

# 第105号

NPO法人建築Gメンの会

〒206-0025

東京都多摩市永山 4-2-4-108

発行責任者: 理事長 大川 照夫

TEL 042-311-4110

FAX 042-311-4125

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 年頭のごあいさつ……………1
- コートの風……………2
- 建築Gメンだより……………3
- 「土地選びの注意点」……………5
- 新聞ニュースより……………5
- 事務局からのお知らせ……………6

二〇一二年、

年頭のごあいさつ

文責 理事長 大川 照夫



理事長 大川 照夫

新年明けましておめでとうござ  
います。

皆様方には、ご健勝で新年をお迎  
えになられたことと存じ、お慶び申  
し上げます。

さて、昨年は三月に東日本大震災  
が起き、各地に甚大なる被害をもた  
りました。特に津波で街ごと消滅  
した地域では、復興のめどすら立っ  
ていないところも多いと聞いてい  
ます。

この大震災では、津波による被害  
がクローズアップされていますが、  
盛土造成地での地滑りや海浜部や  
低湿地での埋め立て地盤での液状  
化など、宅地造成に関わる問題も多  
発しています。人の手による造成地

で、貴重な財産が失われる事態が顕  
在化しています。

家づくりには基礎及び上部躯体  
の強度を確保することはもとより、  
宅地の性状を正確に把握し、必要な  
処置を十分に施すことが肝要だと  
改めて痛感しているところです。

また、道路や上下水道、ガス、電気、  
通信等ライフラインの確保と、安全  
な住居の確保があつて初めて、人は  
安全に安心して生活できることを、  
この震災で改めて認識しました。

もとより当建築Gメンの会は、わ  
が国から欠陥建築をなくし、欠陥建  
築で悩む人を救うことを目的とし  
て掲げ、講演会や相談会を開催して、  
いかにして欠陥のない安心して暮  
らせる家を確保すべきかを消費者  
に伝え、また、消費者の求めに応じ、  
家づくりの相談に乗り、確実な施工  
ができるよう検査(第三者検査)を  
し、すでに完成した建物の問題点

(欠陥)を調べ、問題の本質を明ら  
かにした上で対処法について提言  
をするといった活動を続けてきて  
いますが、この活動の継続が大事な  
のだと改めて感じているところで  
す。

どんな状況下でも、よりよい住ま  
いを求める消費者の強い味方であ  
り続けることを信念として、更なる  
研鑽を重ね、活動を続けてまいりた  
いと考えます。

会員の皆様の奮闘をお祈り申し  
上げる次第です。  
本年もどうぞよろしくお願ひ申  
し上げます。



# コートの風

(法律コラム)

文責 弁護士 山本 孝

不動産仲介業者が説明告知すべき事項については、宅地建物取引業法三五条に規定されているが、ここに明記されていない事項である建物の欠陥についても説明責任を負うことがある。そこで、不動産仲介業者の責任問題にかかわる調査依頼を受けたときに、建築Gメンが念頭におくべき判例を紹介する。

## 【東京地裁】

平成一三年六月二七日判決

### ① 判決

生活の本拠である家を購入したにもかかわらず、居住に著しい困難をもたらす多数の不具合が発生しており、それが土地の性状に起因する地盤沈下によるものであって、さらに、本件各建物の補修に要する金員は多額で、建物新築に匹敵するほどのものであること等を考慮すれば、結局、原告らは、本件各売買

契約の目的を達することができないものというべきである。

不動産仲介業者は、消費者の立場にある買主が物件購入の意思決定をするに当たって過不足のない情報を提供すべきであるから、説明告知する義務を負う事項は宅地建物取引業法三五条に規定されている事項には限らないことはいうまでもない。

### ② 判決の意義

この判決の事案は、居住用不動産の売買において、軟弱地盤の土地であるため地盤沈下が発生し建物に居住に困難をもたらす不具合が生じた場合において、軟弱地盤であることは隠れた瑕疵であり、土地付建売住宅の売買契約の目的を達することができないとして、瑕疵担保責任を理由とする売買契約の解除が有効であるとされた事例である。そして、「説明告知する義務を負う事項は宅地建物取引業法三五条に規定されている事項には限らない」と判示して、不動産仲介業者が土地が軟弱地盤であることを説明告知しなかった点について、説明告知義務違反を理由とする不法行為

が成立するとした点に意義がある。この判決は、控訴審である東京高等裁判所平成一三年一月二六日判決においても、基本的に変更なく肯定されている。

## 【東京地裁】

平成一六年四月二三日判決

### ① 判決

本件売買契約は、約一五年前に増築されているが、築後二六年以上を経過した中古住宅を敷地と共に現状有姿で譲渡するものであり、代金も敷地と合計した額のみを定めているものである。したがって、本件建物の通常の経年変化は代金に織り込み済みというべきである。しかし、通常の経年変化を超える特別の損傷等がある場合には、当該損傷等は、代金設定において考慮されていなかった事情であり、本件建物の瑕疵に当たると解すべきである。本件焼損は、下からのぞき込めば見える状態であって、注意して見分すれば外観から発見し得るものであったが、被告からは説明がなく、原告らは、本件建物を内覧した際に気付かなかったものである。

仲介業者は、売主の提供する情報の中に頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観(建物内部を含む)から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負うと解すべきである。

### ② 判決の意義

この判決の事案は、火災による焼損が存在した建物売買の事案である。一般論として、仲介業者は、売主の提供する情報の中に頼ることなく、物件の瑕疵の有無を調査してその情報を買主に提供すべき契約上の義務を負うと判示した点において意義がある。

## 【大阪地裁】

平成二〇年五月二〇日判決

### ① 判決

宅地建物取引業者は、信義誠実を旨とし、権利者の真偽等につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務を負い、その注意義務の対象は、宅建業法三五条所定の事項に限られるものではないと解される。本件建物の物理的瑕疵によって

その目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識している場合には、原告に対し、積極的にその旨を告知すべき業務上の一般的注意義務を負う(なお、そのような認識に欠ける場合には、宅地建物取引業者が建物の物理的瑕疵の存否を調査する専門家ではない以上、そうした点について調査義務まで負うわけではない。)

### ② 判決の意義

この判決の事案は、白アリ被害の点であり、宅地建物取引業法三五条一項所定の事項以外の点について、宅地建物取引業者に対して注意義務を認めている点に意義がある。また、問題について疑いを抱く契機があれば義務が生じるとした点に意義がある。

### 【まとめ】

以上に紹介した判例を集約すると、宅地建物取引業法第三五条(重要事項の説明等)一項において宅地建物取引業者の説明義務の内容として例示された一号から一四号は、「少なくとも次に掲げる事項」であって、それ以外にも説明義務はある。

それは、

① 通常の注意を尽くせば認識できる範囲で調査義務があり、

② 買主が物件購入の意思決定をするに当たって過不足のない情報を提供すべきであり、

③ 物理的瑕疵によってその目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識している場合には、原告に対し、積極的にその旨を告知すべきということになる。

宅地建物取引業者の説明義務についての判例であるが、専門家の責任として、建築Gメンの調査にも参考になると思われたので紹介する。



《建築Gメンだより》

### 土地選びの注意点

文責 建築Gメン  
千葉県 武田 学

平成二三年三月一日以降、土地選びについて、注意しなければならぬことが現実的になったものが多いがありました。

今回はその点について改めて考えてみたいと思います。

### 太平洋沿岸地域

今回の震災では、地震の直接的被害は「震度六」であったにもかかわらず、大きな損傷を受けている建物も思ったより少ない状況でした。しかし、プレートの移動により大津波が発生し、壊滅的なまでに建物などが流されていきました。

では沿岸地域は住むべきところではないと決め付けるのは簡単なのですが、実際のところ、沿岸地域でも被害がなかった地区が点在しています。距離がたった五〇メートル離れているだけで、津波の被害を

受けない地区もあるのです。実際、

六月に相馬市に現地視察に行った時、散髪屋さんでしたが、ちゃんと営業が出来ているのです。その先は下り坂があり、下り坂の先の一帯は基礎だけが残り、道路はまだ砂が残って、ガラスだけが目立つような地区でした。千葉県被災地も視察してきました。海岸沿いは一部同様な状況です。「九十九里なので仕方ない」と考えられそうですが、実際には若干の高低差はあるものなので、海から少し離れれば被害を受けていないのです。あと、東北では松島は比較的被害が少なく、入江など山がせり出しているような箇所では、津波が増幅されたので、平面的に見た地形も重要であることは間違いありません。

こんなことからわかるように、沿岸部では、津波を想定した立体的視点で土地を選ばなければなりません。そしてこのことは、伝承していかねばならないものです。

参考ですが、東京湾の北側の辺りは、津波の被害はあまり想定していません。

### 液状化の恐れのある地域

あちらこちらで液状化の被害がありました。浦安や船橋・習志野・千葉市で多く見られました。考えてみれば、このへんは元々海を埋め立てたところですよ。埋め立て時期や埋め立てた会社によって、液状化対策をしていない所や工法では相当の被害がおきました。また、低地で砂質地盤のところでも被害が起きていたのです。

このような地域では、県や市区町村でハザードマップがあるところもあればないところもあります。浦安は、市としての液状化のハザードマップは作成されていなかったのですが、千葉県では液状化のハザードマップはありました。

まずは、ハザードマップなどを見て液状化の恐れのある地域は、避けるか、液状化が起こることを覚悟するべき必要があります。

液状化しやすいところは、地盤が揺れやすいことも知っておかなければなりません。今回液状化が起こっていない地域でも、揺れが減衰されておらず、建物の揺れが大きく瓦などが脱落した家を多く見かけま

した。私が住んでいる松戸でも液状化しやすい地域とその他の地域では建物の被害に大きな差がありました。

### 崖などの急傾斜の地域

急傾斜の崖の上は勿論ですが、崖の下も注意が必要です。隣接していなければ良いわけではありません。雨などがあり大きく崖が崩れれば数十メートルにわたって被害を受けてしまうのです。このような場所では、住んでいるその建物の場所だけに限らず、道路等も考慮しなければ、万が一の場合孤立してしまう可能性もあるのです。

特に最近では、林業に従事する人が少なくなっていますので、山自体の手入れがされておらず、大規模に崩れる箇所もあちらこちらにあるようです。

### 放射能汚染のある地域

今回は、福島原発が大きな被害を受けました。そして多くの放射性物質が地上に降り注いだのです。放射能の身体的影響は、まだ正確に証明されていません。証明されていな

いからといって、大丈夫なわけではないのです。最近になって、目安の基準を年間一ミリシーベルトに戻すとの話があります。

放射性物質の半減期などの詳細は今割愛しますが、現時点でこの基準を超えている地域や地点は、福島県に限らず、千葉・茨城・東京・神奈川・埼玉・群馬・栃木・宮城などで相当の面積や地点があります。国では除染を進めると話していますが、都市部なら可能ですが、山などがあつたら、難しいと考える必要があります。特に現在でも一時間当たり一マイクロシーベルトを超えるような地域には住むべきではないと思います。

一マイクロシーベルトとは、在宅等を考慮しても年間五ミリシーベルトを超える被爆量となるのです。生涯一〇〇ミリシーベルト以内と考えるならば二五年しか住めない土地です。

放射能の恐ろしいことは、目に見えない・数年後に発症する傾向がある・成長期にある子供への被害が大きい・次世代以降に遺伝子変異が起きる可能性があることなどです。

要は、土地を選ぶときに、利便さやその時その時点の環境だけで選ぶのではなく、多くの知識と経験と調査をした上で購入を考えるべきなのです。

資産がなくなる程度ならまだしも、津波で家族や友人を無くす、津波で流される人を目の当たりにする、土砂崩れで生き埋めになる、癌になる、奇形児が生まれる等の状況はなるべく減らすべきです。

### 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。



新聞ニュースより

文責 常任理事 高木幸一

『欠陥住宅限定的救済』

最高裁基準を厳格適用

平成二四年一月一日付「朝日新聞」記事で、購入したマンションの壁にひび割れが見つかったなどとして、大分県の男性が設計会社と建築会社に約三億五千万円の損害賠償を求めた訴訟で、福岡高裁は一日、両社に計約三八〇〇万円の支払いを命じた。

最高裁はこの訴訟で、欠陥住宅の被害を幅広く救済する判断基準を示し、二度の差し戻しを経たこの日の高裁判決が注目されていた。高裁は原告側が列挙した複数の「欠陥」のうち一部について、この基準を満たすと判断。救済は限定的な範囲にとどまった。

この訴訟で最高裁は二〇〇七年、「建物としての基本的な安全性を損なう欠陥」があれば、設計・施工業者に賠償請求できるとの初判断を示した。一一年の判決では、その

欠陥は「放置すれば将来的に危険が生じる程度」とも指摘した。

原告側は、壁や床のひび割れ、配水管の亀裂など、建物の構造や設備について二九項目の「欠陥」を挙げている。判決は、室内の床板のひび割れについて「建物の基本的な安全性を欠いている」、バルコニーの手すりのぐらつきについて「放置した場合にはひび割れが進行し、手すりが支えられなくなる恐れがある」などと指摘。二九項目のうち七項目について、補修費用などの支払いを対象とした。

一方で、ひび割れなどがあっても、それが生じた原因や、業者の過失などが不明なものは請求を退けた。

(新聞記事より)

二度の差し戻しでの判決であるが、救済が限定的で、二九項目中七項目しか「欠陥」を認めなかったのは非常に残念であり、ひび割れの原因や業者の過失などを証明する責任を、専門知識が少なく、経験の蓄積も少ない原告側に求めている事については、非常にハードルが高く、他の類似裁判への影響が懸念される。

この判決が確定するのか、あるいは上告されて、更なる最高裁の判断が示されるのか、今後も注目していきたい。

『住宅エコポイント制度再開』

平成二三年一月二日、平成二三年度「第三次補正予算」が成立して、復興支援・住宅エコポイント制度が再開されました。今回の対象期間は、新築が平成二三年一〇月二一日〜平成二四年一〇月三一日まで。リフォームが平成二三年一月二一日〜平成二四年一〇月三一日までとなっています。

住宅エコポイント制度は二〇一〇年に始まり、二〇一一年七月三一日に五か月前倒しで終了したが、東日本震災の被災地支援に重点(エコポイントの半分以上を被災地支援に充当)を置いた制度が再開されました。

従前の制度と今回の制度での相違点は、耐震改修工事において、「リフォーム用のエコポイント発行・交換申請書」の他に、「耐震改修ポイント発行申請書」と「耐震改修証明書」を提出する必要がある、「耐震

改修証明書」の発行資格者は建築士事務所所属する建築士か登録住宅性能評価機関に限られるので注意が必要である。

『楔91号』で紹介したように、住宅エコポイントを悪用したリフォーム被害が増加しており、消費者の方々は被害者にならないよう注意をしていただきたい。少しでもおかしいと思ったら、専門家か消費者センターなどに相談して下さい。

お待ちしております



TEL 042-311-4110



jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp



FAX 042-311-4125

### 事務局からのお知らせ

#### □業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後に「ご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

工事中の第三者検査  
ご依頼の方からのご回答

毎回でいいいなレポートを送ってもらい非常に分かり易かった。お願いして出来た家に非常に満足しています。(兵庫県在住の方から)

隣地擁壁の安全性及び  
崖上に建築中の住宅の安全性に  
関する調査ご依頼の方からの  
ご回答

的確なアドバイスをいただき問題が解決され大変助かりました。この活動が広く知られるよう告知されると良いと思います。また、弁護

士、税理士、司法書士等、幅広い専門家との連携・ネットワークがあることさらによいと思います。(神奈川県在住の方から)



#### 編集後記

明けましておめでとうございます。昨年は、国内では東日本大震災や台風による甚大な被害、国外ではニュージーランドやトルコでの大地震、タイでの大洪水と、自然災害が多く発生した年でした。被災地の日も早い復興を祈願します。経済情勢はヨーロッパの債務危機が好転せず、円高も解消されず、先行きが不透明になっています。二五日に通常国会が召集され、今後の日本の行方を左右する社会保障と税の一

体改革に向けた論議が期待されますが、相変わらず政争の具になってしまいうです。東日本大震災の復興も遅々として進まず、東京電力福島第一原子力発電所は、事故収束宣言はされましたが、放射能汚染の不安は解消されず、見通しも不確実な状況が続いています。与野党とも、政局に終始せず、将来に向けて明るい展望を描けるような政治を期待したい。(K・T)



### 書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

### 建築基準法の学校



ナツメ社／定価1628円

#### (目次)

- 建築基準法のどこがどう改正されたのか
- 建築基準法の基本知識を押えておこう
- 建築における用途・形態に関するルール
- 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
- 建築物の室内環境・安全に関するルール
- 建築物の構造強度に関するルール
- 建築にまつわる手続きに関するルール
- これまでの総復習！自分の実力を知ろう

※お求めはお近くの

書店にてお願いします。