

第267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 古屋敷直樹

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<https://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



理事長就任のご挨拶

文責 理事長 古屋敷 直樹

この度理事長に就任致しました
古屋敷直樹です。

若輩者ですが尽力いたしますの
でご指導ご鞭撻賜りますようお願い
い申し上げます。

私が入会したのは会発足5年後
の2005年です。入会の動機は建
築Gメンの活動をテレビで拝見し
たことです。

二十数年間サラリーマンをして
いましたが2005年に独立しま
した。その間にも知人等から建物の
不具合の相談等を当然無償ですが
数々うけていました。現地を見に行
ったらあまりにも酷い状況を目の
当たりにし、同業者としてはショッ
クでした。施工者も開き直りで、「ど
こが悪いのか?」といった態度です。
新築1年後位に知人宅に行った時
には外壁にキッチンのダクトフ
ードが見当たらずレンジフードを外
してみたらなんとダクトが配管が
施工されていませんでした。ただ回

っているだけの換気扇の下で喫煙
を1年間もしていたので、レンジフ
ードの上の天井内はたばこのヤニ
や調理の時の油などが染みついで
いました。

またある時は、建物の外で異臭が
するということで、異臭がする部分
の地面が凹んでいる部分を掘って
みたら汚水管のジョイント部分が
外れていて汚物汚水が地面に染み
込み異臭を放っていたことが判明
しました。おそらく汚水管の配管後
の埋め戻しが悪く地盤沈下により
汚水管のジョイント部分が外れ
てしまったと思われる。そのよう
な指摘を施工者にするにあからさ
まな欠陥なので対処はするのです
が「直せば良いんでしょ」といった
対応です。このような現場監督や企
業は新築時には「出来上がれば良
い」といった感覚で施工管理不足や
管理能力不足が欠陥などのトラブ
ルを発生させている要因だと痛感
しています。

いろいろなトラブルの事例を体
験し、私自身もサラリーマンでは会
社のルールにしばられコスト優先
な施工に嫌気がさし独立しました。

独立後に妻が夕方のニュースで
建築Gメンの活動を放映していた
のを録画していたので拝見したら
こんな素晴らしい活動をしている
と感銘し入会させていただきました。
た。

建築Gメンの活動で体験した欠
陥やトラブルを私自身が携わる新
築やリフォーム工事にフィードバ
ックし絶対に欠陥等を生まない施
工を心がけています。世間の建設従
事者にももう少し「自分の建物を造
る」といった意識をもってもらいた
いと切望します。

建築Gメンの会の今後の抱負と
しては会の存続も懸念されますの
で会員の増強が必要です。

現在会員は首都圏に集中してい
ますので北海道、東北や四国、九州、
沖縄などの地域にも会員が必要で
す。Gメン不在地域の調査は遠方
になるので依頼者に交通費等の費用
は嵩んでしましますが積極的に対
応させて頂きたい所存です。

- 理事長就任のご挨拶……………1
- 法律コラム……………2
- 「弁護士から見た欠陥住宅
裁判事件の悩みと難しさ」……………2
- 事務局からのお知らせ……………4

法律コラム

「弁護士から見た欠陥住宅
裁判事件の悩みと難しさ」

文責 弁護士 赤坂裕志

※注は3頁第2段以降参照

多数の箇所の不具合を契約不適合に当たるとして、業者との交渉が決裂して裁判を提起したいというご相談やご依頼があります。

契約不適合責任(旧民法の「瑕疵担保責任」)を追及するためには当該不具合箇所につき、「実際の施工」(※1)「あるべき施工」を具体的に明示する必要があり、「あるべき施工」は、建築基準法令・契約(※2)・一般技術水準等の根拠を示さなければなりません。

例えば、雨漏りは、降雨直後に建物内に水染みが顕著に現れれば、雨漏りによる被害状況の確認は出来ませんが、雨漏りの機序やその原因までGメンによる調査により明らかにされない、「実際の施工」「あるべき施工」を明示することが出来ません。雨漏りという一見すると契約不適合に直ちに該当するような

被害現象であっても、裁判において、契約不適合責任として法的に成り立つよう主張するためには、その準備にそれなり時間・労力を要します。

雨漏りの機序・原因を明確にするため、壁内にある防水紙の施工状態を確認するため壁面等を一部破壊しなければならぬこともあります。また、雨漏りの機序・原因が明らかになり、「実際の施工」が特定できたとしても、次に「あるべき施工」を明示する必要がありますが、雨仕舞の「あるべき施工」は、設計図面・見積書のほか、日本建築学会の標準仕様書や住宅瑕疵担保履行法による住宅瑕疵保険の設計施工基準を参考にしながら検討することになります。そして、「あるべき施工」は、その内容が補修方法に反映されるものです。

しかし、雨仕舞の「あるべき施工」は、建築基準法令に明記されておらず、設計図面や見積書を見ても明瞭でないことがあり、そうすると、先に挙げた日本建築学会の標準仕様書等に依拠することになります。これらの文献の位置付けは、注文者

と業者で争われる可能性はゼロではありません。

「あるべき施工」が争われると、雨漏りに対する補修方法も争われ、裁判において、相手方の業者から雨漏りの浸入口を単にシーリングで塞ぐという最も安価かつ安易な補修方法が反論として主張されることは少なくありません。

契約不適合の主張個数が増えれば、増えるほど「実際の施工」「あるべき施工」の具体的明示させるための調査の時間・労力が増えます。また、契約不適合の主張が増えると、それに応じた補修方法・補修費用の検討も増えることになります(※3)。それは、依頼者の調査費用の負担が増えることにも繋がります。

契約不適合の主張が10箇程度であっても、現在の裁判制度ではその全ての主張立証責任は賠償を請求する側(注文者・買主)にあるため、相手方の反論には基本的に再反論が必要となります。10箇の契約不適合の主張には10の反論があり得、さらには10箇の契約不適合に対応する補修方法・金額の反論を

含めると、争点が20個あることになり。そのため、裁判の審理期間が通常の事件よりも長くなります。審理に約3〜4年も要するということも、複数の契約不適合を主張する事案では珍しいことではありません。

一方で、審理中に欠陥・被害が存在する現場の保全(※4)の負担等の審理に時間を要して派生的に発生する有形・無形の損害を裁判所が全て損害として認めてくれません。裁判所は、原則として裁判所が認める補修費用の補填をもって被害が回復されたという判断をします。で、慰謝料は極めて例外的なケースでしか認めておらず、しかも慰謝料の金額は大きくありません。

また、裁判提起に要したGメンの調査費用や審理中に相手方の反論のために要した追加調査費用もその一部しか認められない可能性が高いです(※5)。

そのため、裁判を提起する場合、仕上がりが見栄えや施工精度の問題にかかる不具合は、準備の時間・調査費用や裁判所が当該不具合箇所の契約不適合責任を認める可能

性がどの程度あり、認められるとしても補修費用の金額の多寡を考慮し、多数の不具合のうち裁判においては契約不適合責任を主張しないという選択を取らざるを得ない箇所があります。要するに、勝訴の可能性がある程度見込まれ、補修金額が少なくない重大な契約不適合責任に注力して訴訟提起・審理遂行するということを意味します。

複数の不具合から契約不適合責任の絞り込みは、被害を受けたと感じられている注文者らにはとっては、請求の断念の側面がありますので、注文者・Gメン・弁護士との十分な打ち合わせが必要となります。このように、欠陥住宅の裁判は、方針やある程度の見通しを見極めるのには、通常の民事事件の裁判よりも遥かにその準備に手間・時間を要することが大きく(※6)、また、前記のとおり審理に時間を要し、契約不適合の認定を得たとしても裁判所が設定している補修費用のハードルも低くなく、労多くて報われるのかどうか悩ましいところです。注文者らがGメンに調査依頼をしたり、また、弁護士に相談する段

階において、相手方の業者との信頼関係が損なわれていることが多々ありますが、欠陥住宅裁判事件の審理・結果の実情からすると、安易な裁判提起を勧めることは出来ず、相手方の業者との交渉が完全に決裂していない場合、弁護士としては、まず、出来る限り交渉による解決を模索するよう助言し、交渉での打開方法を相談者と検討するようにしています。

※注について

※1 「実際の施工」とは、瑕疵現象(雨漏り・床の傾斜)ではなく、瑕疵原因(具体的な工事の方法)指す(判例タイムズ社1454号「建築訴訟の審理モデル」工事の瑕疵編」の10頁)。

※2 「あるべき施工」の根拠が工事請負契約の内容となる場合、特にリフォーム工事において、請負契約締結時に作成される契約書・見積書・図面では契約内容が明らかでないケースがある。その場合、注文者からの聞き取りや業者とのメール・LINEが存在する場合、その

内容も検討し、契約内容を特定しなければならぬ。

契約不適合箇所に応じてこのような検討作業が必要となるが、契約不適合の主張が増えると、検討の作業量が増えることになる。

※3 裁判所が認める補修費用は、「同じ目的を達するために複数の工事方法・内容が考えられる場合があるが、原則として、最も安価な工事方法・内容の限度で賠償が認められる。」としている(判例タイムズ社1454号「建築訴訟の審理モデル」工事の瑕疵編」の15頁)。Gメンの調査において、相手方の業者の反論や裁判所の心証が分からない時期に、調査依頼者が受け取れるであろう賠償金を少しでも増やすため、補修費用を高めに算出することは理解できることである。

ただ、一方では、裁判所の右見解があることから、裁判提起前の段階で調査依頼者には弁護士との協同で見通しを説明しておく必要がある。

※4 契約不適合責任を追及する欠陥住宅裁判事件の場合、最良の客観証拠は、欠陥が存在している現場

(建物)である。調査において、写真や動画を撮影し、調査報告書に添付することになるが、裁判に至ると写真に撮影されている現象の評価が争われることがある。追加の写真撮影で立証の補充をしたりするが、最終的には裁判所に現地を検分してもらい判断してもらえないケースもある。裁判所の現地見分までは現場を保全することが必要となり、裁判所の現地見分は、契約不適合責任の争点整理(主張と認否・反論の攻防)が終了した後に実施されるのが一般的であるため、裁判提起から裁判所の現地見分の実施まで時間を要することになる。ただ、生活の支障の程度や現場保全による拡大損害の内容(店舗の休業等)によつては、応急処置等も検討せざるを得ないケースもある。

※5 例えば、Gメンの調査において、10箇の契約不適合の指摘があり、裁判において、10箇の契約不適合責任を主張し、裁判所が認めたのが5箇の場合、賠償金として認められる調査費用も比例的に減額される。ただ、この場合、単純に調査費用の半額となるというもので

はなく、裁判所が契約不適合の内容・性質に応じて裁量的に決める(判例タイムズ社1454号「建築訴訟の審理モデル」工事の瑕疵編」の16頁)。

※6 初期の相談段階で、裁判の弁護士費用(着手金・報酬金)を見積もることが困難な理由となる。

事務局からのお知らせ

2025年度第1回研修会のご案内

▽日時 2025年9月6日(土)

13時00分〜15時10分

(途中10分間休憩あり)

▽場所 各自宅等

(オンライン研修)

▽講演内容

「建築訴訟における

木造住宅の補修工事見積書」

講師 中山良夫(当会事務局長)

建築Gメン)

多くの欠陥住宅の損害賠償請求訴訟では、損害額の基となる補修工事見積書が必要となります。その場合、建築Gメンは補修工事見積書作成、建設会社が作成した

見積書チェックを依頼されることとがあります。一方、補修工事見積書は欠陥住宅訴訟特有の注意点があります。当研修会では、木造住宅の補修工事見積書・積算資料を例示して、見積書作成方法を具体的に説明し、注意点を解説します。

▽参加費 会員3千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (03・6805・3741)



編集後記

お盆休みの前、幸いにまとまった仕事をなんとか終えることが出来ました。

ここ数年、友人と甲子園へ夏の高校野球(107回大会)を生観戦するのが夏休みの恒例行事となっています。

このお盆休みも甲子園球児の熱戦を5日間(合計17試合も観戦)も堪能してきました。甲子園ならではの各校のブラバン応援も素晴らしいです。

近時の酷暑にに応じて、試合は熱さ対策が講じられています。一日4試合を午前部に2試合と午後部に2試合として午後のもっとも熱い時間帯の試合を避けるようにしています。

また、試合の合間(5回終了後)にはクーリングタイムという選手にベンチでの8分間の休憩時間が設けられています。観客も自主的にクーリングタイムを取っていました(笑)。

最初の3日間は銀傘(球場の屋根)のある内野席、最後の2日間は、直射日光がまる当たりのライト側外野席でしたので、耐えられるのかという心配がありました。

帽子、頭から肩・背中・腕を覆う甲子園のロゴ入りの観戦用冷感タオル、日焼け止め、冷凍飲み物、名物から割氷などなど、フルスペックさながらの熱さ対策を講じ、外野席で合計8試合も観戦し抜き、最後の試合は帰宅時間の都合から中座して席を去る際、近くの席にいた甲子園観戦のベテラン風の方から「楽しんで観戦されていましたね。」というお声掛けを頂きました。

夏の甲子園の開催の是非については、賛否があるところですが、今後も末永く夏に甲子園球場での開催が続いて欲しいと祈念しています。(H・A)

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、不明な点がありましたら、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