

第107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/>



- 瑕疵問題と戦う……………1
- イベント報告……………5
- 事務局からのお知らせ……………6

瑕疵問題と戦う

投稿者

行政書士厚木なでしこ法律事務所

千代川 浩子

マンション瑕疵問題と戦う

私は現在、自宅マンションの瑕疵問題の専門委員会を立ち上げ、その委員として活動しています。近所に日当たりの良い新築マンションができたことから、住まいを売却し、住み替えて一年足らずで事故は起こりました。突然降って湧いたような出来事から三年、現在もいまだ改修工事には着工できておらず、解決には遠い状況ですが、それでもたくさんの方々のお力をいただきながら少しずつ前進しています。瑕疵が発覚するまでの経緯、建築Gメンの会とのご縁、そして、マンションという集合住宅ならではの瑕疵問題の難しさをお話ししたいと思います。同じような境遇の方との情報共有になりましたら幸いです。

それは一本の電話から始まった

ある日の夜、仕事から帰宅してすぐに電話が鳴りました。「マンションの管理会社なのですが、下の部屋の方から水漏れがしていると連絡がありました。何かお心あたりありますか？」

心あたり？帰宅したばかりで、まだ水は使っておらず、あたりを見回しても、何も変わったことはありません。そこには朝と同じ部屋の風景だけがありました。

電話を切り、転がりそうになりながら階段を駆けおりて、階下へかけてみると…。

天井からしたたり落ちる水滴をバケツが受ける音、すでに和室の柱はしみだらけ、水でふやけて引き戸は動かない状態でした。壁面に滲みているぐらいを想像していたのですが、それはまさに「水漏れ」であり、初めて目にした驚きの光景でした。

謎の水たまりから、原因が判明

そのとき、私は自宅ドア前の共用通路に謎の水たまりがあったこと

を思い出しました。

エアコンのドレン水かと思っていたのですが、自宅でエアコンを使用していない日にもその水たまりは消えず、だんだんと気持ち悪い階層をつくっていて、首をかじっていたのです。そして同時に思い出したのは、一か月ほど前に水道局が行った水道管の洗浄作業。この二つの点が線となり、その作業場所であった共用通路のメーターボックスへと、また階段を一目散に駆け上がりました。近所の人たちが立ち会う中、MBの扉は開けられました。放水作業をした水道蛇口から水滴が落ちるのが見えます。「やっぱり」

管理会社の業者が到着し、ほどなく垂れていた水は止められました。水道管の洗浄作業時は夜だったので、水道局の作業者は部品の緩みや水漏れに気づかなかったのでしようか。

そのとき、ここから流れた水がどのように、階下のお宅へ流れたかを考えることはありませんでした。水漏れの原因が自分でなかったことに、ただただ胸をなでおろしていたのです。

床下にプールが出現

しかし、原因のメーターボックス内の水漏れを止めても、階下の水漏れは止まらず、一日半後にやっと止まりました。そのため水道局も階下の水漏れはメーターボックス内からの水漏れではないと反論をしてきました。そこで、我が家に再び疑いが。思い当たることはないかとまたもや聞かれ、給水圧試験をさせてほしい、部屋の中を調べさせてほしいと次から次へと連絡が入ります。水道局も、賠償にかかわる問題なので、いろいろな角度から調査してほしいと管理会社に要望を出してました。

の少しコンクリート床面を見られる隙間があります。そこに水道工事業者の人が手を入れた瞬間、深いため息とともに、低い声で、絶句したのです。

「水が…水が溜まっています。」メーターボックスから垂れていた水は、なんと、我が家の床下へ流れ込み、一か月かけて少しずつ溜まり、やがてプールのように。そして容量オーバーとなり、行き場を無くした水が溢れ、階下へと伝わったのでした。



洗面所の床下に溜まった水

「これはどうしたらよいのですか」

しばしの沈黙を私が破りました。

「水を抜いて、乾燥すれば大丈夫ですよ」

二人の表情から、これは大事件なのだということを感じ取り、大丈夫なわけではないと詰め寄っても、管理会社は「大丈夫」を繰り返すのみです。その晩、不安の中、水が溜まっている床の上でインターネットで解決策を調べるために、パソコンを一晚中操作していました。

建築Gメンの会との出会い

インターネットで検索すると、欠陥マンションの記事がたくさんヒットし、片っ端から読み続けました。自分と同じようなケースがなかなか見つかりません。けれど、このようなトラブルには専門的知識が必要であり、専門家の力を借りなければ解決は難しく、不利な結果となることが多いという情報は共通しており、納得しました。

さて、では、どのようなところにSOSを出せば良いのでしょうか。口で上手に説明できる自身がなく、窓口相談ではなく現地に来てもらえる人がいい。費用も安価なほうが

一緒に活動しませんか！

会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

| | |
|--------|---------------|
| ●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 |

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとし、相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

※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。





床下に散乱するごみ。
杜撰な工事の様子が窺える

水漏れ事故の対応の無責任さから売主と施工会社に持っていた不信感は決定的になりました。水が専有部に流れてしまうような傾斜があることも、「人がやることなので、真っ平にはならない。」床下のごみについては、「職人を一日見張っていることなど不可能」などと言いつけ、他人事なのです。このようないかげんさで、他の場所も大丈夫なのかと不安がどんどんつのりました。調べてみると、このマンションの設計士は売主(当マンションと同じ)の耐震偽装の責任(他物件)を負わされ平成一九年、まさにうちのマンション建築中に、設計士資格を取り消されていたことがわかりま

した。うちのマンションは、売主と癒着した耐震偽装設計士と、コスト削減ばかりを追求した施工会社が、最初の設計図面からやりたい放題に仕様変更を繰り返し、監理も全くされていなかったことも後に明らかとなりました。

専有部からマンション全体の問題へ

今回の水漏れ事故は、我が家だけの問題ではない。そう感じてはいても、マンションは様々な人、様々な考えの人が住む集合住宅です。マンションの不具合を訴える行為を否定する人たちもいて当然であり、問題提起をすることは、随分とためらわれました。平穏な生活に、水を差すようなことはしたくない、その一方で、どうしてあのととき申し出てくれなかったのかと責められる日が来るのではと想像しました。葛藤でもやもやとする日々が続きました。我が家の補償問題を逃げ切ったうえ、手抜き工事の可能性があることを見過ごすことはできないとの強い思いに動かされました。まずは管理組合の役員の方たちに相談す

ることから行動を起こしました。管理会社には売主から圧力がかけられていて、管理組合に対して「水道局が起こした事故」として報告されていた。中には情報が錯綜していて、私自身が水漏れを起こしたと思っている方もたくさんいて、誰ひとりとして、自分とは関係ないことと思っていました。

私が調べたこと、事故の経過などを丁寧に説明し、建築Gメンの方のご意見なども伝えたことにより、管理組合役員の方のご理解をいただくことができました。その後、臨時総会開催にこぎつけ、高額な費用が必要な「マンション全体調査」の決議が通ったときは本当に感激しました。入居者全体がひとつになり、この問題に立ち向かう強い意思が表明された瞬間です。

改修工事に向けて

次に、解決まで長期間がかかることを見据え、一年交代の理事会では瑕疵問題に対応できないということから、有志を募り、瑕疵問題の専門委員会を発足させました。マンシ

書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(編)

【改訂版】

建築関係紛争の法律相談

青林書院 / 4620円(税込)



内容

- 第1章 土地・建物を取引するときの注意
- 第2章 私道・近隣をめぐる問題
- 第3章 建築工事請負契約を締結する前の注意
- 第4章 建築工事着工後の問題
- 第5章 建築の瑕疵に関する問題
- 第6章 建築紛争における損害賠償
- 第7章 建築工事をめぐる紛争

※お求めはお近くの書店にて

お願いします。

ヨン全体の建物調査においては、想像した通り、やはり多くの瑕疵が発覚しました。その指摘事項をもとに、何度かの協議を重ね、具体的な修復の計画が見えてくるまでには水漏れ事故から三年の年月が流れていました。

しかし、その良い流れから一転、今年に入り、売主が承諾事項を一部撤回したいと、突然弁護士を代理人に指定し、丸投げをしてきました。今までの経緯を振出しに戻される事態となり、困惑をしましたが、専門委員会では、裁判も視野に入れながら、粘り強く交渉を続けていく予定です。私たちは、夢や希望を持ってマンションを購入しただけです。悪いことは何もしていません。手抜き工事の後始末、負担を強いられる理由はありません。

あのとき、あきらめなくてよかったです、マンション全体のみなさんと喜びをわかちあえる日をめざして、今後も頑張っていきたいと思っております。

建築Gメンの会の存在

瑕疵住宅問題に翻弄される中、読んだ書籍の一節で、「欠陥住宅問題は、家族崩壊を呼び、最悪は精神病を引き起こす。」とありました。これは大げさな表現ではないと思います。自分の住まいに疑心暗鬼を感じ、悔しい思いで日々生活することは、こんなにも精神状態を不安定にするものかと実感しました。

日本中を震撼させた耐震偽装の問題を緒とし、建築業全体に対しての不信感を拭い去ることはできません。しかし、私たちの生活に住居は無くてはならないものであり、そのような紛争にいつ巻き込まれるかわからないのが実情です。このような社会情勢の中、建築Gメンの会は、信頼できる私たち消費者の強い味方だと感じています。今回の出来事を通して、建築物紛争において、建築の知識なくしての交渉は困難であると実感し、また、優しい一言に励まされました。

貴会および、建築Gメンの方々の今後のますますのご活躍、ご発展をお祈り申し上げます。

イベント報告

NPO市民活動見本市 (千葉県松戸市) 参加報告

文責 正会員 武田 学

平成二十四年三月十日に松戸市民活動サポートセンター主催「第九回NPO・市民活動見本市」に建築Gメンの会として昨年に引き続き参加しました。

松戸市在住であるため、近隣の会員の協力を得て千葉グループが中心となって参加しました。



会場全体の様子(展示&イベント)

今回は、昨年の東日本大震災で起こった液状化の問題も知ってもらうため、松戸市の液状化ハザードマップ・危険度地域のパネル展示をし

ていたもので、「自分の住まいの場所は大丈夫だろうか」との興味をもつ方が大勢おられました。リーフレット・シール等の配布を行いました。「見本市」自体も第九回目となり、イベント全体来場者数は、みぞれ混じりの雨だったため、少し来場者は少なく約千人程度でした。

今回は、少し奥まった場所の通路での展示のため、奥までこられる方には興味をもっていただくことができませんでした。昨年と違い、騒々しさがなかったため、説明をしている途中は、ひとりの人に説明すれば、周りに人が寄ってくるという現象もありましたので、来年も場所については要検討事項です。



展示ブース

「建築に関して、営利を目的にし

ていないNPO活動をしている団体がほとんど無いので頑張つて欲しい」との声も聞かれ、「今後もこのようなイベントには積極的に参加し、少しでも多くの人に建築Gメンの会の活動を広く知ってもらう事が重要だ」と再認識したイベントでした。

事務局からのお知らせ

□事務所移転のお知らせ

この度、当会事務所は四月五日付で左記に移転することになりましたので、謹んでご案内いたします。つきましては、四月以降の当会へのご連絡は左記のとおり変更となりますので、お手数ですが、ご登録の変更など、よろしくお願いいたします。

なお、四月二日は事務所移転作業の関係上、電話等の通信機器はつながりませんので、ご了承ください。
〈新住所〉

〒一四二〇〇五二

東京都品川区東中延一丁目

四番十七号二〇二号室

〈新電話番号〉

〇三六四二六一一三五〇

〈新FAX番号〉

〇三六四二六一一三五二

〈メールアドレス〉

(従来と変わりません)

jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

□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。

リフォーム工事塗装不具合調査

ご依頼の方からのご回答

Gメンの会に行き着くまで大変でした。皆、口では言うのですが文書にして欲しいというためでした。調査して頂き、丁寧にまとめてあり、満足です。

(千葉県在住の方から)

床の盛り上がりに関する調査

ご依頼の方からのご回答

相談してとても良かったです。大変高額で夢と希望がいつぱい詰まった買い物なのに、分からない事、見えないことが多く施主がいつでもおいてけぼりでした。引渡し後、一年で床下の水漏れで、床板が七センチも盛り上がり、工務店の対応に不信感が募りました。その不安だった時、第三者の専門家の意見なしには前に進めなかつたと思います。とても有難かつたです。助かりました。(茨城県在住の方から)

新築工事の定期検査

ご依頼の方からのご回答

初めての一戸建てということでは不安やわからないことだらけでしたが、細かくチェックしていただき、その後のメールやりとりやレポート等確認ができ、とても助かりました。引き渡し後も相談にのっていただき、とても感謝しております。お世話になりました。今後も不安が生じましたら相談にのってくださいませ。テレビ等でも欠陥住宅などよく目にします。家は一生かけた買い

物です。これから購入される方などのためにもぜひGメンさんの力を發揮して良い家が建てられるよう応援していただけますのがんばってください!! (千葉県在住の方から)

〈編集後記〉

マンションの瑕疵問題の解決はかなり困難な道のであることが分かりました。自分の専有部分に被害が無い方は、大半は関心が薄く、マンション全体で考える事項も他人事になつていようです。

訴訟慣れしているようにも見える売主のデベロッパや施工会社のゼネコンから、嘘や言い訳でことを済まされることに立ち向かうには、入居者全員の足並みが揃わないと困難であるように感じました。

(N・K)

