

第 21 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/>



建築紛争裁判判例紹介

建築反対運動のトラブル

判例 1 浦和地裁川越支部

平成 5 年 7 月 21 日

(判例時報より)

事件の概要

自己所有地に、鉄骨 4 階建てマンションの計画を立てた建設会社 (A) に対し、近隣住民 (B) 「複数」が撤回要求の反対運動を起した。

1) B は、A に計画撤回の要求と同時に、下記活動を行う。

- ・ 役所に建築確認を行わない要求
- ・ 土木事務所に建築反対の陳情
- ・ 街路に建築反対の立看板・垂れ幕の設置
- ・ 一般住人に反対のビラを配布

2) A は、建築確認の手続きを終え工事に着手した。

3) A が B を、名誉毀損と工事着手予定を遅らせた損害金 800 万円 の賠償請求と、立看板・垂幕の

撤去請求、自治会誌に謝罪広告の掲載要求、以上を求め訴訟を起した。

4) B は、反対運動は違法性・不法行為はなく、訴訟は事実的・法的根拠のない不当なものとして、A は B 各人に 100 万円の慰謝料請求の反訴を起した。

裁判所の判断と解説

A、B どちらの請求も棄却

1) A の請求については、B の請求、交渉に不当性はなく、陳情等も手段としては、不等と言えない。立看板・垂幕の内容は、誹謗中傷とは言えず、不穏当な点があつても違法とは言えない。

2) B の反訴請求については、A の建築計画は適法であり、訴訟には合理的根拠がある。A の訴訟が、裁判制度の正当性を欠いているとは言えないので、B の反訴は理由がない。

解説

建築計画に対しての反対運動の範囲に、違法適法の判断は極めて難

しいが、社会通念と事実により個別に判断する。

反対運動に違法が認められ賠償を認められたもの (東京高裁昭和 60 年 3 月 26 日) ・ 反対運動に違法性を否定したもの (横浜地裁平成 4 年 1 月 31 日)

本件では、

1) B らの自治会が、町並みの美観と調和の保存を目的に、A と計画変更の交渉をしたが、その席において A を脅迫・中傷した事実はない。

2) 陳情などの行為も社会的には正当と言える。

3) 立看板・垂幕の内容は、事実の経過で、誹謗中傷に当たらない。

4) 「A は、無秩序開発をしている一人だ。」とのビラの記載は、いささか不穏当と言えるが、反論の一部と考えられる。

5) 地域は個別住居が多く、マンション住民が迷惑をかけたり、協力をしなないと恐れ、1 階の店舗利用の、路上駐車による事故などが増える懸念も杞憂とは言えない。

以上により、B の行為には違法性が

なく、Aの請求を棄却したものである。

裁判を受ける権利は、基本的人権であるが、提訴者の主張が事実・法的根拠に欠き、其の事を知りながら、又は知りえたのにあえて提訴をしたときには、制度の趣旨に照らし相当性を欠くと認める。(最高裁昭和63年1月26日)

本件はその趣旨に従い、Aの本訴は理由がなく、Bの陳情・垂幕・立看板などは、建築法令に適合し、障害被害を与えていないことから、不法行為に当たると感じたAの合理性も認め、Bの反訴も棄却したものである。

判例2・東京高裁平成6年3月23日

(判例時報より)

事件の概要

判例1の上告審 Aは一審を不服として控訴したところ、BはAの一審棄却を受け、従前の垂幕を「不当訴訟勝利」支援に感謝」と変更。「Aよ、横断幕掲げてなぜ裁判か」の立看板は、継続して掲示した。Aは、請求内容を垂幕・立看板は、A

の名誉毀損に当たり撤去請求を追加した。

裁判所の判断と解説

Aの損害賠償請求と、謝罪広告については、棄却。Bの垂幕・立看板は違法であるとした。

1) 一審に於いて、Bの反訴請求が棄却され妥当性がないこと。

2) 垂幕・立看板は公道沿い不特定多数の人間にさらされる形で、一審後も長期掲示されていた。これによりAが、不当な訴訟を行ったとの印象を一般人に与えて、Aに心理的圧力を与える目的であること。垂幕・立看板の撤去と原状回復を命じた。

解説

名誉は、品性・信用等の人格価値を、社会的に見る客観的評価で、保護の対象である。民法では、故意過失により他人の社会的評価を低下させる(709条)・名誉毀損に当たる時には、損害賠償、慰謝料の請求が出来る(710条)・名誉回復に適切な措置を請求できる(723条)とある。名誉毀損の概念は困難だが、本件で

はAの建物を取り囲む形で垂幕・立看板があり、公道に沿って長期に掲示されていたことが、支援者への報告から不特定の一般人にAが不当であるかのような印象を持たせ、あるいは持たせることでAへの心理的圧力を与えるための判断された。このため垂幕・立看板撤去、原状回復で、金銭による損害賠償のみでなく民法723条より名誉回復を命じたことになる。

他には、東京高裁昭和60年3月26日に、マンション建設の数メートルの範囲に「悪徳業者は営業停止を」「悪徳業者の暗躍を許すな」の看板・ピラを名誉毀損としたものがある一方、マンション業者が住民が行う掲示物・ピラ配り禁止の仮処分を求めたが、記載内容は客観的事実を記載したもので誹謗中傷に当たらないとした、横浜地裁平成10年11月16日がある。



イベントや相談などを通じて、広く配布している、当会オリジナルシール(原寸)。「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。

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。

「船橋市、講演会 建築無料相談会開催に向けて」

NPO 建築Gメンの会 千葉グループ主催の講演会・建築無料相談会が11月30日(日) 13時～16時、船橋市東部公民館にて開催されます。

現在、千葉グループではそのために定期的に会合を開き、各役割分担を決め、宣伝活動等に努力しております。今回の開催は、千葉グループとしては第3回目の開催となり、初回及び第2回目の経験を最大限に活かしそれぞれ活発な活動を展開しています。

そして、今までの地道な活動が各所において少しずつ成果を上げつつあることを感じている昨今です。例えば、チラシの設置場所ですが、過去に利用させていただいた場所には今回も快く受け入れて頂くことにより、新規の設置場所の開拓に多くの時間を割くことができます。又、数回に渡る訪問を行った行政機関等においては、次回には是非この地域での講演会等を開催してほしいと言ふようなご要望も頂いております。今回後援を頂きました船橋市においては、毎年開催してほしい、

と言ふようなご意見もあります。

このように、定期的に講演会・建築無料相談会を続けることにより、建築Gメンの会への認知度はもとより、地域に密着した信頼性が培われ、育まれてきていることと確信致しております。今回の船橋市における講演会・建築無料相談会も充実したものであることを期待し、又、さらなる飛躍の為のステップとなればと考えております。

皆様のご参加を心よりお待ちしております。

文責 千葉グループ 川口晴保
本イベントの開催要領は6ページに掲載されています。



千葉グループ 定期会合風景

マンションの計画修繕セミナーを開催しました

心地良い秋晴れの元、10月26日(日)午後2時より、標記セミナーを東京都多摩市にて開催しました。

このセミナーは、当会が長期修繕のコンサルテーション業務と工事監理を行ったマンションを事例として取り上げ、計画修繕の正しいプロセスを一般のマンション管理組合の方に学習していただくというものです。聴講者には、修繕委員の方、欠陥に悩んでいる管理組合の理事長の方、2年点検を行っている最中の方、マンション管理士の方など、さまざまな方に起こしいただきました。講師は当会顧問の中村幸安氏が務めました。



OHPで廊下部分の鉄筋コンクリートの爆裂現象を解説する講師の中村顧問



まだ足場のかかるマンションの修繕工事現場を、参加者の皆さんで見学

「マンション購入者は、検品をせず商品を受け取り、業者が保証すべき欠陥も身銭を切り補修している」この重大な問題提起から始まった講義は、検品にあたる早期点検の重要性、早期点検が出来なかった場合の対策、正しい計画修繕の進め方、新しい補修仕様等を取り上げ、さらにビデオやOHPを使った要補修部分の紹介と修繕工事の説明、修繕工事完了前の現場の見学を行い、最後に質疑応答で締めくくり、定刻より1時間オーバーの午後5時、講師の言葉の余韻を残し閉会しました。最後になりましたが、今回数多くのご協力をいただきましたグリーンメゾン諏訪マンション管理組合の皆様には厚くお礼申し上げます。

文責 事務局 藤井章旨

依頼者からのお便り

訪問販売による床下補強工事の契約を行い、金額未払いの方です。

港共同法律事務所に関係者同席の上、本会副理事長の田中弁護士作成の合意書への書名により解決。

丁様

拝啓 先日はS社との合意書作成にお立会い頂きありがとうございました。残材処理につきましても某月某日無事終了しました。当方にて事前に回収をしておきましたので混乱なく引き渡すことが出来ました。

また、「配管洗浄の解約届」も提出しましたので、お陰様を持ちまして約2ヶ月に渡る今回のトラブルについて全て完了する事ができました。これもひとえにTさんの的確なアドバイスとご指導によるものと感謝しております。本当にありがとうございました。

今後は、今回のことを教訓にして、同様の勧誘には十分気をつけたいと思います。

最後に建築Gメンの会ならびに

貴社の益々のご発展をお祈りいたします。田中弁護士にもよろしくお伝え下さい。

敬具

平成15年3月24日 東京都大田区

T

訪問販売による床下補強・乾燥工事の契約を行い金額支払済みの方です。調査報告書を検討の後、相手方と争う決意で本会社員の港共同法律事務所・山本弁護士に事件の解決を依頼。

このたびは色々とお世話になりました。今回の件は、私の不徳の致す所で、施工を依頼する前に、施工方法・費用と時間等の見積りを提出させるべきでしたと、深く反省しております。今回の件は解決までに、日時及び費用が掛かると思いますが、宜しくお願い申し上げます。

平成15年6月25日 H

丁様

会員の皆さんに届いた依頼者からお便りがありましたら事務局までお知らせ下さい。ご紹介させていただきます。

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に研修を行う
- 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、建築Gメンの中から若手のホープ二名をご紹介します。



登録番号 01020
所在地 埼玉県熊谷市
得意分野
在来木造住宅
住まい110 電話相談窓口
048(527)1572
(月~土10時~19時)

かとう たけし
加藤 剛



登録番号 02001
所在地 神奈川県川崎市高津区
得意分野
戸建て注文住宅の設計
住まい110 電話相談窓口
044(856)0381
(不在時はご了承下さい)

つかだ やすひろ
塚田 泰大

事務局からのお知らせ

相談・調査業務報告

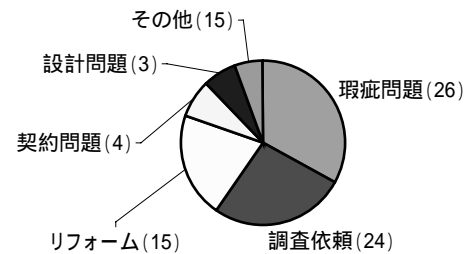
03年度第9月期は、89件の電話相談、11件の調査依頼が寄せられました。

台風等の影響で、雨仕舞いに関係した相談が多くなりました。何度補修工事をやっても雨漏りが止まらないと話す相談者の方からは、長年の精神的な疲労の蓄積が感じられます。ただし、その疲労は、雨漏りそのものからというよりも、不誠実な業者の対応によるストレスからだと話すがほとんどでした。

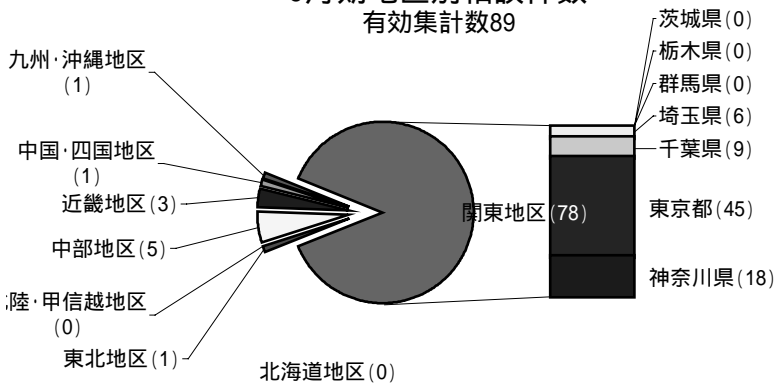
03年度9月期 調査依頼の内容

都道府県	内容
東京都	マンション内覧会の立会い
東京都	漏水等の調査
東京都	軽量鉄骨造 総合調査
千葉県	リフォームによる雨漏りの原因調査
東京都	総合調査(特に振動に悩んでいる)
東京都	鉄骨造 工事中の検査
東京都	建売物件 引渡し前の検査
千葉県	工事中の第三者検査
神奈川県	リフォーム前の診断(建替えの検討も含む)
東京都	建売物件の購入前のチェック
東京都	マンションの総合瑕疵調査

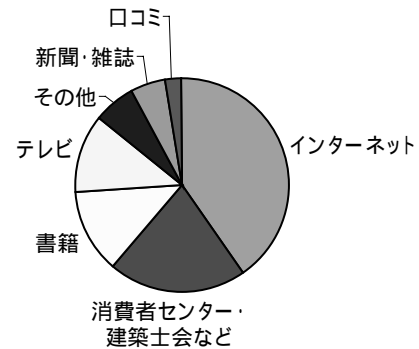
相談内容の内訳(9月期)
total 87



9月期地区別相談件数
有効集計数89



当会認知の情報源(9月期)



2003年度第2回研修会開催

(11/16)

調査・鑑定技術者対象の研修会として、「鑑定事例の紹介、検討会」を行います。参加者は会員ののみならず、広く一般より募集しておりますので、興味のある方はお気軽にご参加ください。

日時 11月16日(日)

午後1時30分～4時45分

参加費 4千円

コーディネーター 大川照夫

(当会理事長、一級建築士)

会場 大田区立勤労福祉会館

東京都大田区大森西4-18-36

交通 電車

● JR京浜東北線蒲田駅から

● 京浜急行線大森町駅から

● 京浜急行線梅屋敷駅から

それぞれ徒歩12～15分

バス

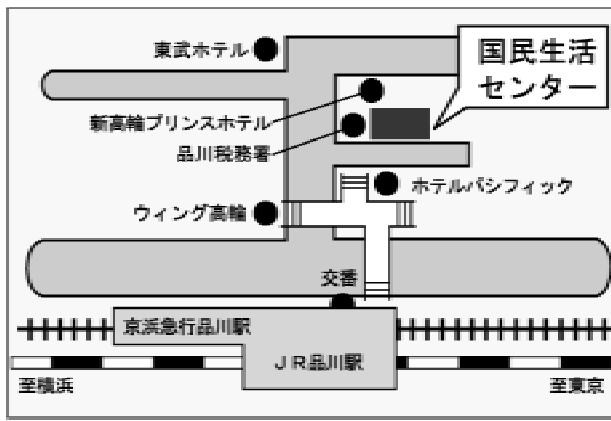
JR蒲田駅東口から東邦医

大經由大森駅行に乗って東

邦医大または大森西4丁目

下車徒歩5分

本年度建築Gメン認証試験に臨まれる方は、本研修会と併せて次項の消費者セミナーを必ず受講して下さい。



消費者セミナー開催

(11/15 品川)

マンション購入から維持管理までの理想的なプロセスを、消費者の方に勉強いただくセミナーを開催いたします。はじめに、マンション購入にあたって、パンフレット・設計図書に書かれているマンションの性能(遮音・断熱ほか)の読み取り方等の基礎知識をご提供し、後半では、マンションを購入してから計画修繕までの理想的な維持管理方法を解説いたします。

日時 03年11月15日(土)

午後1時30分～4時45分

場所 国民生活センター1階大会議室

港区高輪3-13-22 03(3443)7869

参加費 2千円(一家族あたり)

定員 80名

お問合せ 当会事務局まで

TEL 0423114110

主催 NPO建築Gメンの会

内容

第1限マンション購入にあたっての基礎知識(パネルディスカッション形式) コーディネーター 大川 照夫

(当会理事長、一級建築士)

第2限マンションの維持管理

講師 中村 幸安

(当会顧問、一級建築士)

講演会・建築無料相談会

(11/30 船橋)

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」

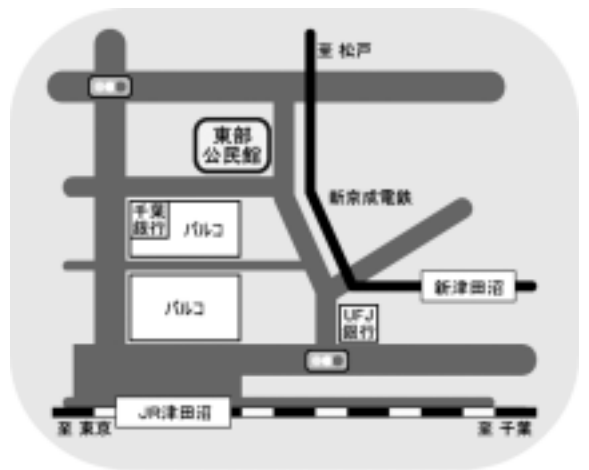
講師 一級建築士 川口 晴保

(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、

新京成津田沼駅から其々約3~5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 0432258093

主催 NPO建築Gメンの会

後援 船橋市 千葉グループ

〔編集後記〕

今年も、予定事業を順調に消化してまいりました。実行されるまでの準備には、大変な苦労です。普段、調査・相談等の建築Gメン活動でご協力いただいている方へも、イベント運営・広報活動・会報発行業務のお手伝いをお願いし、お世話いただいております。これらの活動を支える事務局業務は人手が不足しがちですので、事務局詰めへの応援をぜひお願いいたします。会報発行は皆様の意見を発表の場でもありますので、ご投稿をお待ちいたします。

(Tu)

広告欄

税務・経営・相続コンサルタント

何でもお気軽にご相談下さい。

篠アツ子税理士事務所

〒338-0013 埼玉県さいたま市中央区鈴谷8-7-4

TEL 048-854-1531(代)

FAX 048-853-3850