

第20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/>



目次

- 欠陥住宅問題の解決法 1
- イベント報告 1
- 第一回研修会 4
- 公庫仕様改訂 5
- 建築Gメンの横顔 5
- 事務局からのお知らせ 6

連載企画(最終回) 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。最終回の今回は法律や訴訟関連の話を中心にお届けします。

弁護士 山本 孝(当会、社員)

(前号よりつづき)

「欠陥建築への対処法」

欠陥の問題に実際、ぶち当たった場合のことをいくつかお話したいと思います。まず、メーカーさんの資料を十分取り揃えて欲しい。資料の呼び方は、技術的なテクニカルデータと呼んだりいろいろあるかとは思いますが、最初に売る時に、広く配っているパンフレットや公表しているデータ類があります。それをきちつと見て欲しい。なぜそうかという、施工方法についてきちつとした説明が載っている場合が多いからです。それらがもし守られていなかった時、「守っていなくて(メーカーは)大丈夫だ」という言い方をしてくる場合があります



あるにも関わらず、その会社の技術者は、法廷の場に来れば、大した影響は生じませんと証言したりします。だから、メーカーは何を言っているのか、公式の場では何を言っているのか、きちつと集めて頂きたいと思います。

最近でも、外壁のALC板の話なのですが、そのALC板の取り付け方法に問題があつて、ALC板の取り付け方の不備について、メーカーの方の証人はなんて言ったかという、「大した問題は生じません、軽微な影響だけです」と証言したんです。そこで、メーカーのパンフレットやらインターネットの情報を見ました。いくつかの注意点として、「これらを守らない建物は、阪神淡路大震災では、壊滅的な被害を受けました」と書いてありました。メーカーのパンフレットとかインターネットでは、「施工方法を守らないと壊滅的な被害を生じる」と書いて

さらに、先程、東京地裁専門部が出来ましたと言いましたが、一般の裁判所では、専門用語まではいかないちよつとした建築用語でも一般の裁判官は通常分かりません。だから、やっぱり本とか辞典とか、用語についての解説資料も裁判所へ出さなくてはならない。裁判官はだいたい三年で裁判所を異動することが多いですから、建築紛争は初めて扱うという裁判官にあたることも間々あります。欠陥住宅に悩んでいる方は、いくつも建築の本を読んで建築用語に慣れてしまいますが、一般の裁判官はそうではないですから、つまり建築用語を裁判官に説明しながら、一般的な施工方法は、どうなのかというものを巡って争わなければいけなくなります。裁判では、基礎的な用語の文例も出されたら良いかと思えます。

「損害賠償請求と遅延損害金」

ちよつと訴訟の話で難しくなりませんが、現実に訴訟になっていく人またこれからなりそうだとする人に、一つだけお話ししたいことが「相殺」の問題なのです。「あいごろし」と書く「相殺」です。全部代金を払ってしまったから、欠陥が発見された場合は、損害賠償請求訴訟ということで、建て主・買主の方が被害に対して、損害賠償の請求するわけですが、ところが、建築の最後の段階で欠陥が発見されて、代金の支払いを保留するということがよくあります。1千万や2千万という代金を保留したまま、他に住む場所がないからと、代金支払いを保留している家に住んでしまう場合が結構あるんですね。そのようにして引渡しを受けたと見なされることを行うと、そこから遅延損害金というものが発生します。利息ですね。今、民間連合契約になって、少し安くなっていますけれど、四会連合ですと年36%ぐらいの利息になっていますので、損害金としては、1千万があつという間に2千万に膨らむようなケースがあるんですね。だから、ある事件で

は、未払いが2千万か3千万ぐらいありまして、時間の経過と共に利息だけで一億何千万円になってしまいました。その場合の利息はどこから発生するかと言いますと、契約書では引渡しするときから発生することになっていました。ところが、欠陥があつた場合は、「いつから発生するのか」ということがそうではない場合があるのですが、最高裁判例が平成9年にでまして、二つ同じような趣旨の判例が出ました。瑕疵の損害賠償請求権と請負残代金を相殺する意思表示をした時から遅延損害金が発生するというものです（この判例を知らずに、引渡しのときから遅延損害金が発生すると言ふ判決を書いた裁判官もいました）。つまり、相殺の時期が重要になるのですが、相殺の意思表示を訴訟の最初の段階でやっておけばそこから遅延損害金が発生するわけですが、相殺をわざわざ引き伸ばした後で相殺するとすると、仮に建て主の方が負けて、遅延損害金を払うにしても、なるべく後で相殺したほうが有利になります。逆に建築主から請求している場合には、早く相殺す



住まい110 番講演・相談会 (03/2/15 東京) で講演する山本弁護士

れば、早く遅延損害金がつきやはり有利になりますので、相殺の時期をどこにとるか悩むところです。どっちにしる損害金をあまり考えないで勝負と言ふときは、同時履行の抗弁権と言ふものを使うのですが、「瑕疵を直すか瑕疵の損害賠償請求権を貰うまでは、請負代金・残代金は払いませぬよ」という抗弁ですね。それを使うと両方とも遅延損害金が止まったままです。

で、相殺するかどうかが、頼んでいる弁護士さんの考え次第になりますね。抗弁権を行使するということも押さえておかなければならないと思います。

「争点の対比表について」

裁判になった時の双方の主張を、争点の対比表という形で整理するということをよくやります。その対比表は、一例としてある地裁の場合を挙げると、初めの行に番号、次に瑕疵の名称、部位、根拠、双方の主張、といった並びになっています。番号は単に順番をつけただけですが、「瑕疵の名称」と言ふのは、なんでも良いのですが、特徴を捉えたような名前を付けていろいろ話をする時に分かりやすくするということです。「部位」というのは瑕疵が何処にあるかと言ふことです。次は、何がいかんのかと言ふことで、「根拠」として、法の20条違反、施行令の36条違反、証拠はここにあるのように原告は主張します。欠陥を主張する場合は、法令違反か、契約違反もなければ、通常の施工方法違反を主張することになります。通常

の施工方法違反とは何かといったら、住宅金融公庫の仕様であるとか、公共建築物の建築の仕様とか、日本建築学会の標準仕様がありますね、そういうものが基準になります。

それに対して被告は何を言っているかというところ、「乾燥しただけだ、木材は乾燥したらやせる。乾燥したんだからしょうがない」「このような具合に言ってきました。これら主張の対比表というのを作っています。もう一つ例を挙げますと、耐火仕様違反があり、法令違反であることを主張したとします。これに対して業者の方が、「建築費を安くするため、法令違反を承知で、建築主が強引にこういう風にとりしてもやれといわれてやりました」と開き直ってくるケースがある。このような双方の主張の食い違いなどはっきりさせたりするために、争点の対比表を作って、争点整理のようなことをやっております。

「瑕疵担保期間について」

最後に、瑕疵担保期間についてですが、つまり損害賠償や瑕疵の修補を請求出来る期間なのですが、それ

は契約書に書かれている場合が多いです。しかし契約書にどう書かれているかということだけでなく法律の規定がどうなっているか知っておいていただきたいと思えます。

まず、請負契約か売買契約かということなのですが、今新築ですと、いわゆる品確法といわれている「住宅の品質確保の促進等に関する法律」というものがあって、ここでは、構造耐力上主要な部分である基礎とか軸組とか小屋組みとか、および雨水の侵入を防止に係る部分ですね。これらは、法律で引渡してから10年になっていますから、それについては、10年の瑕疵担保期間が誰でも受けられる。そういう主要な部分でない部分は、請負の契約書とか売買に関する民法の規定に従う。法律はどうなっているのかと言うと、請負の場合、木造建物の場合で5年です。堅固な建物は10年です。契約書に明記してあるものは、その期間を大体短くしてあります。一〜二年というものが多くあります。民法の規定というのは任意規定といって、当事者の合意で勝手に変えられるという規定だからです。品確法の10年の部分は

変えられません、これ以外の対象部分は契約書で短縮されているというのが実情です。売買の場合は、瑕疵を知った時から一年というのが法律の規定になっている。これも任意規定ですね、だから引渡しの時から1年とか2年になっている。そういう意味では、何にも書いていない契約書というのは、最初だめだといいましたが、実はこれのメリット

というのは、瑕疵担保期間が民法の規定に従うようになるというのが、せいぜい良い所ですね。何にも書いていない契約書というのは、瑕疵担保期間が短縮されていない、と言う意味では、結構良い契約書なのかもしれないですね(笑)。瑕疵を知った時から1年でもいいのか、それでは引渡しの時から何年経ってもいいのか、百年経っても発見されてから1年でも良いのかという解釈があってもいいわけですが、これについては確定した最高裁判決がありません。その無制限説と民法の債権の一般の時効期間で10年ですね、商行為については5年ですが、無制限説と10年説で対立したまま、残念ながら最高裁判例で決着していません。引

渡しの時から何年かと言うのは、確定したことは言えません。そういうわけで、建物の瑕疵を発見したら、まず書面を用意します。内容証明郵便で通知するとか、書面で書いて、何月何日、担当者がこれを受領しましたというハンコをもらうとか、そういう形で請求したという証拠を作ってください。業者さんによっては、担当者は非常に誠心誠意で対応しようとするものの、会社として対応しないというケースもあります。そういうことやっているうちに時効になってしまったということがありますので、瑕疵が発見されたら、きちんとした書面の形で通知することが必要です。

最初に、申しましたけれど、家というものは、自分にとつて、家族にとつて非常に重要なものですから、経過を大事にして、子供育てるように見守って、自分も参加して建築していくということが必要なのではないかなと思います。

以上で話を終わらせて頂きます。

2003年度 第一回研修会

この9月13日(土)、14日(日)の2日間に渡り、NPO建築Gメンの会2003年度第一回研修会が国民生活センター会議室にて開催されました。酷暑の厳しい2日間でしたが、当日の出席者数は37名で、皆さん熱心に講義に耳を傾けていました。

第一日目1時

限「建築Gメンが知っておくべき契約に関する知識」というテーマで当会副理事長の田中幸子弁護士が



ありました。契約によって異なってくる瑕疵担保期間の違いは相談を受ける際に、重要なポイントであること、また平成13年4月1日以降に締結された契約に適用される「消費者契約法」に関するお話など現場ですぐに役立つお話でした。

2時限「シックハウスの実態と今後の課題」というテーマでコニシ株式会社事業本部技術部次長の井上

雅雄氏の講義がありました。報道されたシックハウスの実例、調査の方法、実例を上げた原因と症状とその対策、建築基準法の改正と今後の課題



についてと、一時間半の中にぎゅっと凝縮された内容の濃いお話でした。飲酒している人がホルムアルデヒドを発散しているとかシックハウス症候群を治すにはチョコレイト、コーヒー、ココアなどカフェインを含むものを控える等、身近な事柄が印象に残りました。また、シックハウス症候群になってしまった方には化学物質の研究を30年続けておられる前橋の医院の紹介もありました。

3時限「建築のバリアフリー」というテーマで東陶機器(株)東京支社商品技術第1課、空調衛生工学会設備士、福祉住環境コーディネーター2級の江口忠三氏の講義がありました。実例のビデオも紹介され、バリアフリー化に必要なことは「自分の力で」、「安全に」、「快適に」、「(対

象者や家族、ケアマネージャーの話をよく)聞く」、「試す」、「過剰にしない(必要以上に設置しない、過剰な介護はしない)」であることを確認しました。



第二日目1時限「木材物理、木材の乾燥」というテーマで(有)環境創造研究所の黒岩典生氏の講義がありました。木材を均一に乾燥させる方法が紹介されました。関東の方は工場が近いということ但实际上に利用

する機会があるかと思いましたが、私のような地方の者にはその良い製品をどうしたら手に入れられるか(地方発送できるのか、どの位の費用が掛かるのか等)の具体的なお話があれば、尚、よかったですかと思いました。



2時限「建築の瑕疵とは」というテーマで当会顧問、建築Gメン、一

級建築士の中村幸安氏の講義がありました。「瑕疵の概念」、「鑑定への受用」、「瑕疵と認定、判定する規準」



についてと久しぶりにパワフルな中村顧問のお話でした。当日、体調が優れないとのことでしたが、欠陥住宅根絶に懸ける熱いお心は健在でした。

3時限「鑑定書の書き方・事例の紹介」というテーマで当会理事長、建築Gメン、一級建築士の大川照夫氏の講義がゼミナール形式で行われました。実際に当会社員の方が書かれた鑑定書をめぐり、顧問、理事長を交え、熱く意見交換が行われました。終了時間をオーバーするほど皆さん熱心で、これこそGメンの会の研修会であると、浅学な私はただ圧倒されておりました。





第一回研修会は本年度建築Gメン認証試験において受講必須の研修会に指定されています。講義ビデオの頒布をご希望の方は事務局まで。

以上、かいつまんで研修会の様子をご報告させて頂きました。地方といたことで中々こうした研修会に参加できない私でしたが、講義を受け知識を得ること以外に、実際に社員の方々と顔を合わせ、そのご意見を伺ったり、お互いの共通の意志を確認するという意味でも研修会が有意義であることを強く感じました。今後も機会があれば参加していきたいと思えます。最後になりましたが、研修会を開催するに当たり、企画、会場や講師の手配などに尽力された研修部会の方々、事務局スタッフに感謝いたします。

文責 杉山尚子(当会理事)

公庫の工事共通仕様書

3年ぶりの大改訂!

住宅金融公庫の工事共通仕様書の改訂が行われ公庫での説明会があったのでその概要を報告する。

今回の改訂は、改正建築基準法などの住宅関連法制度の整備、施工技術の高度化による施工実態の変化等に対応し、分かり易く使いやすいものとするために大幅な見直しが行われた。

改訂のポイント

一、シックハウス対策に関わる改正建築基準法への対応

・ホルムアルデヒドに関する

建材、換気設備の規制

イ 内装仕上げの制限

ロ 換気設備設置の制限

ハ 天井裏などの制限

ニ クロルピリホスの使用禁止等

二、バリアフリー・省エネルギー対策に関する仕様の充実

・住戸内段差の解消(仕上げり5mm以下の段差を含める、300以上450以下の段差を設けることが出来る場合等)

・廊下及び出入口幅員の確保

保他

・基礎断熱工事の断熱材の厚さを一般・次世代型、義務断熱の各々について掲載等

・断熱材の種類追加・充填工法の断熱材の厚さ等

三、施工現場に対応した仕様・解説の拡充

・布基礎の立ち上がり部分の厚さを変更(120mm以上mmを標準)

・布基礎の丸鋼を削除し、異形鉄筋に統一

・その他諸金物・木材の樹種・木材の防腐、防蟻措置など

四、告示改正等への対応

丸太組構造技術基準の新告示に対応する改訂、日本建築学会の建築工事共通仕様書・同解説(JASS5 鉄筋コンクリート

工事)の改訂に対応し鉄筋工事等の仕様が見直された。

五、公庫技術規準の改正に伴う仕様の追加

公庫技術規準の改正に伴い仕様書の該当箇所を改訂

その他

昨年までは表紙に『平成 年度

版』と表記されていたが、今回の改訂以降は年度ごとの改訂を行わな

いたため『平成15年改訂』と表記されている。今後は大幅な改訂がない限りしばらく『平成15年改訂』を使うこととなる。尚、改訂の詳細については、『工事共通仕様書』の平成15年改訂(全国版)及び『公庫融資住宅

技術基準等の解説』の平成15年度版を参照。改正後の基準の適用は平成15年7月1日以後の借入れ申込み分から。

文責 石岡善正(当会社員)

当会は、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。

建築Gメンの横顔



おおき しょうじ
大木 昭治

登録番号 01015
所在地 東京都文京区
得意分野
施工管理 積算 意匠設計
住まい110 電話相談窓口
03(3657)0845
(平日9時30分~17時30分)

事務局からのお知らせ

講演会・建築無料相談会(船橋)

欠陥住宅と住まいづくりに関する講演を行い住まいの悩み・相談を受け付けるイベントを開催します。皆様お誘いあわせの上、お気軽にご参加下さい。

あなたの家は大丈夫ですか？

『失敗しない住まいづくり』

講演「欠陥住宅を見分ける為の

チェックポイント」

講師 一級建築士 川口晴保

(NPO建築Gメンの会 副理事長)

講演「失敗しない住まいの選び方・

つくり方 住まいは土地選びから」

講師 一級建築士 村田 輝夫

(NPO建築Gメンの会 社員)

建築無料相談会

「すまい110番(要予約)」

「新築、リフォーム、欠陥、その他

住まいに関する相談・質問」

日時 03年11月30日(日)

午後1時～4時

場所 「船橋市東部公民館、

第2・3集会室」

交通 JR津田沼駅/北口から

徒歩約3分

新京成津田沼駅から

徒歩約5分

入場 無料(定員50名)

お問合せ NPO建築Gメンの会

千葉グループまで

TEL 043-225-8093

主催 NPO建築Gメンの会

千葉グループ

後援 船橋市



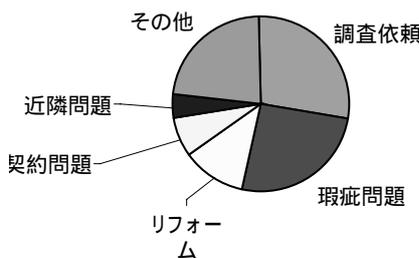
相談・調査業務報告

03年度8月期は、64件の電話相談、26件の調査依頼がありました。(下グラフ・表参照)

03年度8月期 調査依頼の内容

都道府県	内容
東京都	築6ヶ月 トイレ、洗面給水口よりうじ虫が発生
静岡県	マンションの騒音問題の調査(上下)
東京都	S造ビル(8F建) 雨漏りの原因調査
埼玉県	リフォーム(耐震補強)の妥当性に関する調査
愛媛県	床下地合板裏についている白い斑点の分析
東京都	SRC造ビル 屋上防水・断熱工事の施工状況の確認
東京都	隣地高層マンションの杭打ち工事による自家損傷の調査
沖縄県	公共工事による、傾き・亀裂等の被害の調査
東京都	上棟後の検査
東京都	築8年 床下の漏水の調査
東京都	建築全般の相談(シックハウスにも配慮した設計)
東京都	在来木造建売物件 購入前の検査
千葉県	2×6 工事中に雨ざらしであった物件(カビ・虫の発生等)
千葉県	工事中の検査
千葉県	マンション内覧会の立会い
埼玉県	築17年の中古販売物件 床の傾きの計測
東京都	築48年 木造平屋 リフォームの見積りのチェック
東京都	隣家工事による外壁破損被害
埼玉県	増築部分の結露問題の調査
愛知県	リフォーム工事のチェック
東京都	ビル購入前の検査
埼玉県	外部廻りの補修工事について調査
埼玉県	中古物件の総合調査
福岡県	(訪販)屋根補修工事についての調査
千葉県	2×6 工事中の検査
千葉県	木造建売竣工検査立会い

8月期相談内容内訳(64件)



編集後記・次回の予告

「欠陥住宅問題の解決法」と題して三回にわたり、連載してきました。ただ今、当該社員の山本弁護士による講演会の記録が本号で終了しました。ご愛読ありがとうございました。今後も、講演会に参加できない方々のために、各地区でおこなわれた講演会等の記録を折に触れて紹介していきたいと思っておりますので、ご期待下さい。次号の予定は、当会に寄せられた相談・調査事例や依頼者の声を紹介したいと思います。(お)