

# 第 18 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/>



- 欠陥住宅問題の解決法 1
- 建築紛争裁判例紹介 2
- イベント報告
- 東京都消費生活センター消費者講座…………… 3
- 依頼者からのお便り…………… 4
- 建築 G メンの横顔…………… 4
- 事務局からのお知らせ…………… 5

## 連載企画(第一回) 欠陥住宅問題の解決法

この連載は、今年2月15日東京地区講演会においての公演内容をお届けする全3回の企画です。住まいのトラブル解決のために知っておきたい法律の知識や建築紛争の仕組みなどを紹介していきます。

弁護士 山本 孝(当会社員)

弁護士の山本でございます。建築 G メンの会ができる前から欠陥住宅の訴訟に取り組んでまいりました。皆さんの関心はいろいろな所にございます。建築の専門家の話を聴きたいとお越しになっていらっしゃる方が大多数なのであると思えます。

また実際に訴訟に悩んでいる方、欠陥住宅を抱えている・悩んでいる方がどの程度おられるか分かりませんが、これから建てようとか・建築中であるとかの方も、欠陥住宅という被害に遭った場合には、最終的には、裁判所という所で解決せざるを得ないということでございます。

裁判所はいろいろな部署に分かれています。建築を専門にしている部というのが従来ありませんでした。最近建築訴訟が増えてきたので、東京地方裁判所と大阪地方裁判所では、建築専門部を設けました。通常部に残っている建築事件も専門部に廻す形をとっています。専門部ができて2年程度ですので裁判官も移動せずに、同じ顔ぶれで建築を勉強していると感じられます。

訴訟を起こしますと、双方の主張を出します。主張に対応した証拠・証拠書類・契約書などを出して、それで足りない時には証人調べ・証人尋問となります。専門部ができて、多くを調停に移行することが主流となっています。

調停は、法廷を使わずに、調停審議裁判官と2人の調停委員(1級建築士・弁護士)の3人で調停委員会を開きます。事件の中身によっては、構

造の専門家・地盤の専門家を加えて4人の構成になることもあります。が、一般には3人で進めます。証拠として何を出さなくてはならないかといいますと、請負契約書・売買契約書です。契約書の種類はいろいろあり非常にさまざまです。紙1枚というのもあります。まず契約書がしっかりしていないといけません。建物の大きさ・面積の記載のないものもあり、幾らでいつまでに建てるとしか書いていない、この様な契約書に出会うと弁護士は非常に大変です。



住まい 110 番講演・相談会(東京)で講演する  
山本弁護士

建築確認をしてあると、だいたい図面は出てきます。本来は、他に契約書についた図面が欲しいですね。契約書には、どの建物を、幾らで、いつまでに建てて、代金の支払方法・時期などが書いてないといけない。ここに図面がついていない契約書が非常に多い。

見積書これも付けて欲しい。簡単なものから詳しいものまでありますが、1・2枚のものではどのような部材で造るか分からない。設計図の詳細なものである程度分かるのですが、見積書でないと分からないこともある。例えば、コンクリートの使用量などは、ちゃんとした見積書があると分かりやすいといえる。契約書・図面・見積書がきちんとしたものがない場合には、打合せ記録というものでも役に立ちますので、是非、建築途中で話した内容を書いたものなども、「家が立派にできた。」「安心して住める。」「というふうになるまでとって置くと良いか」と思います。

家の中身はそのような書類で決まり、住宅金融公庫を利用すれば公庫の仕様書とか、大臣認定の家の場合には認定図書がありますので、それらの書類が必要となります。欠陥建築(多くは住宅)問題の判例には、高層ビルではなく、木造2・3階建てから6階建てくらいのビルのが、判例としてあります。欠陥住宅を造らない会社・業者はどのういものかといわれても何ともいえない。というのは、有名ハウスメーカーはたくさんありますが、確かに工場で企画して、材料・部材などを決めていきますので、欠陥は生まれないと思っていたら、やっぱり下請けに出しますので、そちらがきちつとやるかどうかによく係つてくる。

ハウスメーカーは監督が現場を見に行き、下請けを監督すると言っているのです。担当している棟数により不十分という場合も出てくる。ということは、実際に現場に来る下請けさんにより当たり外れが多い。地元密着と言つ会社もあります。こちらも下請けに依存している会社もある。

知り合いの工務店・大工さんは、新しい技術があるのか、自己流じゃないのかと、なあなあになつて問題が発生する。いろいろな人の評判を聞き、しかるべき建築の専門家に別途で監督をお願いして家を建てる。いろいろ選び考えたらよろしいと思います。

話のついでですが、技術を持った職人さんが減っているのじゃないかと思えます。大工・左官・電気・設備・・・職人さんの地位を上げてあげないといけないと思います。職人さんが良くなつて、はじめて、よい建築ができるのではないかと考えています。

( 次号につづく )

ハウスメーカーは監督が現場を見に行き、下請けを監督すると言っているのです。担当している棟数により不十分という場合も出てくる。ということは、実際に現場に来る下請けさんにより当たり外れが多い。地元密着と言つ会社もあります。こちらも下請けに依存している会社もある。

**建築紛争裁判判例紹介**  
( マンション床工事による紛争 )  
判例 1  
東京地裁 平成6年5月9日  
A氏(妻・幼児1人の3人家族)が、フローリングにリフォームしたところ、階下のB氏宅に生活音が伝播するようになり、B氏は不眠・ストレスを原因とする顔面神経麻痺などの症状が出るようになった。  
B氏は、再三にわたりA氏に改善を申し入れたが対応がないために、売却転居にいたつた。このことによる慰謝料と、マンション価格減価の損害賠償を求めて提訴した。  
集合住宅においての生活妨害発生には、加害行為の有用性・妨害予防の簡便性・被害の程度と存続期間・双方の主観的、客観的諸般の事情を鑑み、平均人の通常の感性和感覚を基準として判断し、社会生活上やむを得ないものは、お互いに忍受すべきであるとした。但し、限度を超えたものは権利の乱用・不法行為を構成すると解説。  
本件は、フローリングの仕様は程度の低い物であり遮音性が低下し

イベント報告

たことは推認できる。フローリング床の音は継続するが、完全な防音工事も仕様・費用などで実務的でない。同時にA氏の家族構成は最小で、生活騒音の発生は短時間である。B氏の申入れ後には、絨毯を敷き、子供の遊具を制限するなど配慮をしている事から注意義務は果たしている。この種の騒音は、各人の感覚・感受性に依存の上、生活者同士、日頃の間関係も影響を受け、気にすればするほど我慢ができなくなる性質がある。その為、平均人の通常感覚を基準として判断するよりない。

裁判所の判断 B氏の請求は棄却

当会顧問中村幸安氏(前理事長)が、東京都消費生活総合センターで6月16日・7月1日に開いた消費者講座は、『知っておきたい!住まいのリフォーム・その契約のポイント』と題して開催した。

悪質リフォームの典型的手口、小屋裏・床下排気機器の取付けを許すと、「私は、建物の知識はありません。」といっているようなもので、次々と営業マンを呼び込むことになる。



リフォームは、壊さないこと分からないこともあるために、見積が大雑把になるが、工事業者の選択・見積と契約書の検討が大

切になる。安すぎる見積・一式工事として、内訳のない見積は注意が必要。

判例2

東京地裁八王子支部 平成8年7月30日 C氏は絨毯がいやで、フローリングにリフォームした。その後、階下のD氏が、騒音・生活妨害により肉体的・精神的苦痛を受けるに至ったとし、慰謝料とフローリングの撤去・絨毯への復旧(差し止め)を求めて提訴した。

判例1にある通り、集合住宅においては受忍限度を超えるものは不法行為を構成する。

本件はフローリングの有用性は認められるが、階下への影響を認識しながら、事前の対策は不十分で、

マンションの規約・細則にある、承認・届出なしで施工した。使用されたフローリングは遮音材のない物で、遮音性能は数倍感化し、C氏的生活騒音のすべてが階下に響くようになった。D氏は、C一家の就寝後に休み、D氏は、C家の起床により目覚める生活について事実を認定する。

遮音性のあるフローリングの使用は、相当程度有効で費用もそれ程は掛からない。C氏の行為は芳しくなく、2年半にわたり、早朝・深夜に及び、平均人の通常感覚を基準としてもなお、受忍限度を超える不法行為を構成している。

契約は、口約束は避け必ず書面で行う、最低でも以下は明記する。

- 1) 請負工資金額
- 2) 工事部分の図面・工事の仕様、使用材料
- 3) 工事にかかる期間
- 4) 正式な会社名、代表者、工事担当者のつきりしない契約はしない。
- 5) 支払いの方法、着手前に全額支払は絶対にしない。完成後の支払いが望ましい。

裁判所の判断 C氏は、D氏に慰謝料を支払うこと。

フローリングの撤去・絨毯への復旧は、フローリングの有用性があること、C氏に相応の費用と被害が生じること、管理組合の勧告を一旦はD氏が受け入れたことなどにより、直ちに是認することは困難として、請求を認めない。

慰謝料請求の違法性と、差止請求の違法性には差があり、判例の傾向を示している。

- 6) アフターサービスの期間の明示。万一紛争となった場合は、裁判所で争うと明記する。それ以外では、消費者に不利なことが多い。

業者選択では、無登録業者は請負金額が限定されるので、金額を分けて契約するのは危険。図面作成も無資格者ではできないものが多く、建築士法違反を避けるべきと話し、業者の手口に乗らずに、『建築Gメンの会』に相談する様にと講義を終えた。

依頼者からのお便り  
～千葉県青山孝男さんから～

NPO建築Gメンの会へ

私がこの会を知ったのは、今回自宅の建て替えにて住建メーカーに對する不安を抱いたのがきっかけでした。何社かの住建メーカーから「一番熱心で一番信用できる」ところを選び契約をしましたが営業から建築部へ引き渡された後、思うようにいかず連絡ミスなどから1ヶ月近く何もされないままでした。「一番熱心で一番信用できる」という考えは途端に「不安」に変わり、今後のことを考えると任せて良いものか、どうしたら良いのかという思いでいっぱいでした。そんな時家族がインターネットでNPO建



建築Gメンによる工事の第三者検査。欠陥住宅を防ぐ手立ては、信頼できる第三者の専門家に現場をチェックしてもらうこと。

築Gメンの会を検索し電話をして相談したところ、とても親切にそして親身になりお答えいただきました。結局 家を建てるなどということとは一生に何回もあることではなく、まして素人の私にとって住建メーカーとの交渉は、一般ドライバーがF1ドライバーに勝負を挑むようなものと考え優秀なピットサービスの力無くしてはレースに参加することさえままならぬと思えました。

何が不安なのかと申しますと、どのように進めて良いのかが判らないことで、知らなければそのまま通り過ぎてしまうことでした。住建メーカーも「お客様の立場に立って」と言いましたが、悪意は無くとも所詮他人事というような感も少なくなく、そんな中建築Gメンの方が味方になってくれていることは非常に心強く思いました。第3者の立場で冷静に判断して頂いたことで、住建メーカーも気が引き締められ完成に至ったと深く感謝する次第です。

本当に有難うございました。

青山 孝男

### 建築Gメンの横顔

建築Gメンとは、  
本会の設立趣旨書において、


本会は、わが国から『欠陥建築』を無くし、『欠陥建築』で悩む人を救い、『欠陥建築』を作らない優秀な生産者を紹介することにより、建築・住宅産業の正常な発展に寄与することを目的とします。

- 一 自ら審査・監理技術の向上の為の研修を行う
  - 二 生産者に対し、消費者の意識を正しく伝える活動を行う
  - 三 消費者に対し、『賢い消費者』になるための情報を提供する
  - 四 不動産売買を行う技術者を持たない業者に代わり、物件の監理・検査を行う
  - 五 大型・高価調査機器のリースを会員に対して行う
  - 六 売買・請負契約関係に於ける係争に対し第三者的に技術鑑定を行う
  - 七 消費者・生産者に対し、Gメンを公表し、日常的な相談窓口となる
  - 八 その他、欠陥建築を防止するため活動を行う
- とし、建築Gメンの認証試験を行い、「建築Gメン」を会として社会に送り出しています。今回は、東京都の建築Gメンの二名をご紹介します。



登録番号 01014  
所在地 東京都練馬区  
得意分野 建築一般/施工管理

ただだ まなぶ  
高田 学



登録番号 02006  
所在地 東京都足立区  
得意分野 地盤に起因する鑑定

かわむら しょうしん  
川村 昇進

事務局からのお知らせ

相談・調査業務報告

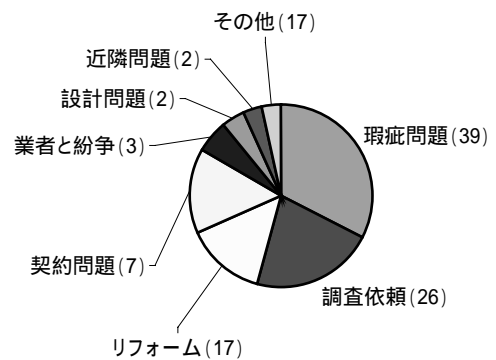
03年度第6月期は、113件の電話相談、25件の調査依頼がそれぞれ寄せられました。

季節柄、雨漏りの相談と枠組壁工法(2×4)の工事中の相談(躯体が雨ざらしだが大丈夫?など)が多くなりました。いずれもカビを併発しているケースが多く、相談者の方々のカビに対する感覚は非常に鋭いものがあるようです。

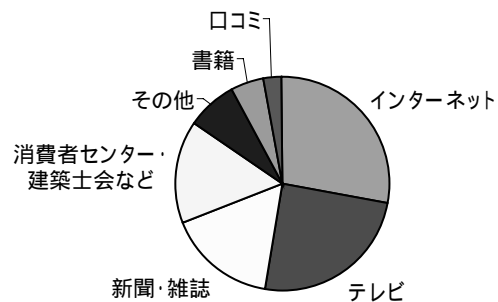
03年度6月期 調査依頼の内容

都道府県	内容
山口県	S造 総合瑕疵鑑定(係争中)
東京都	地盤改良工事の必要性の検討(相談)
東京都	2×4 建売物件の購入前の検査
埼玉県	S造 設備・壁亀裂を中心とした調査
埼玉県	在来 2F 工事中の検査(基礎工事に不具合がある)
東京都	契約のチェックと工事中の検査
千葉県	竣工検査
茨城県	軽量鉄骨造 訪問販売によるリフォーム工事の妥当性についての調査
埼玉県	マンションの長期修繕費用についての相談
東京都	土台の腐食、等リフォーム前の診断
埼玉県	マンションの大規模修繕が適切であったかどうか(係争中)
東京都	リフォーム工事 第三者の検査
茨城県	妥当なリフォーム工事が行われたかどうかの調査
東京都	契約のチェックと工事中の検査
東京都	コンクリートの強度に関する調査
北海道	基礎の欠陥等
東京都	マンションの内覧会の立会い
埼玉県	不同沈下 補修の工法の検討と費用の見積り
埼玉県	中古物件(築2年、在来)の購入前の検査
東京都	リフォーム工事前の建物の診断
神奈川県	マンション内覧会の立会い
茨城県	雨漏り等発生。建物の評価と補修費用
千葉県	マンションの内覧会の立会い
千葉県	新築物件 総合調査
	新築物件 柱の亀裂など 構造のチェック

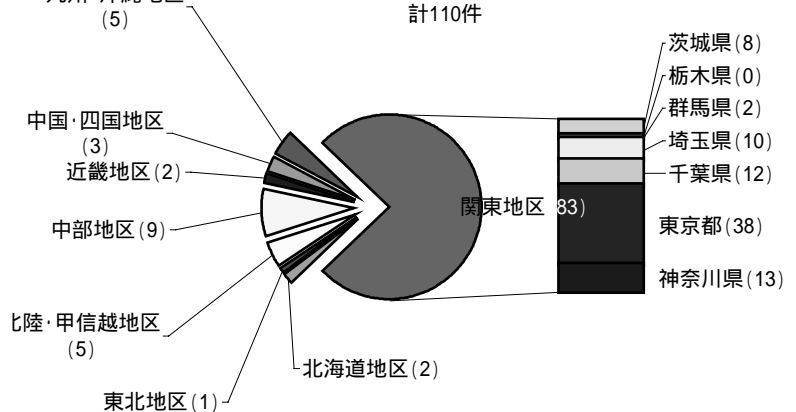
相談内容の内訳(6月期) 計113件



当会認知の情報源(6月期)



6月期地区別相談件数



イベントや相談などを通じて、広く配布しているリフォームの訪問販売が来なくなった」などの声が寄せられています。

## 住まい110番

### 講演会・建築無料相談会

住まいに関する講演と住まいの悩みの相談を受け付けるイベント「住まい110番」。今回は特に、これから住まいづくりを予定されている方に役立つ情報を盛り沢山提供いたします。会場は駅からも近く便利な場所となっておりますので、皆様お誘いあわせの上、お気軽にご参加下さい。

### 『住まい110番』

講演会

「欠陥住宅をつかまないために」

講師 一級建築士 本郷 成史

(NPO建築Gメンの会社員)

「設計者の選び方」

講師 一級建築士 田岡 照良

(NPO建築Gメンの会常任理事)

「私がお家を持つなら」

講師 作家 新井 満

(第99回芥川賞受賞)

建築無料相談会

「新築、リフォーム、欠陥、その他

住まいに関する相談・質問」

相談員 当会社員(建築Gメンの会横浜グループ担当)

の会横浜グループ担当)



日時 03年8月9日(土)

午後1時30分～5時分

場所 「関内ホール B2

青少年育成センター 研修室1

交通 JR・京浜東北線 関内駅

徒歩5分

市営地下鉄関内駅9番出口

徒歩1分

入場 無料(定員60名)

お問合せ 横浜市市民活動共同会

フィス内 NPO建築

Gメンの会横浜グループまで

TEL/Fax 045-662-0260

主催 NPO建築Gメンの会

協賛 (株)エイブル 横浜グループ

後援 横浜市

後援 横浜市

後援 横浜市

後援 横浜市

日本経済新聞7月30日号夕刊、週間ダイヤモンド(7月5日号)に当会が取材に協力した訪問販売によるリフォーム工事の被害の記事が掲載されます。ニユースプラス1(7月24日放送)の欠陥住宅の特集(都内2x4建売物件)の取材に協力しました。放送では中村顧問が現場の解説を行っています。

当会の神奈川県在住メンバーで構成している横浜グループで、中尾地質設計事務所代表の中尾先生をお招きして「活断層とその工学的評価」のテーマで勉強会を行いました。

編集後記・次回の予告

今年度は、会報担当3名が、それぞれの色合いで会報発行に取り組みます。執りかかってみると、なかなか思い通りにいかない事ばかりで、人の苦勞をしみじみと気付かされます。年間活動を予定通りにこなすには、先行した周知が大切です。会報を広く一般に届ける名案は・・・宿題はまだまだ山積みです。(Tu)

広告欄

～人気急上昇中～

温水式床暖房システム

住まい造りに安心を

10年保証

保証住宅登録店・京葉ガス提携工務店

共栄産業株式会社

千葉県柏市南増尾 5-17-34

0471-76-2230 FAX 0471-76-2270

H.P <http://www12.ocn.ne.jp/~kyouei.s/>

E mail [kyouei@sweet.ocn.ne.jp](mailto:kyouei@sweet.ocn.ne.jp)

会の活動にご協力ください!

会員の種類	年会費
社員	24,000円
消費者社員	12,000円
会員(個人)	6,000円
会員(団体)	48,000円

ご入会の際は入会申込書が必要です。