

「建築に関する最新の住宅判例 ・トラブルの傾向と対策」

弁護士法人 匠総合法律事務所

弁護士 秋野卓生 氏

平成24年5月28日

大阪第一ホテルにて

【要約】

■住宅トラブルの変遷

- ・住宅を巡る裁判が、世間の注目を浴びるようになったのはこの10年のことで、1998年の「秋住事件」での集団訴訟からとされる。
- ・2000年4月の「住宅品質確保促進法」により、住宅に10年の品質保証が義務づけられた。それまでは宅建業法では瑕疵担保責任は2年。工事請負約款でも2年まで。
- ・2001年に「消費者契約法」が制定。その頃から、欠陥住宅問題は社会問題、消費者問題だとの見立てがなされる。
- ・2002年9月、建物の建て替え費用相当額の損害賠償を最高裁が認める。
- ・2004年に消費者契約法違反の初判断が千葉地裁で出る。「建築請負で契約解除の違約金20%は高すぎる」として、無効の判決。
- ・2005年の耐震強度偽装事件（姉歯事件）を受けて、建築基準法等が改正された。

- ・ 2007年、最高裁は重大な瑕疵については20年の不法行為責任を問う判決を下した。
- ・ 2009年、消費者保護のために「住宅瑕疵担保履行法」が制定された。
- ・ 2010年、名古屋高裁は「軟弱地盤は隠れた瑕疵」との判決を下した。
- ・ 2011年、札幌地裁は、築11年目に発見された施行ミスで不法行為責任を認めた。
- ・ 今後、10年超の建物でも法的責任を求める訴えが増えてくるだろう。
- ・ 昨年の東日本大地震で、液状化現象による住宅地の被害が発生。地盤改良の問題が顕在化した。
- ・ 住宅を巡る争いの中で、保険に過度の期待をすることは禁物。十分でないのが実情。

■ 紛争処理の期間

- ・ 建築の瑕疵に関わる紛争での平均審理期間は24.8か月。通常の民事裁判では8.1か月なので、普通の裁判の約3倍の期間がかかっている。
- ・ また瑕疵に関わる裁判で、5年を超える超長期の紛争は地裁レベルで2.6%。普通の裁判で5年を超えるのはわずか0.3%。住宅関係の争いは長期化する傾向が強い。
- ・ 裁判以外での紛争解決手段としては①建築工事紛争審査会、②弁護士会の指定住宅紛争処理機関、③裁判所の民事調停などがある。この中では、建築工事紛争審査会の斡旋や民事調停がお勧めだが、まとまらなければ訴訟にならざるを得ない。

■ 住宅業界における最近の事件

- ・ 室外機の騒音クレームがよく発生している。夜間の騒音レベルは法が比較的低い値を規定しているので、設置場所については要注意。
- ・ 暴力団排除条例が全国的に施行されている。請負契約の場合は「人的属性」のみが対象になるので、約款に「行為属性」が入っていない場合がある。「行為属性」を必要とする契約もあるので、要注意。
- ・ 放射能汚染と建物価値については、これから判例が出てくるだろうが、ADR第1号成立事案では、減価償却分を除いて全損での和解が成立。約2千万円の建物にたいして1340万で和解。
- ・ 建築部材の汚染問題が今後出てくる可能性があるので、「福島県産の部材は使っていないので大丈夫」とは、言わないで頂きたい。1つ1つの部材までトレサビリティは出来ていない。
- ・ 軟弱地盤改良のための柱状改良体や鋼管杭は常に産業廃棄物に当たるので、売買に当たっては隠れた瑕疵に該当する恐れがある。注意頂きたい。
- ・ 業者間売買では、常に引き渡しを受けてから6か月以内でしか申し立てができない。すぐ調査の必要あり。

1. はじめに～住宅トラブルの変遷から

不動産を扱う弁護士の先生方はたくさんいらっしゃると思うのですが、わたくしども匠総合法律事務所は、建物の瑕疵などの建築にかかわるトラブルに強みを持っている法律事務所、建築に関わる裁判をメインにこれまで仕事を行ってきています。

ということで、今日は住宅建築に関する様々なトラブルについて、判例等を織り交ぜていくつかご紹介させていただきます。

まず住宅トラブルの変遷ということからお話に入らせていただきますが、日経ホームビルダーの2012年3月号の記事が非常にわかりやすくまとめられていますので、この記事を参考にして、お話を進めたいと思います。

住宅に関わる裁判が、世間の注目を浴びるようになってきたのは、つい最近のことです。それまでも住宅に関わる判例はたくさん出ていますが、いわゆる“欠陥住宅問題”という形でマスコミ等に多く取り上げられるようになったのは、ほんのこの10年くらいだと思います。

日経ホームビルダーの記事によりますと、2000年以前は「受難の時代の幕開け」とのタイトルが附されていますように、住宅に関わる裁判が社会問題化したのは1998年に起きた「秋住事件」だと言われています。田んぼに盛り土した造成地に、欠陥住宅を大量に建てて分譲した挙げ句、販売元の第三セクターが倒産した事件です。

この欠陥住宅を買った被害者が集団訴訟へと動いていったのですが、住宅はそもそも施主と住宅会社の対一の契約ですから、集団での訴訟というのはそれまで見受けられなかったのですが、この事件が集団で訴訟が起こされたことから、マスコミにも非常に注目されました。

このような欠陥住宅問題が世間を賑わせていく過程の中で、一つ注目しておかなければならないのが2000年4月に施行された「住宅品質確保促進法」です。この法律によって、住宅に10年間の品質保証を付けなければならなくなったのです。

それまでは、瑕疵担保責任は宅建業法で2年間です。春夏秋冬を2度繰り返せば、大体の瑕疵は分かるだろうということで、2年間の瑕疵担保責任が一般的でした。また建築請負の世界でも、工務店のほとんどが使っている民間連合（旧四会連合）の工事請負約款でも、瑕疵担保責任の期間は2年とか1年といった短い期間でした。それが10年間の長きにわたって保証しなければならなくなったのです。どうやって10年もの期間を保証していこうかということで、当時建築業界では大きなテーマになったのです。

因みに、現状では「長期優良住宅普及促進法」が施行になっていますが、この長期優良住宅の認定を受けるためには30年間の維持管理計画を立てなければなりません。時代も、この10年で急速に保証の考えが進歩したように思われます。

こういう欠陥住宅に対する保証の流れがまずあって、次の2001年から2004年の「強まる消費者保護の時代」へと移っていきました。この頃、関西では「欠陥住宅をただす会」とか「欠陥住宅関西ネット」といった欠陥住宅被害者擁護団体が次々と設立されました。そして“欠陥住宅問題”は社会問題、消費者問題だという見立てがなされるようになってきたのです。

消費者問題であるということは一体どういうことかと言いますと、消費者の敵として住宅業者を据え付

けるものの見方です。クレジットやサラ金問題と一緒に。住宅業者は消費者の敵だとの認識で、業者が建てる建物は信頼できないとして、欠陥がある住宅が見つかった場合は、その建物の建て替え費用として3000万円、4000万円という高額な損害賠償を求める裁判が、次々と起こされたのです。

このような消費者保護の流れに最高裁も追随し、2002年9月には建物の建て替え相当額の損害賠償を認める判決を下すに至っています。

その後も2003年10月には、「契約寸法を満たさない柱は瑕疵だ」と認める最高裁判決も出るなど、消費者保護の動きが一層進んでいきました。

それと時を同じくして、2001年4月には「消費者契約法」という消費者を保護する法律が施行になり、そして2004年12月には千葉地方裁判所が「消費者契約法違反で請負契約の違約金条項を無効にする」との判決を出しています。

この千葉地裁の事案をご紹介しますと、私が原告代理人で判決を勝ち取ったのですが、請負契約にはもちろん拘束力がありますが、それでもなお施主が建築をやめたいと思えば、請負人に発生した損害を賠償さえすれば契約を解除することはできるのです。

不動産の世界では、売買契約を買主の都合で解除した場合の違約金は20%です。住宅の建築業界も、この千葉地裁の判決が出るまでは、一般的に違約金は20%と定めていましたので、この工務店も20%の違約金を請求したのです。ところが千葉地裁は「20%の違約金は取り過ぎだ」として、無効の判決を下したのです。このように裁判所の消費者保護の流れは非常に強くなってきたのです。

その後の2005年から2007年頃の時代背景にあるのは、05年11月に発生した姉齒事件、耐震強度偽装事件です。この事件を受けて、翌6年6月には建築基準法が改正されるに至りました。さらに建築士法も建設業法も改正されるという形で、次々と法律改正がなされていったのです。

そして、この間先ほどご紹介した「品確法」で、構造耐力上主要な部分と雨水の侵入を防止する部分に関しては10年間の瑕疵担保責任を負うと定められていたのですが、しかしいくら10年間の保証責任を負うといっても、業者が潰れてしまったら消費者は保護されません。姉齒事件では、当時ヒューザーという会社が破産手続きに至り、結果、耐震強度が偽装された建物の所有者は保護されなかったのです。このことを受けて、瑕疵担保保険と供託を義務付けた「住宅瑕疵担保履行法」が2009年にスタートしました。

さらには「10年間で本当に責任は無くなる。とにかく10年たつてしまえばもう建物に対する責任は切れる」と思っていたところ、2007年7月、最高裁は「いやそうではない。基本的な安全性を損なう重大な瑕疵については、20年の不法行為責任を負う」との判決を下したのです。

そして2008年から2011年頃にかけては、住宅会社にとって厳しい判決がいくつも出てきて、まさに住宅会社包囲網というか、住宅会社受難の時代に入ってきました。

1つ目が2008年7月の東京高裁の「グリーン材の割れは瑕疵か」の判決です。

この事案も私が担当したのですが、平たく内容を申し上げれば「木は割れたら瑕疵に該当するか」という争いです。木というものは乾燥収縮すれば割れるのが常識なのですが、それでも施主からクレームが付いたのです。引き渡された建物に住んでみたら、夜になると「ピシッ、パシッと音がする」と、工務店に強

いクレームが寄せられたのです。困った工務店は、木の割れはどうすることもできないとして、約2000万円近くかけて補修工事を行ったのです。ですが、今度は「こんな割れる木を納めた材木屋が悪い」と、この工務店が材木屋を訴えたのです。

私たちは材木屋の代理人になって、「木は割れるのは当然で、瑕疵ではない」と主張して、東京高裁にまで至ったのですが、その判決を得るまで4年かかりました。結論は「木は割れても瑕疵ではない」という当然の結果になったのですが、この時「裁判は長いな」と実感した事件でもありました。

この他にも2010年1月に仰天判決が出ました。名古屋高裁で「軟弱地盤を隠れた瑕疵」と認定した事案です。

ある住宅地を買った人が、そこに3階建ての家を建てようとしたところ、その造成地が軟弱地盤だったため家を建てるには地盤改良工事が必要ことが分かったのです。買主さんはこれに怒って、売主に「軟弱地盤であることは知らなかった。軟弱地盤であるということは、土地の隠れた瑕疵に当たる」と主張して、裁判を起し、その主張が認められたのです。

これもまたすごい判決だと思いませんか。だって土地を売ります。同じ土地を売って、買主が平屋の等荷重の家を建てる場合は地盤改良工事はいらない。この場合、この土地に瑕疵は無いのです。ところが、この案件のように3階建ての偏荷重の家を建てようとしたら、地盤改良工事が必要との結論が出たのです。これが隠れた瑕疵になってしまった。同じ土地なのに、建てる建物の大きさによって、瑕疵になったり瑕疵にならなかったりするのです。これはおかしいと思うのですが、名古屋高裁は「隠れた瑕疵である」と認定したのです。

さらに2011年2月、札幌地裁は、築11年目に発見された施工ミスに対して不法行為責任を認めたのです。

この事案では、工務店側の代理人として私が関与しましたが、耐力壁に釘を打つ際、大工さんは定規をあてて丁寧に打っていたわけではなかったのです。適当に目寸法でパンパンパンと打ったものですから、11年も経った後に、施主がリフォームでもと思ったのでしょうか、中に入って見たところ、20センチ間隔になっていたところもあれば30センチ間隔になっていたところもあったというのです。設計では15センチ間隔で打たなければならなかったのですが、実際はそうになっていなかった。これを問題にしたのです。

札幌地裁は、これを「20年の責任を負わなければならない不法行為責任」との判決を言い渡したのです。これに対して工務店の代理人である私たちは「冗談ではない」と札幌高裁に上げたのですが、札幌高裁も同様に不法行為だと判決を下しました。いま最高裁判所に上告中の案件です。

こんなことまで言われ出すと本当に大変です。大工さんだって別に悪気があってやっているわけではないのです。しかしながら、これが不法行為だと判決が確定してしまったら、住宅瑕疵担保履行法が施行されて第三者のチェックが入るようになってからは良いとしても、それ以前の建物については非常に不安で、いつ法的請求が来てもおかしくない状況です。こんな恐ろしい時代になってきました。

さらに、昨年2011年7月に最高裁判所は、基本的な安全性を損なう瑕疵の範囲をぐっと広げる判決も言い渡しています。

以上のようにこれまでの経過を見ますと、今後も様々なトラブルが起きるでしょうから、常日頃から問題が起きたらどうするかを考えておかなければならないと思いますが、まずどんな事が考えられるかというと、10年超の建物にも法的責任を求める訴えが増えてくるのではないのでしょうか。不法行為という形であれば20年までの責任追及が可能です。ですから「基本的な安全性を損なう」との主張の下、築15年であっても、築18年の建物であっても、訴えを起される可能性がずっと長く続いていくのです。

もう一点、大事なポイントは「地盤」です。この地盤に関して、今回の東日本大震災で東京湾沿岸の多くの地域で液状化現象が起きたため多くの建物が大きく傾き、いま大問題になっています。普段1000分の3とか1000分の6で大騒ぎしているのです。1メートルで3ミリの傾きが1000分の3です。1000分の6というのは1メートルで6ミリの傾きです。このわずかな傾きでビー玉が転がったと大騒ぎしている中、今回の液状化では実に20センチ、30センチの単位で傾いてしまったのです。

これは未曾有の大震災によってもたらされた沈下ですから、住宅会社や不動産会社は当然「不可抗力で免責だ」との主張を展開していますが、これに対して住民は納得できないとして、次々と裁判を起こしています。実際この土地を分譲した不動産会社へは7億円もの損害賠償を求める裁判が今起こされています。

この液状化問題に関しては非常に難しい点があります。日本建築学会の「小規模建築物基礎設計の手引き」という手引き書には、小規模な2階建て3階建ての建物であっても、液状化する可能性がある土地については、液状化対策を講じなさいとの記載があるのです。しかし建築基準法とか同施行令や告示では、液状化対策を義務付けていないのです。

ということで、液状化対策の責任が有るのか、無いのか、というところが裁判での論点になっていくかと思えます。

通常、工務店や不動産業者はスウェーデンサンディングという方法で地盤調査を行います。この方式は比較的安い金額で地盤調査出来るのですが、水位の高さがわからないのです。だから「水位の高さがわからない以上、その土地が液状化する可能性があるかないかはわからない」というのが住宅会社側の主張です。それに対して住民側は、「そのスウェーデンサンディングで調査をするかどうかは業者の判断であって、設計者であれば、プロであれば、市役所へ行って防災マップを見て、そしてこの地域が液状化する可能性があるかどうかを確認して、その上で建物が安全に存立できる設計をするのが、設計者の仕事でしょう」という形で、反論を展開しています。

まさに主張が拮抗していて、裁判所はどういう判決を下すのか、私たちも非常に注目している事案です。

あともう1つ「保険」という損害に対する概念、考えがあります。しかしながらこの保険というのは、現実問題としてなかなか難しいところがあるのです。例えば、液状化云々の話が設計の瑕疵に当たるといって結論になったとして、全国の建築士はほとんどが建築士賠償保険に入っていますから、その保険で対応すればいいじゃないかということになのですが、残念ながら、この建築士賠償保険は、建物が滅失または毀損しないことには保険金は下りないのです。

設計ミスで建物が滅失、毀損するようなケースはほとんど考えられないのですが、今はこのような保険しか存在していません。ですから、この保険では対応できないのです。

この他に今は「住宅瑕疵担保履行法」が動いていますが、住宅瑕疵担保履行法が担保しているのは、品

確法上の瑕疵担保責任、要するに構造上耐力上主要な部分と雨水の浸入部に関してだけです。

ですから地盤沈下してしまった建物に保険金は理屈上出ないのです。それが原則です。なぜなら構造耐力上主要な部分というのは、あくまでも基礎から棟までの部分だからです。地盤というのは基礎の下です。基礎から下の部分は構造耐力上主要な部分には該当しないので、瑕疵担保履行法では保護されません。

当然のことながら、例えば床が鳴るとか、水漏れ事故が起きたなどの短期保証事故に関しても保険の裏付けはありません。それが現状です。

というようなことで、保険に入っているから安心だと思っていたところ、実際は保険が効かないケースが結構あるのです。

最近、住宅完成保証という制度があります。工務店が倒産したとしても、施主が払ったお金の範囲で建物を完成してくれる保証制度ですが、これに関しても、免責約款が非常に細かく決められていて、工務店が倒産して、いざという場合、完成保証してくれない保証会社は何軒か出てきています。そういうきわめて不安定な状況です。ですから保険への過度な期待は禁物なのです。

また地盤保証に入っているから不同沈下が起きても安心だと思われている工務店も多いようですが、地盤保証は免責特約付き保証ですから気を付けて下さい。

今回の東日本大震災で多くの建物が不同沈下したのですが、地震は免責条項の中に入っていますので、この震災で沈下した建物に対して保険金を支払っている保証会社はほとんどいないはずです。

地震というのは、きちんと基礎ができているのかどうか実大実験みたいなもので、地震もないのに沈下するのは、これはもう論外であって、地震が起きたとしても耐えてくれないといけないのに、地震で沈下した建物は免責で保証はついていませんということで保険に過度の期待をするわけにはいかないのです。

2. 紛争処理の期間

次に、では住宅の裁判はどのくらいの数起こされて、どういう状況で動いているのか。その傾向についてご説明します。

紛争処理期間については一覧表（資料1）をご覧ください。これは平成21年7月に最高裁が統計結果としてまとめたものです。

まず特徴的に言えるのが審理期間の長さです。建築の瑕疵に関わる紛争（建築瑕疵損害賠償）では、平均審理期間は24.8か月です。ですから建築の裁判は、始めるのはいいけれども、いざやり始めたら平均で2年かかります。ちなみに普通の民事の裁判期間とはいうと、民事第一審訴訟の平均審理期間は8.1か月です。普通の裁判は8か月で終わるのに、建築の瑕疵に関わる裁判となると、その約3倍の時間が掛かっているのです。

だから「瑕疵に当たるか当たらないか、裁判所で決着をつけてもらおうじゃないか」と、安易に飛び込むと、とんでもなく時間がかかって、最後には疲れてしまう。そういったことにもなりかねません。

リスクはそれだけではありません。「審理期間別事件数」を見ていただきたいのですが、「5年を超える紛争」、つまり長長期の紛争ですが、地方裁判所レベルで5年経っても解決しない紛争は、住宅の瑕疵に関

【資料】 審理期間別の事件数および事件割合（建築関係訴訟および民事第一審訴訟事件全体）

事件の種類		建築瑕疵 損害賠償	建築請負 代 金	瑕疵主張 あり	瑕疵主張 なし	民事第一審訴訟 (全体)	民事第一審訴訟 (過払金等以外)
事件数 (件)		583	2,352	1,344	1,591	192,246	87,256
審理 期間	平均審理 期間(月)	24.8	13.3	22.3	10.0	6.5	8.1
審理 期間 別 事 件 数 と 割 合	6月以内	49 8.4%	938 39.9%	168 12.5%	819 51.5%	137,758 71.7%	52,885 60.6%
	6月超 1年以内	80 13.7%	432 18.4%	231 17.2%	281 17.7%	27,684 14.4%	15,626 17.9%
	1年超 2年以内	211 36.2%	652 27.7%	496 36.9%	367 23.1%	19,956 10.4%	13,704 15.7%
	2年超 3年以内	135 23.2%	201 8.5%	249 18.5%	87 5.5%	4,774 2.5%	3,467 4.0%
	3年超 5年以内	93 16.0%	103 4.4%	165 12.3%	31 1.9%	1,778 0.9%	1,341 1.5%
	5年を 超える	15 2.6%	26 1.1%	35 2.6%	6 0.4%	296 0.2%	233 0.3%

注) 最高裁判所事務総局平成21年7月『裁判の迅速化に係わる検証に関する報告書』 p74より作成

わる裁判では2.6%もあります。

他方、一般の事件で5年を超えるのはわずか0.3%です。ですから普通の裁判では、一審で5年を超えることはまずありませんが、建築の裁判では2.6%もあります。ですから、5年を超えることも有りうると思ってかからなければならないのです。

さらに判決が出ても、不服であれば当然控訴となりますから、もっと時間はかかります。長引くということです。このように長期化するのが、住宅の裁判でのリスクであるといえます。

このように住宅の裁判は非常に時間がかかりますので、建築での紛争が起きたとき、裁判で決着をつけるのか、それともそれ以外の紛争処理機関で解決するのか、いろんな選択肢がありますので、いろいろ考えてみてください。

まず建設工事に関して、代表的なところとして「建築工事紛争審査会」が、全国の都道府県に設置されています。ここは建設紛争を専門的に取扱う紛争処理機関です。民間連合（旧四会連合）の工事請負契約約款とか、文房具屋で売っている日本法令の請負契約約款などを見ますと、この「建設工事紛争審査会で斡旋、調停、仲裁を」と書かれているように、一般的な紛争処理機関かと思えます。

ただ建設工事紛争審査会にお願いすれば、すぐに紛争解決が図れるのかというと、必ずしもそういうことではありません。例えば裁判だと24.8か月かかるが、ここにもっていけば半分の12か月で終わるのかというと、そういう保証は全くありません。

実際、私たちも各地域の建設工事紛争審査会で紛争処理に当たっていますが、どちらかと言うと、「短く終わったな」という感覚はあまり持っていません。

特に木造住宅に関しては時間がかかりかかっているようです。それはこの審査会は、ベースとして土木に関する専門家が多いのですが、その割には木造住宅について十分理解を示してくれる調停委員は比較的少ないのです。ですから、実際なかなかそういう調停委員に当たらないことも、その一つの原因かもしれません。

私たちは、建設工事紛争審査会と裁判所とどちらが良いかを考えるときは、方針を立てます。まずお客さんに対して業者側が裁判を起こすことは、会社として非常なリスクがあります。今はネット社会ですから、「あの会社から訴えられた。ひどい会社だ。消費者いじめの会社だ」と、ネットの掲示板に書き込まれたりすると、それだけで会社のイメージがダウンしてしまいます。ですから、裁判を起こすわけにはなかなかいかないのです。

しかしながら紛争に際しては、第三者に入ってもらわないとなかなか解決できません。そういったときは建設工事紛争審査会の“斡旋”手続きが有効です。調停という言葉として重い。裁判と言うともっと重い。だけれども斡旋だったら言葉としても柔らかい。「お客さんと話していても平行線だから、斡旋しませんか」という軽いノリで、手続きに入れます。そういったことで、選択肢として取ることはあります。

この他には「指定住宅紛争処理機関」があります。これは全国の弁護士会に設置されている機関です。弁護士会が主体的にやっていますので、紛争を早く解決しようとするアグレッシブな弁護士が仲裁委員につけば、非常に効果的手続きです。お勧めの方法です。

今ですと、瑕疵保険に入っている物件については、この紛争処理機関を使うこともできます。もちろん

性能表示が付いた物件についても使うことができます。

次は裁判所の「民事調停」です。東京と大阪では、建設工事紛争審査会よりはお勧めです。なぜなら東京と大阪には建築紛争の専門部として、東京は民事22部、大阪は民事10部という建築紛争を専門的に取り扱う調停部があるからです。ここに名を連ねている調停委員は、建築の専門家としてのレベルはかなり高いと言えます。

あと調停委員の先生方の中には、気合いが入っている人が大勢いらっしゃいます。なぜなら、裁判所の調停委員を長年勤めれば勲章が付いてくるのです。どこかの調停紛争処理機関で苦勞してやるよりも、それまでのキャリアを生かした裁判所の調停委員をやった方が、よほどやりがいがあるのです。

それとあともう一点ですが、非常勤裁判官制度が平成16年からスタートしています。これは、弁護士が週に1回裁判官になるパートタイマー型裁判制度です。忙しい裁判官に代わって、弁護士が週1ペースで民事調停を主催する民事調停官という形で手続きを進めていきます。昔に比べれば、格段に使い勝手が良くなったと思われます。

このような調停や斡旋でまともればいいのですが、まともらなければ民事訴訟という形に進んでいくこととなります。

3. 住宅業界における最近の法律トピック

次に、最近どのような事件が住宅業界において起きているかを少しお話させていただきます。

まず不動産業界では、暴力団排除条例が昨年全国で施行されたことを受けて、暴力団排除条項を不動産の売買や賃貸借の契約書にも入れようという動きがあることは、皆様方もご存じのことと思います。

建築請負の世界でも、この暴力団排除条項を契約書に入れ込もうという動きがあって、ポピュラーな契約書である民間連合の契約約款でも、そのように改正されました。

また今大きな問題は放射能です。関西では関係ないかと思いますが、関東ではこの放射能汚染の問題が、いろいろな場合で色濃く出てきています。特に建売分譲をやっている業者は、その対応に困っています。例えば、放射能汚染の可能性のある土地を売っていいのだろうか。国の基準がないのだから、売っていいのだろうかけれども、売った後で訴えられるのは嫌だなというようなことです。

この他では、建築確認の民間開放が進んで、民間の指定確認検査機関がたくさん出てきましたが、姉歯事件が起きた後も、建築確認が建築途中で取り消される事例が多く発生しています。特に戸建住宅の場合、崖と擁壁で問題になった場合が多いようです。

この建築確認は書面審査ですから、その建築地に擁壁があったとして、その擁壁が安全かどうかは、確認検査機関はよくわからないのです。それが実情です。他方、建築途中に近隣から「あんな擁壁で大丈夫なのか」とクレームというか問い合わせが入って、特定行政庁が動き出すのですが、現地を見たら「これは崖条例に合致していない」として、建築確認が取り消されてしまうのです。

というようなことで、今申し上げたことも含めて、最近の重要と思われるいくつかの事例をご紹介します。

◎室外機騒音クレーム／近隣紛争

まず室外機騒音クレームです。建物を建築する際、室外機とかエコキュートといった音の出る設備は、建物の外壁沿いの隣家に近いところに配置、設置することが多いかと思います。その「室外機の音がうるさい」とか、「エコキューの作動音がうるさい」といったクレームが、近隣から入るのです。

この騒音問題に関しては、国の法律である「環境基本法」の中に、「政府は、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、及び騒音に係る環境上の条件について、それぞれ、人の健康を保護し及び生活環境を保全する上で維持することが望ましい基準を定めるものとする」と規定しています。その法律を受けて、騒音に関する基準が、環境庁告示64号として平成10年に発表になっています。

それを見ますと、夜間の騒音規制として一般的な住宅地域では45デシベル以下と定められ、さらに各地の騒音条例におとして、第1低層地域における騒音規制として午後7時から午後11時までは40デシベル、午後11時から翌朝6時までも40デシベルといったように決められています。これは東京都の条例ですが、大阪でも同じようなものがあるかと思います。このように「夜は騒音を出さない」という騒音を規制する条例が、各自自治体でできています。

そこで実際の現場を見てみますと、エコキュートとかエアコンの室外機は、近隣の建物に比較的近い境界ぎりぎりのところに設置するのが多いようです。ではどこでその音の大きさを測定するのかというと、境界線上に測定器を置いて測ることになっているのです。これが問題で、境界のすぐ近くに機械がありますから40デシベルくらいは平気で拾ってしまうのです。

そこで隣人は「夜寝られない不眠症になった」という医者診断書をつけて裁判を起こしてくるのですが、「夜寝られないというのだったら、寝室で何デシベルかを測れば良いじゃないか」と思うのですが、条例上は境界線で測ることになっていますので、もうこれはどうしようもありません。

反論として、「夜、車走らせると40デシベルくらいすぐ出るじゃないですか。車は走らせてOKで、なぜエコキュートはだめなのか」と、いくら文句を言っても、裁判官はびくともしません。法律にそう規定されていますから、訴えられた方は大体負けます。

結局、騒音壁などを設ける防音工事をやって、お隣さんに40デシベル以下に下がっているのを確認してもらわなければなりません。これがエアコン移設とかエコキュート移設となると配管配線類がからみますので、工事は大ごとになります。

新しいクレームですので、気を付けていただきたいと思います。

◎暴力団排除条例

次は先ほど少しお話した暴力団排除条例関連です。

例えば、近隣に暴力団事務所があれば、そのことを不動産業者は重要事項説明で説明しなければならないことをご存知だと思うのですが、暴力団事務所が近くにあることは、売買代金の減額事由にも該当しますから、どんな場合でも必ず説明して頂きたいと思います。

建築請負の業界にもこの条例は反映されてきていて、反社会的勢力の排除に関する条項が追加されています。たとえば、民間連合約款でも「暴力団構成員であるとか、暴力団員が経営に実質的に関与している

と認められるときには、締結してしまった請負契約でも解除することができる」という解除条項が新しく設けられました。

ただし請負の業界においては、いわゆる人的属性のみが対象となります。すなわち通常の暴力団排除条項には、「あなたは暴力団構成員ではないですね。フロント企業ではないですよ」といった人的属性とは別に、もう一つ“行為属性”も排除条項として入っています。すなわち「詐術、暴力的行為、または脅迫的言辞を用いるなどした場合には契約を解除することができる」とする行為属性条項ですが、この条項が不動産関係の約款には入っているのですが、請負の一般的な民間連合約款では入っていないのです。この行為属性に関する条項をわざと落としています。

ですから、例えば建築条件付きの土地売買のようなときは、土地売買の契約書には行為属性を含んだ暴力団排除条項が入っていますが、建物の建築請負契約にはこの行為属性が入っていない事態が起きる可能性があります。ですから、ここはよく契約書を見ていただいて、契約書に不一致はないだろうか、確認していただきたいところです。

◎放射能汚染と建物価値

次は放射能汚染と建物価値の関係です。放射能が降り注いだ建物は、価値が下がってしまうのかという話です。

何しろ放射性物質が外に飛散したという事案は、日本では広島・長崎の原爆以来の出来事であって、当然判例があるわけでもありません。これらについては今後判例が出てくるかと思うのですが、裁判例よりも先にADRである「原子力損害賠償紛争処理センター」での和解事例が出てきていますので、まずこれをご紹介致します。

このADR第一号成立事案は、福島県大熊町から東京に避難していた夫婦が、13年前に2120万円建てた建物について、東京電力は1340万円を賠償する和解です。要は全損です。築13年ですから、その分を減価償却して、全損という形で処理したのです。

マスコミ報道によれば、国は“ホットスポット”と呼ばれる放射能が高い地域を全国で104指定して、その地域の除染をするかどうかの検討をしていますが、仮に除染するとなつて、除染を実施したら人が住める状態に戻った場合、ではその地域の建物価値は元に戻るのでしょうか。

国は「除染をしたから戻るのが」と言っているようにも聞こえますが、実際、全損という損害賠償での和解事案が今回出てきていますから、この建物の放射能問題に関しては、今後も紛争解決事例を数多く見ていく必要があるかと思えます。

放射能汚染と土地・建物の売買等に関する問題は、頭の痛い問題で、私たちが多くの相談を受けています。

例えば建材と放射能汚染の問題です。建物を建てるにあたって、お客さんの中には出来上がった建物に線量計を当てて「安全かどうか確認をしたい」とおっしゃる方もおられます。また建築前に、「うちの建物は大丈夫か。放射能汚染したようなものが入っていないか」と質問される人もいます。

それに対して住宅業者は、どう答えればいいのか、難しいのです。「大丈夫です。うちは福島県産のもの

は使っていませんから」と、説明される工務店もいらっしゃるのですが、「それは止めてくれ」と、私は申し上げています。そういう安易に答えないで頂きたい。

なぜかと言うと、日本の建築建材、建築資材の取引形態は元請、下請、孫請といった構造になっていますから、たとえばユニットバス一つにしても、ユニットバスの工場は、例えば滋賀県にあるとか埼玉県にあるということかもしれませんが、そのユニットバスで使われているビスが、もしかしたら福島県の工場生産されたもので、それが滋賀や埼玉に卸されて、そこで組み立てられている可能性だってあるわけです。

そういう部材の一つ一つにまでのトレサビリティは、残念ながら日本でできる環境にはなっていません。したがって、そのような説明はかえって虚偽説明を生んでしまう危険性があるのです。産地説明については「気を付けてください」と、言わせていただいています。

◎地盤改良工事と産業廃棄物

あと、是非ともお伝えしておきたいのが、地盤改良工事と産業廃棄物の関係です。

建物を建てるに際して、軟弱地盤を理由に柱状改良したとします。ところが何十年かたてば、この建物を壊して更地にして売らなければならない時期も出てくるかもしれません。

そんなとき、この柱状改良体が土地の隠れた瑕疵になってしまう。あるいは産業廃棄物になってしまう。そういう可能性があるのです。それを逃れるためには引っこ抜かなければならない。しかし柱状改良というのはセメントミルクを攪拌して地盤の中に入れて、その摩擦力と支持力で持たせさせているわけですから、「抜け」といわれても、そうやすやすと抜けるものではないのです。だから問題なのです。

地盤改良工事の代表例としては今申し上げた柱状改良体や鋼管杭です。鋼管杭は鉄を主成分とする合金で出来ていますし、柱状改良体はセメントコンクリート類が主成分で出来ています。ですからこれらは常に産業廃棄物にあたるのです。

他方、最近、地盤業者の中には「碎石杭は土砂であって、産業廃棄物には当たらない」として、“将来土地の中に柱状改良という産業廃棄物を残してしまっているのですか”といったキャッチフレーズで、碎石杭が勧めている業者がいますが、本当にそうでしょうか。

まず前提から申し上げますと、建設発生土は土砂で、産業廃棄物には当たらないといわれています。ところが碎石杭というのは、いくら天然石を碎石して地中に埋めたとしても、人工的に杭の形で埋めていますから、“産業廃棄物に当たる”というのが、行政庁の説明です。ですから、慎重な判断をお願いしたいのです。

なお、この産業廃棄物に関して、業者間売買と業者対消費者の売買では、適用法律が異なりますので、これも気を付けていただきたい。

不動産業者が、消費者に販売した土地の中に産業廃棄物等があった場合は、土地の隠れた瑕疵に該当します。宅建業法では2年、瑕疵担保特約を付けなければ知った日から1年以内という形で、瑕疵担保責任が追及されます。

他方で、不動産業者が別の業者からマンション建設用地とか、戸建分譲用地として土地を仕入れたよう

な場合は、業者間売買、商人間売買になりますので、この時は商法526条が適用されます。この場合、産業廃棄物であるという隠れた瑕疵の存在については、引き渡しを受けてから6ヶ月以内に申し立てなければなりません。

したがって、土地を仕入れて6か月経ってしまった後で、建物を建てようと土地を掘り返したら、多数の瓦礫が出てきたとしても、6か月を過ぎていますので責任追及できません。ですから土地を買ったら、まず隠れた産業廃棄物が地中の中にあるのか、その調査をまず行うことが非常に大事になってきます。

または、土地の売買契約で「商法526条の適用を排除する」との特約を設けて、6か月以内という縛りに縛られないようにするなどの対応が必要になってきます。