

# 第211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/>



- 法律コラム
- 瑕疵(契約不適合)の  
評価基準……………1
- 2020年度  
第2回研修会報告……………2
- 単位(ユニット)構成単位、モ  
ジュール測定単位)のお話…5
- 事務局からのお知らせ…………6

瑕疵(改正民法では「契約不適合」)の評価基準には、建築基準法等の建築関係法令、住宅金融支援機構が定める技術基準、日本建築学会の標準仕様書(※1)、住宅瑕疵担保責任保険の設計施工基準等がありますが、裁判等における評価基準としては、契約(売買・請負)の内容が重要となります。最高裁判所の平成15年10月10日判決は、原審(控訴審)が「断面の寸法250mm×250mmの鉄骨を使用したという契約の違反があるが、使用された鉄骨であっても、構造計算上、居住用建物としての本件建物の安全性に問題はないから、南棟の支柱に係る本件工事に瑕疵があるということはできない。」と判断しましたが、「本件建物の耐震性を高め、耐震性の面より安全性の高い建物にするため、南棟の支柱につき断面の寸法300mm×300

◆法律コラム◆  
「瑕疵(契約不適合)の  
評価基準」  
文責 赤坂 裕志  
(弁護士 当会理事)

mmの鉄骨を使用することが、特に約定され、これが契約の重要な内容になっていたものというべきである。そうすると、この約定に違反して、同250mm×250mmの鉄骨を使用して施工された南棟の支柱の工事には、瑕疵があるものというべきである」と判断し、原審の判断を覆し、瑕疵の評価基準として契約で定められた内容に従うべきことを示しました(※2)。

瑕疵の評価基準となるべき契約内容は、契約書、添付資料(設計図面・仕様書、見積書)により本来判明するはずですが、実際の事案において、大まかな設計図面しか作成されていなかったり、見積書も「一式」表示により具体的な工事内容の特定が不明確である等、瑕疵の評価基準となる契約内容が曖昧であることがあります。

契約内容を明らかにすべき証拠が不足する場合、契約当事者(請負業者等)のやり取りを示す議事録、メール、FAX、打合せで用いられた図面、その図面への書込み、図面が変更等により複数存在すれば、その時系列や変更内容、当事者のメモや説明(供述証拠)等から契約で求められる設計施工内容を確定するしかなく、残された証拠が少ない程、契約内容の確定が困難となります。すなわち、一方当事者(注文者)だけの客観的裏付けが乏しい説明だけでは、裁判で敗訴リスクが高くなります。

Gメンとして建物調査を行う際、瑕疵の評価基準を明確化できない場合には、瑕疵判定に困難が伴います。根拠となり得るのが依頼者の説明のみなど契約内容に明確な根拠が乏しいと判断される場合には建物調査の結果を記載する報告書には「調査依頼者の説明によれば、●●●という設計施工がなされるべき契約であるということから、これを前提に調査結果の意見を述べると・・・」という留保を明記すべきでしょう。ただ、このような瑕疵判定は、結局、基準となる契約内容が証明されないと、瑕疵自体が否定されてしまう可能性が十分にあり、瑕疵判定に説得力が乏しい面があるのは否めません。

そこで、契約内容の判断が事案解決に重要な場合には、早期に弁護士への相談をお薦めします。ただ、弁護士であっても、依頼者からの説明に加え、メール等の間接的な状況証拠から裁判所がどのような契約内容を認定するか見通すことが悩ましい事案もあり、弁護士、Gメン、依頼者の三者間で十分なコミュニケーションをとり、依頼者が負担するGメンの調査費用や弁護士費用も考慮しつつ、紛争解決に向けた方針・手続選択(弁護士を代理人する交渉か、あるいは裁判手続)を決めていくこととなります。

- ※1 住宅金融支援機構が定める技術基準、日本建築学会の標準仕様書が契約内容になっていないと争われる事案があり、裁判所が基準にならないと認定した裁判例もありますので、要注意
- ※2 契約内容に添わない施工であつても契約違反の軽微性等から瑕疵が否定されることがあります。

## 2020年度 第2回研修会報告

文責 常任理事 桑原 秀朗

NPO法人建築Gメンの会では毎年、定期的に年間4回の研修会を開催してまいりましたが、今年の3月以降、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点により10月まで定例の研修会は一度も開催できませんでした。9月には研修会に代わるものとして、「事例研究・小屋裏換気」「換気について」のレポートを会員各位に配信されました。

そして、この11月7日に2020年度第2回研修会が品川区立総合区民会館(きゅりあん)にて開催されました。会場では、窓あけ換気、1時間ごとの休憩及び空気入替、手指消毒液の用意、出席者のマスク着用の義務付け、講師のマスク着用、ソーシャルディスタンスの確保等、コロナウイルス感染症防止対策に努めて開催されました。

第1時限は新型コロナウイルス感染防止対策としても重要とされ

ている換気をテーマに講義がなされ、第2時限は建築Gメンが相談のり、建築紛争等に関与する上で知っておくべき法律知識について今年4月より施行された改正民法を中心に講義されました。

今回の研修会報告は2020年度初めての研修会であり、次回の研修会開催も不透明であることから、講習の内容についても詳しくご紹介させていただきますので、都合により参加できなかった方はこの報告を読んでいたいただき、さらに詳しく内容を知りたいとお思いの方は、研修会の内容を収録したBDと資料を会より購入して頂き建築Gメンの活動や建築知識の向上にお役立ていただければと思います。

### □1時限「換気について」

講師 田岡照良(当会副理事長)

現在、コロナ禍において新型コロナウイルス感染症防止対策として、大変重要とされている「換気」について、意外と知らされていない換気方法について、説明されています。

講義のレジュメは次のとおりです。

### 《建築設備設計基準》

- 第一 換気設備
- 第二 関連法規・法令
- 第三 換気扇・ダクト等の種類について
- 第四 換気ダクト等の不良施工と劣化原因
- 第五 換気についてのアドバイス
- 第六 換気アラカルト

まず、《建築設備設計基準》においては、建築設備設計基準平成30年版(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課制定、平成30年3月19日 国営設134号)の第4編 空気調和・換気設備の第2章「換気設備」より、基本事項、換気方式及び換気設備の構造、居室・浴室・便所等の換気、火を使用する室の換気、熱源機械室・電気室・EV機械室・駐車場等の換気などについて説明をされた。

第一の「換気設備」では、換気は、主に在室者の保健衛生維持の為、室内空気の清浄と温度上昇を制御するために行う。他に器具機械の結露やそれが原因のカビやサビの発生、故障などの防止の為にも行う。といった換気の必要性を示し、室内の空

気汚染の原因、厚生労働省の建物環境衛生基準による換気の必要回数、自然換気の法的基準(建築基準法及び建築基準法施行令)、自然換気の原理、給排気口の位置についてや、自然換気の欠点について説明された。次に機械換気に関する解説がされ、機械換気には、第一種換気法・第二種換気法・第三種換気法があり、それぞれの特徴や使用場所などについて説明されました。続いて、台所の換気、便所の換気、浴室の換気について、台所の換気はコンロを使用した場合の換気方法、便所の換気では、建築基準法で換気は定められていますが、窓を設ければ換気扇は必要ないことや、理想的な給排気口の配置の仕方などがあることを教えていただきました。他に浴室の換気についても解説されました。

○含有率・CO<sub>2</sub>含有率などの基準値が示された。「建築基準法(建築基準法施行令)」では全ての居室及び火気使用室には換気設備が義務付けられており、機械換気設備における居室別及び火気使用室等の有効換気量の算定式の方法、他に換気設備が防火区画を貫通する場合の基準などについても説明があった。最後に「労働安全衛生法」から事務所衛生基準規則の換気基準、労働安全衛生規則の事務所を除く屋内換気の規制などについて解説された。

第三の「換気扇・ダクト等の種類について」は、ファンの種類、換気扇の種類(一般換気扇・業務用換気扇)が紹介され、そして、換気ダクト等の種類の中では、パイプダクトの種類、接続パイプの種類、ベントキャップ(パイプフード)の種類が説明され、外捜型ベントキャップの利点、内捜型ベントキャップの問題点やベントキャップの正しい取付方法などが解説された。

第四の「換気ダクト等の不良施工と劣化原因」では、換気ダクトの不良施工例や、換気扇の劣化症状では原因と解消法をまじえ具体的に説明された。

第五の「換気についてのアドバイス」では消費者からの相談が多いもので、「エアコンで換気はできない」、「24時間換気システム」「窓などを活用する自然換気」等についてのアドバイスが幾つか紹介された。

第六の「換気アラカルト(一問一答)」は時間の関係で講師からの解説はされませんが、テキストには換気により室内を負圧にする場合、正圧する場合、全般換気、局所排気等について、他にも換気についていろいろな事が記述されていた。



研修会1時限目の様子

以上で1時限の「換気について」の講習内容を簡単に紹介しましたが、講習内容を知識に取入れ、テキストを手元に置いて建築Gメンの活動に役立てたいと思います。

□2時限  
「建築Gメンのための法律知識」  
講師 赤坂祐志(弁護士 当会理事)

今回も昨年度の第3回研修会に引き続き改正民法を含めた講義となった。前回は改正民法について条文の文言の説明など細かいところなのですが、今回はざっくり大枠だけの研修とし、そのプラスアルファとして、裁判所で、改正民法で言うところの「契約不適合(瑕疵)」の問題について、どの様な分析をされて審議されているのかを紹介して、建築Gメンの皆さんの日々の調査報告書の作成に役立ててもらいたいとの趣旨で講義をされた。

第1部の「改正民法の概要」では、改正民法の施行日は令和2年4月1日で、この日以降に締結された売買契約、請負契約等に適用され、それ以前に締結された契約については、瑕疵の事象が4月1日以降現れた場合でも旧民法が適用され、解決が諮られることが前提となる。また、「瑕疵」という用語が改正民法では無くなり「契約不適合」という用語

が使われるようになる。新民法562条1項「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは」という用語が用いられる。したがって、改正民法が適用になる事案の調査報告書では用語の変更が必要になるかもしれない。ただ、契約不適合責任と用語が変わっても従来の瑕疵の概念は恐らく変わらないだろうと説明されました。そして、契約不適合責任の効果としての「追完請求」「代金減額請求」「損害賠償請求」「解除」などの解説をされた。特に契約不適合責任に該当した場合の「解除」の要件に関しては、非常に難しい判断を求められるので、建築士だけの判断では、被害者の利益を損なうような場合があるので、法律家のアドバイスを必ず受けることが望ましいとされた。

第2部の「契約不適合責任の追及期間、手続」では、建築Gメンが依頼を受ける時において重要な要素となる。既に時効となった案件を受けてしまうような事があると二次被害を生んでしまう可能性もある。被害者

にも、非常に気を付けてもらいたい法律です。新民法では、消滅時効期間は短期の5年と長期の10年が定められていること、消滅時効期間内に通知を行う必要があることなどの消滅時効と通知との関係、催告の必要性などを示され、図示と解説で詳しく説明をされた。また、消滅時効に関しては、受講者から質問も活発に行われ、講師からは解りやすく回答をいただいた。他に、品確法に關してもふれられ、瑕疵という用語を残していることや新民法の通知は必要であることなども解説され、Gメンが建物調査を引き受ける場合は、まずは「契約書」(添付約款も含む)の責任追及期間の確認を忘れないようにすることが大事であるとされた。



研修会2時限目の様子

第3部の「契約不適合(瑕疵)について」では、法律家から見た建築物の契約不適合(瑕疵)の紛争においては、建築関係専門家(建築士等)の調査報告書は重要な証拠となる事。契約不適合(瑕疵)の類型としては、約定違反型・法令違反型・

施工精度型があり、これらについて裁判所から作成を求められる瑕疵一覧表を取り上げられ具体的に解説された。また、建築関係専門家が裁判所における契約不適合責任の整理方法を調査報告書の作成する際にも意識するよう心がけてほしいと要望され、その為には、契約不適合を「実際の施工」と「あるべき施工とその根拠」に分析して、この

分析方法を調査報告書に生かすことが大切であり、「あるべき施工とその根拠」の記載が十分でないこと、法律家(弁護士)は契約不適合責任の主張をすることが出来ないこととされた。そして、最後に、建築物の契約不適合(瑕疵担保)責任において、調査報告書は重要な証拠である。しかし、一方では依頼者が負担できる調査費用にも限界があり、必ずしも調査費用は紛争の相手方から全

額回収できるものではないので、調査費用については、依頼者に説明するとともに業務委託契約書に書面化すべきであり、追加調査においても、調査の必要性の説明、追加調査費用の発生の説明や書面化も必要であると語られた。

今回の講習では改正民法の解説とともに、建築Gメンが依頼を受けて調査報告書を作成する上で心がけなければならぬ大切な事を解説していただいた思いがします。この講習を振り返りながら、これからの建築Gメンの活動に生かしていきたいという思いです。



単位(ユニット)構成単位、モジュール測定単位)のお話

文責 常任理事 原田 久義 (構造設計一級建築士 建築Gメン)

建築で、今でも普段耳にする昔の単位について調べてみました。先ず「単位」を、国語辞書で調べると「数量をはかる基準となるもの」とある。手元にある漢和辞典の首訓索引で「はかる」を引くと数を数えるものと、企てるのを合わせると24字ありました。「計る」「測る」「量る」「図る」の4つしか頭に浮かばず、驚きと情けなさが湧きました。数を数える字の使い分けを少し紹介すると、「画」::漢字の画数を数える。「度」::めもり。図形の角度、温度の単位。「計」::数や時間を数える。「測」::物の長さ、広さ、深さ、速度を数える、測る。「量」::重さ、体積を数える、量る。がある。本当にはかり方、数え方は多種多様である。

基準となる測定単位も多種多様である。体積では、小さじ一杯、どんぶり一杯、バケツ一杯から東京ドーム1個分。広さでは、テニスコート何面分、タタミ何枚分。長さでは競馬の何馬身

差、地球何周分。速さでは音速。いろいろな測定単位がある。

現在は、メートル、キログラムを基本とする単位系で1メートルの千分の一が1mm、1メートルの千倍が1km、1キログラムの千分の一が1g、1キログラムの千倍が1トンで構成されている。これに対し、日本の旧単位系は、長さは1間(ケン) || 1.818181m を基準とし、重さは1貫(カン) || 375g が基準であったのかと推測する。長さの1間(ケン)を基準に、1間 || 6尺(シヤク)、1尺 || 10寸(スン)、1丈(ジョウ) || 10尺を用いて家を建てるのです。これが街づくり、水路となるのもっと長い単位が必要となり、1町(チョウ) || 60間( || 60 x 1.8181m || 109.0909m)、1里(リ) || 36町(チョウ) || 60 x 36間 || 3927.2727m)となつていきます。これ以利根川水路を作るのだからすごいですね。重さの1貫(カン) || 375g を基準に1貫の千分の一が1匁(モン) || 3.75g で、10匁 || 1両(リョウ) || 37.5g、160匁 || 1斤(キン) || 60g となつていました。また、面積は長さx長さなので、現在は1m x 1m || 1㎡(平方メートル)、10m x 10m || 1a(アール)、100m x 100m || 1ha(ヘクタール)、1km x 1km || 1キロ

平方メートルとなつています。旧単位系では1間(イツケン) || 180cmメートル x 1間 || 1坪(ツボ)が基準であったかと推測します。1坪の1/2で1畳(ジョウ)、タタミ1枚です。さらに、30坪で1畝(セ)。10畝( || 300坪)で1反(タン)。10反( || 100畝 || 3000坪)で1町(チョウ)。でも、昔ほどのように1町が3000坪で60間 x 50間で109.09m x 90.91m || 9917.34㎡と計測できたのでしようね。

漢字で数を表すと一、十、百、千、万( || 10,000)と続き1万倍(ゼロが4つ増える)ごとに、億、兆、京(ケイ || 10<sup>16</sup>)、垓(ガイ || 10<sup>30</sup>)、…と続き、不可思議(フカシギ || 10<sup>60</sup>)、無量大数(ムリョウタイスイウ || 10<sup>88</sup>)と続いていきます。10<sup>88</sup>は、十の88乗で1の後ろに「0」が88並びます。天文学的数字とはよく言つたものですが、天文学の基本単位の1つに「光年」というものがあります。光が1年間に進む距離のことです。この距離は約950兆m、どこからどこまでの距離だか想像もつきません。実に16桁の数値です。ある星までの距離をたとえば1万光年であるとしたとき、メートルでは約950京mで20桁の数値となりとても読み切れるものでないので、

光が1年間に進む距離を単位としていきます。それにしても光が1万年もの時間進むことの方に驚いてしまいます。体積の単位は、小さじ3杯が大きさ1杯です。最近では1升(シヨウ)瓶はな

くになりましたがこちらの方は、10倍10倍で名前がついています。1升瓶を基準とすると、10分の1で1合(ゴウ)更に10分の1で1勺(シヤク)になります。1升を10倍すると1斗(ト)で更に10倍すると1石(ゴク)になります。これは10進法になっていきますが小数点がなかったのですべてに名前が付いていたようです。また、古代メソポタミアにおいては、手の親指以外の「4つの指の3つの関節」を用いて4x3で「12進法」を表現していたそうです。そしてもう一方の手の指5本をそこに掛け合わせることで、5x12 || 60として、時間の基礎となった「60進法」を表現したと言われています。そのためか、1ヤード( || 0.9144m) || 3フィート || 36インチです。1マイル( || 1609.344m)は、1760ヤード、ここでもまた異なる倍率が出てきます。

数値単位として見るか、大きさの割合として見るかの違いですが、算数から離れて何年も経ると数値単位でな



無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの相談員名簿 (http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html) に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がございましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719  
E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

く、ひとくくりの大きさとしての単位(モジュール)の割合の方が受け入れ易いです。何でもかんでも便利な時代で頭を使う機会が減ってきているので、認知証予防のために、これはあれの何倍、あればこれの何分の一となるべく頭脳回転をさせている今日この頃です。

事務局からのお知らせ

□2020年度第4回研修会の予告

次回研修会は、2021年4月10日(土)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)にて開催します。



〽編集後記〽

今年も残るところ一か月あまりとなりました。2020年はオリンピックの話が中心となるはずでしたが、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大の報道に明け暮れる日々になってしまいました。日本でも11月には第三波が到来するという事態になり、いまだに終息が見えない状況です。この新型コロナウイルスの出現により、建築の世界がどう変化して行くのか注視しなくてはなりません。今号では、昨年施行

された改正民法を中心に法律に関する記事が多くを占めています。建物に関する法律も常に改正されています。建築士法・建築基準法・マンションに関する法律・不動産に関する法律など多くの法律や条例・規則・告示など、いずれかが毎年のように改正されています。また、建築技術や材料なども社会の状況に応じて法律同様に変ってゆきます。特に大きな災害や事故などがあると法律も技術や材料も必ずと言っていいほど変わります。新型コロナウイルスにおいても建築に関連した法改正や技術改革が行われるような気がします。建築Gメンも専門家として対応できるように常に新しい情報を得られるように努力していかねばと思います……。

(HK)



一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。