2) 4号建築物に対する規制の不十分さと欠陥住宅被害	241
(ア) 仕様規定の不十分さ	241
(イ) 構造安全性のチェックがない	242
(3) 4号建築物に関する欠陥住宅訴訟での留意点	242

(ア) 完了検査等に合格しているとの反論	242
(イ) 直ちに瑕疵にあたるとはいえないとの反論	243
III 鉄筋コンクリート造	244
1 鉄筋コンクリート造とは	244
2 ひび割れ	244
IV 鉄骨造	246
1 鉄骨造の特徴	246
2 鉄骨造の構造形式	246
3 耐火被覆	247
4 柱脚	247
5 部材の接合方法	247
〈図8〉 完全溶込み溶接	248
〈図9〉 隅肉溶接	248
6 溶接の検査方法	249
7 溶接の欠陥	249
V 不具合現象——瑕疵現象、欠陥現象	251
1 雨漏り	251
2 結露	252
3 傾斜	252
4 ひび割れ	254

第9章 欠陥住宅被害救済に参考となる裁判例

I 瑕疵判断基準の参考になる裁判例	256
II 瑕疵と施主の要望・承諾に関する裁判例	262
III 補修方法に関する裁判例	264

IV	補修費用以外の損害に関する裁判例	270
V	取壊し・建替えを認めた裁判例	272
VI	契約解除を認めた裁判例	280
VII	不法行為責任に関する裁判例	285
VIII	追加・変更工事代金請求、工事中断・残工事代金請求に関する裁判例	297
IX	地盤・宅地の瑕疵に関する裁判例	299
X	シックハウスに関する裁判例	301
XI	その他の裁判例	303

第10章 欠陥住宅問題に関する 参考資料

I	日弁連の意見書等	308
	【資料①】 安全な住宅に居住する権利を確保するための法整備・ 施策を求める決議（2005年11月11日）	309
	【資料②】 宅地被害者の救済及び予防のための法改正等を求める 意見書（2012年3月15日）	319
	【資料③】 4号建築物に対する法規制の是正を求める意見書 （2018年3月15日）	334
II	参考文献	344
	1 事典・用語辞典等	344
	2 技術基準解説書	344
	3 法令集・法令解説	346
	4 法律実務書	347
	5 その他資料	349
III	欠陥住宅紛争に関する相談窓口・紛争処理機関	351

目 次

1 全国の弁護士会紛争解決センター一覧	351
2 住宅紛争審査会一覧	352
3 欠陥住宅被害全国連絡協議会・同地域ネット	355
4 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	357
IV 日弁連建築請負契約約款	358
事項索引	379
あとがき	385