

第204号

NPO 法人 建築 Gメンの会
 〒154-0001
 東京都世田谷区池尻 2-2-15-201
 発行責任者：理事長 大川 照夫
 TEL 03-6805-3741
 FAX 03-6805-3719
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
 Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 建築Gメンだより
- 「住宅トラブルの芽を摘む」：1
- 改正フロン排出抑制法：：：4
- 事務局からのお知らせ：：：4

建築Gメンだより 住宅トラブルの芽を摘む

文責 理事 蒲生政明
 (建築Gメン 一級建築士)

住宅トラブルの多くは、施工者側の問題によるものです。そのトラブルを調査していると、建築主(施主・注文者)の不注意が一因でトラブルが長引いたり、解決できない事態になることがあります。

建築主は建築の素人ですから、専門的なことが分からないのは当然です。しかし、大きな買い物をするのですからある程度の準備は必要です。例えば、乗用車や冷蔵庫を購入する場合、乗用車が走る仕組みや冷蔵庫が冷える仕組みを知る必要はありません。しかし、乗用車を購入するときは、大きさ・デザイン・燃費・価格等をカタログ等で研究し、店員にも説明を求めるはずで、冷蔵庫も同じことです。

住宅は一生に一度の、価格も格段と高額な買い物です。乗用車や冷蔵庫とは比べ物にならない、慎重さが必要だと思います。ただし、建物を

建てる仕組みまでは理解する必要はありません。検討する最大の目的は、建築主の希望と工事価格をバランスよく実現させることです。これは納得するまで打合せを重ねることに尽きます。その上で無事に完成にこぎつけることです。それには、無用なトラブルを避けるための最小限の知識が必要になります。

住宅トラブルに見舞われた場合、当事者間の話し合いで解決することがベストです。しかし、現実には厳しく、調停や裁判に頼ることもあり、調停や裁判に頼ることもありますが、「言わぬが花子」の水かけ論に陥ることがよくあります。

住宅トラブルでは、水かけ論の先にあるのは被害者側の敗北です。住宅トラブルの交渉や裁判では、被害者(建築主)が問題点を指摘し、問題点を立証する必要があります。話し合い解決であっても、被害者の主張が正しいことを証明する証拠があれば有利に進めることができます。

民事裁判では、裁判所は当事者間に争いがある事実を証拠によって判断します。しかし、証拠がないと

争いは永久に解決できなくなります。そこで、裁判所の判断基準として「立証責任」というルールが設けられています。つまり、被害者が問題である事実を証拠によって証明しなければ勝つことができないということです。

建築Gメンの業務には、契約時の書類等の技術的チェックがあります。工事請負契約を交わす前に、設計図や見積書との整合性のチェック等を依頼されることもあります。その際に、多くの建築主が契約に対して無防備であることを痛感します。

これから住宅を新築される方が、無用なトラブルを避けるために必要とする5つのポイントを紹介いたします。

■ポイント1 急がされないこと

トラブルの発端は、契約を急がされることです。トラブルになった住宅の多くで、「今週中に契約していただければ、これだけ値引きします」「値引きキャンペーンの最後のチャンスです」「今契約される方には〇〇をサービスします」という誘

惑に負けています。これは、人の欲に付け込んだ古典的な営業テクニクなのですが、簡単に引つかかってしまいます。人の持つ潜在的な欲から抜け出すことの難しさだと思えます。

とにかく、契約を急ぐ営業マンには要注意です。そこには営業マンの個人的な理由や会社の都合があるのかもしれない。

その結果、住宅の中身より先に工事価格が決められ、先ず契約することになります。金額を決めてから中身を打合せするので、施工者の方が優位な立場になってしまふことがあります。契約後の打ち合わせにおいて、「このご希望は追加工事になります」となりかねません。その結果、予算が狂ったり、トラブルに発展することがあります。このようなトラブルの芽は、何としても避ける必要があります。

■ポイント2 記録を残すこと

深刻なトラブルの多くで、打合せで決めた内容を文書・メモ・スケッチ等に残していませんでした。注文者は希望したことは実現すると思

っているのですが、請負者の立場は少し違います。希望したことが予算内に収まらない限り、実現することはできないという立場なのです。打ち合わせの多くが、注文者の希望と請負者の利益のせめぎ合い(別のところを削るか、予算を増やすか)により決められていきます。

つまり、打合せとは請負者の承諾が得られるまで、希望と予算の試行錯誤を繰り返す作業といえます。

したがって、打合せの決定事項は必ず、記録として残す必要があります。厳密に言えば、打合せの内容も契約内容になります。その内容は設計図と工事見積書に反映されなくてはなりません。それを怠ると、問題が起きた場合に「言った」ことを証明できないことになります。

身体の不自由な祖母を介護するための新築工事において、車椅子が入れないトイレや浴室が出来上がったというトラブルがありました。注文者は、家族構成を説明し、介護のしやすい住宅を希望し、バリアフリーの注文を希望したのですが、その詳細は施工者に任せきりだったということでした。

出来上がった住宅はその会社の規格住宅であり、車椅子と介護を考慮した住宅ではありませんでした。玄関ポーチには階段があり、玄関にも段差があります。トイレも浴室も最小限の広さであり、車椅子が入ることができませんでした。

しかも、車椅子対応やバリアフリー仕様に関わる記載は、設計図にも見積書にも一切見当たりませんでした。文書・メモ・スケッチにも残されていませんでした。結局、祖母を介護するための住宅という内容はどこにも記録がなかったのです。当然、「言った」ことを立証することはできませんでした。建築主が契約に対し、いかに無防備であることを痛感した物件でした。

■ポイント3 契約書がすべて

工事請負契約は、契約書に添付された図面と仕様書によって交わされます。契約書には、「この契約書は添付の図面〇枚、仕様書〇冊とによって工事請負契約を締結します」と必ず記載されています。

どんなに小規模な工事でも、契約書には工事内容を明示しなくては

なりません。ところが、図面が存在しなかったり、坪単価だけで契約している例が実際にあります。

雨漏りの修理を含む外装工事と水回りのリフォームを頼んだのですが、雨漏りは直らず、トラブルになった例があります。ほとんどが口約束であり、図面やスケッチ等は一切ありませんでした。契約書には、内外装工事、請負代金〇円と記載されているだけです。

屋根は葺き替えたのですが、雨漏りは直りませんでした。屋根の形状が複雑で、高度な板金技術が必要とする屋根に対し、同じ間違いを繰り返したただけだったので。

施工者は、屋根・外壁・水回りのリフォーム工事を請け負ったが、雨漏りの修理は頼まれていないと主張してきました。

確かに、雨漏りの修理という言葉はどこにもありません。この場合もまた、「言った」ことを立証することが困難な事例です。

■ポイント4 工事監理者の確認

建築工事には、工事監理者、工事管理者、また、現場監督と呼ばれる

人がいます。

工事監理者とは、工事を設計図書(設計図・仕様書・設計変更等の打合せ議事録等)と照合し、それが設計図書通りに実施されているかいないかを確認する者であり、建築士でなければなりません。つまり、工事監理者は、施工会社がミスを起こさないように、建築主の代わりに第三者的に現場を監視するという立場の人です。

工事管理者とは、施工会社の現場代理人とも言い、工事の材料、下請け会社や職人の手配、工事の段取り等の工事全般を取り仕切る者であり、施工会社に所属しています。

現場監督とは、一般的に工事管理者を指しており、現場で指図や取り締まりを行う者のことです。

工事監理者の氏名は、確認申請書に記載されています。また、請負契約書にも記載されます。これらは、一般的に請負者側で記載していますが、法的には建築主が選任するものです。その理由は、建築主の利益保護を図るための人だからです。

工事の終了時には、工事監理者は建築主に工事監理報告書を提出し

なければなりません。図面通りに行われていなければ、施工者に図面通り工事するように求め、その求めに従わない場合は建築主に報告しなければならぬのです。

最初に設計事務所に依頼する形態であれば、設計者が工事監理者となり、業務の役割が分かりやすいのですが、施工会社の設計施工という形態では分かりにくくなります。

工事監理者は、施工会社に所属していても法律上の問題はありません。ただし、同じ会社の者が、建築主の利益保護を図り、第三者性を持つことができるかという問題があります。施工会社の多くは、同じ会社の者であっても、建築士の職責においてその責務を果たしていると思いません。しかし、一部の施工会社では工事監理者を名前だけとし、形式だけで済ませる場合があります。その結果、唯一の第三者性が失われてしまいます。

したがって、建築主は工事監理者について施工会社に説明を求める必要があります。名前だけでなく、工事監理の職務を担当する人を確認することが大事です。工事監理者

の氏名が施工会社の社長であったり、現場にこない名義だけの建築士であれば、要注意です。工事監理者を選ぶのは建築主です。自分の責任において、現場の監視効果を確保するための努力が必要だと思います。

■ポイント5 瑕疵保険の勘違い

住宅瑕疵担保責任保険に入っているから、トラブルが起きても安心だと思いませんか。

実は、保険が適用されるのは一部の瑕疵に限られます。この保険にはトラブルを解決するために、紛争処理機関によるあっせん・調停・仲裁という制度もありますが、これも限定されます。

保険と紛争処理制度が適用されるのは、構造耐力上主要な部分と雨漏りに関する瑕疵だけです。結露・断熱工事・床鳴り・内装工事の不具合・設備配管の漏水等の一般的な瑕疵(欠陥)は対象外です。

また、わざと(故意)手抜き工事をしたり、不注意や怠慢(過失)による瑕疵も保険金が下りない場合があります。

したがって、住宅瑕疵担保責任保

険に入っているとしても、トラブルの防止と解決に対しては、万全とは言えないのです。

住宅瑕疵担保責任保険は施工会社が加入するものです。瑕疵が発生し、施工者が瑕疵補修工事を行ったときに、保険金が施工者に支払われる制度です。

瑕疵の責任は施工者にあるわけですから、仮に、保険が適用されないとしても、施工者は自分の費用で補修工事を行わなければならないこととなります。

瑕疵が発覚し、施工会社が補修工事を行おうとしても、保険の適用外だったという場合があります。その結果、施工会社は補修工事を拒否するということになりかねません。

最近、経験した住宅トラブルで、胸に残ったことを紹介しました。特にポイント1・2・3は、工事請負契約の初歩です。「相手を信用していたので・・・」という言い訳は、決して褒められることではありません。住宅トラブルを自分から引き寄せていることと、紙一重であるように思います。

改正フロン排出抑制法

(令和2年4月1日より施行)

文責 副理事長 田岡照良

今年4月1日より、改正フロン排出抑制法が施行されました。

従来より、業務用のエアコン・冷凍空調機器の廃棄等を行う際には、機器に充填されているフロン類を大気中に排出しないよう回収し、「第一種フロン類充填回収業者」に引き渡さなければならぬとされています。空調設備の冷媒としてフロンガスは以前より利用されてきましたが、オゾン層を破壊することでも知られている特定フロン(R-22)は1987年のモントリオール議定書によって、その生産と使用が規制され、今年の4月から全廃となります。

1990年代からはオゾン層に影響しない代替フロン(R410A・R407C等)が普及しましたが、その代替フロンはCO2の数百から数千倍の温暖化作用を有する温室効果ガスです。

大気中への排出を少しでも多く抑制していく必要がありますが、現実には機器廃棄時のフロン類の回収率は10年以上にわたって3割程度と低迷しており、直近でも僅か4割弱に留まっているのが実態です。このような状況を受け、今回の改正フロン排出抑制法ではフロン類(冷媒)が確実に回収されることを目的に、機器廃棄時の規制・罰則が強化されました。

主な変更点

・**機器を捨てる際にフロン類を回収しなければ、「即座に」罰金が科せられます。**

行政指導を経ることなく、即座に刑事罰(50万円以下の罰金)の運用対象となります。

・**フロン類の回収が証明できない機器は、引き取ってもらえません。**

廃棄物・リサイクル業者に業務用エアコン等の処分を依頼する際には、「引取証明書」(充填回収業者がフロン類を回収した際に発行する書面)の写しが必要となります。

・**その他、解体現場等への立ち入り検査等の対象範囲が拡大されます。**

機器ユーザー・管理者は何をすれば良いのか。

1. 保有するすべての使用中の機器に対して、フロンが漏洩していないか点検をする。(3ヶ月に一度以上の目視等による簡易点検&1年に一度以上の専門業者による定期点検)
2. 点検記録を保存する。(機器廃棄後も3年間の保存が必要)
3. 機器の廃棄時には、必ず「第一種フロン類充填回収業者」にフロン類回収を依頼する。
4. 「引取証明書」原本は3年間保存する。

地球温暖化は、世代や人種を問わず地球上に住む私たち全員が抱える共通の問題です。環境を守っていくためにも、機器は廃棄する最後の時まできちんと管理しなければなりません。

事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

総会のお知らせ

▽日時 2020年5月23日(土)
13時30分〜16時

▽会場 都内会場

▽会場アクセス

JR/東急大井町線 大井町駅前

※出席者は、正会員に限りません。

※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、会場出席はご遠慮下さい。

編集後記

ここ山形は、新型コロナウイルスの感染者は大都市に比べ多くありません。しかし、緊急事態宣言が出てからは緊張感が極度に高まってきました。地方には地域の人間関係が根強く残っています。地域の人のことは大抵知っていますし、隣近所は家族のようなものです。いわば、日常的な濃厚接触で成り立っているようなものです。これが今、接触8割減をめざし、家に閉じこもっています。しかし、耐えるだけでなく、家庭内に新たな楽しみを見つけ、長期戦を覚悟している空気があります。「いつ終息するんだろう」から、「みんなで終息させる」に意識が変化しているように感じます。(M・G)