

地盤品質判定士，地盤品質判定士補，ならびに地盤品質判定士協議会関係者の皆様へ

株式会社 民事法研究会から、『消費者のための欠陥住宅判例[第7集]』が，出版されました。この第7集には，地盤に起因するトラブル関連の判例が多数収録されています。また，この第7集には，第1集から第7集に収録された全ての判例の要旨をまとめた一覧表も収録されています。出版社のご厚意で，判定士通信の読者は，添付の申込書で2016年12月末までに出版社に直接申し込みされた場合には，第1集から第7集の全て，定価の1割引き（送料無料）でご購入できます。この機会を是非ご活用ください。

消費者のための欠陥住宅判例 [第7集] 申込書.pdf [154KB]

欠陥住宅判例 [第7集] 収録判例一覧.pdf [1797KB]

今後も適宜関連情報を配信していきますので，宜しくお願いします。

---

《追伸》

地盤品質判定士協議会では，地盤品質判定士，地盤品質判定士補の皆様役に役立つ情報を提供するためにも，また，地盤品質判定士，地盤品質判定士補の活躍していただくための施策を展開していくためにも，地盤品質判定士，地盤品質判定士補の皆様登録情報の確認と更新をお願いしています。

まだ確認が終わっていない方，登録後に登録情報に変更があった方は，下記URLにアクセスして個人ページで登録情報の確認と更新を行ってください。

URL：[http://dp57285842.lolipop.jp/jage/jagemember/jage\\_login.php](http://dp57285842.lolipop.jp/jage/jagemember/jage_login.php)

2016年10月28日(金)  
地盤品質判定士協議会事務局

11 福岡高裁平成 25 年 2 月 27 日判決……………338・340  
 12 仙台地裁平成 27 年 3 月 30 日判決……………358・360

③ その他

13 東京高裁平成 24 年 6 月 12 日判決……………412・414  
 14 津地裁伊賀支部平成 26 年 3 月 6 日判決……………428・430  
 15 札幌地裁平成 26 年 9 月 12 日判決……………446・448  
 16 大阪地裁平成 26 年 10 月 6 日判決……………462・464

### 資料編

① 木造戸建て住宅に関する裁判例一覧表（消費者のための欠陥住宅判例【第1集】～【第7集】）……………484  
 ② 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他に関する裁判例一覧表（消費者のための欠陥住宅判例【第1集】～【第7集】）……………510  
 ③ 欠陥住宅問題に取り組むための参考文献……………542  
 ④ 欠陥住宅ネット相談窓口一覧……………549

あとがき……………553

### 基礎・地盤に関する判例

### 【収録判例要旨一覧】

#### ① 戸建て

##### ① 新築売買

〔木造〕

- ①-1 大津地裁彦根支部平成 23 年 6 月 30 日判決  
 ①-2 大阪高裁平成 25 年 3 月 27 日判決

基礎地盤の厚さ不足等の重要な瑕疵がある建売住宅の施工および販売について、販売会社のほか、同社代表者および企業グループオーナー個人に対する建替費用相当額の損害賠償が認められた事例。

##### ② 大阪高裁平成 24 年 10 月 25 日判決

建築確認申請図書と異なる建築が行われ、構造耐力、防火性能共に危険性の高い欠陥を有する建物について、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるものとして、売主だけでなく、名義貸し建築士、建設業者に不法行為を認めた事例。本控訴審では、主に施工業者の当事者性が争点となった。

##### ③ 名古屋地裁平成 24 年 12 月 14 日判決

擁壁兼基礎の傾きにつき、建物の設計を行った建築事務所およびその代表取締役に対し、不法行為等に基づく損害賠償責任が認められた事例。

##### ④ 名古屋高裁平成 26 年 10 月 30 日判決

建築工事請負業者兼土地建物販売業者に対し、盛土後の地盤強度を計測して改良措置等を講ぜずその地盤強度にふさわしい建物基礎を選択しなかった結果、地盤沈下による傾斜が生じやすい状態とさせたことにより、建物および土地の地盤に基本的な安全性を損なう瑕疵があると判示して不法行為を認めた事例。

〔鉄骨造〕

##### ⑤ 大阪地裁平成 25 年 4 月 16 日判決

超音波探傷検査（UT）により明らかとなった溶接不良は瑕疵にあたり、溶接不良を前提とした構造計算には根拠がなく、現場溶接による補修は理論上不可能ではないが事実上不可能であるとして不法行為に基づく損害賠償請求を認めた事例。

#### ② 請負

〔木造〕

- ⑥-1 京都地裁平成 24 年 7 月 20 日判決  
 ⑥-2 大阪高裁平成 26 年 1 月 17 日判決

基礎の構造欠陥により沈下が生じた新築住宅について、あと施工アンカー等により補修可能との反論を排除して、施工業者および設計・監理者に建替費用等のほか慰謝料、弁護士費用についても損害賠償責任を認めた事例。

##### ⑦ 盛岡地裁平成 25 年 8 月 28 日判決

建築中の建物について重大な瑕疵が多数あり、これらの瑕疵が建物全体に及んでいるとして請負契約全部の解除を認め、そのような建物の所有権はまだ請負業者にあることを認定し、土地所有権に基づいて建築中の建物の取去および土地の明渡しを認め、賃料等の損害賠償を認めた事例。

〔その他〕

##### ⑧ 静岡地裁平成 24 年 5 月 29 日判決

RC 造居宅で構造計算が問題となり、設計監理の委託を受けた建築士および構造計算を請け負った建築士に対し不法行為に基づく損害賠償請求が認められた事例。

#### ② マンション

##### ⑨ 京都地裁平成 23 年 10 月 20 日判決

分譲マンションにおける施工ミスに起因する瑕疵について「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」と判断し、施工業者および建築士の不法行為を認めた事例。

##### ⑩ 横浜地裁平成 24 年 1 月 31 日判決

指定確認検査機関が確認申請において構造計算上の問題を指摘し、その指摘に基づいて構造計算の修正が行われたが、その修正方法に問題があることを指定確認検査機関が見逃したため、保有水平耐力の比率が 0.64 しかないマンションが建築されるに至ったことについて、指定確認検査機関、設計事務所、建築士に対して、マンション建替えに必要な費用の損害賠償を認めた事例。

##### ⑪ 福岡高裁平成 25 年 2 月 27 日判決

いわゆる耐震性能偽装事件に関し、原審と同様、構造計算を行った建築士の過失を認めるとともに、原審では損害を補修費用のみしか認めていなかったのに対し、さらに踏み込んで建替費用まで損害と認めたが、ただし、不利益変更禁止の原則により認容額は原審どおりにとどまった事例。

##### ⑫ 仙台地裁平成 27 年 3 月 30 日判決

コンクリートの設計圧縮強度が設計強度を満たさず建築基準法施行令 74 条に違反し建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるとして、マンション解体・新築費用、工事期間中の賃貸収入、賃借人の立退き費用、慰謝料および引渡日から約 17 年間の遅延損害金を認めた事例。

③ その他

13 東京高裁平成 24 年 6 月 12 日判決

1 階店舗入口部分のスロープの勾配が急であり、使用されたタイルも適切ではなかった事案で、建物出入口に設置されたスロープとして通常有すべき安全性を欠いた瑕疵があると認め、スロープを設置し占有していたコンビニエンスストアを経営する会社に対し民法 717 条 1 項に基づく責任を認めた事例。

14 津地裁伊賀支部平成 26 年 3 月 6 日判決

施工業者に対し、設計図書どおりのアスファルト等の厚みが確保されておらず、地盤改良の前提作業がなされていない瑕疵があると判断して瑕疵担保責任を、監理業者に対し、請負契約書の監理者責任欄に記名押印した以上、特段の事情のない限り監理契約は存在すると判断して債務不履行をそれぞれ認めた事例。

15 札幌地裁平成 26 年 9 月 12 日判決

売主仲介業者に対し、宅地建物取引業法 35 条 1 項 14 号、同法施行規則 16 条の 4 の 3 第 2 号が直接定めているもの（宅地が土砂災害警戒区域内にあるか否か）にとどまらず、将来指定される可能性があることについても説明義務があるとして仲介業者の調査・説明義務違反を認めた事例。

16 大阪地裁平成 26 年 10 月 6 日判決

建物全体の外壁塗装工事により、その 1 室で飲食店を経営していた賃借人が、化学物質過敏症に罹患したことにつき、外壁塗装工事業者の不法行為を認めた事例。

〔収録判例一覧〕（年月日順）

〔解説・判決〕

- ・ 大津地裁彦根支部平成 23 年 6 月 30 日判決……………4・6
- ・ 京都地裁平成 23 年 10 月 20 日判決……………260・262
- ・ 横浜地裁平成 24 年 1 月 31 日判決……………298・300
- ・ 静岡地裁平成 24 年 5 月 29 日判決……………230・232
- ・ 東京高裁平成 24 年 6 月 12 日判決……………412・414
- ・ 京都地裁平成 24 年 7 月 20 日判決……………146・148
- ・ 大阪高裁平成 24 年 10 月 25 日判決……………56・58
- ・ 名古屋地裁平成 24 年 12 月 14 日判決……………70・72
- ・ 福岡高裁平成 25 年 2 月 27 日判決……………338・340
- ・ 大阪高裁平成 25 年 3 月 27 日判決……………4・24
- ・ 大阪地裁平成 25 年 4 月 16 日判決……………134・136
- ・ 盛岡地裁平成 25 年 8 月 28 日判決……………208・210
- ・ 大阪高裁平成 26 年 1 月 17 日判決……………146・168
- ・ 津地裁伊賀支部平成 26 年 3 月 6 日判決……………428・430
- ・ 札幌地裁平成 26 年 9 月 12 日判決……………446・448
- ・ 大阪地裁平成 26 年 10 月 6 日判決……………462・464
- ・ 名古屋高裁平成 26 年 10 月 30 日判決……………106・108
- ・ 仙台地裁平成 27 年 3 月 30 日判決……………358・360

基礎・地盤に関する判例

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] を出版しました。

この [第 7 集] では、[第 1 集]～[第 6 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、その他に大きく分け、次に、戸建て住宅関連については、消費者が入手した経緯（売買か請負か）によって分類し、さらに、木造、混構造、鉄骨造など構造別に分けています。

これは、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、当初から戸建て住宅とは分けて考察するのが適当なためです。他方、戸建て住宅では、伝統的に売買と請負とは消費者救済に際しての要件・効果が異なることとされているため、それを入手経緯の観点から分けました。そのうえで、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に分類しています。

### 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・代理人弁護士の方々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下さるようお願いいたします。

# 判例編

▶欠陥住宅問題の現状を示す判例集の第7弾！

# 消費者のための [第7集] 欠陥住宅判例

—被害の救済から予防をめざして—

欠陥住宅被害全国連絡協議会 編

A5判・564頁・定価 5,832円(税込) → 特別価格 5,249円(税・送料込)

## 本書の特色と狙い

- ▶消費者問題であるとの認識が定着した欠陥住宅問題に対して、裁判によって司法的救済を図り、被害者が勝ち取った注目の判決を全文掲載した判例集の第7弾！
- ▶第7集では、構造計算の誤りを見逃した民間指定確認検査機関の責任を認めた判決や、地盤の瑕疵を認めた判決など18の判例を収録！
- ▶第6集発行後の最新判決を中心に、物件別（戸建て／マンション／その他）、入手経緯別（新築売買／請負）、構造別（木造／鉄骨造／その他）に分類して解説するとともに、判決全文の前に判決要旨をまとめているため、被害事例に応じてすぐに参照できる！ また、資料編には、第1集から第7集までの収録判例を一覧表として掲載しており、瑕疵論・責任論・損害論のポイントが一目でわかる！
- ▶「安全な住宅に居住する権利の確立」をめざす弁護士や建築士、行政機関の担当者はもちろん、欠陥住宅問題に関心を有するすべての方の必携書！

## 本書の主要内容

・本書利用の手引

### 判例編

- 1 戸建て
  - ① 新築売買  
〔木造5件・鉄骨造1件〕
  - ② 請負  
〔木造3件・その他1件〕
- 2 マンション〔4件〕
- 3 その他〔4件〕

### 資料編

- ① 木造戸建て住宅に関する裁判例一覧表
- ② 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他に関する裁判例一覧表
- ③ 欠陥住宅問題に取り組むための参考文献
- ④ 欠陥住宅ネット相談窓口一覧

発行  民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿3-7-16  
(営業) TEL. 03-5798-7257 FAX. 03-5798-7258  
<http://www.minjiho.com/> [info@minjiho.com](mailto:info@minjiho.com)

## シリーズ既刊一覧

### 消費者のための欠陥住宅判例[第1集]

—安心できる住まいを求めて—

2000年5月刊

A 5判・472頁・定価 4,644円(税込) → 特別価格 4,180円(税・送料込)

### 消費者のための欠陥住宅判例[第2集][品切中]

—被害救済のさらなる前進をめざして—

2002年5月刊

A 5判・568頁・定価 5,400円(税込) → 特別価格 4,860円(税・送料込)

### 消費者のための欠陥住宅判例[第3集]

—被害救済の新たな地平をめざして—

2004年11月刊

A 5判・531頁・定価 5,184円(税込) → 特別価格 4,666円(税・送料込)

### 消費者のための欠陥住宅判例[第4集]

—安全な住宅に居住する権利の確立をめざして—

2006年11月刊

A 5判・577頁・定価 5,508円(税込) → 特別価格 4,957円(税・送料込)

### 消費者のための欠陥住宅判例[第5集]

—欠陥住宅を作らせない社会の実現をめざして—

2009年12月刊

A 5判・570頁・定価 5,508円(税込) → 特別価格 4,957円(税・送料込)

### 消費者のための欠陥住宅判例[第6集]

—被害救済のために司法の扉を押し開けて—

2012年5月刊

A 5判・688頁・定価 6,480円(税込) → 特別価格 5,832円(税・送料込)

▶お申込みはFAXにでも承っております。  
FAX 03-5798-7258

**申 込 書**

申込日 平成 年 月 日

消費者のための欠陥住宅判例[第7集]

部

**本申込書で1割引・送料無料!**

その他の書籍名

部

※割引期限 平成28年12月末まで  
※上記割引は、弊社へ直接お申込みの場合  
にのみ有効です。

※請求書名義↓

フリガナ  
送付先 (〒 )  
住 所  
フリガナ TEL. ( ) 内 )  
会社名 FAX. ( )  
フリガナ Email ( )  
氏 名 ( )  
氏 名 ( )  
□メルマガ(新刊案内)希望

個人情報の取扱い ご記入いただいた個人情報は、お申込書籍等の送付および小会の書籍等のご案内等のみにご利用いたします。  
※レ点をお付けください。請求書名義のご指定のない場合は「氏名」欄の名義を請求書名義といたします。 (判定士1609)