

事件番号 平成22年(ワ)第341号 建物賃貸借契約無効確認等請求事件

原告 他一名

被告 秋本 公秀 他九名

第2回公判日
平成22年7月29日午後3時
静岡地裁沼津支部民事1号法廷

訴 状

平成22年4月8日

静岡地方裁判所沼津支部民事部 御中

〒413-0014 静岡県熱海市

原告

電話

〒

原告 新村 紘宇二

電話

〒413-0021 静岡県熱海市清水町8番9号

被告 秋本 公秀

電話 0557-82-4193

〒413-0021 静岡県熱海市清水町8番9号

被告 秋本 多恵子

電話 0557-82-4193

〒413-0102 静岡県熱海市下多賀1456-13

被告 (有)アースホーム

右代表者 代表取締役 松本 伸子

電話 0557-87-1100

〒144-0056 東京都大田区西六郷4-34-12

被告 アットホーム(株)

右代表者 代表取締役 松村 文衛

電話 03-3730-6400

〒411-0033 静岡県三島市文教町2-31-145

日本大学 国際関係学部気付

被告 石川 嘉延

電話 055-980-0808

〒238-0004 神奈川県横須賀市小川町13-15

小泉純一郎事務所

被告 小泉 純一郎

電話 046-822-5500

〒755-0082 山口県宇部市東小羽山町1-9-19

安倍晋三事務所

被告 安倍 晋三

電話 0836-33-3636

〒370-0073 群馬県高崎市緑町3-6-3

福田康夫高崎事務所

被告 福田 康夫

電話 027-363-8878

〒820-0040 福岡県飯塚市吉原町 10-7
麻生太郎筑豊事務所
被告 麻生 太郎
電話 0948-25-1121

〒050-0083 北海道室蘭市東町 2-3-3
セントラルフォーラム YHY
鳩山事務所
被告 鳩山 由紀夫
電話 0143-43-8108

訴訟物の価額 2293万9750円
貼用印紙額 8万9000円

請求の趣旨

- 1 原告・・・・・・(契約当事者)、原告新村紘宇二(連帯保証人)と、被告秋本公秀との「建物賃貸借契約(店舗)」及び「建物賃貸借契約(住居)」の無効を確認する。
- 2 原告・・・・・・(契約当事者)、原告新村紘宇二(連帯保証人)と、被告秋本公秀との「建物賃貸借契約(店舗)」及び「建物賃貸借契約(住居)」を取り消す。
- 3 被告らは、連帯して原告・・・・・・に対し、金2053万9750円及び、これに対する平成21年12月1日から支払い済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 4 被告らは、連帯して原告新村紘宇二に対し、金240万円及び、これに対する平成21年12月1日から支払い済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 5 訴訟費用は被告らの負担とする。
との判決並びに仮執行の宣言を求める。

請求の原因

- 第1 本件契約・建物の違法・・・2頁～11頁
第2 本件契約・勧誘の違法・・・11頁～13頁
第3 本件契約・締結の違法・・・13頁～18頁
第4 本件契約・政治の違法・・・18頁～27頁
第5 本件契約・連帯の違法・・・27頁～29頁
第6 本件契約・被害の全容・・・29頁～31頁 ●『結論』・・・31頁

第1 本件契約・建物の違法。

1. 本件「建物賃貸者契約書(事業用)」でいう建物(以下、本件建物)([甲第1号証](#))及び、本件「建物賃貸者契約書」でいう建物(以下、本件建物)([甲第2号証](#))は、何れも、被告秋本公秀(以下、被告秋本)、その妻、被告秋本多恵子(以下、被告多恵子)の所有である([甲第3号証](#))。
2. 被告秋本と被告多恵子は、平成15年9月18日、本件建物を、善意の第三者に賃貸し、賃貸収入を得るべく、現金で買取った。
3. 本件建物は、昭和49年(1974年)4月30日所有権保存登記されている老朽建物である。

すなわち、昭和49年4月30日に保存登記がされた建物であるから、被告秋本と被告多恵子らが取得した平成15年(2003年)9月18日には、すでに29年4ヶ月18日たった老朽建物である。

4. 被告秋本と被告多恵子は、本件建物を賃貸して、賃貸収益を上げる目的で取得したのであるから、賃貸収益/賃貸料の等価的使用収益に耐えられる「建物」にして賃貸する法的義務(民法第400条)がある。

例えば、10万円の賃貸料を取るなら、10万円相当(等価価値)の使用収益(安全・快適・便利)を与えなければならない義務者である。

5. 使用収益における、賃貸人の義務。

1) 「賃貸人の義務」

賃貸人は、賃借人に対して、賃貸借契約の目的物となっている物を使用収益させる義務を負っている。つまり、目的物の維持や管理は、賃貸人の義務とされているのである。(民法第400条)

具体的には、以下のような義務を負っている。

- 2) 賃貸借契約は有償契約であるから、民法第559条にある瑕疵担保責任の規定が準用される。目的物に瑕疵(欠陥)があれば、賃貸人は、その瑕疵(欠陥)を、除去しなければならない担保責任を負う。賃貸人が当該瑕疵(欠陥)を除去しない場合、賃借人は当該契約の解除及び損害賠償の請求が出来る。

3) 「使用収益をさせる義務」

賃貸人が賃借人に対して目的物を使用収益させる義務は、賃貸借契約の本質である。賃貸人は、賃借人が目的物を使用するに際して、それを妨害している第三者がいる場合には、これを排除しなければならない。(民法第190条)

- (1) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第十六条【投棄禁止】「何人も、みだりに廃棄物を捨ててはならない。」とあるが、本件建物には、南西道路側二階外壁30cm平面に、花壇10基が投棄してある。(甲第4号証 危険花壇・不法投棄の実態)平成21年8月下旬、強風により、該花壇の1基が落下、たまたま通行人の頭上に直撃しなかったが、もし、通行人の頭上に落下したら、死亡乃至重傷を負ったことは必至である。当該花壇等は、なんらの手入れもされていない危険な不法投棄物である。被告秋本、被告多恵子らは、当該危険物を直ちに排除する義務があるが、何もしていない。

4) 「修繕義務」(民法第606条1項)

賃貸人には、目的物の使用収益に必要な修繕をする義務がある。例えば、賃貸している家が雨漏りするならば、それを修理するのは賃貸人の義務である。なお、賃貸人が修繕しないことによって、使用収益が不可能であるような場合には、賃料を支払う必要はない、とした判例がある。(大判大10・9・26民録二七・一六二七)五三三条。

そこで、本件建物における賃貸借該当の、101号室(店舗)、102号室(事務所乃至倉庫)、・・・号室(住宅)の瑕疵・欠陥を列挙する。(修繕義務違反)

(1) 本件建物・101号室(店舗、以下店舗)の重大な瑕疵・欠陥。

- ① 店舗内に安全アンペアブレーカーがない。詳細は9頁に記載。
- ② 店舗裏口防火ドアに外部視認孔がない。その為自由な開閉が出来ない。開閉すれば、本件建物の居住者と当該ドアが、衝突してしまう。
- ③ 店舗内左側面のサッシ窓ガラスが2箇所破損している。
- ④ 店舗外正面及び右側面のシャッターに施錠キーがない。その為、防犯上、騒音上重大な支障をきたしている。
- ⑤ 不適切な分電盤がある。漏電の危険があり、不安であり、不快である。

(2) 本件建物・102号室(事務所乃至倉庫、以下事務所)の重大な瑕疵・欠陥。

- ① 事務所内に安全アンペアブレーカーがない。詳細は9頁に記載。
- ② 事務所内裏側のサッシ窓ガラスが2箇所破損している。
- ③ 事務所右側面のシャッターに施錠キーがない。
その為、防犯上、騒音上重大な支障をきたしている。
- ④ 雨漏りがある。
- ⑤ 不適切な分電盤がある。漏電の危険があり、不安であり、不快である。

(3) 本件建物……号室(住宅、以下住宅)の重大な瑕疵・欠陥。

- ① 避難ハッチ、避難はしごがない。火災時逃げようがない。
- ② 避難階段がない。現直通階段は火災時煙突になるだけで避難階段ではない。
- ③ 風呂場の裏、納戸に雨漏りがある。
- ④ ダイニングキッチン側面のサッシ窓、及び、4畳半のサッシ窓は施錠不能。その為、防犯上、騒音上重大な支障をきたしている。
- ⑤ 入り口ドアにあるべきドアクローザーがない。
- ⑥ 風呂場のシャワー水栓が破損している。
- ⑦ 6畳間側面のベランダにある洗濯機置場の水栓がサビやゴミでつまり、洗濯機が使えない。従って、一度も洗濯機は使っていない。
- ⑧ 洗面台が前面に傾いている。使用はできるが、前倒れの危険がある。

5) 「費用償還義務」(民法第608条1項)

賃貸人は、賃借人が支出した必要費および有益費を償還しなければならない、という費用償還義務を負っている。必要費は支出後直ちに、有益費は契約終了後に、支払わなければならない。

必要費とは、目的物を使用収益できる状態を維持するために必要な費用のことをいう。前述した修繕義務を賃貸人が果たさない場合、賃借人が代わりに修繕を施して、その費用を賃貸人に請求するということも、これによって認められることになる。

6) 「有益費」(民法第608条2項)

目的物の改良のために支出した費用をいい、契約の終了時に実費か改良による価値の増加額を賃貸人が償還しなければならない。もしも、賃貸人がこれらの費用を償還しない場合、賃借人は留置権を行使して、建物の明渡しを拒絶できる。

- 6. 上記5、1)～6)で摘示したように、被告秋本と被告多恵子らは、本件建物を、使用収益に耐えうる「建物」にして賃貸物件としなければならない法的義務者である。
- 7. 本件建物は、所謂建築物である。従って、建築基準法(以下、建基法)に準拠した建物でなくてはならない。もし、本件建物が、建基法に準拠した建物でないなら、そのこと自体で、使用収益(安全・快適・便利、特に安全)に耐えられる建物ではなく、賃貸物件不相当の建物となる。
- 1) 被告秋本と被告秋本多恵子らは、取得時、本件建物が29年4ヶ月18日たった老朽建物であることから、『既存不適格』建物に該当し、ごく一般的な善良なる管理者としての注意義務はもとより、建基法第1条(目的)「この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」及び、建基法第8条(維持保全)1項「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」2項「第12条第

1項に規定する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該準則又は計画の作成に関し必要な指針を定めることができる。」に従わなければならない。

- 2) 前記7、1) 前段でいう、「国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」及び、後段でいう、「常時適法な状態に維持する」とは、具体的には、どういうことなのか。

建築基準法・避難規定(甲第5号証)の遵守及び、消防用設備(甲第6号証)の設置義務、即ち、建築物の『安全点検・安全管理の常時履行』である。

- (1) 常時適法な状態とは、当該建築物に主従付帯する法律(建基法、消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、建築物の耐震改修の促進に関する法律、高齢者の居住の安定確保に関する法律、住生活基本法、災害対策基本法、建物の区分所有等に関する法律、都市計画法、都市再生特別措置法、マンションの建替えの円滑化等に関する法律等々)に、当該建築物が、常時準拠し、常時遵守されている状態である。

- (2) 国民の生命、健康及び財産の保護を図るとは、当該建築物が、国民の基本的人権である、a、衣生活の安全確保と安全管理、b、食生活の安全確保と安全管理、c、住生活の安全確保と安全管理、つまり、国民生活の基本である衣食住の安全確保と安全管理こそが、国民が血税を納付し、有償(歳費)で、当該衣食住の安全確保と安全管理を、国会及び、内閣に授権(委任)したのであって、その衣食住の内、住生活の安全確保と安全管理こそが、建基法第1条(目的)でいう国民の生命、健康及び財産の保護を図る、の意味である。『人は衣食足りて礼節を知る。のではなく、人は衣食住足りて礼節を知る。のである。』住なきところに礼節はなく、礼節なきところに道徳はない。道徳なきところは『亡八の巷』であり、無法と不法があるだけである。住とは、最低限度、下記、①、②、③、④、である。

- ① 「住宅は、人の居住を用途とする建築物。「住居」・「マイホーム」とも言う。周囲の環境から住人の快適な生活を守るものであり、生活範囲となる環境を含めたものである。
- ② ここで言う“周囲の環境”とは、気候(雨、風、雪、暑さ、寒さ、湿気など)、騒音、異臭、他人の視線や聞き耳(→プライバシーの保護)、天敵(猛獣、猛禽、害虫等)など、立地条件によって異なるものであり、住宅に求められる対応もそれによって異なる。
- ③ ひとつの敷地に一世帯が居住する「一戸建」(戸建、個人住宅とも言う)と複数世帯が居住する「集合住宅」(建基法においては共同住宅と言う)とに大別される。また、自己が所有し居住する持ち家と、他人が所有する住宅を借りて居住する貸家(貸間)・賃貸住宅に分けることもできる。
- ④ その形には、社会の変化に応じて流行もあり、和風住宅、洋風、欧風住宅といった呼び名があり、また、高齢者の在宅ケアなどのための同居する人が増えるようになり、二世帯、三世帯住宅や、高齢者住宅、バリアフリー住宅といった呼称も出てきた。」 出典 ウィキペディア
- (3) 本件建物は、1階101号室を「店舗」、1階102号室を「事務所乃至倉庫」、2階から6階まで(201号室、202号室、301号室、302号室、401号室、

402号室、501号室、502号室、601号室、602号室)が、所謂『**共同住宅**』である。

- ① 本件建物の101号室(店舗)と102号室(事務所乃至倉庫)の間に、本件建物の基本的な構造である、a、1階から屋上に繋がる内階段(直通階段)があり、b、エレベーターがあり、c、エレベーター横にPSボックスがあり、d、各階の郵便受ボックスがあり、e、各階の電気メーター等分電盤があり、f、内階段下には上水道組み上げポンプがある。
- ② 更に、本件建物には、1階から6階まで、各階エレベーター出入口横に消火器があり、火災報知機(赤色表示灯含む)があり、各階全室天井に、自動熱感知器各2器がある。
- (4) 本件建物が、常時適法な状態で維持保全、即ち、『安全点検・安全管理』されているか、否か、が、極めて重大な問題である。
- ① 本件建物の、『安全点検』は、前記(3)①、②等、基本設備の耐用年数(甲第7号証)にかかっている。a、物理的な耐用年数、b、機能的な耐用年数、c、経済的な耐用年数である。従って、a、b、cいずれかの耐用年数が著しく過ぎていけば、本件建物における「基本設備」の「安全確保」は、なされていないのである。今迄『既存不適格』建物は違法建物でないとされてきたが、明らかに、法解釈の荷抜きであり、違法建物である。
- ② 本件建物の、前記(3)①以外の、躯体上(構造上)の『安全確保』が、なされているか、否か、は、a、躯体のひび割れ(土台も含む)、b、躯体の歪み、c、コンクリート壁の白樺現象、d、躯体の陳腐(腐蝕)等があるか、ないかにかかっている。ひび割れ等他の現象には必ず原因がある。
- ③ 本件建物の、『安全管理』は、前記(3)①、②等、基本設備、及び、躯体(構造)の点検診断である。点検には、a、善管注意義務としての点検、b、法定点検(安全性)、c、保全基準の実施に伴う点検(安全性、耐久性、機能性)がある。一般的には、a、常時点検、b、非常時点検、c、定期点検、である。つまり、安全とは、一に点検、二に点検、三に点検ということである。車(自家用及び業務用)を見よ。車より家の方が、はるかに大切なのだ。国土交通省自体が宣っているのだ。(甲第8号証)
- ④ 本件建物を、前記(4)③に従って、点検した結果、『安全確保』が懸念される場合、所謂、『建物の健康診断』を、専門家にしてもらおう義務がある。当然のように、本件建物が、火災になったり、倒壊したりすれば、多くの人や、地域社会に多大なる迷惑と被害を与えてしまうからである。
- (5) 本件建物は、昭和49年(1974年)4月30日に保存登記がされた建物であるから、原告らと、被告秋本が、当該建物(101号室、102号室、…号室)の賃貸借契約をした、平成21年1月31日までは、35年間が経過している。
- ① 全ての『物』には『耐用年数』がある。甲第7号証援用。
- ② 本件建物は、契約時、35年間の経年劣化をしており、本件建物自体の耐用年数は、住居用47年、店舗用39年である。しかも、本件建物の所在地(熱海市渚町…)は、熱海海岸より、100m若しか離れていない、『塩害』地帯である。かかる『塩害』を考慮すれば、本件建物の耐用年数は、24年が相当となる。甲第7号証援用。
- ③ 本件建物は、35年間、『塩害』にさらされ、耐用年数を過ぎ、躯体の至る所に、『ひび割れ』(視認できるひび割れ箇所、100箇所以上)が目立つ、極めて危険な建物である。再度言う、現象には必ず原因がある。

- ④ しかも、建築された年が、1974年であるから、当時の建築工事のずさんさ(コンクリートの不法加水や、鉄筋の間引き等)から鑑みれば、本件建物だけが、とりたてて、a、手抜き、b、骨抜き、c、荷抜き、なしで、工事されたとは考えられない。例、本件建物には、避難設備がない。
- ⑤ その証拠が、2重3重のペンキ塗装で、かかる100箇所以上のひび割れを覆い隠している事実である。
8. 前記7、2)、(1)~(5)で摘示した通り、本件建物は、常時適法な状態に維持保全されていない、倒壊の危険がある陳腐建物である。
- 1) 本件建物は、直ちに、『[マンションの建替えの円滑化等に関する法律](#)』(目安30年~35年で建替え)を全面援用して建て替えるべき建物である。もし、建替えをせず、全面改修したとすれば、建替え費用相当の改修費がかかること必定だからである。
 - 2) 本件建物は、直ちに、建て替えるか、全面改修するか、何れかの選択をしなければ、マグニチュード6以上の地震に襲われた場合、100%の確立で、倒壊することが、目に見えている極めて危険な建物だからである。
 - 3) 本件建物の、a、ひび割れ、b、雨漏り、c、白樺現象、d、躯体及び建築設備の耐用年数長超過、等々は、とても賃料をとる、安全・快適・便利等の使用収益に耐えられる建物ではないのである。
 - 4) しかも、被告秋本、被告多恵子らは、一切の、常時適法な維持保全(安全点検・安全診断・安全確保・等々)即ち、『安全管理』をしていないのであるから、手入れをしない庭のように、本件建物は、荒れ放題の野ざらし状態で、その最たる事例が、原告新村が被告秋本宛に本件建物1階PSボックス横に貼付した、『[放置消化器を、即、撤去せよ](#)』(甲第9号証)であり、[耐用年数8年を長超過した消火器の交換設置義務違反](#)、及び、定期点検報告義務違反(消防法17条の3の3違反)等である。尚、エレベーターの定期点検は、エレベーター業者(シンドラー社)の自主点検として、年一回の割合で、したことは伺えるが、エレベーターの耐用年数は13年であり、かかる耐用年数を22年も長超過している本件建物のエレベーターは、直ちに、撤去交換するのが常識(善管注意義務)である。
9. 本件建物の憲法及び法令違反(脱法行為を含む)、
- 1) [憲法第二十五条](#)【生存権、国の生存権保障義務】一項、「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」違反。
 - 2) [建基法第一条](#)【目的】「この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」違反。
 - 3) [建基法第八条](#)【維持保全】一項、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」及び、[同法同条二項](#)「第12条第1項に規定する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を議じなければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該準則又は計画の作成に関し必要な指針を定めることができる。」違反。
 - 4) [建基法第十二条](#)【報告、検査等】「第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物(国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。)で特定行政庁が指定するものの所有者(所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第3項において同じ。)は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を

有する者にその状況の調査（当該建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、当該建築物の建築設備についての第3項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。」**違反**(脱法行為)。

- 5) **消防法第十七条の三の三**「第十七条第一項の防火対象物（政令で定めるものを除く。）の関係者は、当該防火対象物における消防用設備等又は特殊消防用設備等（第八条の二の二第一項の防火対象物にあつては、消防用設備等又は特殊消防用設備等の機能）について、総務省令で定めるところにより、定期に、当該防火対象物のうち政令で定めるものにあつては消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他のものにあつては自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。」**違反**。
- 6) **建築物の耐震改修の促進に関する法律第一条**【目的】「この法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。」及び、**同法第六条**【特定建築物の所有者の努力】「次に掲げる建築物のうち、地震に対する安全性に係る建基法 又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（第八条において「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項 の規定の適用を受けているもの（以下「特定建築物」という。）の所有者は、当該特定建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該特定建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。」**違反**。
- 7) **建築物における衛生的環境の確保に関する法律第一条**【目的】「この法律は、多数の者が使用し、又は利用する建築物の維持管理に関し環境衛生上必要な事項等を定めることにより、その建築物における衛生的な環境の確保を図り、もって公衆衛生の向上及び増進に資することを目的とする。」及び、**同法第四条**【建築物環境衛生管理基準】「特定建築物の所有者、占有者その他の者で当該特定建築物の維持管理について権原を有するものは、政令で定める基準（以下「建築物環境衛生管理基準」という。）に従つて当該特定建築物の維持管理をしなければならない。」及び、**同法同条三項**「特定建築物以外の建築物で多数の者が使用し、又は利用するものの所有者、占有者その他の者で当該建築物の維持管理について権原を有するものは、建築物環境衛生管理基準に従つて、当該建築物の維持管理をするように努めなければならない。」**違反**。
- 8) **熱海市水道条例第40条の3**【設置者の責務】「貯水槽水道のうち簡易専用水道(法第3条第7項に定める簡易専用水道をいう。次項において同じ。)の設置者は、法第34条の2の定めるところにより、その水道を管理し、及びその管理の状況に関する検査を受けなければならない。」**2項**「前項に定める簡易専用水道以外の貯水槽水道の設置者は、別に定めるところにより、当該貯水槽水道を管理し、及びその管理の状況に関する検査を行うよう努めなければならない。」**違反**。【貯水槽水道設置者の責務(熱海市水道条例第40条の3)】「簡易専用水道の設置者は、**水道法**や**ビル管理法**で決められた管理をおこなわなければならない。」「小規模貯水槽水道の設置者は下記の基準に基づき管理し、検査を行うよう努めなければなりません。」**小規模貯水槽水道の管理基準**
- ・ 水槽の清掃は、1年に1回、定期的に行うこと。
 - ・ 水槽における有害物、汚水等によって水が汚染されることを防止するため、点検等必要な措置を講ずること。
 - ・ 給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する

水に異常を認めるときは、水質基準に関する省令（平成4年厚生省令第69号）に規定するもののうち、必要な事項についての検査を行うこと。

- ・ 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに給水を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる措置を講ずること。

小規模貯水槽水道の水質検査

- ・ 1年に1回定期的に給水栓における水の色、濁り、臭い及び味に関する検査並びに残留塩素の有無に関する水質の検査を行うこと。】**違反。**

9) **電気事業法第三十九条【事業用電気工作物の維持】**「事業用電気工作物を設置する者は、事業用電気工作物を経済産業省令で定める技術基準に適合するように維持しなければならない。」2項「前項の経済産業省令は、次に掲げるところによらなければならない。

- 一 事業用電気工作物は、人体に危害を及ぼし、又は物件に損傷を与えないようにすること。
- 二 事業用電気工作物は、他の電氣的設備その他の物件の機能に電氣的又は磁氣的な障害を与えないようにすること。
- 三 事業用電気工作物の損壊により一般電気事業者の電気の供給に著しい支障を及ぼさないようにすること。
- 四 事業用電気工作物が一般電気事業の用に供される場合にあつては、その事業用電気工作物の損壊によりその一般電気事業に係る電気の供給に著しい支障を生じないようにすること。」**違反。**及び、

第五十六条【技術基準適合命令】「経済産業大臣は、一般用電気工作物が経済産業省令で定める技術基準に適合していないと認めるときは、その所有者又は占有者に対し、その技術基準に適合するように一般用電気工作物を修理し、改造し、若しくは移転し、若しくはその使用を一時停止すべきことを命じ、又はその使用を制限することができる。2項「第三十九条第二項（第三号及び第四号を除く。）の規定は、前項の経済産業省令に準用する。」**違反。**

10) **電気事業法第三十九条第一項、及び、第五十六条第一項**に基づく、「電気設備に関する技術基準を定める省令

（最終改正 平成二十年四月七日経済産業省令第三十一号）に準拠した、以下

(1) **内線規程（JEAC 8001）（お客さまに対するアンペアブレーカーの施設）**

アンペアブレーカーは、東京電力の所有とし、東京電力の負担で取付ける。アンペアブレーカー取付けのための電線施設は、次の各号による。

- ① アンペアブレーカーは、屋内の引込開閉器電源側で、点検、試験、復帰操作及び保守に便利な場所に取付けることを原則とする。
- ② アンペアブレーカー取付場所付近の配線は、**内線規程（JEAC 8001）1370-8（引込口装置付近の配線）**により施設する。ケーブル配線及び接地側電線に白（灰）色電線を使用する場合を除き、アンペアブレーカー取付場所及び計量器内の電線には、白色テープを巻くか、白ペンキを塗るなどにより接地側を表示する。
- ③ アンペアブレーカーの取付位置は、容易に充電部に触れるおそれがない構造の住宅用分電盤や、扉を有する堅ろうなキャビネット内とすること。ただし、これ以外の場所に取付位置を設ける場合は床上 1.8m 以上 2.2m 以下の高さとするのが望ましい。また、取付けスペース確保のため、単相 2 線式 100V 配線の場合は、縦 20cm 以上横 10cm 以上、単相 3 線式 100/200V 配線の場合は、縦 30cm 以上横 20cm 以上それぞれ余裕を設け、かつ、取付のための接続余長として、電線及びケーブルは、10cm 以上余裕をもたせる。

〔注〕 アンペアブレーカーをキャビネットに収める場合は、その深さを単相2線式配線の場合は10cm以上、単相3線式の場合は12cm以上とする。

(2) 内線規定 (JEAC 8001) 1365-1 (配電盤及び分電盤の設置場所)

配電盤及び分電盤は、次の各号に掲げる場所に施設すること。

- ① 電気回路が容易に操作できる場所
- ② 開閉器を容易に開閉できる場所
- ③ 露出場所
- ④ 安定した場所

〔注1〕 遮断器の動作時などに迅速かつ的確に操作できるようにするため、戸棚の内部（配電盤及び分電盤として専用スペースが確保されているものを除く。）や押入などには施設しないこと。

〔注2〕 住宅に施設する場合にあっては、緊急時などに容易に立ち入ることのできない場所（便所内など）には施設しないこと。

〔注3〕 浴室内などのように、湿気が充満するおそれのある場所には施設しないこと。等々違反。

11) 住生活基本法第一条【目的】「この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。」及び、第三条【現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等】「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。」違反。

12) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第十六条【投棄禁止】「何人も、みだりに廃棄物を捨ててはならない。」（本件建物には、南西道路側二階外壁30cm平面に、花壇10基が投棄してある。（甲第4号証 危険花壇・不法投棄の実態）平成21年8月下旬、強風により、該花壇の1基が落下、たまたま通行人の頭上に直撃しなかったが、もし、通行人の頭上に落下したら、死亡乃至重傷を負ったことは必至である。当該花壇等は、なんらの手入れもされていない危険な不法投棄物である。）違反。

13) 刑法第233条【信用毀損及び業務妨害】「虚偽の風説を流布し、又は偽計を用いて、人の信用を毀損し、又はその業務を妨害した者は、3年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

刑法第234条【威力業務妨害】「威力を用いて人の業務を妨害した者も、前条の例による。」違反。

- ・ 本件建物は、観光収益を主業とする、温泉観光地、熱海市渚町・・・に在る店舗兼共同住宅である。従って、観光客に対し、a、より安全、b、より快適、c、より便利を提供することこそが、温泉観光地熱海市の使命である。

当該使命を、以下、(1)~(6)の通り、本件建物は、威力(投棄花壇の**落下衝撃の危険**)を用いて妨害しているのである。

- (1) 本件建物には、前記 12) 摘示の、柵のない危険花壇(不法投棄物)が放置してある。この事実は、本件建物に居住する者の、使用収益を妨害している。本件建物は、店舗兼**共同住宅**であるから、**共同住宅**用出入口上に、当該摘示の、柵のない危険花壇があるため、著しく、落下衝撃の危険に曝されている。これは、居住者の使用収益業務に対する威力(**落下衝撃の危険**)業務妨害である。又、原告らが、使用している当該建物の101号室『店舗』は、熱海には、一軒しかない貴重な『十割そば店』である。危険な店内外環境は、重大な威力(**落下衝撃の危険**)業務妨害である。**危険な環境には人は来ない。**
- (2) 本件建物には、前記 12) 摘示の、柵のない危険花壇(不法投棄物)が放置してある為、本件建物の南西道路側を通行する全ての者の、交通業務を、当該摘示の、柵のない危険花壇が、威力(**落下衝撃の危険**)を用いて妨害している。
- (3) 本件建物には、前記 12) 摘示の、柵のない危険花壇(不法投棄物)が放置してある為、熱海渚町の観光業務を、当該摘示の柵のない危険花壇が威力(**落下衝撃の危険**)を用いて妨害している。**危険な環境には人は来ない。**
- (4) 本件建物には、前記 12) 摘示の、柵のない危険花壇(不法投棄物)が放置してある為、熱海市の観光業務を、当該摘示の柵のない危険花壇が、威力(**落下衝撃の危険**)を用いて妨害している。**危険な環境には人は来ない。**
- (5) 本件建物には、前記 12) 摘示の、柵のない危険花壇(不法投棄物)が放置してある為、静岡県 of 観光業務を、当該摘示の柵のない危険花壇が、威力(**落下衝撃の危険**)を用いて妨害している。**危険な環境には人は来ない。**
- (6) 本件建物には、前記 12) 摘示の、柵のない危険花壇(不法投棄物)が放置してある為、日本国の観光業務を、当該摘示の柵のない危険花壇が、威力(**落下衝撃の危険**)を用いて妨害している。**危険な環境には人は来ない。**
- (7) 平成22年3月20日午後10時頃、本件建物の前記 12) 摘示の、柵のない危険花壇(不法投棄物)が、強風に煽られて落下(甲第10号証の1~2)、もはや、紛れもない、『殺人未遂』である。たまたま通行人に直撃しなかったから、被害者は出なかったが、再三再四の注意喚起を無視した、被告秋本、訴外熱海市消防署、訴外静岡地方裁判所沼津支部裁判官(証拠保全申立を却下した)らは、一体どういう神経の持ち主なのか！。明らかに、未必の故意による、愉快犯的な『殺人未遂』者達である。追って刑事告発する予定である。

第2 本件契約・勧誘の違法。

- 1 宅地建物取引業法(以下、宅建業法) 第三十二条(誇大広告の禁止) **違反**。
 - ・宅建業法第三十二条【誇大広告等の禁止】「宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。」とある。
- 1) 本件契約(本件建物賃貸借契約、以下本件契約)に先行して、被告秋本、被告多恵子、被告 有限会社アースホーム、代表取締役 松本伸子(以下、被告

- 松本)、被告 アットホーム株式会社、代表取締役 松村文衛(以下、被告松村)ら4名は、不真正連帯して、宅地建物取引業法 第32条(誇大広告の禁止)違反の、本件契約勧誘の広告を出した。(甲第11号証の1~2)
- 2) 本件建物の、実際の101号室(店舗)面積は、66.24㎡(20.07坪)であり、前記1)記載の誇大広告にある、130㎡(約40坪)には、はるか及ばない使用面積である。
 - 3) 本件契約は、もともと、101号室も102号室も『店舗』としての賃貸借であるが、実際は、101号室と102号室は、その間にある、**共同住宅**用玄関、通路、内階段、エレベーター及び諸設備によって、明白に阻まれている、2つの躯体(101号室は店舗、102号室は事務所乃至倉庫)であって、所謂、「区分所有」相当の建物である。
 - 4) 前記3)の事実と実態にふまえて、仮に、102号室(**実際は事務所乃至倉庫**)を店舗として、つまり、101号室+102号室の使用面積を積算しても、111.67㎡(33.83坪)しかなく、前記1)の被告ら4名が、誇大広告を出した、店舗使用面積、130㎡(約40坪)には、18.33㎡(約6坪)及ばない。
- 2 **独占禁止法／一般指定第8項** (ぎまんの顧客誘引) **違反**。
- 1) ぎまんの顧客誘引とは、
自己が供給する商品や役務(サービス)の内容や取引条件等について、実際のもの又は競争者のものより著しく優良又は有利であると顧客に誤認させることにより、競争者の顧客を自己と取引するように不当に誘引すること、を意味する(一般指定第8項)。
公正な競争は、顧客に対して正しい情報を提供することによって確保される。ところが、顧客に著しく優良等との誤認を生じさせる表示や広告等は、この情報を誤らせるものとして不当性=公正競争阻害性を有してくる。
 - 2) 行為要件
 - (1) 「誤認させる」具体的方法は問題ではないが、特に商品やサービスに関する表示、及び広告等が問題とされることが多い。
 - (2) 「著しく」優良又は有利とは、その程度が社会的な許容の範囲を超えているか否かによって判断される。
 - (3) 「顧客」とは、一般消費者のみならず事業者も含まれるものとされている。
 - 3) 公正競争阻害性
ぎまんの顧客誘引は、顧客に誤認を与える行為であり、競争手段の不公正さ、そのものと云え、当然に公正競争阻害性を具有するものともいえる。
- 3 **不当景品類及び不当表示防止法第四条 一項、二項 違反**。
- 不当表示に関しては、独占禁止法の特別法として「不当景品類及び不当表示防止法」(略して「景表法」)が制定されているが、通常の不当表示についてはこの景表法が優先的に適用されることが多い。
- 1) **景表法第四条【不当な表示の禁止】**「事業者は、自己の供給する商品又は役務の取引について、次の各号のいずれかに該当する表示をしてはならない。」**1項**、「商品又は役務の品質、規格その他の内容について、一般消費者に対し、実際のものよりも著しく優良であると示し、又は事実と相違して当該事業者と同種若しくは類似の商品若しくは役務を供給している他の事業者に係るものよりも著しく優良であると示す表示であつて、不当

に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認められるもの」2項、「商品又は役務の価格その他の取引条件について、実際のもの又は当該事業者と同種若しくは類似の商品若しくは役務を供給している他の事業者に係るものよりも取引の相手方に著しく有利であると一般消費者に誤認される表示であつて、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認められるもの」にも抵触している。

第3 本件契約・締結の違法。

1 独占禁止法／一般指定第10項（抱き合わせ販売等）違反。

- 1) 本件契約は、本件建物における、101号室(店舗)、102号室(店舗)共に『店舗』であるとの上記第2、1～3各号記載の、『誇大広告』に騙されて、締結したものであるが、本件建物の101号室と102号室は、上記第2の1の3)記載の通り、完全に区分された、個別の建物で、101号室は『店舗』、102号室は『事務所乃至倉庫』である。
- 2) 前記1)の通り、101号室(店舗)と、102号室(事務所乃至倉庫)は、完全に区分された、個別の建物であるにも関わらず、被告秋本、被告多恵子、被告松本、被告松村ら4名は、不真正連帯して、102号室も店舗であると、虚偽の広告を出し、あまつさえ、それら(101号室と102号室)を、抱き合わせて、原告らに賃貸したのである。
- 3) 原告らは、別添、「陳述書」(甲第12号証)の通り、102号室は、家賃がかさむので、借りたくなかったのであるが、101号室と102号室を一つの店舗として、「賃貸」することになっているので、つまり、抱き合わせ以外、「賃貸」しない、と強制したので(被告松本の社員・広瀬康一)、原告らは、仕方なく、102号室も借りたのである。
- 4) 抱き合わせ販売とは、
 - (1) 一般的には、事業者が、独占禁止法上不当に、主たる商品や役務の供給にあわせて、他の従たる商品や役務を、自己又は自己が指定する事業者から購入させ、その他自己又は自己が指定する事業者と取引するように強制すること、を意味する(一般指定第10項)。
例えば、買うのに行列ができるような人気のあるゲーム・ソフトの販売に際して、それ程人気のないゲーム・ソフトをあわせて販売するような例が、この「抱き合わせ販売」に該当する。
このような「抱き合わせ販売」においては、買い手は主たる商品等を購入するために、それ自体は買う意思のない従たる商品等を、あわせて購入しなければならないならず、買い手の商品選択の自由が不当に害されることになる。また、特に主たる商品等における有力な事業者が抱き合わせ販売を行うことによって、従たる商品等における市場において品質や価格等による本来の能率競争が害され公正な競争を阻害するおそれが出てくる。これらが、「抱き合わせ販売」を不公正な取引方法として独禁法上禁止する趣旨と言われている。
 - (2) 行為要件
 - ① 「併せて」－抱き合わせは、商品のみならず役務(サービス)も含むとされている。
 - ② 「供給」－販売のみならず、賃貸やリース、レンタル等も含むものとされている。
 - ③ 「従たる商品や役務」－主たる商品や役務とは異なる別個のものであることを要するとされている。
 - ④ 「購入させ」－主たる商品等の買い手が従たる商品等の購入をせざるをえ

ない客観的状況にあるか否かが、1つのポイントになる。

- ⑤ 「取引するように強制」－有力な買い手が自己の商品等の購入を相手方に求める「相互取引」等が問題となるとの指摘がある。

(3) 公正競争阻害性

抱き合わせ販売は、独禁法上「不当に」行われることが要件となる。この「不当」性は、具体的には次のような場合に認められるものとされている。

① 買い手の商品等選択の自由の侵害

主たる商品等における市場で優位な立場に立つ事業者や、主たる商品等が人気のある差別化されたものであるときは、買い手は主たる商品等を購入するに際して抱き合わせられた従たる商品等の購入を事実上強制され、買い手の商品等選択の自由が不当に侵害されることとなる。

かつて有名なドラゴンクエストⅣというゲーム・ソフトの販売に際して、他の不人気ソフトを抱き合わせて販売した事案は、社会現象としても批判の対象となったことがある。

② 従たる商品等市場における能率競争の減殺。

主たる商品や役務における有力な事業者が「抱き合わせ販売」を行うと、従たる商品や役務における市場において本来行われるべき品質や価格等による能率競争が害され、公正な競争が減殺されてしまう。

2 宅地建物取引業(以下、宅建業法) 第四十七条／不実の告知 違反。

- 1) 宅建業法第四十七条【業務に関する禁止事項】「宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。」1項、「宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為。」

イ 第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項

ロ 第35条の2各号に掲げる事項

ハ 第37条第1項各号又は第2項各号(第1号を除く。)に掲げる事項

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの。」2項、「不当に高額報酬を要求する行為。」3項、手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為。」

- 2) 宅建業法第四十七条の二、一項、「宅地建物取引業者又はその代理人、使用人その他の従業者(以下この条において「宅地建物取引業者等」という。)は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。」違反。及び、宅建業法第四十七条の二、三項、「宅地建物取引業者等は、前2項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて第35条第1項第14号イに規定する、宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。」違反。

- 3) 被告秋本、被告松本の両名は、平成21年1月31日、本件契約締結日に

において、原告らに対し、上記第1記載の、本件契約・建物の違法を、ひた隠しにし、更に、前記2、1)、2)に関わる下記3)の(1)『不利益事実』を告げず、当該店舗の立地条件の良さを強調して、利益誘導し、それらの『不利益事実』、及び、本件建物が、所謂、『既存不適格』物件であることすら一切告げず、前記第3、1の「抱き合わせ」を強制したのである。

(1) 『不利益事実』

- ① 熱海の街は『死に体』であること。熱海という街は、有名な温泉観光地ではあるが、今は、全くの『死に体』の街で、観光客の殆どは、1泊2食、飲み放題付で1万円以下の方々である。観光客はホテルに入ったら、ホテルも出さないが、観光客も街に出て遊興費を落とすことはまずしない。
 - ② 『死に体』の街熱海は、a、有名風俗店、b、有名FC店、c、有名チェーン店以外、家賃を払っての事業展開は、全滅状態であること。
 - ③ 『死に体』の街熱海は、往時全盛であった、温泉観光ホテル・旅館も、ほぼ壊滅状態であること。(大半は債務超過で倒産と競売を繰り返している)
 - ④ つまり、よほどの体力(資本)がない限り、家賃を払っての事業は、収益採算ベースまで持ちこたえられないこと。(シャッターが開いている店は、代々の『持ち家』で、**家賃支払がない**)
- (2) 前記(1)各項の『不利益事実』は、原告らが、熱海の住人ではないことを奇貨として、被告秋本、被告松本らは、告げなかったのである。又、原告らにおいて、熱海の街が、これ程迄に『死に体』の街であることを知ったのは、平成21年4月11日に開店してから、徐々に地元の人づてに知ったので、もし契約前に、かかる熱海の街の『死に体』状態を知っていたなら、100%確実に、本件建物(店舗)は借りなかったのである。

3 消費者契約法 第四条一項一号／不実の告知 **違反**。

- 1) 消費者契約法第四条【消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し】一項、「消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。」一号、「重要事項について事実と異なることを告げる。当該告げられた内容が事実であるとの誤認。」二項、「消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の**不利益となる事実**(当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。)を故意に告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。ただし、当該事業者が当該消費者に対し当該事実を告げようとしたにもかかわらず、当該消費者がこれを拒んだときは、この限りでない。」四項、「第一項第一号及び第二項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げる事項であって消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきものをいう。」一号、「物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容。」二号、「物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの対価その他の取引条件。」
- (1) 被告秋本、被告松本ら両名は、原告らに対し、被告秋本が、青色申告会静岡県連会長であり、元熱海青色申告会会長であって、地元の名士達とは、

友人であり、碁仲間であることを強調し、それら地元名士の方を紹介する等さかんに利益誘導し、前記2、2)及び、前記3、1)記載の宅建業法及び、消費者契約法等を無視して、上記第3、各項、各号の『不利益事実』を一切告げず、甲第12号証(陳述書)の通り、本件契約に臨んだのである。

4 **刑法第二百四十六条【詐欺】**一項、二項 **違反**。

- ・刑法第二百四十六条【詐欺】**一項**、「人を欺いて財物を交付させた者は、10年以下の懲役に処する。」**二項**、「前項の方法により、財産上不法の利益を得、又は他人にこれを得させた者も、同項と同様とする。」

1) 詐欺罪の構成要件

詐欺罪は以下の4つの段階を経過した時点で既遂となる特殊な犯罪で、単に「騙した」だけでは成立せず、社会一般でいう詐欺の概念とはやや乖離しているのが特徴。

- (1) 一般社会通念上、相手方を錯誤に陥らせて財物ないし財産上の利益の処分させるような行為をすること(欺罔行為又は詐欺行為)
- (2) 相手方が錯誤に陥ること(錯誤)
- (3) 錯誤した相手方が、その意思に基づいて財物ないし財産上の利益の処分をすること(処分行為)
- (4) 財物の占有又は財産上の利益が行為者ないし第三者に移転すること(占有移転、利益の移転)

さらに上記(1)~(4)の間に因果関係が認められ、また行為者に行為時においてその故意及び不法領得の意思が認められる必要がある。

(5) 他の領得罪との対比では、

- ① 不法領得の意思をもって他人の占有する財物を取得する点で、窃盗罪や強盗罪と共通する(広義の奪取罪又は移転罪)が、占有の移転が相手方の意思に基づく点で異なる。
- ② 占有移転が相手方の瑕疵ある意思に基づく点で、恐喝罪と共通するが、その意思が畏怖でなく錯誤によるものである点で異なるなどの特徴がある。

2) 行為の客体

詐欺罪の客体は「財物」(狭義の詐欺罪)又は「財産上の利益」(詐欺利得罪)である。原則として、他人の財物、他人の財産上の利益が客体であるが、自己の財物であっても、他人が占有し、又は公務所の命令により他人が看守するものであるときは、他人の財物とみなされる(刑法251条・242条)。また、電気も財物に含まれる(刑法251条・245条)。

3) 行為の内容

- (1) 詐欺罪は欺罔行為を構成要件的行為とする。

(2) 詐欺/意思表示

- ① 詐欺による意思表示とは：表意者に対して詐欺が行なわれ、表意者の動機の段階に「錯誤」があり、それにもとづいて効果意思が形成され、意思表示が行なわれたものを、詐欺による意思表示という。表意者の動機の段階の「錯誤」とは、誤った事実認識を意味すると考えられる。意思表示の内容に対応した効果意思はあり、したがって、意思欠缺ではない。

A、詐欺という外部からの行為(不当な干渉)と、

B、そのために生じた誤った認識にもとづく効果意思の形成が、意思表示を

取り消すことができることの根拠となる（誤った認識にもとづく効果意思の形成だけでは、意思表示を取り消す根拠とはならない）。取り消すことができる意思表示は、

C、詐欺と意思表示との間に、因果関係が必要である。なお、詐欺による意思表示は、「瑕疵ある意思表示」とよばれる。

② 詐欺とは：他人をだまして、その者を錯誤に陥れることを詐欺という。

だます行為（欺罔行為という）の典型例は、嘘をつくことである。事実を告げる義務を負う者が、相手が誤解していることを知りながら、事実を告げないことも、欺罔行為となる。事実を告げる義務は、信義則上負うことがあると考えられており、具体的には、職業や交渉の経緯などにもとづいて、判断されるものと考えられる。詐欺となるためには、欺罔行為は、故意によるものでなければならないと解されている。故意とは、

A、表意者を錯誤に陥れること、および、

B、錯誤にもとづいて効果意思が形成され、意思表示が行なわれること（表意者が契約を締結すること）を意図することである（「二重の故意」を要するという）。

③ 効果：詐欺による意思表示は、取り消すことができる（96条）。表意者が取り消すと、その意思表示は無効となる（意思表示をした時点まで、遡って無効となる）（121条）。その結果、その意思表示によって成立した契約は無効となる（契約を締結した時点まで、遡って無効となる）。

④ 誰が詐欺をしたか：

A、表意者の意思表示の相手方（契約であれば、相手方当事者）が詐欺をした場合は、制限なく、表意者は、意思表示を取り消すことができる。

B、相手方以外の第三者が詐欺をした場合は、相手方がその詐欺の事実を知っていた場合に限って、表意者は、意思表示を取り消すことができる（96条2項）（相手方が詐欺の事実を知らなければ、表意者は、意思表示を取り消すことができず、契約は有効であり、契約は、表意者を拘束する）。

⑤ 詐欺による意思表示と錯誤ある意思表示の関係：

A、詐欺により動機に錯誤があり、それにもとづく意思表示が行なわれた場合、その意思表示は、取り消すことができる。

B、動機に錯誤があり、それが表示され、契約の内容となり、さらに、要素の錯誤にあたる場合、その意思表示は無効である。ある意思表示が、AとBの要件のいずれをもみたすことがある。このとき、この意思表示は無効なのか、取り消すことができるのかという問題があり、「二重効」問題と呼ばれている。表意者が、いずれかを選択して、主張することができると思われ（判例も、おおむね、この立場であると思われる）。

4) 畢竟、被告秋本と被告松本は、共謀の上、a、原告らを騙す目的をもって、店舗使用面積が20坪若しかないのに、約40坪あると、嘘の誇大広告を出し、b、まんまと当該嘘の誇大広告にひっかかった原告らに対し、c、熱海の街が『死に体』状態(不利益事実)であることを告げず、更に、本件建物が、善良なる管理者としての注意義務違反/常時適法な状態の維持保全義務違反/安全管理義務違反(耐用年数が長超過している爆発の危険がある消火器の放置、落下の危険がある柵のない花壇/不法投棄物等)のもので

あることを、ひた隠しにし、d、あまつさえ、店舗でない「事務所乃至倉庫」に過ぎない本件建物102号室を、「抱き合わせ」で借りよう強制し、e、更には、本件建物の修繕義務が原告らにあるかのように仮託して、原告らを丸め込み、f、もって、錯誤に陥った原告らと、本件建物の賃貸借契約を締結し、敷金114万円、前家賃19万9500円(税込)、仲介手数料19万9500円、計153万9000円也を、平成21年1月31日午後、被告秋本の自宅「熱海市清水町8番9号」二階にて、騙し取り、g、更に、3月分～8月分迄の6ヶ月分、計119万7000円を騙し取り、h、更に、本件建物・・・号室も、同様の手口で、平成21年3月31日、被告秋本自宅において、賃貸借契約の締結をさせ、もって、敷金15万円、前家賃7万5000円、仲介手数料7万8750円、計30万3750円を騙し取り、更に、5月分～8月分迄の4ヶ月分、計30万円を騙し取り、総合計**333万9750円**を騙し取ったものである。

第4 本件契約・政治の違法。

- 1 内閣総理大臣は行政府の最高責任者である。
- 2 内閣総理大臣は国会議員である。
- 3 内閣総理大臣及び国会議員は、特別職国家公務員である。
- 4 特別職国家公務員は公務員である。
- 5 公務員は、憲法第十五条二項「全て公務員は全体の奉仕者であって一部の奉仕者ではない。」及び、憲法第九十九条「天皇又は摂政及び国務大臣、国会議員、裁判官その他の公務員は、この憲法を尊重し擁護する義務を負ふ。」者である。
- 6 ここで、政治／政策の本質に触れておく。政治は政策だからである。
 - 1) 政治の三大原則1は、民主政治(主権在民・人権保障)民生政策である。
 - 2) 政治の三大原則2は、立憲政治(租税法律主義・罪刑法定主義)法治政策である。
 - 3) 政治の三大原則3は、政党政治(公職選挙・比例代表)公約政策である。
 - 4) 政治の汎腐敗原則は、官僚政治(官尊民卑・役人天国)天下り政策である。
 - (1) 政治＝行政＝**経国済民**である。だから、政治家たる者は、前記1)、2)、3)を徹底的に学習し、修得している筈である。この政治学の『活学』なくしては、政治＝行政＝**経国済民**も、結局は官僚任せの前記4)の『官僚腐敗政治』に陥ってしまうのである。官僚は政治家ではないのだ。単なる官吏であり、役人といわれる事務屋である。我が国は、政治屋達が、事務屋である官吏に、立法を委ね、行政を委ねて、つまり、法律を作る立法作業も、行政を統括する統治作業も、役人に『丸投げ』して、国会議員達は、ただ、議員バッジをひけらかし、『おらが村の大将』を気どり、おらが村に利益誘導(予算獲得)する為に、『おらが村』の顔役として、のさばっているだけなのである。国会議員は、国民全体の奉仕者であって、『おらが村』の奉仕者ではないのだ。この限りにおいても、『おらが村』の国会議員は、憲法第十五条二項「**全て公務員は全体の奉仕者であって一部の奉仕者ではない。**」**違反**の、地域奉仕者であって、国会議員の資格のない者達である。
 - (2) 本物の政治家は、
 - ① 国民の姿を良く見ること。
 - ② 国民の声を良く聞くこと。

- ③ 国民の心を良く読むこと。
 ④ 国民の痛みを良く知ること。
 ⑤ 国民の願いを良く叶えること。である。
- (3) だから、
 ① 何も見えない、何も見ようとしなない。
 ② 何も聞かない、何も聞こうとしなない。
 ③ 何も読まない、何も読もうとしなない。
 ④ 何も知らない、何も知ろうとしなない。
 ⑤ 何もやらない、何もやろうとしなない。政治家は、政治家ではない政治屋達なのである。党利党略などは、ゲスな政治屋のやることである。
- (4) 現在、我が国には、政治家といえる人は、稀にしかいない。大多数の者は、政治屋であって、国民の血税を貪り喰らうマダニ(官僚)の子分に成り下がった、家ダニ共(日本国家のダニ共)である。
- (5) ① 本件契約における、行政の違法は、取りも直さず、政治の違法である。即ち、政治屋達の違法行為／不法行為の累犯加重がもたらした、その延線上のもので、つまり『権限の委任』に重大な違法が隠されているのである。
- ② 国会議員の使命は、
 A 衆参両院を組織すること。
 B 議員立法を作ること。
 C 内閣を組閣して、行政の全般を統括すること。
 D 国政調査権を発動して、国政を調査すること。である。
- ③ ところが、我が国の国会議員は、
 A 議員立法を作らない。作れない。作り方を知らない。
 B 議員内閣は、行政の全般を統括することができない。その能力がない。
 C 国政調査権を党利党略をもって発動するので、国民目線がない。のである。
- 7 行政のトップダウン 民主政治の根幹は、主権在民であり、基本的人権の保障であり、民生政策の実施である。ここに、国民の基本的人権の保障として、所謂、衣食住の最低限度の保障が、なされなければならないのである。とりわけ、本件事件との関係でいえば、住生活の保障である。
 『戦後日本は「建築基準法」と「都市計画法」このふたつの法律を中央官庁の官僚が「操作」して、全国一律に都市開発の網をかぶせてきた。自治体が独自に街を守り、開発を阻止する「条例」をつくって抵抗するケースもあったが、条例が公共事業を抑え、国の方針にそぐわないと**官僚が判断すれば**、中央官庁からの「通達」によって条例は「骨抜き」にされてきた。自治体への補助金カットが「脅し文句」であった。』
 (あなたのマンションが廃墟になる日 山岡淳一郎著 241頁 草思社)
- 日本では戦後一貫して、中央集権的な都市づくりが行われてきたのである。
- 8 ところが、建基法をよくよく検証すると、上記7の『行政のトップダウン』は、特に「都市計画法」にみられる作用でなく、本件建物に関連した政治(立法・行政)責任、当然のように、建基法自体の目に余る杜撰さにある。
- 1) 建基法は、**憲法第十四条**【法の下での平等、貴族制度の禁止、栄典の限界】**一項**、「すべて国民は、法の下に平等であつて、人種、信条、性別、社会的身分又は門地により、政治的、経済的又は社会的関係において、差別されない。」に**著しく違反**している。

- 2) 建基法は、**憲法第二十五条**【生存権、国の社会保障的義務】**一項**、「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」、**二項**、「国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。」に**違反**している。
- 9 日本国の全ての建築物は、建基法に基づいて、建築されている。はずである。ところが、建基法は、もともと前記 8、1)、2) に違反していることから、日本国憲法の精神にそった、法律ではないのである。従って、建基法に関する、政令、省令、通達等々は、ことごとく、前記 8、1)、2) の通り、憲法違反である。以下、具体的に、本件建物との因果関係を明らかにする。
- 1) 建基法は、知能指数 90 前後の一般人には読めない。難しく、とても理解できない。なぜなら、ほとんど『政令』に丸投げしている状態だからである。丸投げ先(機関委任)が、政権与党／自由民主党内閣(以下、自民党内閣)であり、この自民党内閣が、自由民主党(以下、自民党)の思惑である票田獲得を第一義の職責としている以上、あくまでも自民党内閣の政権維持の為の『政令』しか作らないことは明らかで、かかる自民党内閣にあっては、政官財癒着の構造の中での、建築行政、建築業務であって、この本質こそが、次項でいう更なる丸投げ先(機関委任先)の都道府県及び、特定行政庁(限定行政庁を含む、以下特定行政庁)の、でたらめ三昧・やりたい放題(人権無視／生存権無視)なのである。
- (1) 国会を通過した、建基法は、行政府である自民党内閣に丸投げされる。
- (2) つまり、行政府・自民党内閣が『元請け』である。この『元請け』の行政府・自民党内閣が、『子請け』の「旧建設省、現国土交通省」(以下、国交省)に更に丸投げする。この『子請け』の「国交省」が、『孫請け』の「特定行政庁」に更に丸投げする。この、『孫請け』の「特定行政庁」のさじ加減で、『建築用途』や『建築規模』等、容積率の規制緩和などが自在に行われ、結果、法律の一律性／平等性が失われ、全国 4 4 1 の特定行政庁([甲第 1 3 号証](#))傘下の市区町村住民は、憲法で保障された平等な住生活の『安全確保・安全管理』に、著しい格差生活を強いられているのである。
- (3) 例えば、日本国民の**共同住宅**についていえば、国が所有・管理する特殊建築物の定期点検報告制度は、別紙添付の、A、「国の建築物の点検について」([甲第 1 4 号証](#))の通りであるが、静岡県の**共同住宅**に対する定期点検報告制度は、別紙添付の、B、「静岡県内で定期報告の対象となる建築物と建築設備等」([甲第 1 5 号証](#))である。
- (4) 原告(新村)はここで、前記 9 の 1) で、「建基法は、知能指数 90 前後の一般人には読めない。難しく、とても理解できない。」と述べた意味を、被告ら全員に詰問したい。前記 (3) A と、前記 (3) B の違いを説明しろ！と。いずれ、被告全員を証人として、証拠調べしていただく所存であるが、それまでに原告らの尋問に、きちんと正解できるよう勉強しておいてほしい。それ程、建基法は非一般的であり、国民の大多数が理解できない法律である。『みんなのルールなのに、みんなは知らない』(「あなたの家は大丈夫？」3 頁、一級建築士 砂野秀裕著 秀和システム)のだ。このこと自体において、新しい人権／3. 知る権利([甲第 1 6 号証](#))の通り、憲法第二十一条**違反**でもある。

- (5) ①. 被告石川嘉延(以下、被告石川)は、被告秋本が本件建物を取得した平成15年9月18日当時の静岡県知事(1993～2009年)であり、更に、平成21年1月31日、本件契約日当時の静岡県知事であり、同時に、全国知事会理事・災害対策委員会委員長であり、且つ、内閣府中央防災会議委員として、特に、防災対策に手腕を発揮したとされている。「1993年に静岡県知事に就任する。以降連続4期当選。行政改革や財政再建、防災対策などに手腕を発揮するが、2009年5月19日午前(午前)に県議会議長宛てに辞表を提出、同年6月17日に退任した。石川に対する有権者からの支持率は総じて高く、辞意を表明した後の世論調査でも県政を「評価する」との回答が6割を超えた。知事在任中は、内閣府の中央防災会議委員、地震調査研究推進本部の政策委員会委員といった防災関連の公職を務めた。内閣に設置された「成長力底上げ戦略推進円卓会議」の委員にも就任した。また、全国知事会では理事・災害対策委員会委員長・総務委員会委員・道州制委員会委員として活動した。「新しい日本をつくる国民会議」(21世紀臨調)では知事・市町村長連合会議のメンバーとして参加し、「地域・生活者起点で日本を洗濯(選択)する国民連合」にも加わった。静岡県や浜松市により設置された公設民営大学を運営する学校法人静岡文化芸術大学では理事長に就任した。さらに、財団法人世界緑茶協会会長、財団法人全日本剣道連盟顧問といった役職も務めた。また、モスクワ国際関係大学から名誉博士号を取得している。」出典 ウキペディア
- ②. 被告石川は、前記(5)①の通りの防災に関するエキスパートであるのに、防災に対する際立った専門家(危機管理者)であるのに、火事と地震の国である我が国の実情を一切顧みることなく、あまつさえ静岡県は別紙添付の『静岡県の大火と地震』(甲第17号証)の通り、大火においては日本一であり、地震においては、北海道に次いで、第二位という、実に不明な地位にあるのに、建基法の政令委任(機関委任)を奇貨として、上記第4本件契約・政治の違法9、1)、(3)記載の甲第15号証の通り、静岡県は**共同住宅**に関し、定期点検報告制度を完全に無視して(不作為の職権乱用、顕著な脱法行為である)、『共同住宅』を『建築用途』から外し、当該定期点検対象建築物から除外(非対象建築物)してしまったのである。
- ③. 我が国における建築行政は、建築主事による「建築時の建築確認」と「完成時の完了検査」という手法で住宅の安全性を確保する建前となっている。「建築主事とは、自治体の行政機関のひとつで、新しく建てられる建物の敷地、構造、設備が建基法その他の法令に適合しているかどうかを審査するところ。建築主事は、新しく建てられる建物に対して計3回の審査を行う。初めは建築計画が完成した時点(建築確認)、つぎは着工後完成までの間(中間検査)、最後は完成直後(完了検査)。建築主は、工事完了後4日以内に建築主事に完了届けを提出し、建築主事はその届出から7日以内に検査を行わなければならない。その結果、建物が建基法その他の法令に合致していると認められたときは、検査済証を交付する。」
- http://kw.allabout.co.jp/glossary/g_estate/w002020.htm
- ④. 従って、建築主事＝特定行政庁／限定行政庁であり、それは、建基法第4条、1項、2項、3項に基づく都道府市区町村の機関であって、その建築主事機関／特定行政庁・限定行政庁の監督責任は、当然のように、地

方公共団体の首長、即ち、都道府県知事にある。

- ⑤. 前記③、④の通り、特定行政庁の役割は、主に新築建築物に対する、『建築確認』と『中間及び完了検査』の機関であるかのような体を擬している為、建築後の建築物に対する、維持保全・安全管理は、建基法第八条でいう「常時適法な状態の維持保全」及び、同法第十二条【報告検査等】でいう「定期点検報告制度」しかないのである。
- ⑥. 原告(新村)が、特に強調して言いたいことは、特定行政庁の役割は新築建物の確認及び検査だけでなく、建築後の『維持保全・安全管理』こそが、最重要課題であって、その最重要課題の建築物の『維持保全・安全管理』が、全くもって、おざなりにされ、放置され、まるで、「マッチポンプ」の例えのように、自分で火をつけて自分で消火する消防士のような、放埒さなのである。つまり、被告石川の、監督下にある、静岡県下特定行政庁の、**共同住宅**に対する定期点検報告対象建築物除外の規定？は、静岡県民の人命軽視及び、生存権無視であり、甚だしい職務怠慢、職責放棄、職権濫用であって、絶対に許さされる没道義な犯罪行為である。人の命に鼎の軽重は問えないからである。建築物は、人の生命、財産を守る、最も基本的な生存権である。小さい建物は、定期点検報告はしなくていい！、大きな建物だけ、しかも特定行政庁が決めた建物だけ定期点検報告すればいい！、なんといい加減さ、なんといいデタラメさ、なんといい手抜き骨抜き荷抜きさなのだ!!。
- ⑦. 建物の安全点検は、車の安全点検の比ではないのだ。特に**共同住宅**は相当数の人達の生存生活の場である。
- ⑧. 長崎県(平成18年1月「やすらぎの里さくら館」火災で7名死亡)、群馬県(平成21年3月「たまゆら」火災で10名死亡)、ついでつい先頃、平成22年3月13日、札幌市の「みらいとんでん」火災で7名の老人が死亡した惨状は、それぞれ、定期点検報告を怠ったことが、原因とされている。
●国土交通省自体が宣っている、[甲第8号証](#)を見よ。
『車』の安全点検と同じように、**一に点検、二に点検、三に点検**こそが、『家』の安全管理の大々原則であるのに、その安全点検を、『どうでもいい』、『やらなくてもいい』、『しつたこっちゃない』等々、住宅の安全点検、**共同住宅**の安全点検をさせないで、当該**共同住宅**等を定期点検対象建築物から外した、被告石川は、外道の中の外道であって、火事と地震の国、日本、火事と地震の大家・静岡県を、世界中の冷笑の的に曝した、法外者なのである。被告石川のような外道は、日本から出て行って、**共同住宅**のない国に行き、そこで、安全点検を一切しない家に住んで暮らすべき、言語道断の不埒者である。だから、被告石川のような、モラルハザード、モラルハラスメントの静岡県政に洗礼をうけた被告秋本らは、その洗脳の結果、本件建物をして、安全管理偽装建物賃貸詐欺を平然と行うのである。
- ⑨. 前記⑧の、被告石川の法外な外道行為を、**黙認、黙許**してきたのが、被告小泉純一郎(以下、被告小泉)であり、被告安倍晋三(以下、被告安倍)であり、被告福田康夫(以下、被告福田)であり、被告麻生太郎(以下、被告麻生)であり、被告鳩山由紀夫(以下、被告鳩山)らである。
- ⑩. A. 被告小泉は、被告秋本が本件建物を取得した平成15年9月18日当時の内閣総理大臣であり、都市再生特別措置法による、都市再生本部長

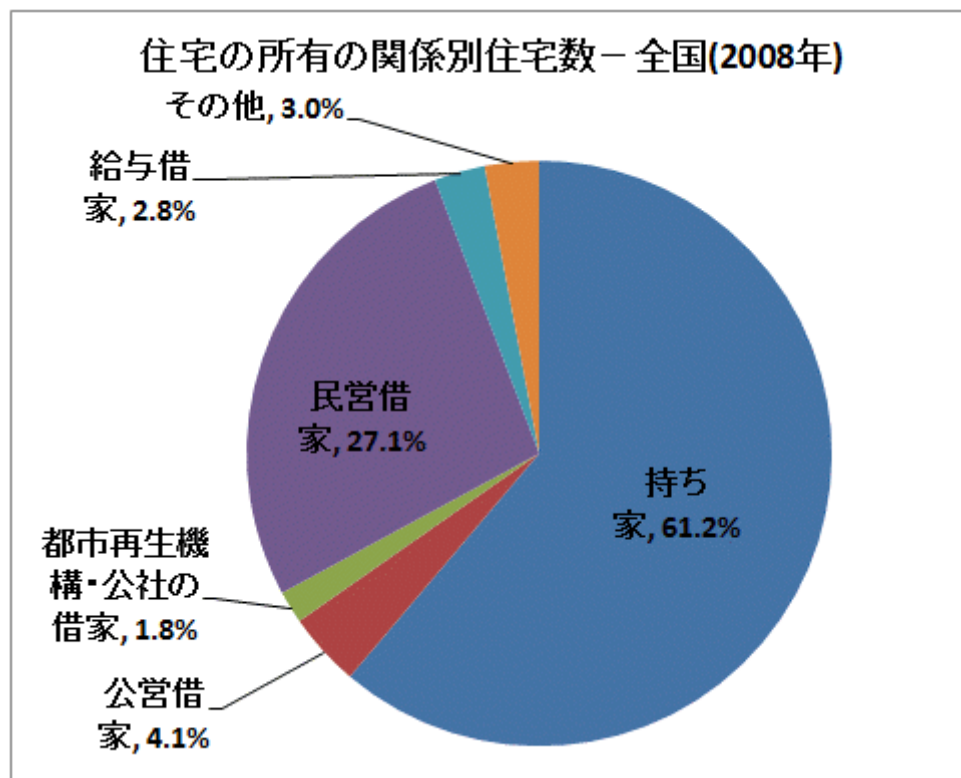
であり、且つ又、地震国日本において、関東大震災や、阪神・淡路大震災のような大災害(実際には濃尾地震や福井地震)に見舞われた場合、災害対策基本法第二十八条の三【緊急災害対策本部の組織】一項の規定による「緊急災害対策本部長」である。つまり、被告小泉は、火災と地震の国・日本の、該災害対策・危機管理の最高管理責任者である。この被告小泉が、前記⑧記載の被告石川の『職権濫用』を黙認・黙許し、それどころか、内閣府の中央防災会議委員及び、地震調査研究推進本部委員、更には、「成長力底上げ戦略推進円卓会議」委員に抜擢し、重宝したのである。この事実は、被告小泉と被告石川は共通認識を持って、我が国の防災対策に臨んでいたことは歴然であって、被告石川がした、定期点検報告建築対象物から、『共同住宅』を外してしまった『外道行為』と一線上にある、我が国の、つまり、被告小泉の危機管理意識の、無知蒙昧さ、無為無策さに止まらず、むしろ、未必の故意によって、共同住宅の定期点検制度を阻害したのである。以下、ノンフィクション作家 山岡淳一郎氏の弁。

B. 「小泉内閣は、発足間もなく、財界の強い後押しを受けて「都市再生」を高々と掲げた。首相自ら各大臣を構成員とする「都市再生本部」の「本部長」に就任。「国際的競争力」を失った大都市(東京)を「民間のノウハウや資金を活用」して元気にすると説いた。小泉首相は、同本部設置の根拠がバブル後の不良債権処理に四苦八苦する金融・建設業界向けの「緊急経済対策」にあると明言した。」「都市再生本部は、いよいよ地価に頼らない安定成長を期して「聖域なき構造改革」で土地利用を根本的に改革する「都市計画」に乗り出すか………と思いきや、ようすが違った。いつか来た道を再び、それも猛烈なスピードで走り始めたのだ。規制緩和の名のもとに容積率は「青天井」とされ、汐留地区で一三棟、品川駅東口に七棟、東品川九棟、六本木一棟、さらに秋葉原・神田、新宿、さいたま新都心と超高層タワービルの建設に拍車がかかった。」「六本木ヒルズの周辺は「第二種住居地域」に指定され、容積率は300パーセントに制限されていた。しかし緩和制度を利用し、再開発地域の平均容積率は「719パーセント」にまで引き上げられた。通常の上二倍以上の容積、開発利益が森ビルに転がり込んでいる。そのオープニングで51階の高級レストランに招かれた小泉首相は「どこが不況だ。ここから見れば分かるように民間の活力は大したものだ」と述べた。一民間事業者の竣工パーティーに首相が馳せ参じて「寿ぐ」のは異例だ。超高層ビルは「ひとり勝ち」である。新しい大規模ビルは、周辺の古いビルの需要を吸い上げる。東京都心五区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)のオフィスビル空室率は、適正水準5パーセントをはるかに超えて10パーセント台にのろうとしている。この「2003年問題」は、古いビルを持つオーナーたちを経営危機に陥れている。」「住戸もまた然り。全世帯数に対して、住戸数はすでに十数パーセント上回っている。高度成長期に建てられたマンションが老朽化に悩まされて中古価格が下落する一方で、莫大な建設費をかけた高額タワーマンションが売り出される。郊外の古い団地の住人が住み替えようにも、住宅ローンを背負ったままでは資金をひねり出せない。」「公団・公社の売れないマンションは、値崩れを起こして初期の半値で分譲される。景気対策で建てられた集合住宅は、少子高齢化で世帯数が減ってゆくなかで、互いの需要を食い合う。」「(あなたのマンショ

ンが廃墟になる日」山岡淳一郎著 25～26 頁 草思社)の通りであって、「団塊の世代」が退職する2010年は、所謂「2010年問題」といわれる、より深刻な事態／未曾有のカタストロフィー(大破局)が訪れると予想されているのである。そして、現在の、2010年、平成22年の我が国における、オフィスやマンション(共同住宅)の現状は、どうなのか！。

C. 総務省 住宅・土地統計調査によれば、「平成20年10月1日現在の総住宅数は5759万戸、総世帯数は4999万戸、うち、空き家数は756万戸。賃貸住宅においては409万戸だった。空き家のうち、賃貸用の物件は54.1%。その他は、売却用4.5%、二次的住宅5.4%、その他の住宅36%。空き家数は前回調査の平成15年から97万戸増加、空室率は0.9%上昇した。

昭和63年以降、総住宅数が総世帯数を上回る状態が続いており、平成10年には空き家率が10%を突破。今回も過去最悪の空き家率を更新した。都市圏別では、3大都市圏以外の空室率が14.3%と高く、地方の需給バランスが著しく悪化してきていることが分かる。都道府県別の空き家率で、平成15年調査から空室率が改善しているのは、愛知、三重、大阪の3府県のみ。岩手、鳥取、島根、山口、高知については、前回調査よりも著しく空き家率が上昇している。なお、3大都市圏の空室率は12.1%、関東大都市圏は11.3%となった。」 <http://www.zenchin.com/news09080302.html>



直近の2008年においては、居住世帯のある住宅(=空き家で無い)住宅のうち、61.2%が持ち家住宅。それ以外では民営の借家が多めで、27.1%を占めている。都市再生機構／賃貸住宅は全体の、僅か1.8%である。

<http://www.garbagenews.net/archives/913585.html>

D. 前記C、円グラフの通り、被告小泉の都市再生計画は、もっぱら『六本木ヒルズ』に象徴される、超高層オフィスビル及び、超高層マンションの

建設であって、大多数の国民用住戸は、なんと全体の 1.8%という、お粗末さなのである。この事実こそ、被告小泉が、いかに、国民の基本的人権である『住生活』をないがしろにしてきたかの証左なのである。この事実こそ、被告石川が、定期点検報告制度の定期点検報告対象建築物から『**共同住宅**』を外してしまった『外道行為』の温床なのである。建基法を単なる、確認検査法にしてしまい、国会で手を抜き(定義をせず政令に丸投げ)、内閣で骨を抜き(定義をせず官僚に丸投げ)、それを、下部機関である都道府県に丸投げして、荷抜き(建築物の用途と規模)をさせ、もぬけの殻となった建基法をして、都市再生の美名の下、**暴力団に、地上げをさせ、立ち退きをさせ、ゼネコンとデベロッパーの利益の為に**(それは小泉政権の票田確保でもある)、容積率緩和の**麻薬**を与えつつ、国民の住生活を荒廃ならしめてしまったのである。本件における被告秋本、被告松本らの詐欺行為は、正に被告小泉らの住政策の荒廃(手抜・骨抜き・荷抜き)に準拠した、即ち、被告小泉らの意図(景気刺激策としての都市開発)は、スクラップアンドビルドの住政策(マンション建替え沿革化法)であり、その意向に沿った被告石川は、中古マンション等の**共同住宅**を定期点検報告対象建築物から外して、30年周期で建替えさせようとする被告小泉の意図・意向に応えた意思表示であり、それらモラルハザードの結果なのである。

E. ●「阪神大震災の被害が、死者6400人、倒壊建築物16万棟と未曾有の規模になったため、地震の規模を被害状況から逆に見直すなど災害の大きさを説明するために、当初、震度6.7とも6.9ともいわれ、やがて7.0に変更された地震動の大きさの再評価が暫く話題になった。

全ての原因を未曾有の規模の地震動と説明することができると考えていた人もいたに違いないし、そのような希望的な責任転嫁に産官学が協同して、世論操作をしたため、現在でも阪神地震の地震規模が未曾有のものであったと騙されている市民も多い。」●「しかし、阪神大震災後3年を経過して、その地震規模自体、**濃尾地震や福井地震の百分の一程度のものであって、**現行の土木や建築の構造基準において造られた土木建造物、建築物その他の工作物が倒壊するような被害を受けることはあり得ないという結論が出された。建築基準法をこの地震の結果を見て変更する必要はないという結論が出されたのである。」●「建築行政が適正に施工されているならば、法律は単純に法令改正によって、新規の法令に適合しないものの全てを、その既得権を認めて放置してもよいとは言っていない。建築基準法第十条及び第十一条で、**既得権保護によって建築基準法の遡及適用の義務は免除される建築物であっても、**「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると(特定行政庁が)認める場合については、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。」ことを定めている。」●「阪神大震災で多数の人命や建築物が被害を受けた理由は、そこに存在していた建築物が期待通りの安全性能を具備していなかったためである。又、我が国で建築されてきた全ての建築物は、建築基準法に適合するように造られてきた筈であり、それらは構造材料の如何に拘らず、法律上同質の安全性を具備するように造られること

になっている。」●「兵庫県の建築主事も、手抜き工事の違反を問題にしない兵庫県知事も、その行政上の誤りを全く認めようとせず、ツーバイフォー住宅の手抜き事故を民事上の争いと知らぬ顔を決め込んでいる。建築行政関係者は、全て大地震に原因を押し付け、良心の呵責を感じていない。」
（「ウサギ小屋」の真実 松田榮夫・戸谷英世 共著 P55～65 第三書館）

こんなデタラメな住宅行政が平然と行われているのが我が国の現状なのである。

F. 被告安倍晋三(以下、被告安倍)、被告福田康夫(以下、被告福田)、被告麻生太郎(以下、被告麻生)らは、国民が、被告小泉の標語『民間にできることは民間に』の、郵政民営化選挙に投票して、衆議院で 2/3 議席以上を与えたときの、小泉内閣閣僚のメンバーである。しかし、国民が与えた当該議席は、被告小泉にその仕事(郵政民営化)をさせるために、投票したのであって、その被告小泉が、その職責を放棄し、忽然と敵前逃亡の如く、内閣官房長官であった被告安倍に小泉政権を禅譲してしまった。これは最たる公約違反であるが、この被告安倍も 1 年足らずで、病気を理由に、被告福田にこれ又、代行小泉政権を禅譲してしまった。更に、この被告福田も 1 年足らずで、戦意喪失して、被告麻生にこれ又、代代行小泉政権を被告麻生に禅譲してしまった。(何れも、自民党総裁選はやっているが、解散総選挙で、党総裁になったのではないので、自民党内禅譲である)

そして、被告安倍、被告福田、被告麻生らは、小泉政権の代行(安倍)、代代行(福田)、代代行(麻生)と、被告小泉の前記Dの意図・意向を引継ぎ、被告小泉以下の、体たらくな住宅行政に終始し、ひたすら、前記、第4、6、4)、(3)、①、②、③、④、⑤の通り、

- a 何も見えない、何も見ようとしなない。(国民の姿を)
- b 何も聞かない、何も聞こうとしなない。(国民の声を)
- c 何も読まない、何も読もうとしなない。(国民の心を)
- d 何も知らない、何も知ろうとしなない。(国民の痛みを)
- e 何もやらない、何もやろうとしなない。(国民の願いを) のである。

被告安倍、福田、麻生らの住宅行政は、徹底した前記 a、b、c、d、e の『黙殺』であり、被告石川の、定期点検報告対象建築物から、共同住宅を外した職権濫用に対しては、共通の認識をもって『黙認・黙許』したのであり、それは、被告小泉政権の、代行責任、代代行責任、代代行責任であって、完成された被告小泉の住宅政策の『止揚』であった。つまり、甚だしい『不作為の職権濫用』者達なのである。全く、お粗末すぎて話にならない、ナマクラ政治屋達である。政治の根本施策は、イ、民生政策であり、ロ、法治政策であり、ハ、公約政策である。断じて、天下り政策ではないのだ。

G. a、被告鳩山由紀夫(以下、被告鳩山)は、1986年、第38回衆議院議員総選挙で、自民党の公認を得た田中派新人として立候補し、当選した。時に39歳であった。以来、学者肌の党人として、さかんに『政治を科学する』とアピールし、派閥横断的な活動を続け、2009年5月、民主党代表になり、2009年8月30日の第45回衆議院議員総選挙で、民主党が大勝し、同年9月16日、衆参両院の首班指名選挙を経て、第93代内閣総理大臣に就任した「友愛思想」の政治家である。尚、キリスト教系の政財官界人の親睦会「インターナショナル・VIP・クラブ」で講師を務めているが、自らは新興宗教崇教真光の信徒である。

- b. つまり、被告鳩山は、1986年(昭和61年)からの国会議員であり、2009年(平成21年)9月16日から、今日までの内閣総理大臣である。
- c. 被告鳩山は、既に24年間、国会議員を勤め、6ヶ月間の内閣総理大臣職を務めている政治家である。
- d. 被告鳩山が、内閣総理大臣になってから、まだ6ヶ月間しか経っていないので、今は、被告鳩山の、公約政策を見守るだけである。内閣総理大臣としての政治＝行政＝経国済民の責任を問うつもりはない。
- e. しかし、国会議員としては、既に24年間奉職し、国民全体の奉仕者として、一体何をしてきたのか！、つまり、本件事件の背景にある、住宅政策の目に余る杜撰さに対し、それに加担していたのか、否かである。
- f. 被告鳩山は、政権与党にいたことがある。元々、自民党田中派一員であり、1993年細川護熙内閣では、内閣官房副長官を勤め、更に、1994年(平成6年)6月、日本社会党委員長村山富市を首班とする自社さ連立政権では、さきがけ初代代表幹事園田博之の官房副長官就任に伴い、後任の幹事長として政権を支えたりしている。被告鳩山は、9年間も政権与党の国会議員として、国会議員の本分である、民主政治(主権在民・基本的人権の保障・民生政策)に専念し、更に、立憲政治(租税法律主義・罪刑法定主義・法治政策)に専念し、更に、政党政治(公職選挙・比例代表・公約政策)に専念する義務があった筈である。且つ又、政治家としての責務である、可能な限り、国民の姿を見る、国民の声を聞き、国民の心を読み、国民の痛みを知り、国民の願いを叶えてやるべき職責を担っていた筈である。
- g. 被告鳩山に前記 f 後段の国会議員としての本分及び、政治家としての責務の自覚と実行があったのか、ということである。
- h. もし、被告鳩山に前記 f、g の自覚と実行があったなら、なぜ、一度でもいいから、国民の生存権に係わる、住生活の基本法である、建基法のデタラメさ(政令に丸投げ、特定行政庁に丸投げ)に一石を投じなかったのか？。
- i. 今からでも遅くはない。直ちに建築物の『用途と規模』を国会レベルで定義し、全ての住宅を『定期点検報告対象建築物』にすべきである。小さい規模の建物は、定期点検報告対象建築物から外してみたり、国民が一番身近に感じている、建築物の必須用途である**共同住宅**を、定期点検報告対象建築物から外した、被告石川のような、外道行為は、しないことである。
- j. 被告鳩山の、政治＝行政＝経国済民の責任は、国会議員、政治家としての『不作為責任』であって、本件契約との関連性でいえば、国民の基本的人権である、住生活・生存権、民生政策の黙殺(無為無策)である。今は、政治＝行政＝経国済民の最高責任者なのであるから、積極的に、原告ら、**共同住宅**に、終の住処を求めいる一般多数の者に対し、『安全・快適・便利』な建物を提供するよう願ってやまない次第である。

第5 本件契約・連帯の違法。

1 不真正連帯責任

- 1) 被告ら全員の不真正連帯／『違法の流れ』は下記の通りである。
 - (1) 昭和25年成立の、憲法違反の建基法があった。
 - (2) この建基法は、政令丸投げ法で、所謂『ザル法』であった。

- (3) つまり、建築物の、『用途と規模』を、立法の時点で、定義せず、該定義を政令に委任し、受任した政府は、更に、都道府県に機関委任し、結局、全国441の特定行政庁・建築主事が、建基法の『核』である『用途と規模』を勝手勝手に決められる仕組みにしてしまったのである。
- (4) 建基法はいやしくも国法・法律である。一律・平等の定義(用途と規模の)がなく、かかる、『用途と規模』の定義が、全国441の特定行政庁が、てんでんばらばらに決めているのが現状である。[\(甲第18号証\)](#)
- (5) この建基法の『用途と規模』が、全国441の特定行政庁が、てんでんばらばらに決められるということは、公職選挙法における、『一票の格差』の違憲判例の比ではない、重大な憲法違反である。
- **憲法第十四条【法の下での平等、貴族制度の禁止、栄典の限界】**「すべて国民は、法の下に平等であつて、人種、信条、性別、社会的身分又は門地により、政治的、経済的又は社会的関係において、差別されない。」に違反した、とんでもない、不公正、不公平、不公益な不平等法である。
- (6) 更に、建基法の、前記(4)、(5)は、憲法三十一条にも、違反している。
- **憲法第三十一条【法定手続きの保障】**「何人も、法律の定める手続きによらなければ、その生命若しくは自由を奪はれ、又はその他の刑罰を科せられない。」
- ① 畢竟、建基法における、『用途と規模』には、『定期点検報告制度』があり、当該『定期点検報告制度』に違反して、定期点検報告を当該特定行政庁にしなかった場合、罰金刑100万円の刑罰が、科せられる罰則規定がついている。
- ② 我が国は、立憲政治(租税法律主義・罪刑法定主義、法治政策)の法治国である。法律の手続きによらない刑罰は、科すことができないのである。しかし、建基法が、全国441の特定行政庁に『用途と規模』の勝手勝手を許している以上、各特定行政庁の取り決めた『用途と規模』によって、定期点検報告対象建築物が、千差万別をきたしているので、定期点検報告をしなかった可罰対象者は、これ又、千差万別であって、これでは法定手続きどころか、特定行政庁の思惑で、罰金100万円の刑罰が科せられてしまう訳で、全く以て、言語道断の憲法第三十一条違反の顕著なるものである。
- 2) 被告秋元、被告松本の両名が、本件建物において、『常時適法な維持保全』即ち、本件建物の『安全管理』義務を、故意に果たさず、『安全管理偽装建物賃貸詐欺事件』に及んだ本件事件の背景には、被告多恵子や、被告松村らの直接加担の他、間接加担として、被告石川及び被告小泉を筆頭とした、被告安倍、被告福田、被告麻生らの、前記、(1)、(2)、(3)、(4)の建基法に対する、無知無能、無為無策が、重大な影響を与えたのであって、これは単に『そんなことは、俺達の知ったことではない!』といえる簡単な問題ではないのである。
- 3) なぜなら、被告石川を初め、被告小泉、被告安倍、被告福田、被告麻生らは、適切な『立法措置』(建基法改正)や『行政措置』及び『行政指導』を講じ得る立場にあった者達だからである。
- 4) もし、仮に、被告石川が、定期点検報告対象建築物に、『**共同住宅**』を入れ、規模も延床面積が、100㎡以上とし(国の建築物はそうになっている。[甲第14号証](#))、然るべく、行政措置・行政指導をしていたなら、被告秋本

や被告松本らは、決して、当該行政措置等を見做して、定期点検を怠ったり、定期報告を怠ったりは、しなかったであろうことが、十分に期待できるからである。

- 5) 被告小泉、被告安倍、被告福田、被告麻生、被告鳩山らが、しっかりと、立法議員としての使命を果たし、国政調査権を適正に活用し、建基法を適正に改正していたなら、被告石川の如き、権力一辺倒の迎合県政は、なかったと考えられる。ある意味、被告石川も、被告小泉らの、建基法に対する、無知無能、無為無策、無法無謀な、都市計画・住宅政策に振り回されることはなかったのである。しかし、『私は貝になりたい』とほざいて、死刑になった御仁がいるが、いかなる上司上官の命令といえども、自分の良心に従って、行動すべきであって、上意下達の軍隊及び、官僚政治の世界であっても、その悪の命令を是として従順し、人殺しをした以上、罪刑法定主義に従って、死刑にされても、泣き言をいう資格はないのである。
- 6) 被告石川は、被告小泉らの、国民黙殺の違法な建基法を盾として、その虎の威の矛先を県民／国民に向け、定期点検報告対象建築物から、**共同住宅**を外した罪は、被告秋本ら実行犯と、不真正連帯の一連の因果関係に基づく、国民黙殺、違法黙認・違法黙許であって、その責任は免れようがないのである。もちろん、それらをやらした『委任者』の被告小泉ら政治屋達は、授権者本人であって、被告石川のような、代理人(受任者)ではないので、そのヤラセの罪は、被告石川より、はるかに重いのである。

第6 本件契約・被害の全容。

- 1 原告・・・・・・(以下、原告・・)の、被害は以下の通りである。
 - 1) 上記第3、4、4)、記載の通り、被告秋本、被告松本両名に騙取された金額は、**合計333万9750円**である。
 - 2) 本件建物における、賃借物件101号室の、店舗改装費等は、別紙添付の『損害賠償請求額概算』(甲第19号証)のA、Bの通り、**合計760万円**である。
 - 3) 原告・・・・・・と原告新村紘字二が、本件契約をせず、本件建物以外の店舗用物件を、伊豆半島及び湘南地域で賃借していたら、従業員1名の給与分及び、原告ら2名の専従員給与分(相当利益)は確実に支払えたのである。それら「得べかりし利益」の損害分は、別紙添付の「損害賠償請求額概算」D記載、a、従業員未払い給与分240万円、+ b、専従員2名(原告・・・・・・と原告新村紘字二)未払い給与分480万円、**合計720万円**である。
 - 4) 原告・・・・・・及び原告新村紘字二に対する、慰謝料は、それぞれに、240万円が相当である。前記3)後段b、専従員2名の未払い給与分480万円が、最低限度の慰謝料と思慮する。**慰謝料合計は480万円である**。但し、店舗改装費及び、什器備品代は、原告らの請求通り、支払いすべきである。なぜなら、被告秋本、被告松本ら両名は、所謂『居抜き物件』として当該改装された店舗及び、什器備品等を転売、譲渡できるからである。
 - 5) 原告・・・・・・の損害分合計は前記1)、2)、3)、4)の通り、**合計2053万9750円である**。
 - 6) 原告新村紘字二の損害分(慰謝料)は前記4)の通り、**金240万円である**。
 - 7) 飲食店等の集客用商売は、実営業日3日で当該店舗の家賃を稼がなくては赤字とされており、その例からすれば、本件契約の該家賃は19万9500円なので、それを実営業日3日で割ると、1日、6万6500円以上の

売上をしなくてはならない。このことは、もし、当該家賃が10万円であったなら、10万円割る3=3万3000円若の売上で、十分に、従業員1名の給与分及び、専従員(・・・・・、新村紘字二)の給与分(相当利益)が、出せたのであって、いかに、不要な、抱合せで借りさせられた102号室(事務所乃至倉庫)分の上乗せ家賃分が、原告らの経営を圧迫したかということである。

- 8) 要するに、原告らには、本件契約における、家賃設定が、101号室の店舗分、10万円相当のみであったなら、その倍額の19万9500円の不法家賃の圧迫/プレッシャーから解放されて、ノビノビと、十割そば店の経営に勤しむことができたのであって、朝から晩まで、四六時中『家賃をどうやって払うか!!』と、四苦八苦せずに済んだのである。
- 9) それでも、何とか、売上げを上げようと、開店以来今日まで、年中無休で、しかも、AM11時から翌朝のAM3時まで、通しで営業をしたり、懸命の努力をしたが、いくら努力をしても、1日平均2万円若の売上げが精々で、家賃どころか、従業員の給与も、専従員の給与分も到底捻出できない状態である。
- 10) 原告らが、選択した熱海という街は、有名な温泉観光地ではあるが、上記、第3、2、3)、(1)で述べた通り、今は、全くの『死に体』の街で、観光客の殆どは、1泊2食、飲み放題付で1万円以下の方々である。観光客はホテルに入ったら、ホテルも出さないが、観光客も街に出て遊興費を落とすことはまずしない。
- 11) それでも、十割そば店は、熱海市には1軒もないので、そこに原告らは着目したのである。なぜなら、一般そば店は、なんと40軒以上もある、そば店の多い街、つまり、そば好きの方が居る街、乃至は、そば好きの方が集まる街、のように思えたからである。
- 12) しかし、熱海の街は、上記、第3、2、3)、(1)が実情で、地元の人には老人が多く、坂道だらけの熱海市内に出ることは稀で、市内の通行人の大半は観光客であり、花火の日とか、何かイベントがある日以外、殆どの有名老舗ホテル・温泉旅館が次々と倒産、競売を繰り返しているように、人出はまばらなのである。
- 13) そんな状況下でも、原告らは、必死に頑張り、インターネット/食べログサイトでも、熱海グルメの分野で絶えず上位にあり、そば分野では、有名老舗そば店R庵の、人気アクセス数を遥かに凌ぐ圧倒的人気を博すに至っているのである。
- 14) 従って、原告らの経営圧迫は、一重に、被告秋本、被告松本両名の『不利益事実の不告知』と『抱き合わせ』による余分な家賃支払が、当該原因であって、かかる原因を、黙殺、封印して、ただ只管、『家賃を払って下さい』『家賃を払って下さい』『家賃を払って下さい』、そして、とどのつまりが、『家賃が払えないなら、出て行って下さい』等、被告秋本の所業は、まさに、盗人猛々しい火事場泥棒の悪業なのである。最初から、『死に体』の街熱海では、家賃を支払っての店舗営業(そば店)など『無理難題』であることを充分に承知していたからである。
- 15) 被告秋本は、前記14)末尾の『家賃が支払えなくなる結果』を最初から知っていたのである。その証拠は、被告秋本が、平成21年4月4日(土曜

日)午後1時、開店の挨拶を、と称し、地元の名士を紹介するということで、原告・・・・を連れだって、「熱海銀座商店街」の干物店「釜鶴」他2店に行った際、原告・・・・に対し、『熱海で元気のいい店は、有名干物店「釜鶴」さんと、中島水産系の「ホームラン寿司」ぐらいで、後は、皆ダメです』と、熱海の実情を、言った事実があるからである。

結論／民法第九十条、民法第九十一条、民法第九十五条等々他違反。

被告ら全員は、不真正連帯して、建築基準法が『定義のないザル法』(甲第20号証)であることを奇貨とし、それぞれが、共通の認識をもって、それぞれの利益の為に、国民の基本的な人権保障である、憲法第十四条【法の下の平等】、憲法第二十一条【知る権利等】、憲法第二十五条【生存権の保障等】、憲法第三十一条【法定手続きの保障等】を犯し、モラルハザードにひた走り、もって国民の最低限度の文化的住生活を脅かし、スクラップアンドビルドの住宅政策(例、マンションの建替えの円滑化等に関する法律等)をゴリ押しして、乃至は便乗して、『安全、快適、便利』でない住宅を販売し、『耐震強度偽装建物販売詐欺事件』等を惹起し、更には、かかる『安全、快適、便利』でない住宅を賃貸し、本件の如き、『安全管理偽装建物賃貸詐欺事件』をひき起したのである。被告ら全員は真摯に反省し、原告ら、国民2名に対し、誠実に、当該損害賠償請求に応えるべきである。以上。

文責 原告 新村 紘宇二
同意 原告

添付証拠書類

1. 甲第1号証…「建物賃貸借契約書(事業用)」5枚
2. 甲第2号証…「建物賃貸借契約書」5枚
3. 甲第3号証…「建物の登記簿謄本」3枚
4. 甲第4号証…「危険花壇・不法投棄の実態」1枚
5. 甲第5号証…「建築基準法・避難規定」5枚
6. 甲第6号証…「消防用設備」4枚
7. 甲第7号証…「耐用年数表」5枚
8. 甲第8号証…「検査報告を怠れば刑事告発も 建物の安全確保で国交省」1枚
9. 甲第9号証…「放置消火器を、即、撤去せよ」1枚
10. 甲第10号証の1～2…「危険花壇・不法投棄、落下の実態」2枚
11. 甲第11号証の1～2…「誇大広告の実態」2枚
12. 甲第12号証…「陳述書」3枚
13. 甲第13号証…「全国441の特定行政庁」3枚
14. 甲第14号証…「国の建築物の点検について」3枚
15. 甲第15号証…「静岡県内で定期報告の対象となる建築物と建築設備等」2枚
16. 甲第16号証…「新しい人権／3. 知る権利」3枚
17. 甲第17号証…「静岡県の大火と地震」1枚
18. 甲第18号証…「国及び都道府県の定期点検報告対象建築物」1枚
19. 甲第19号証…「損害賠償請求額概算」1枚
20. 甲第20号証…「定義のないザル法」(東京都の用途と規模)1枚
21. 甲第21号証…「第1回準備書面及び添付書証」1枚