

第195号

NPO 法人 建築Gメンの会
 〒154-0001
 東京都世田谷区池尻 2-2-15-201
 発行責任者：理事長 大川照夫
 TEL 03-6805-3741
 FAX 03-6805-3719
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
 Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



《建築Gメンだより①》
**現役の裁判官が考える建築の
 瑕疵**
 文責 兵庫県 建築Gメン
 大川堅人

- 《建築Gメンだより①》
 現役の裁判官が考える建築の
 瑕疵 …………… 1
- 《建築Gメンだより②》
 「面材を釘打ちした耐力壁」の
 工事は慎重に！ …………… 2
- 事務局からのお知らせ …………… 4

当会に於いては、平成26年第3回研修会において、元裁判官である永井崇志弁護士「元裁判官からみた欠陥住宅訴訟」というテーマで講義がありました。この講義の最後、永井弁護士が、最終的に「どちらの主張に合理性があるかによって判断する。」という主旨のことを言われたことが印象に残っています。いずれにしても、永井弁護士の講義は裁判経験の少ない私にとっては貴重な体験になりました。

この講義の約1年後に裁判のお手伝いすることになりました。この裁判の担当裁判官が建築瑕疵と、裁判の進め方について、ご自身の考えを書面化してくれました。誰にでも解り易く書かれていると思います。原文のまま紹介します。

N裁判官の瑕疵説明
 第1 建築瑕疵訴訟に共通する一般論

まず、建築瑕疵訴訟に共通する一般論について、当裁判所の考えを以下に記します。参考文献は、【瑕疵とは何か】及び【主張立証責任】については、山地修「請負人の瑕疵担保責任における瑕疵の概念について」(佐々木茂美編『民事実務研究1』判例タイムズ社2005)であり、【補修費用】については、斉藤隆編著『三訂版 建築関係訴訟の実務』(新日本法規2011)です。

各当事者は、自分の主張がどの一般論に基づくものかを意識し、これに則した形で主張をしてください。もちろん、以下に記した考えは確定的なものではなく、当事者の主張を聞いて、変更する可能性があります。ですので、異論があればご指摘ください。

裁判所としては、一般論に関して、なるべく共通認識を持った上で、主張整理を進めたいと考えています。

【瑕疵とは何か】

① 瑕疵とは契約で定めた内容に違反することである。

② 契約で定めた内容が明確な場合には、その内容に違反しているかを判断する。

③ 契約で定めた内容が不明確な場合には、諸般の事情から合理的に解釈される契約内容(品質、性能)に違反しているかを判断する。

④ ③において、建築基準法等法令の定める基準を満たすことは、原則として、合理的に解釈される契約内容である。

⑤ ③において、請負代金、建物の使用目的、社会通念等に照らし、通常有すべき品質、性能を満たすことは、原則として、合理的に解釈される契約内容である。

※ 建築業界において通用している標準的施工方法等は、上記「社会通念等」の一部として参酌する。標準的施工方法に違反していることをもって、直ちに違反になるとまでは、一般的にいえず、個別に判断する。

⑥ ②において、契約で定めた内容との不一致がごく軽微であり、価値や機能、美観等に影響を与えず、また、特に注文者が要した点にも反することがない場合は瑕疵には当たらない。

※ 「ごく軽微」の「ごく」は不要との意見があり、検討を要する。

⑦ ②において、形式的には契約で定めた内容に反していても、当事者間で予め了解されていた範囲内の変更といえるような場合には、実質的には契約で定めた内容に反するとはいえないので、瑕疵には当たらない。

【補修費用】
⑧ 瑕疵の修補のために現実に必要かつ適正な範囲で認められる。

⑨ ⑧は、請負契約の当事者がその契約において予定した工事内容と同程度に達するような補修をいうのであり、その程度を超えて行われる修補の費用は損害の範囲には含まれない。

⑩ ⑧において、同じ目的を達するために、いくつかの工事方法を

採り得る場合には、注文者は最も安価な工事費用額の限度で損害賠償を請求することができる。

⑪ 瑕疵が重要ではないにもかかわらず、その補修が過分の費用を要するときは、民法634条1項ただし書きの趣旨からして、過分の費用を要する修補の費用相当額の損害賠償を請求することはできない。このような場合には、瑕疵があるために生じた交換価値の低下に相当する額の損害賠償を請求することができる。

⑫ 瑕疵が重要であれば、その修補が過分の費用を要するときでも、その費用相当額の損害賠償をすることができ。

⑬ ⑪、⑫において、瑕疵が重要か否かは、請負契約の目的、瑕疵の性質・内容、建築物の種類・構造、使用価値又は交換価値が損なわれる程度等の客観的事実を総合して判断する。

【主張立証責任】
完成された仕事が契約で定めた

内容に反することは、瑕疵を主張する者に主張立証責任がある。
契約で定めた内容に反するか否かは、契約で定めた内容さえ特定されれば、あとは形式的に判断できるのが通常である。ただし、瑕疵を争うものが⑥を主張する場合、瑕疵に当たるか否かは実質的判断になる。そのような場合、瑕疵であることに結びつく評価根拠事実については瑕疵を主張する者が、瑕疵ではないことに結びつく評価根拠事実については、瑕疵を争う者に主張立証責任がある。



《建築Gメンだより②》
「面材を釘打ちした耐力壁」の
工事は慎重に！
文責 大阪府 建築Gメン
高塚 哲治

木造住宅は、「柱」が太いからといって耐震性が高いということにはならず、《横からの力Ⅱ水平荷重（地震力・風圧力）》を「柱」だけでは支えることはできません。《横からの力Ⅱ水平荷重（地震力・風圧力）》とは、地震の揺れや台風などの強い横風などの力で、これらの力に抵抗する壁（耐力壁）を設置するよう、建築基準法において義務付けられています。一般的に面積・階数が大きい建築物や、重い建築物ほど多くの「耐力壁」が必要となります。また、地震の揺れなどにより建築物がねじれて倒壊しないように、「耐力壁」は建築物の片側に偏ることなく、バランスよく配置しなければなりません。

「耐力壁」の種類には、「筋かい」と「面材を釘打ちした壁」（「面材耐力壁」）があり、「耐力壁」の強度を表す数値を「壁倍率」と呼び、

この数値が高いほど強度が高く、大きな水平荷重(地震力・風圧力)に耐えることができます。

「耐力壁」としての「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)をつくる材料と釘打ちの方法は、国土交通省告示第1100号(「枠組壁工法」)の場合には告示第1541号に規定されていますが、国土交通大臣が同等以上の耐力を有すると認められた「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)も各メーカーから提供されています。また、最近、告示が改正され、「構造用合板」を使用した高い「壁倍率」(「軸組工法」…3.7倍、3.3倍、枠組壁工法…4.8倍、3.7倍)の仕様も追加されています。(資料1-1)(資料1-2)

最近、新築の木造住宅において、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく『耐震等級2』(建築基準法が規定する1.25倍の地震力に対して損傷および倒壊しない程度)や『耐震等級3』(建築基準法が規定する1.5倍の地震力に対して損傷および倒壊しない程度)が増え、「耐力壁」として高い「壁倍率」を有する「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)が多く採用されるようになりました。

「耐力壁」としての「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)は、高い「壁倍率」を得られるだけでなく、「外壁や間仕切壁の下地と兼用できる」「断熱材設置の妨げとならない」などのメリットがあり、合理的な工法でもあります。

しかし、合理的な工法である「耐力壁」としての「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)を使用する場合、「面材」の「厚さ」や「くぎ打ち」(「くぎの種類」)がそれぞれ規定されているため、告示や認定で定められている「壁倍率」を実現するためには、慎重な施工と確実な施工管理が求められる

「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)は、「面材」の「厚さ」や「くぎ打ち」(「くぎの種類」)がそれぞれ規定されているため、告示や認定で定められている「壁倍率」を実現するためには、慎重な施工と確実な施工管理が求められる

こととなります。(資料1-1)(資料1-2)

(資料1-1)

軸組構法における合板張り耐力壁										
合板の厚さと等級		くぎの種類	くぎ間隔(mm)		仕様	倍率	真壁の受材		床勝ちの受材	
厚さ(mm)	等級		外周	中通り			断面(mm)	くぎ間隔(mm)	断面(mm)	くぎ間隔(mm)
9以上	1級、2級	CN50	75	150	大壁、大壁床勝ち	3.7	-	-	30×60以上	120
					真壁、真壁床勝ち	3.3	30×40以上	200	30×40以上	200
5以上*	1級、2級	N50	150	150	大壁、大壁床勝ち	2.5	-	-	30×40以上	200
7.5以上					真壁、真壁床勝ち	2.5	30×40以上	300	30×40以上	300
			150(貫に打ち付け)		貫真壁	1.5	-	-	-	-

※大壁、大壁床勝ちにおいて屋外は7.5mm以上

使用するくぎについての注意事項

● CN50 一般的に緑 平頭フラット
● N50 一般的に黒地又は黒、頭あみ付き

(資料1-2)

枠組壁工法における合板張り耐力壁 - 縦枠相互の間隔が500mm以下の場合 -					
合板の厚さと等級		くぎの種類	くぎ間隔(mm)		倍率
厚さ(mm)	等級		外周	中通り	
12以上	1級、2級	CN65、CNZ65	50	200	4.8
	1級、2級		75		4.5
	1級、2級		100		3.6
9以上	1級、2級	CN50、CNZ50	50	200	3.7
9以上	1級	CN50、CNZ50	100	200	3.5
	2級				3.0
7.5以上9未満	1級	CN50、CNZ50	100	200	3.0
	2級				2.5

※今回の告示改正で追加された高倍率仕様

なぜならば、「耐力壁」としての「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)は、「外壁や間仕切壁の下地」となることから、各々の「仕上げ材」に隠れてしまい、完成後は容易に「面材」の「材質」「厚さ」「くぎ打ち」(「くぎの種類」)が確認できず、

隔)などを確認することができなくなるからです。

「耐力壁」としての「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)に施工不良があるとして、訴訟に至るケースがあります。

裁判所は、釘打ち間隔の不良などの施工不良が何ヶ所か目視で確認でき、全域にわたり施工不良が推認される場合においても、『施工不良の場所の特定(証明)が必要。』『くぎ打ちの間隔が規定より広い場合も、必要な本数が打ってあれば良いのでは。』：等々の見解を示し、何年間も解決しないケースも見受けられます。

「耐力壁」としての「面材を釘打ちした壁」(「面材耐力壁」)を採用する場合、トラブルを防ぐため、慎重な施工や施工管理が求められるところでは。



事務局からのお知らせ

□事務局夏期休暇のお知らせ

8月10日(土)～18日(日)、事務局はお休みさせていただきます。

会の活動にご協力ください!

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



く編集後記く

梅雨明けとともに蝉の声がせわしなく、もう8月に入ります。今年もすでに半分以上が過ぎてしまい、東京オリンピックの開会式まで1年を切りました。まさに「光陰矢の如し」です。「光」は日、「陰」は

月の意味で、「光陰」は月日や時間を表すといい、「光陰矢の如し」には、「月日の経つのはあっという間で二度と戻ってこないから、無為に送るべきではないという戒め」が含まれています。「人生百年時代」の到来といわれますが、人間にとつての百年という年月は、瞬時に過ぎてしまうのでしょうか。

現代社会にも通じる武家社会の格差の問題に鋭く切り込んだ「福沢諭吉」の『旧藩情』の中にも「光陰矢の如く」という表現が使われ、鎌倉時代初期に起きた曾我兄弟の仇討ちを題材にした軍記物語である『曾我物語』や、江戸時代前期〜中期に生まれた小説の一種である『浮世草子』の中にも、「光陰矢の如し」という表現が使われているとのこと。

今も昔も、人間の暮らし方や感じ方には変わりはないようです。

組織的な「型式認定違反」「施工不備」など、建築に関する問題の発覚が後を絶ちません。限られた時間を有意義に使い、良質な建築物の創造や維持に寄与したいものです。

(T・I)

無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp