

第108号

NPO法人建築Gメンの会
〒142-0052
東京都品川区東中延1-4-17-202
発行責任者:理事長大川照夫
TEL 03-6426-1350
FAX 03-6426-1351
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 弁護士からの発信 「欠陥工事の紛争解決策」 : 1
- イベント報告 「平塚市での講演」 : 3
- 第三者検査ご依頼者からの投稿 「随筆 戸建住宅購入 悪戦奮闘記」 : 4
- 事務局からのお知らせ : 6

弁護士からの発信コラム

「欠陥工事の解決策」

文責 弁護士 赤坂 裕志
(当会 理事)

一・はじめに

住宅に何らかの欠陥がある場合、請負業者又は売主等(以下「業者」と言います。)に対し、補修又は損害賠償請求(以下「補修等」と言います。)を求めざるを得ない事例が少なくありません。解決方法は、大きく分けると、二つあります。

一つ目は、注文主又は買主(以下「居住者」と言います。)が業者と話し合っ解決する方法です。

二つ目は、居住者が裁判所等の第三者の紛争解決機関に解決を申し立てるという方法です(※民事訴訟の場合、「訴状」という居住者の言いつを記載した書面を裁判所に提出します。これを訴状提起と言います。)。住宅に欠陥が発見された場合、居住者は、いきなり訴状提起ではなく、業者に補修を求め、話し合

いによる解決を選択するのが通常です。

そこで、本コラムでは、業者に補修等を求め、話し合いによる解決を目指す際における弁護士から見た留意点を述べたいと思います。

二・現場で現状確認をきちんと行う

一番の基本ですが、補修を適正に行うためには、言うまでもなく、欠陥現象及び欠陥原因を正確に把握する必要があります。雨漏りを例にすると、欠陥現象とは、雨漏りという事象であり、雨漏りという欠陥の原因は、屋上の防水不良であったり、開口部の雨仕舞いの不良であったりするので、欠陥原因を究明しないまま、補修をしても再発する危険も高く、再発した場合、居住者は業者を信頼せず、結局話し合いによる解決が難しくなることもあり得ます。補修を繰り返しても、雨漏りが止まらないことが典型的な紛争例です。このような事例の場合、業者が欠陥原因を把握していないか、あるいは業者が補修費用を惜しみ、言

葉は悪いですが、うわべだけの補修を繰り返すということもあります。

欠陥原因を把握するためには、壁等を破壊しなければならぬ事実もあり、このような場合、破壊検査の修復費用を誰が負担するかという問題が派生的に発生します。少なくとも、破壊検査をして欠陥原因が判明した場合、事案によりますが、業者が破壊検査の修復費用を負担するのが公平だろうと思えます。(私見)

三・交渉経過・内容の記録化

補修等の話し合いを開始し、業者が欠陥を認め、補修を約束しながらも、後日約束を反故にする事案があったりします。このような事態を防ぐためには、交渉経過、内容や合意した事項は、記録化することが必要です。最低限、メモの作成が必要ですが、メモは、居住者が一方的に作成するものであり、後日、居住者がメモの内容の事実が存在したと主張しても、業者が争う可能性を否定できません。そこで、重要な話し合いの場面では、当事者双方が内容を

確認した旨の署名押印のある議事メモの作成、録音等による記録化が必要です。そして、事案に応じてですが、補修内容が合意された場合、「合意書」等により書面化するの有望ましく、合意書の内容については、弁護士への助言を受けた方が良い事案もあります。

交渉経過・内容の記録化は、後述する専門家に助言を受ける際、居住者が事案内容を専門家に説明する際にも有効です。



四・専門家の助力

業者との間で欠陥の現状確認をする際、あるいはその後、補修等の交渉の場において、建築Gメン(建築士)の立会いを依頼し、技術的助言を得たり、建築Gメンを介して業者に技術的質問をしたり、あるいは、業者が示す欠陥原因や補修方法に關する見解が正しいかどうかを建築Gメンに検証してもらうことが可能です。但し、建築Gメンに依頼するかどうかは、事案に応じて考え

るしかなく(建築Gメンの費用は有償です。)、建築士の場合、弁護士とは異なり、法律上、居住者の代理人に就任して業者と全面的に交渉することはできません。あくまでも交渉窓口は居住者であり、建築Gメンは技術的助言者にすぎないという限界があります。

そもそも、居住者が専門家の助力が必要かどうか判断をしかねることも少なくなく、迷った場合には、弁護士に相談することが懸命かもしれませぬ。弁護士に相談するとなると、有償になります(弁護士会基準では30分/5250円)、話し合いがこじれて、もはや裁判以外に解決手段がないという段階で、初めて弁護士に相談し、結局、弁護士に委任するしかないという事態に至った場合、弁護士費用がそれなりに要することからすると、早期に弁護士の相談を受けられることをお奨めします。

又、弁護士は必ずしも代理人に就任しなくとも、交渉主体、交渉窓口は、あくまで居住者でありながら、継続的に居住者の後に控えて助言することは可能です。例えば、居住

者から業者に書面を送付する際、書面の事前添削や交渉に先立って問題点や説得方法等の助言を得ることもできます。一般に弁護士が代理人になるよりは、弁護士費用が低額になると思われ、事案に応じてですが、有効な選択肢であると思います。

弁護士自身は、居住者の代理人として交渉窓口になることが出来ませんが、欠陥又は不具合が業者に補修義務が生じる「瑕疵」に当たるかどうかを判断するためには、欠陥現象及び欠陥原因の技術的分析が必要不可欠であり、弁護士のみでは、十分な助言が得られないと思われます。そこで、第二東京弁護士会が実施している建築士と弁護士とのペアの相談が有益なケースも少なくありません。当会も不定期ですが、相談会を実施し、電話による相談窓口を日常的に設け、欠陥住宅紛争に精通している弁護士とも連携するネットワークをもっています(地域によります)。

最終的に、話し合いによる解決のためには、弁護士と建築士が協同して居住者を継続的に支援していかざる得ない事案もあります。

五・粘り強さも必要

話し合いによる解決の限界は、いくら居住者の言い分が裁判所が認める可能性の高い正当な主張であっても、業者が応じなければ、解決できないという点です。

しかし、話し合いによる解決のメリットは、一般に民事訴訟に比べて時間が短く、紛争解決に要するコストも少なく済むので、居住者としては、専門家の助力を得ながら、諦めずに交渉を続けられれば、話し合いによって解決する事案も少なからずあります。業者が話し合いのテーブルにつく以上、粘り強さも必要です。そして、補修内容が合意された後も、業者が適正に補修工事をするかどうか監督、検査が必要な場合もあり、施工状況に関わることで、実際には、業者との利害関係のない建築士による監督・検査方法にたよらざるを得ないと思えます。



イベント報告

平塚市主催消費者啓発事業
「暮らしの講座」講演後記
文責・田岡常任理事

昨年十二月一日、当会事務局から「平塚市から講演依頼が来ている」との連絡が届きました。平成二十二年一月に茅ヶ崎市役所で「欠陥住宅の背景と相談事例」と言うテーマで講演をさせていただき、その後、紹介してくれたと言う事で平塚市からも同年五月、テーマを「欠陥住宅をつかまないと」にしてやらせていただいた経緯もあり、今回の講演もお引き受けする事にしました。

講演依頼内容と条件は、次のようなものでした。
平塚市主催 消費者啓発事業として
開催日時：平成二十四年三月の週末
開催場所：ひらつか市民活動センター
目的・・・
消費者である市民に対して、消費生活に関する情報や知識を提供することにより、消費者被害を未然に防止するとともに、消費者の自立を支援する。

対象者：広く市民に対して参加を呼びかけます。
対象者は絞らず、年齢や人数は現時点で決まっております。

テーマによりませんが、毎回五十名弱程度の参加です。参加者の年齢層は幅広く、三十〜六十代の方が中心となっております。

今回、ご依頼させていただきたいテーマですが、「地震と住まいの豆知識」戸建からマンションまで震災に備える家づくり」というような内容です。

今回の震災を教訓として自分の生活や住まいを見直し、被害を最小限に止める工夫、耐震工事に関するトラブルの実態、住宅建築に関する基礎知識や長期優良住宅等の住宅支援制度等も含め、消費者に興味深い話を入れていただけると有り難いです。震災に乘じ、不要で高額な工事を迫られる消費生活相談の事例も数多く寄せられております。適切な修繕工事であるか否かを見極めるポイント等お話しくさいますと、講座開催の趣旨も市民の方に伝わるものと考えております。

素直な気持ちですが、まず、なんと幅広いテーマなのかと思いましたが、そして、何をどう話せば解っていたかど悩みました。講演を実際に行った日時は、平成二十四年三月三日(土) 十時〜十二時です。

一年前の東日本大震災は巨大地震であり、津波・原子力発電所からの放射能漏れの緊急事態・液状化等々、各被災地の模様は言葉を失うほどの惨状で、一挙に消費者への不安が高まったのだと思います。その不安を少しでも和らげ、何をすべきなのかを伝えたいとの思いで、内容を検討しました。

まず、安政の大地震(南海・東南海・東海)、そして関東大震災のデータと写真で、近々来るであろうとされる地震の被害範囲等を想像していただけるようまとめ、同じ震度6でも振動周期の違い(短周期から長周期において、人から木造建物として非木造建物へとそれぞれに違った揺れを与える振動)による揺れと建物に及ぼす違い等を動画により理解していただくこととしました。

地震による被害を想定し、液状化と地盤沈下、そして、建物の傾きによる健康被害に対する対処等を説明し、地震以外の白アリ被害なども含め、耐震補強の必要性を訴えました。今回の平塚市でも、木造住宅やマンションに対する無料耐震相談や補助金制度があり、市のデータをもとに説明しました。依頼内容にもあったため、私が体験した木造住宅の悪徳耐震補強工事の実態写真を見ていただき、本当の補助金制度を使った耐震補強工事についての流れと各工事部位を写真とともに説明をし、被害に遭わないように訴えました。

ほぼ話した内容は予定した二時間内に収まったように思いましたが、その反面、ところどころどうしても(できるだけ分かり易い言葉で話さなければと思いつつ)専門用語が出たところがあり、反省しつつ質問をお受けしました。実際に地震で津波が来たらどうしたらいいのかとか、耐震補強をだれにどう頼めばいいのかなど、時間を過ぎて熱心に質問をいただきました。

質問をお受けして、考えていた以上にご心配されている事柄が多様にあることを感じました。



講座の光景

講座アンケート結果

Q. 本日の講座の満足度、感想・ご意見があればご記入ください。

《男性》

80代

・わかりやすく説明していただいた。

70代

・10年前からマンションに住んでおります。昨年の大地震以後、なんとなく「地震が来るのだ」という方向性が主流になりつつあるような状況が残念至極。今までの地震予知学者は、大金な税金を使って何をしていたのだろうか？小生も年を取って70代になり、後は神を頼るのみなのだろうか？本日の講義は住

んでいるマンションの理事会へ問題を提起する一助となり満足した。

・分かりやすい説明でした。

60代

・ありがとうございます。

・詳しいことは市役所に問合せの予定。考えるきっかけになりました。

50代

・耐震性全般についての理解が出来

たので有効であった。

《女性》

60代

・日常生活での備え、道路(家に帰る)等もっと身近な説明を期待していたので少しがっかりでした。

50代

・ていねいな説明ありがとうございます。

・耐震の必要性を感じ、まずは診断

をしてもらおうと思いました。有難うございました。

30代

・講義はわかりやすかったが、資料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

料中の用語が少々難解なので、資

《男性》

80代

・白蟻の被害についての怖さをTV

で言っているものでそれを詳しくお

聞きしたいです。

70代

・年を経るごとに若い時の不勉強を

悔やんでいる毎日です。専門的に実

務経験のある先生たちの講座を開

催することを希望します。

・地震対策で家の補修にかかる金額

例の表の説明を次回お願いします。

60代

・防災対策と景観や環境の維持・保

全とは一致しない部分があるかと思

います。今後、市民意識の合意

づくりをむけて、公と民はどのよう

な行動をとり、話し合ったらよいか。

地域の自主防災のあり方・考え方に

ついて知りたい(ワークショップ、

自助、共助について)。

50代

・法律相談、税務相談

《女性》

40代

・家に関する事。地震対策に関す

ること。放射能とどう付き合うか。

こと。放射能とどう付き合うか。

〔戸建住宅新築工事第三者検査
ご依頼の消費者からの投稿〕

戸建住宅購入悪戦奮闘記

投稿者 船橋市 宮内 英二様

一戸建ての購入を決めてからの悪戦奮闘振りを書かせて頂きます。

震災後、不動産の価格が下がった

こともあり、思い切って分譲マンシ

ョンから一戸建てを購入することに

しました。

不動産屋さんから紹介された物件は、建築条件付きで延床が29坪

以内であれば、フリープランである

程度施主の希望の家が建てられる

ものでした。

私の仕事が展示会・内装・イベン

トのブース装飾を設営しているの

で、まったくの素人ではないのです

が、震災直後ということ、川の近く

で地盤が緩いかもしれないという

ことがあり、地盤補強工事、木軸在

来工法の耐力等、素人同然でしたの

で現場に入って確認してくれる知

識のある人がいないかと思ってい

たところ、テレビで欠陥住宅の特集

をしていて初めて第三者機関の存在を知りました。

その後ネットで調べたのですが、予想以上に調査費がかかることがわかりました。そして、いろいろなサイトを探していくうちに、建築Gメンのサイトを見つけ、費用を見ると他社の半額位で収まりそうでした。



早速、新築する自宅に近い建築Gメンに電話で連絡を取り、後日面談して頂きましたが、ひとつずつ丁寧に説明してもらいながらアドバイスを頂き、この方ならと思いい依頼することにしました。

これで、強力なバックアップを得られ肩の荷が一つ下りました。

まずは、設計段階からメールでやり取りをし、図面のチェックをやっていたいただきました。

地鎮祭も終わり工事が始まりました。

まずは、地盤補強工事初日に建築士(請負会社の設計士・監理者です/以下同じ)にGメン(建築Gメンです/以下同じ)を紹介して柱状改良で使用するセメントの種類やメーカーなど解説してもらい現場の職人さんに確認を取りながら資料写真を撮って頂きました。

私達夫婦は共働いで、日曜日以外に昼の現場を見ることが出来ず、毎夜二人で散歩がてら現場に通う日々が続きました。基礎工事が終わり、足場が立ち、棟上が終わって段々建物の形が出来上がって行くのを見ていると毎日楽しみで仕方がありませんでした。その間もGメンは建築士と直接連絡を取りながら工程を聞き、現場に入ってチェックしてくれています。

ある日の昼間、現場に行くと玄関ドアが取り付けられていてドア本体はダンボール梱包されていたのですが破つて見たところ、選んだものと違うことに嫁さんが気が付きました。早速、建築士に連絡してそのことを報告すると「手配しなおし

ます」とのこと。断熱材の吹き付けも終わりサッシも入った後、現場に行き嫁さんと中を見てみると、開くべき2連の縦長サッシがFIX窓になっていて!!断熱も防水テープも終わっているのにどうしてくれるんだと図面を見直すと図面もFIXになっていて・・・設計時の自分の確認ミスでした。結局代金を上乗せして二つとも開閉窓に交換しました。これから一生住み続けるので、現状に妥協しないで正解でした。

サッシが入ってから、大工さんがいる時間しか中に入れなくなり、良くて週一度しか確認できなくなりました(日曜日は大工さんがほとんど休みの為)。本当は現場監督を呼び出してでも、毎日中を見たいのですが夜に呼び出すのは気が引けて・・・こういうのってどうにか出来ないものでしょうか?大金を出して家を買ったのに、施主の見たい時に見れないのっておかしくないでしょうか。建築業者は関係者が不在の中に中に入って怪我をしたら困るからなど分からなくもないので

すが。怪我など自己責任でいいから自由に入らせて欲しいと相談してみたのですがダメでした。

5日~6日見ない日が続くこと、工事が進んでいて何か不具合があっても修正が出来なくなることが不安でした。

不安が現実となつてしまいました。1階はすべて天井高さを2600mmとして設計していたものが、リビング以外が2400mmに施工されていきました。工事が進みすぎていて、やり変え工事はかなり大変なのは素人でも分かります。結局妥協したが、このあたりからだんだんと建築士に対して不信感が出てきて疑心暗鬼になってしまいました。

その数日後に今度はキッチンの窓の位置が違うことが判明しました。事前打合せで既存の家具類の寸法と置場所を伝えていたのですが、キッチン収納家具を納めたところ窓のハンドルが家具に当たり開閉できないのです。天井高さが設計より低く、従ってサッシ取付位置が下がったことが原因です。建築士とGメンの双方に解決策を考えてもらいました。解決策3案提示の中か

ら、最終的には現状維持で、サッシ
ユ開閉をリモコン操作とすることに
しました。

その他、書き上げていけばキリが
ないくらい間違い・勘違いがありそ
の都度、建築士とGメンに相談し是
正して頂きました。

間違いの原因のほとんどが、建築
士と打合せたことが現場監督に伝
わっていない、逆に現場監督に伝え
たことが建築士に伝わっていない
ことでした。このようなことは不動
産屋を決める段階では分からない
のでどうしようもないことなので
すが、しつかりした業者探しが戸建
て成功の元だと痛感したと同時に、
建築Gメンさんを入れていなければ
今頃どうなっていたことか寒気
がしました。

なんだかんだありましたが、施工
検査までたどり着き、施工・建築G
メンそれぞれで確認した不良箇所
のチェックを伝え、すべて手直し完
了まで三ヶ月位かかりました。

検査終了後、建築Gメンさんから
ファイルを取り見したのですが、
作業開始から一行程ごとの施工写
真と材料の種類・大きさ・各種金具

のメーカー名など事細かく記入さ
れているファイル一冊。検査をした
項目と不良箇所及び是正点、メール
でのやり取りをプリントアウトし
たファイル一冊。良くこれだけの検
査をして資料をまとめたものだと
嫁さんと2人で感心しました。これ
だけチェックされていると、施工し
ている業者も手抜きできず嫌だろ
うと思いました。大枚はたいて買っ
たものでありますが、何人もの手
で作られたこの家をこれから大事
にしていきたいと思えます。



事務局からのお知らせ

□第十一回建築Gメン

認証試験合格発表

二名の方が合格されました。おめ
でとございます。

- ・高塚哲治 (大阪府)
- ・大嶋幸一 (栃木県)

□事務所移転のお知らせ

当会は事務所を移転しました。

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。

〓新住所〓

〒一四二〇〇五二

東京都品川区東中延二丁目

四番十七号二〇二号室

〓新電話番号〓

〇三六四二六一三五〇

〓新FAX番号〓

〇三六四二六一三五二

〓メールアドレス〓

(従来と変わりません)

jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

〔編集後記〕

大惨事の東日本大震災から一年
と二ヶ月が過ぎました。春先から天
候不順が続きましたが、今年の桜前
線は五月の連休に北海道に上陸し
ました。

桜花の日本列島は、無謀運転の車
による痛ましい事故が連続に続き、
特に新学期が始まって、はつらつと
通学する学童の被害は痛ましい限
りです。

小さな命が桜の花の如く散って
しまいました。

加害者の行動は決して許される
ものでは有りません。

日本国民の社会人としての道徳
の欠如や低下そして常識のルール
違反が頻繁に起き過ぎます。何が原
因で、誰にその責任があり、誰が道
徳の世直しをするのでしょうか。

建築Gメンの会も新年度に入り
ました、初心に返り、建築に関する
違反行為の撲滅に全力投球を続け
ていきます。(T・M)