

# 第12号

NPO 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 中村幸安  
 TEL 042-311-4110  
 FAX 042-311-4125  
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp  
 HomePage URL  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 一、千葉グループ講演会 ①
- 二、連載(法律の知識) ②
- 三、建築Gメンの横顔 ③
- 四、横浜グループ新活動拠点 ④
- 五、ワッペン作戦検討中 ⑤
- 六、ワゴン車にロゴマーク ⑤
- 七、事務局からのお知らせ ⑤

## 千葉グループ 第2回 『講演会・相談会』松戸市に おいて開催

社員 石岡 義正

(千葉グループ)

去る11月16日(土)真新しい『森のホール21:松戸市文化会館』に於いて、当会の中村幸安理事長をお迎えして『あなたの家は大丈夫ですか?・失敗しない住まいづくり』と題して、千葉グループに於ける第2回目の講演会・相談会が開催されました。

講演は、「欠陥住宅とは、どんな住宅か?」(講師:建築Gメンの会 中村幸安理事長)「こうすれば手抜き工事を防げる」(講師:建築Gメンの会 社員 山川義光)と題し、二人の講師により行われました。

中村理事長の話術と山川講師の経験から得た『手抜き工事を防ぐ』

貴重な話に、来場者の方々は終始和やかなムオードの中、且つ真剣に最後まで聞き入っておられました。



△ 中村理事長講演風景



△ 山川社員講演風景

この企画は事務局の支援のもとに、千葉グループのメンバーが川口理事を中心に数回に渡る会合を持ち準備を行い、役割を分担し各新聞社・各市の広報・折込み紙への掲載等の依頼、各市の建築指導課・公民館・消費生活センター・郵便局に至るまでポスターの掲示・チラシの配付依頼等の宣伝活動を行い、またサンケイリビング新聞社にはホームページに掲載して頂く等、各方面の方々に大変なご協力を頂いた結果、28組約40名の方のご来場を見ることが出来ました。ここに協力頂きました新聞社・各市・関係者の方々に紙面をお借りして厚く御礼申し上げます。

※次号以降、二人の講師の公演内容の要約を掲載いたします。

★連載講座★

法律の知識 第2回

弁護士 田中 峯子

建替え費用が

請求できるか？

建築物が完成した場合、注文主はこの請負契約を解除して、建築物を壊して持って帰って欲しい、その代り支払った請負代金を返還してほしいと請負人に要求する場が多いいです。つまり、契約解除というのは契約前にさかのぼって、双方原状回復するというのがその法的効果であります。

しかしながら民法635条の但書規定では、建築物のような工作物は完成すれば契約解除はできないと規定されています。

民法のこの規定は明治時代にでき

たもので、当時家を建てる大工さんは経済的に弱者であり、ほとんどが木造であったので完成建物に補修可能であるから、全部取り壊すのは社会的効用からも許されないとというのが立法理由でした。

しかし、戦後、建設業者は社会的強者となり、注文者は一般消費者として社会的弱者となりました。しかも建築基準法令に違反する主要構造部分の欠陥や、悪質な手抜き工事を行った建設業者を保護する必要は全くなくなりました。

ところが、この十数年来、正しい方向を目指す建築士などのバックアップを受け、消費者側の力も強くなり、裁判においても、地方裁判所や高等裁判所において、取り壊し費用と建替え費用が認められる判決が十数例勝ち取ることが出

来しました。木造住宅のみならず、鉄骨造においても建替え費用等が認められてきました。

つまり契約解除で建設業者が取り壊し、代金を全額返還するのと同じ結果となったのです。

四 今回、最高裁判所においてはじめて「建て替えに要する費用相当額の損害賠償を請求できる」という判決が出されました。

〔平成14年9月24日判決、平成14年(受)第605号損害賠償請求事件〕 その理由は『本件建物は全体にわたって極めて多数の欠陥箇所がある上、主要な構造部分について本件建物の安全性及び耐久性に重大な影響を及ぼす欠陥が存するものであった。すなわち、基礎自体せい弱であり、基礎と土台等の接合の仕方も稚拙かつ粗雑極まりない上、不良な材料が

多数使用されていることもあいまって、建物全体の強度や安全性に著しく欠け、地震や台風などの振動や衝撃を契機として倒壊しかねない危険性を有するものとなっている。このため、本件建物については、個々の継ぎはぎ的な補修によつては根本的な欠陥を除去することはできず、これを除去するためには、土台を取り除いて基礎を解体し、木構造についても全体をやり直す必要があるものであって、結局、技術的、経済的にみても、本件建物を建て替えるほかはない。』

『請負人が建築した建物に重大な瑕疵にあつて建て替えるほかはない場合に、当該建物を収去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではなく、また、そのような建物を建て替えてこれに

要する費用を請負人に負担させることは、契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるものであつて、請負人にとって過酷であるともいえないのであるから、建て替へに要する費用相当額の損害賠償請求をすることを認めても、同条但書の規定の趣旨に反するものとはいえない。』

五 建て替へを認める判決が最高裁判所で出たことは、民法の実質的変更を意味します。この判決により建築業界も大きな反省が求められるでしょう。私達も長年主張し続けてきたことがやつと最高裁で認められたもので、意義ある判決です

### 建築Gメンの横顔

「建築Gメン」とは、当会が行う認証試験に合格し、登録を行った者の名称です。検査業務に必要な知識と技術を有した専門家です。今回は、塩田清氏を紹介いたします。



建築 G メン  
登録番号 01003  
東京都西東京市

### 建築Gメン 塩田 清

私はゼネコンで施工管理業務に数年携わり、その後、設計監理会社に数年間在席し、設計監理の経験を体験しており、昨年より「NPO 建築Gメンの会」に入会して、

多岐に渉る技術研修と講習会等々を経験しており、漸く建築Gメンとして認証され、先ずは建築Gメンの会の精神に法り誠意邁進する所存であります。

事務局への依頼物件も多種多様であり、個々の特徴に沿った対応をして参りたいと考えております。

建築Gメンの会に入会して、数々の物件に対応して参りましたが、建築物の良否は、施工業者によつて左右される部分が多く、なお設計監理のもと施工が着実になされた場合は、必ずや欠陥等の不具合、杜撰等は発生しないものです。

この度、依頼物件のうち、2件の工事中のものと建物完成引渡し前の物件で不良施工業者の欠陥問題を解決すべく「NPO 建築Gメンの会」の副理事長である法律事務所 田中先生に相談依頼し解決

いたしました。

問題の多くは、設計監理不在、施工業者の技能不足等色々要因があります。依頼物件に対しては、第三者の立場になる建築Gメンとして徹底した調査を実施する所存であります。

先ずは、「NPO 建築Gメンの会」の益々の発展と繁栄を祈念したいと思います。

## 横浜グループで

### 活動拠点を設けました。

#### 『横浜市市民共同 オフィスを入居』

オフィスに入居

社員 磯辺 重夫

社員 田岡 照良

ある日、新聞の小さい記事から「横浜市市民共同オフィス」入居募集を知りました。

9月上旬募集・9月20日入居希望者によるプレゼンテーション(本郷社員と田岡社員が担当)を行い、9月末入居案内が届きました。

横浜市が「新しい都市経営への取り組み」として民間団体へ入居を呼びかけ、管理団体として1団体と民間団体14団体が入居する事になりました。これは、横浜市が中区馬車道にある旧富士銀行横浜支店(歴史的建造物)を買い取り、その利用が具体化するまで、暫定的利用として1年間、入居費

1万円/月で、1ブース約5㎡のオフィスをパーティションで区切り、NPOなどの各団体に貸し出すものです。

10月10日オープンングセレ

モニーがあり、中田横浜市長をはじめ、市議会議員他地元の名士が

多数出席、盛大に『横浜市市民共同オフィス』の開所を祝いました。

セレモニーでは各団体の活動が大画面で紹介され、『NPO建築G

メンの会』も紹介されました。無

事セレモニーが終了し、続いてパ

ーティーに移り、再度大画面を使って各団体が活動内容の説明しました。当会は、磯辺が説明者とな

ってPRにつとめました。

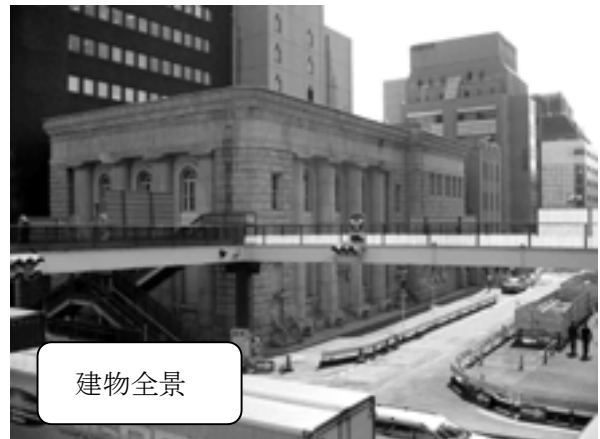
今後1年間ではありますが、この場所が『建築Gメンの会』の発

展に役立つ事と大いに期待しています。今後、横浜グループは、横

浜市市民共同オフィスを拠点とし、まとまっていきたいと思っ



相談風景



建物全景

10月24日横浜グループの会議を開き、周期的に担当を決め、オフィスと電話の管理を行い、横浜グループのメンバー全員で、統一をとるよう決議しました。

このオフィスには町内会があり、メール等による繋がりを持っています。

行政との連携を深め、『建築Gメンの会』の公益性を横浜から発信していきたいと思えます。

所在地と連絡先は下記のとおりですので、近くにお越しの節はお立ち寄りください。

(所在地)

横浜市中区本町4の44

(馬車道商店街)

(Tel/fax)

045(662)0260

### ワッペン作戦 検討中!

#### (悪徳リフォーム業者対策)

事務局長 中山 良夫

近年、悪徳リフォーム業者による被害が大変増えてきています。

本会においても、建築Gメンが消費者センター等から依頼を受け、調査・鑑定をしています。いずれも、高齢者を狙って必要ない補強工事を行っていたり、高額な契約を交わしていたりします。そして、悪徳業者は工事を行うと、NHKのシールと同じように、消費者の玄関上部に業者のシールを貼っていきます。恐ろしいのは、そのシールを見つけて、同じ業者や、同業者他者が再び訪れ、別の工事を次々と契約していくことです。それによって、数千万円もの金額を騙し取られる消費者もおり、「契約して行われた工事が必要な工事であったか調査して欲しい」「悪徳リフォーム業者に騙された」と

いう当会への調査依頼・相談が、最近増えております。

そこで、当会では、悪徳業者が近寄らないように、消費者の家の玄関上に、当会の名前、マーク、電話番号の入ったワッペンシール(1枚3円程度)を貼ることを、検討中です。万が一悪徳業者が訪問してきても、「おかしいと思つたら、契約前に、このシールの番号に電話して欲しい」旨を消費者にアピールすることで、悪徳業者と消費者が契約するのを未然に防ぐことが目的です。最終的には、悪徳業者が玄関上部に貼った当会のシールを見て、消費者を訪問するのを防ぐことが出来ればと考えています。

また、今後増えるであろう被害者からの相談・調査依頼に対応するため、研修会を行う予定です。

### ワゴン車に

#### ロゴマークが付きました

当会のワゴン車に、先日誕生した、「建築Gメンの会 ロゴマーク」が入りました。紺色のマークが白いボディに映え、カッコイイ姿に変身です。



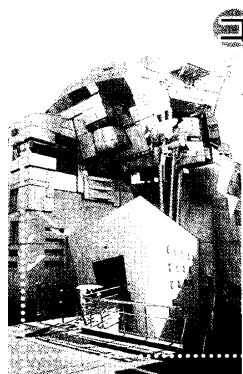
#### 事務局からのお知らせ

##### □ 電話相談担当者予定

12月の予定は次のとおりです。

- ・ 石岡社員(2日)
- ・ 塩田社員(6日)
- ・ 広瀬社員(14日)

※皆様方のご協力をお願い申し上げます。



カラハジマル。

### 学校法人 鹿光学園 青山製図専門学校

● 建築・インテリア・機械・CADの専門学校 ●

〒150-0032 東京都渋谷区鶯谷町7-9  
TEL03-3463-0901(代)

[URL] <http://www.aoyamaseizu.ac.jp/>  
[i-mode] <http://www.aoyamaseizu.ac.jp/i/>  
[E-mail] [info@aoyamaseizu.ac.jp](mailto:info@aoyamaseizu.ac.jp)

9月・10月の調査依頼実績(※は社員に直接依頼があったもの)

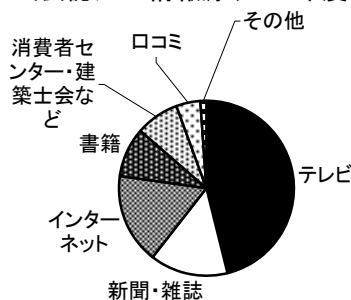
物件都道府県	内容	担当調査員 (*は建築Gメン)
千葉県	在来 築半年 異臭、雨漏り、結露など※	石岡 善正
神奈川県	マンション騒音調査	田岡 照良*
東京都	2×6 主要工事の検査	塩田 清*
東京都	2×4 建売住宅 計画中物件のチェック	田岡 照良*
神奈川県	在来木造 小屋裏・床下などの検査	本郷 成史*
神奈川県	2×4 工事中 雨による構造材の影響の調査	田岡 照良*
神奈川県	温水式床暖房工事の検査	保留
神奈川県	中古住宅(購入済)の瑕疵補修請求の為の調査	磯辺 重夫*
東京都	リフォーム工事のアドバイスとチェック	渡邊 智理
広島県	在来 築3年 床の沈みの補修工事について	西山 勝敏
埼玉県	在来3F 雨漏りの調査	大川 照夫*
神奈川県	リフォーム工事(施工済み)のチェック	田岡 照良*
東京都	築1年 漏水の原因とその2次被害に関する調査	大川 照夫*
東京都	屋上防水工事前の診断	大川 照夫*
東京都	建売 2×4 購入前の設計図書と物件のチェック	塩田 清*
埼玉県	在来木造 工事中の検査	加藤 剛*
埼玉県	在来木造 アパートの改修工事のチェック	鈴木 松五郎*
埼玉県	工事中の検査(途中まで)※	槻田 昌明*
千葉県	在来 建築中物件の検査	松下 峻夫*
神奈川県	マンション(312戸) 崖崩れの原因と適切な施工方法	川村 昇進*
東京都	RC造マンションの内覧会の立会い 図面のチェック	大木 昭治*
埼玉県	築17年(在来)の中古物件を購入 基礎に亀裂	塩田 清*
栃木県	2×4 工事中の検査※	佐藤 賢典*
東京都	RC造4F 築25年 防水にまつわる調査	大川 照夫*
神奈川県	建替え 基礎形状の判断と見積のチェック	松本 博至*
神奈川県	2×4 建売 契約のチェックと工事中の検査	磯辺 重夫*

りものン加露ト増昨6 □  
ま高なタえ出に！年2当 相本  
すま場し、しまコ度8期 談年  
りでな消たスン比件の 業度  
つのだ費こコス4あ相 務前  
つ認公者とミタ4り談 報  
あ知共セににン%、は 告

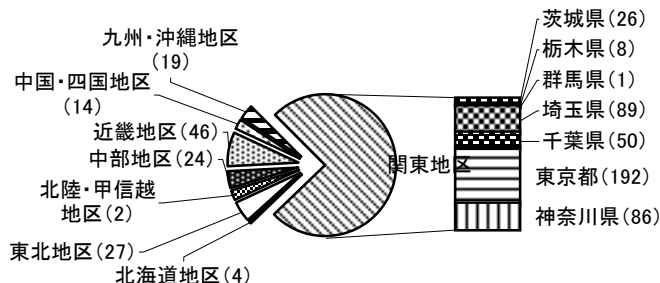
相談内容の内訳(2002年度前期)

相談内容	件数	割合
調査依頼	270	43%
瑕疵問題	155	25%
契約問題	44	7%
業者と紛争	26	4%
土地相談	17	1%
マンション問題	13	1%
業者探し	11	3%
設計問題	9	2%
近隣問題	7	2%
賃貸問題	5	1%
その他	62	10%

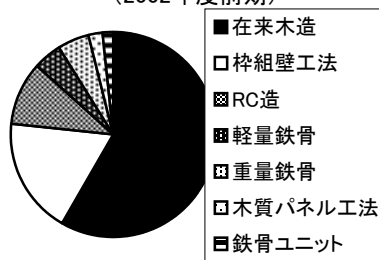
当会認知の情報源(2002年度前期)



地区別相談件数(2002月前期)



相談物件の構造の内訳(2002年度前期)



月毎の相談件数とテレビ出演との関係  
(2001年4月～2002年9月)

