

## は し が き

私たち欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）は、阪神・淡路大震災を契機に、欠陥住宅被害の予防と救済を目的として1996年12月に結成され、25年目を迎えました。この間、全国ネットでは、年2回の大会を開催し、110番活動等による時々の欠陥住宅被害実態の把握、原因の検討、裁判例や法理論の研究などの活動を熱心に行ってきました。『消費者のための欠陥住宅判例』は、このような活動を行ってきた全国ネット会員らが獲得してきた判例の集積であり、私たちの努力の結実ともいえるものです。本書は、その第8集であり、2016年6月以来、5年ぶりの発行となります。

第6集発刊時に問題提起した地盤被害は、大地震や大災害のたびに顕在化することが多いですが、本書に収録している裁判例に照らすと大地震等にかかわらず建物の傾斜等の地盤被害は多数発生しています（本書収録裁判例20件のうち6件が地盤等の被害）。そこで、本書では、裁判例を整理する項目として「宅地」という範疇を新たに設けました。近年、地震のみならず台風などによる風水害の激化傾向に鑑みると、全国ネットでも、今後は宅地被害の予防・救済活動も重要と考えて活動していく所存です。

裁判例は、単に裁判所の判断ではありません。個々の事件ごとに被害者がおられ、各被害者と弁護士・建築士の地道で熱心な活動の結晶です。全国ネットは、この貴重な結晶を積み重ねることで欠陥住宅被害がなくなり、誰もが安全な住宅に居住できる社会が実現するために今後も活動を続けていきます。本書がその一助になることを願ってやみません。

2021年3月吉日

欠陥住宅被害全国連絡協議会

代表幹事 吉 岡 和 弘  
(弁護士)

事務局長 平 泉 憲 一  
(弁護士)



## 本書利用の手引

### 1 本書の成り立ち

欠陥住宅裁判については、特に平成7年の阪神・淡路大震災から、相当数の判決が出されているのですが、内容が専門技術的であること、住宅被害者のための全国規模でのネットワークがなかったことなどから、若干の紹介記事を除くと、なかなか判決全文を目にする機会に恵まれませんでした。

そこで、消費者にとってよい内容の判決を「財産」として共有するため、近年に言い渡されたものを中心として、判決全文を収録し、それに簡潔で一覧性のある解説を付けて平成12年5月に『消費者のための欠陥住宅判例[第1集]』を、平成14年5月には[第2集]を、平成16年11月には[第3集]を、平成18年11月には[第4集]を、平成21年12月には[第5集]を、平成24年5月には[第6集]を、平成28年6月には[第7集]を出版しました。

この[第8集]では、[第1集]～[第7集]で掲載できなかった判決と最近の判決で意義あるものを紹介しています。

### 2 本書の構成

本書は大きく判例編と資料編に分かれています。判例編では、判決を次のように分類して収録しています。

最初に、「戸建て住宅関連」「マンション関連」「リフォーム工事関連」「宅地関連」「相隣関連」「その他」に大きく分けています。

「戸建て住宅」と「マンション」とを分けたのは、マンションは、専有部分と共用部分とが一体となって存在するという特殊性から、欠陥住宅といえども単に一専有者の問題にとどまらないため、戸建て住宅とは分けて考察するのが適なためです。なお、戸建て住宅では、伝統的に売買と請負とでは消費者救済に際しての要件・効果が異なることより、それを入手経緯の観点から分け、問題となった住宅の欠陥原因およびその根拠を理解し、整理する便宜から構造別（木造・混構造・鉄骨造など）に分類しています。

「リフォーム工事」「宅地」「相隣」は、単なる建築瑕疵とは異なる特殊性

があるため、それぞれ独立の領域として分類し、「その他」では、以上に区分けできない紛争事案を分類しています。

### 3 解説について

判例には、読者の理解の便を考え、原則として見開き2頁で解説を付けています。【建物（土地）プロフィール】では、事案の全体像がわかるようにし、【入手経緯】【相手方（当事者）】【法律構成】【判決の結論】では、紛争の枠組みと結論を一覧できるようにしています。【期間制限】は、欠陥住宅裁判において、よく瑕疵担保責任の除斥期間などが問題となることから特に項目を設けました。そして、【認定された欠陥】では、判決において欠陥と認定され、損害賠償などが認められた欠陥原因などを掲記しました。最後に【コメント】として、各判例がどのような点において特色を有するのか、注目点はどこかなどを簡潔に解説しています。

なお、解説中の「法」は「建築基準法」を、「施行令」は「建築基準法施行令」を表します。

### 4 判決全文について

判例は、原則として全文を収録し（一部、別紙とされている一覧表等を割愛したものもあります）、見開き左頁から始まるようにしており、全文の前に判決要旨を記載しました。収録にあたり、個別の物件や当事者個人名などについては一定の配慮を加えました。

### 5 資料編について

資料編では、裁判例一覧表、参考文献、全国にある欠陥住宅ネットの連絡先を収録し、実践的かつ利便性の高い図書をめざしました。

### 6 今後について

本書は、何よりも全国各地において、欠陥住宅裁判で苦勞されつつも、勝訴判決を積み重ねられた当事者・代理人弁護士の努力によりできたものです。今後も皆さまから判決の提供を受けることができれば、続編を出版し、欠陥住宅に苦しんでいる方々の救済に役立てたいと考えています。

お手元に有益な判例があれば、欠陥住宅被害全国連絡協議会事務局（資料編④に連絡先掲載）までコピーを送付してくださるようお願いいたします。

# 判例編



## 熊本地裁平成 30 年 12 月 27 日判決

〔平成 29 年(ワ)第 515 号原状回復請求及び損害賠償請求事件〕

〔裁判官〕 遠藤浩太郎、植田裕紀久、伊藤佑貴

〔原告代理人〕 鳥居玲子、吉田大輝

### 【建物プロフィール】

木造 2 階建て（在来工法）住宅

### 【入手経緯】

平成 25 年 2 月 新築購入、引渡し

### 【相手方】

売主（不動産業者）

### 【法律構成】

- ① 主位的：瑕疵担保責任による契約解除・原状回復請求および同責任による損害賠償請求
- ② 予備的：不法行為による損害賠償請求

### 【判決の結論】

瑕疵担保責任による解除を認め、原状回復請求として 2580 万円、同責任による損害賠償請求として約 99 万円を認めた。

損害（認容額／請求額）

合計 2679 万 4753 円／4227 万 8878 円

解体費用 0 円／120 万 9600 円

転居費用 15 万円／32 万 4000 円

慰謝料 0 円／500 万円

調査鑑定費 14 万 5800 円／14 万 5800 円

弁護士費用 240 万円／300 万円

その他 登記費用 30 万 5525 円、住宅ローン事務手数料 5 万 2500 円、契約書印紙代 4 万 800 円、保険会社手数料 5 万 2500 円、火災保険料 39 万 3220 円、ローン金利 581 万 2433 円、3 年分の固定資産税 14 万 2500

円が請求どおり認められた。ただし、地震保険金 850 万円を損益相殺。

### 【認定された欠陥】

①地盤の耐力不足、②ホールダウンアンカーの一部不設置、③筋かいの断絶（窓の設置、クーラースリーブ設置による断裂）

### 【コメント】

#### 1 判決

平成 28 年 4 月に熊本地震が発生。本件建物がある町は震度 7 の揺れを 2 回経験し、多数の建物が倒壊したが、本件建物も地震で全壊となった。

売主（不動産業者）は、前記【認定された欠陥】である瑕疵①ないし③は存在しないか、存在しても本件建物の全壊を招くような影響を及ぼすものではないから、本件建物が全壊となったのは熊本地震によるものというべきとして、瑕疵と全壊との因果関係を否定し、全壊は不可抗力であると主張した。

本判決は、瑕疵①ないし③はいずれも本件建物の地震に対する耐性を損なうものであるから、熊本地震を受けて本件建物が全壊となったことに優に影響を及ぼしたものであり、熊本地震が本件建物の全壊の契機となったということはできても全壊の原因とまではいえないとして、瑕疵①ないし③と本件建物の全壊という結果との間の因果関係を肯定し、全壊により本件建物に居住できなくなったとして契約目的不達成による売買契約の解除を認めた。

業者側の地震による不可抗力の主張を排斥したもので、先例的な意義を有する判決であるが、原告は築 3 年の家を失い、仮設住宅での不便な生活を余儀なくされたのであるから、慰謝料を認めるべき事案であったと考えられる。

#### 2 主張・立証上の工夫

地震直後、欠陥住宅ふくおかネットが実施した無料簡易調査の時点では、ホールダウンアンカーの一部不設置のみ確認できたが、破壊調査ができないことや、地盤に関する資料がなかったことから、それ以外の瑕疵は不明であった。その後、費用の問題もあり、やむなく公費解体されたが、この際に筋かいの断絶が確認された。

原告が解体時に撮影した膨大な写真をもとに瑕疵を立証した。また、両隣の住宅が無傷であったので、その立証のため、両隣の方の陳述書を作成した。

# 1 熊本地裁平成 30 年 12 月 27 日判決

[平成 29 年(ワ)第 515 号原状回復請求及び損害賠償請求事件]

平成 28 年の熊本地震の際、原告の築 3 年の住居が損傷を受け全壊となったことにより、売主である不動産業者に対し、主位的に瑕疵担保責任に基づき解除、損害賠償を、予備的に不法行為責任に基づく損害賠償を求めて提訴したところ、判決では、業者側の不可抗力の主張を排斥して瑕疵と本件建物の全壊との因果関係を肯定し、売買契約の解除および損害賠償を認めた事例。

平成 30 年 12 月 27 日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成 29 年(ワ)第 515 号 原状回復請求及び損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 平成 30 年 10 月 12 日

## 判 決

○○○○○○○○○○

原	告			X
同	訴訟代理人弁護士	鳥	居	玲
同		吉	田	大
				輝

○○○○○○○○○○

被	告			Y
同	代表者代表取締役			A
同	訴訟代理人弁護士	山	之	内
同		坂	本	秀
同		福	田	誠
				一
				道
				也

## 主 文

- 1 被告は原告に対し、2679 万 4753 円並びにうち 2580 万円に対する平成 25 年 2 月 28 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員及びうち 99 万 4753 円に対する平成 29 年 2 月 9 日から支払済みまで年 6 分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の主位的請求及び予備的請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを 20 分し、その 13 を被告の、その余を原告の負担とする。
- 4 この判決は第 1 項に限り、仮に執行することができる。



## 事実及び理由

### 第1 請求の趣旨

被告は原告に対し、4227万8878円並びにうち2580万円に対する平成25年2月28日から支払済みまで年5分の割合による金員及びうち1647万8878円に対する平成29年2月9日から支払済みまで年6分の割合による金員をそれぞれ支払え。

### 第2 事案の概要

本件は、原告が不動産業者である被告と土地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」という。）を目的物とする売買契約（以下「本件契約」という。）を締結して同土地及び建物の引渡しを受けたところ、本件建물에 建築法令違反の瑕疵があったと主張し、①瑕疵担保責任による本件契約解除に基づく原状回復請求（民法570条、566条1項、545条1項）として売買代金2580万円及びこれに対する被告が同代金を受領した日である平成25年2月28日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による利息（民法570条、566条1項、545条2項）の支払を求めるとともに、②主位的に瑕疵担保責任（民法570条、566条1項）、予備的に不法行為（民法709条）に基づく損害賠償金1647万8878円及びこれに対する請求日の翌日である平成29年2月9日から支払済みまでの遅延損害金（主位的請求につき商事法定利率である年6分、予備的に民法所定の年5分の割合）の支払を求める事案である。

#### 1 関係法令の定め

(1)ア 建築基準法（以下「法」という。）20条1項は、建築物が、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の振動及び衝撃に対して安全な構造と認められる基準を満たすべき旨を規定し、同項4号イ及び建築基準法施行令（以下「施行令」という。）36条3項を受けた施行令46条等において、壁又は筋交いを入れた軸組の設置基準が定められている。

イ 施行令46条1項は、「構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材を木造とした建築物にあっては、すべての方向の水平力に対して安全であるように、各階の張り間方向及びけた行方向に、それぞれ壁を設け又は筋かいを入れた軸組を釣合い良く配置しなければならない」と規定し、同条4項は、階数が2階以上又は延べ面積が50平方メートルを超える木造の建築物においては、同条1項の規定によって各階の張り間方向及びけた行方向に配置する壁を設け又は筋かいを入れた軸組を、それぞれの方向につき、各階の床面積に応じて算出される基準に従って設置しなければならない旨を規定する。

ウ 施行令45条1項及び2項は筋かいの仕様を、同条4項は、筋かいをたすき掛けにするためにやむを得ない場合において、必要な補強を行ったと

## ① 戸建て

きを除き、筋かいに欠込みをしてはならない旨を規定する。

- (2)ア 施行令 38 条 1 項は、「建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない」と規定し、同条 3 項は、「建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない」と規定する。

イ 同条 3 項を受けた「建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を定める件」(平成 12 年 5 月 23 日建設省告示第 1347 号。以下「告示 1347 号」という。)は、地盤の長期許容応力度(地耐力)の程度に応じて採るべき基礎の構造を規定しており、これによれば、地盤の長期許容応力度が 1 平方メートルにつき 20 キロニュートン未満である場合には基礎ぐいを用いた構造としなければならない。べた基礎を用いることができるのは地盤の長期許容応力度が 1 平方メートルにつき 20 キロニュートン以上の場合である。

ウ 「地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法等を定める件」(平成 13 年 7 月 2 日号外国土交通省告示第 1113 号、最終改正平成 19 年 9 月 27 日国土交通省告示第 1232 号)の第 2 は、地震時に液状化するおそれのある地盤の場合等において、「基礎の底部から下方二メートル以内の距離にある地盤にスウェーデン式サウンディングの荷重が一キロニュートン以下で自沈する層が存在する場合若しくは基礎の底部から下方二メートルを超え五メートル以内の距離にある地盤にスウェーデン式サウンディングの荷重が五〇〇ニュートン以下で自沈する層が存在する場合にあっては、建築物の自重による沈下その他の地盤の変形等を考慮して建築物又は建築物の部分に有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを確かめなければならない」と規定する。

- (3)ア 施行令 47 条 1 項は、構造耐力上主要な部分である継手又は仕口は、ボルト締、かすがい打、込み栓打その他の国土交通大臣が定める構造方法によりその部分の存在応力を伝えるように緊結しなければならない旨を定め、これを受けた「木造の継手及び仕口の構造方法を定める件」(平成 12 年 5 月 31 日号外建設省告示第 1460 号。以下「告示 1460 号」という。)は用いるべき金物を具体的に指定している。

イ 告示 1460 号の第 2 号の趣旨によれば、壁を設け又は筋かいを入れた軸組の柱の柱脚及び柱頭の仕口にあつて、平屋部分又は最上階のいずれでもない柱にあつては、厚さ 4.5 センチメートル以上、幅 9 センチメートル以上の木材の筋かいをたすき掛けに入れた軸組を用い、上階及び当該階の柱がともに出隅の柱でない場合には、厚さ 3.2 ミリメートルの鋼板添え板を用い、柱に対して径 12 ミリメートルのボルト 3 本、横架材(土台を除く)、布基礎若しくは上下階の連続する柱に対して当該鋼板添え板に止め

## ④ 欠陥住宅ネット相談窓口一覧

地方	都道府県	相談窓口連絡先		
		名称	住電 F A X	メールアドレス ホームページ
北海道	北海道	欠陥住宅 北海道ネット	〒060-0001 札幌市中央区北一条西 9-3-1 南大通ビルN1 7階 弁護士法人札幌・石川法 律事務所 弁護士石川和弘 011-209-7150 011-209-7151	k.ishikawa@ishikawa- lo.com  http://www.kekkan hokkaidonet.jp/
東北	青森 秋田 岩手 山形 宮城 福島	欠陥住宅 東北ネット	〒980-0812 仙台市青葉区片平1-2- 38-605 千葉晃平法律事務所 弁護士 千葉晃平 022-713-7791 022-713-7792	uketsuke@kekkan-ju taku.net  http://kekkan-jutaku. net/
関東	東京 千葉 茨城 栃木 群馬 埼玉 神奈川	欠陥住宅 関東ネット	〒103-0027 東京都中央区日本橋2-10- 5 第2SKビル10階 プラス法律事務所 弁護士 高木秀治 03-3275-3380 03-3275-2020	StMichele3@aol.com  http://www.kjknet. org/
甲信越	新潟 長野 山梨	欠陥住宅 甲信越ネット	(新潟) 〒950-0994 新潟市中央区上所1-1- 24 Nビル2階 新潟合同法律事務所 弁護士 金子 修 025-245-0123 025-245-0155	info@kamijyolo.jp

甲信越			(長野) 〒 390-0861 松本市蟻ヶ崎 1-1-52 ナカヤビル 2階 A 弁護士 上條 剛 0263-34-4466 0263-34-4467	
			(長野) 〒 380-0846 長野市旭町 1098 長野 県教育会館 4階 長野中央法律事務所 弁護士 山崎泰正 026-235-1321 026-235-5561	
			(山梨) 〒 400-0031 甲府市丸の内 3-20-7 フ ォワードビル 5階 甲斐の杜法律事務所 弁護士 小笠原忠彦 055-235-9880 055-235-9882	
北 陸	富 山 石 川 福 井	欠陥住宅 対策北陸ネ ット	〒 918-8237 福井市和田東 2-1912 大 橋ビル 204 建築士 東畑慎治 0776-58-2668	<a href="http://kekkanjutsu-ku-hokuriku.com/">http://kekkanjutsu-ku-hokuriku.com/</a>
中 部	愛 知 静 岡 岐 阜 三 重	欠陥住宅 被害東海ネ ット	〒 461-0017 名古屋市東区東外堀町 3 番地 CS 東外堀ビル 301号室 水谷法律事務所 弁護士 水谷大太郎 052-228-0586 052-228-0587	info@tokainet.com  <a href="http://www.tokainet.com/">http://www.tokainet.com/</a>
近 畿	京 都 滋 賀	欠陥住宅 京都ネット	〒 604-8166 京都市中京区三条通烏丸	ueda.uol@lake.ocn.ne.jp

近畿			西入御倉町 85-1 KDX 烏丸ビル 5階 上田・小川法律事務所 弁護士 上田 敦 075-221-2755 075-221-2756	<a href="http://www.kekkan.net/kyoto/">http://www.kekkan.net/kyoto/</a>
	大阪 奈良	欠陥住宅 関西ネット	〒536-0015 大阪市城東区新喜多 1-1-1 ツインプラザ豊国 202号 田中清和法律事務所 弁護士 長瀬信明 06-6933-0296 06-6932-5685	info-kansai@kekkan.net  <a href="http://www.kekkan.net/kansai/">http://www.kekkan.net/kansai/</a>
	和歌山	欠陥住宅 和歌山ネット	〒640-8155 和歌山市九番丁 10 九番丁ビル 5階 小泉真一法律事務所 弁護士 小泉真一 073-499-7279 073-499-7280	<a href="http://www.kekkan.net/wakayama/">http://www.kekkan.net/wakayama/</a>
	兵庫	欠陥住宅 神戸NET	〒650-0015 神戸市中央区多聞通 3-2-9 甲南スカイビル 710 くすのき法律事務所 弁護士 村田 淳 078-371-5617 078-341-4439	<a href="http://www.kekkan-kobe.net/">http://www.kekkan-kobe.net/</a>
中国 ・ 四国	岡山	欠陥住宅 被害中国・ 四国ネット 岡山支部	〒700-0811 岡山市北区番町 1-5-5 おかやま番町法律事務所 弁護士 猪木健二 086-224-1105 086-224-1106	
	高知	欠陥住宅 被害中国・	〒780-0984 高知市西久万 52-7	

		四国ネット 高知支部	島田晴江建築設計事務所 建築士 島田晴江 088-823-6016 088-875-2429	
中国 ・ 四国	広島 山口 島根 鳥取 香川 徳島 愛媛	広島欠陥住宅研究会 (欠陥住宅被害中国・四国ネット)	〒730-0012 広島市中区上八丁堀 7-10 HSビル2階 弁護士法人板根富規法律事務所 弁護士 森友隆成 082-224-2345 082-224-2255	net-hiroshima@soleil.ocn.ne.jp  http://hiro-kekkan.sakura.ne.jp/
九州 ・ 沖縄	福岡 大分 佐賀 長崎 宮崎 熊本 鹿児島	欠陥住宅 ふくおかネット	〒810-0044 福岡市中央区六本松 4-9-38-2階 六本松中央法律事務所 弁護士 尾崎 大 092-406-3831 092-406-3832	http://www.kekkan-fukuoka.net/
	沖縄	欠陥住宅 沖縄支部	〒905-0011 名護市宮里 453-7-3階 なぎさ法律事務所 弁護士 中西良一 0980-53-1047 0980-53-1048	
全国		欠陥住宅 全国ネット	〒541-0041 大阪府中央区北浜 2-5-23 小寺プラザ7階 片山・平泉法律事務所 弁護士 平泉憲一 06-6223-1717 06-6223-1710	hiraizumi@katayama-lo.gr.jp  http://www.kekkan.net/

## あ と が き

『消費者のための欠陥住宅判例』も2000年の第1集発刊以後、本書で第8集となった。

今日に至るまで判例集の出版を重ねることができたのも、欠陥住宅被害の予防・救済のために闘う関係者各位が、知恵と工夫をこらし数多くの勝訴判決を獲得されたからにほかならない。貴重な判決文を提供してくださった関係者の皆様にはこの場をお借りしてお礼を申し上げたい。

本第8集は、2016年6月の第7集発刊以降、約5年間の裁判例の集積である。

本第8集の特徴をあげるとすれば、擁壁の安全性、宅地造成の瑕疵等土地が問題となる事件の増加に鑑みて「宅地」という項目を新たに設け、6つの裁判例を取り上げたことである。これを受け、サブタイトルも「住宅・宅地被害の根絶へ向けて」となっている。

なお、本第8集の裁判例の収集・整理等を担当したのは、欠陥住宅関西ネットの面々である。その労力や多大であり感謝に堪えない。

最後に、今回も民事法研究会の軸丸和宏氏に大変お世話になり、本書発刊にご尽力いただいた。厚くお礼を申し上げる次第である。

本書が、欠陥住宅と闘う方々に広く活用され、欠陥住宅被害の救済・予防の一助となれば幸いである。

2021年3月吉日

欠陥住宅関西ネット会員一同

## 消費者のための欠陥住宅判例 [第8集]

---

令和3年4月14日 第1刷発行

定価 本体5,400円+税

編者 欠陥住宅被害全国連絡協議会

発行 株式会社 民事法研究会

印刷 株式会社 太平印刷社

---

発行所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿 3-7-16

〔営業〕 TEL03(5798)7257 FAX03(5798)7258

〔編集〕 TEL03(5798)7277 FAX03(5798)7278

<http://www.minjiho.com/> [info@minjiho.com](mailto:info@minjiho.com)

---

落丁・乱丁はおとりかえします。ISBN978-4-86556-430-3 C2032 ¥5400E

カバーデザイン 袴田峯男