

# 第 3 7 号

NPO 法人 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/>



- 緊急レポート 1
- 耐震強度偽造…………… 1
- 阪神大震災から 10年を振り返って…………… 2
- 法律講座 3
- 『悪質リフォームの対処法』 3
- イベント報告…………… 5
- 事務局からのお知らせ…………… 6

## 緊急レポート

### 「耐震強度偽装問題」

2005年11月17日、国交省の発表に端を発した「耐震強度偽装問題」の実状が明らかになりつつあります。

姉歯という構造設計者により、意図的に荷重条件を小さくしたり、地震力を低減して計算した上で、書類上安全である旨結論を導き出した構造計算書が作られ、民間のみならず行政の確認審査機関までもが「確認処分」をしてしまった結果、強度の足りない、欠陥建築がいくつも建てられ、あるいは建てられようとしていました。

1人の構造設計者の単独の責任で、かような強度偽装が起こるとするのは失当で、事業主、ゼネコンの関与があつてこそと捉えています。12月14日の国会での証人喚問でも、責任の所在は明らかになっていません。

気がかりなのは、姉歯氏以外の者が関わった、同様に強度の足りない建物が他にもあると疑われる資料が

存在することです。

いずれ、警察の捜査、司直の判断により明らかにされることを待つ必要があります。

本件は、現在の建築確認審査制度の問題を浮き彫りにしました。

建築確認及び関連業務が民間の検査機関で行えるようになって6年が経過し、過半の新築物件が民間の検査に委ねられるようになった現時点で、「審査が甘くなった」「通り易くなった」と聞かれる中で起きた前代未聞の事態です。審査制度の見直しが改めて迫られたというべきでしょう。

既に一部の建物には、建築基準法に基づき退去命令が出され、住民の避難も始まっていますが、被害者救済のために解決しなくてはならない課題は山積しています。

当会では、本件について、11月30日(水)に緊急集会を開き、本件の問題の確認と、今後の当会の取り組みについて討論を致しました。11月26日(土)夜の緊急な呼びかけであ

りましたが、東京周辺のメンバーに加え、九州からも急遽駆けつけたメンバーもあつて、総勢30名を越える集会となりました。会員の関心の高さを改めて認識した次第です。

当会としては、今後明らかにされるものを含め、この問題を正確に把握し、制度上の問題についても様々な提言をしていく必要があると考えています。

安全性について不安を抱く消費者からの相談も、以前にも増して寄せられています。

適切な対応をすべく、会員相互の情報交換、事務局からの情報提供を密にしていきたいと考えています。

文責 当会理事長 大川照夫

1月21日(土) 13時30分、台東区民会館の特別会議室(特)にてマンション管理組合、マンション購入希望者向けの無料講演会・相談会を行います。マンション構造に不安を抱いている管理組合の方、安全なマンションを購入したいと思っ方、是非、ご参加ください。詳細は、6ページ参照。

連載特集

阪神大震災から

10年を振り返って

この連載特集は、2004年11月20日に行われたNPO法人建築Gメンの会セミナー(於、国民生活センター)においての狩野芳一先生の講演内容をお届けします。

連載第5回目「建物の被害」

「建物はなぜあんなに壊れたのか」

講演 明治大学名誉教授 狩野芳一

鉄骨構造ではこうというのがよく壊れたんですね。神戸の市内には、3階、4階建て程度、それから、せいぜい1スパンから2スパン程度の小規模な鉄骨が非常にたくさんありました。町場の商店とか、そういうのは我々の町の中にもたくさんありますよね。しかも古い時代にはできたものは、軽量鉄骨というのをご存じですか。薄い鉄板を曲げて、非常に鉄がよく効くような、戦後、鉄がなかった時代に、少ない鉄をしつかり効かせるための工夫をした形鋼です。そういう軽量形鋼の柱、軽量形鋼と鉄筋を組み立てたような梁を使う、こういう建物が非常にたくさんありました。それがたくさ

ん壊れました。中央区などでは、建物の被害の7割がこういう建物だったという報告があります。ごらんいただいたても、上は住まいか何かになつているんでしょう、筋交いがあります。でも、ここで筋交いが切れています。破断していますね。これは、見ればわかるんです。けれども、小さな断面に大きなリベットを入れて穴を大きくあけているわけですから、残った鉄の部分はほとんどないわけですよ。それから1階は、お店に使っていらしたか何かわかりませんが、そういうために筋交いはありません。こういうものが実にたくさん壊れたというのが鉄骨の被害の代表的なもの1つです。

建物の規模別の破壊状況をここに挙げてありますが、1階建てのもの、2階、3階、4階、10階。2階、3階、4階、この辺のものに倒壊したものがたくさんある。大破のものもたくさんある。そのパーセンテージは、400棟ぐらいのうちの200棟近くがやられているわけですから、4割を超えた被害率になつているといことがわかります。実は、鉄骨造の建物というのは、戦後の今までの地震の中ではほとんど被害に遭ったことがありません。後でお話する1968年の十勝沖でも、その後の宮城沖でも、それから三陸はるか沖でも余りないんですよね。というのは、北の方は雪が多いですから、こういうちやちな鉄骨は建てられない。そういうこともあつて、たまたまこの地震が最初の洗礼だったということになるだろうと思います。そういう意味では、この地震は鉄骨にとっては最初の教訓となる地震だったというふうに申し上げてよいかと思えます。

次に、建物の建設年代と被害率の関係を見ていきますと、こんな調査結果があるんです。先ほどから出ている1981年以前、1982年以後で比べると、以前のものは倒壊、大破を合わせて約20%ぐらいになる、以後のものは両方合わせてもせいぜい8%ぐらいでしかない。つまり、この81年というコード改正を境にして、いかに被害率が違つかということがおわかりになるかと思えます。本当はこの8%は褒められないという話は後でいたします。ここでは、実際の被害例の写真がないんですけども、鉄骨については非常に大きな問題がありました。それは、この地震で初めて鉄骨が実際にブチッと切れちゃった。ご記憶があるかもしれませんが、大規模なものでは、芦屋浜にあった超高層建物の柱がバチッと切れました。それから、非常にたくさん起こつたのは、梁と柱のつけ根のところで、梁の下端のフランジ、断面で平たくなつている方、その部分がばちつと切れた。この種の被害は、その前の年のノースリッジの地震で私は知る機会がありました。ノースリッジの地震で、ある施工会社の研究所の方が、自社の施工の物件を調べてみて、そのときに、自社のものは大丈夫だったらしいですけども、(一部削除しました)非常にたくさんそういうものがノースリッジで起こつたと。それを聞いてびっくりしたんですね。鉄というのはあめみたいに細くなつていつて切れろるもので、よほどの低温下でもなければ何の兆候もなくバチッと切れるなんていうことはちょっと想像

したことがなかった。

そのときは私は、(一部削除)当時のアメリカの鉄鋼産業というのは斜陽でして、非常に質が落ちた。だからアメリカの鉄が悪いからだと思っただけで、その人に聞きましたら、いや、その鉄は、切れたのは日本から輸入した日本の大手メーカーのもので、これは問題だと思っただけで、その人は帰ってすぐ研究所で実験を始めました。そういつたことがあったので、ああこれは起こるべくして起こるなと思っただけで、地震のあと意識的に私も見たんですが、本当に神戸で起こりました。多くの方にとっては、残念ながらこれは初めての認識だったみたいですよ。

その後で鉄鋼業界挙げて多数の実験が行われて、それを防ぐ方法と

いうのもわかりました。理由は、梁と柱のつけ根のところに溶接をするために、スカラップというちよつとしたくぼみをつくるんですね。それがくさびのように、傷口のように働いてピシッと切っちゃう。皆さん、何か引張るものを切りたかったら、切り口をちよつと入れておけ

ば切りやすいですよ。それと同じ

ような働きをしたということ、その溶接のスカラップのとり方、それから溶接の材料、パス間温度といひまして溶接温度を管理する、これが非常に厳しくなりました。その辺の音頭をとってやったのは、少し自慢をさせていただけると、私どもの卒業生で東京都の指導課におりました春原君なんかが大変力を尽くしてやりました。今ではその部分に対してかなり厳しい基準ができました。基準法も2000年の基準法でそれが改正されております。鉄骨については、そういう意味で、この地震は新たな非常に大きな問題を突きつけた地震だったと申し上げていいと思っております。

残念ながら、芦屋浜の柱の破断の

理由は、私の聞く限り、まだ納得のいく説明はないような気がします。

次号へ続く

法律講座

悪質リフォームの対処法

〜信販会社利用による場合〜

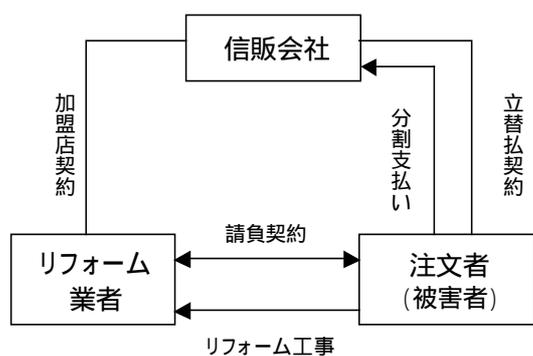
1 被害者、業者及び信販会社の法律関係

悪質リフォームの被害者(注文者)が請負代金の支払方法として、信販会社による立替払を利用させられている事案において、被害者は、当該請負契約を取り消した場合、信販会社に対して分割金を支払い続けなければならないかどうか問題になります。

この場合、被害者は、リフォーム業者との間で、工事請負契約を締結し、信販会社との間でも、立替払契約を締結しているところ、請負契約と立替払契約は、一個の契約ではなく、法律上別個の契約として成立しています。

そして、リフォーム業者は、被害者との工事請負契約を締結する前に、信販会社との間で、加盟店契約を締結し、同業者は、加盟店契約に基づき信販会社から請負代金を立替払いを受け、被害者は、信販会社に対し、同社が業者に立替払いした請負代金を支払うこととなります。後記

の図は、被害者、業者及び信販会社との法律関係を图示したものです。



2 業者と締結する請負契約と信販会社と締結する立替払契約とは法律上別個の契約であること

ところで、悪質リフォーム業者の手口は、家が崩壊したりするような危険がないにもかかわらず、そのような危険性が極めて高いかのような虚偽の説明をして被害者の不安感をあおり、同人の無知・浅薄につけ込んで、必要かつ不当に高額な補強工事等の請負契約を締結させるものであり、当該請負契約を民

法(錯誤、詐欺)、消費者契約法及び特定商取引法等によって取消すことが出来ず(2005年第1回研修会における本会副理事長の弁護士田中峯子先生の「リフォームに関する法律」と題する講演参照、楔36号に報告記事掲載)。

また、被害者は、リフォーム業者に對し、不当利得(民法703条等)に基づく既払金等の返還請求等も出来ず(なお、既払金等の現実的な回収は、リフォーム業者に支払能力があるかどうかによります)。

しかし、前記のとおり、被害者と信販会社との立替払契約は、工事請負契約とは法律上別個な契約であり、請負契約が法的に無効になったからといって、直ちに、立替払契約も無効にならず、被害者は、信販会社に対する支払義務を免れることが原則として出来ません。

### 3 賦販売法における被害者救済規定(抗弁権の接続)

そこで、消費者保護の見地から、割賦販売法第30条の4第1項は、被害者は、信販会社から立替払契約による支払請求を受けた時、リフォーム業者に対して生じている事由

をもって、信販会社に対しても主張できると規定しています。これを、法律用語で「抗弁権の接続」と言います。

すなわち、被害者が、当該請負契約を取り消した場合、当然のことながら、当該請負契約は無効になりませんが、割賦販売法第30条の4第1項によつて、当該請負契約の無効を信販会社にも主張することが出来ません。

従つて、被害者は、信販会社に対し、リフォーム業者に主張できる事由(契約の無効等)を理由に、分割金の支払いを拒否することが出来ず(分割金の支払拒否をした場合、信販会社が加盟する信用情報機関のブラックリストに一旦登録される不利益は、被害者に説明する必要があります)。

### 4 割賦販売法の適用範囲とその問題点

但し、割賦販売法第30条の4に基づく抗弁権の接続は、以下の点において、注文者の救済に不十分です。割賦販売法の適用を受けるのは、2ヶ月以上の期間にわたるり、かつ、3回以上の分割支払

の場合に限られますので(割賦販売法2条3項)、2ヶ月以内の分割払いであったり、2ヶ月以上の期間にわたる分割払いであっても、支払回数が2回以内の場合には割賦販売法の救済を受けることが出来ません。

また、割賦販売法第30条の4で抗弁権の接続が認められても、被害者は、信販会社から既に支払った分割金の返還を受けられないかどうか、条文上明らかでないのが、問題になります。

この点、裁判例(東京地方裁判所平成5年9月27日判例時報1496号103頁)は、業者との契約と信販会社との立替払契約とは法律上別個の契約であり、抗弁権の接続は法が創造的に認められた規定にすぎない等の理由により、既払い分割金の返還請求を否定しています。

### 5 被害者救済のための法律論(私見)

以上のとおり、割賦販売法によつて被害者は、一定限度で保護されていますが、既払い分割金の返還が出来ない等、救済が不十分であるのも

否めません。特に、悪質リフォームの事案においては、業者が賠償金の支払能力が乏しいケースがほとんどですので、信販会社から既払い分割金の返還を受け、注文者の救済を図る必要があります。

ところで、経済産業省は、平成16年12月22日、社団法人日本クレジット産業協会及び社団法人全国信販協会を通じて、同各協会の会員に対し、信販会社と消費者との多数のトラブルに基づき、加盟店(業者)管理の一層の強化を求める行政指導をしていますので(同指導内容は同省のホームページで閲覧が可能です)、加盟店である業者と連携して営業活動を行う信販会社には、加盟店(業者)が取り扱う役務の内容等を十分把握する措置を講じて加盟店(業者)の審査・管理を徹底し、消費者との取引を適正に行うための加盟店(業者)管理義務があると言えます。

従つて、悪質リフォームの事案において、信販会社の加盟店(業者)管理義務違反を理由に、被害者は、信販会社に対し、民法709条等の不

法行為に基づく損害賠償請求が考えられます(私見)。

このような損害賠償請求が認められた裁判例は公刊物に掲載されていませんが、もし、かかる請求が裁判所でも認められたならば、被害者の救済に大きな前進になることは間違いありませんので、今後、待望されると思います。

文責 弁護士 赤坂裕志(理事)

### イベント報告

#### 講演会報告

NBC長崎放送

「新しい時代の住宅セミナー」

講演 当会顧問 中村幸安

NBC長崎放送主催による、新しい時代の住宅セミナー「あなたも欠陥住宅の被害者!?後悔しないマイホームづくり」と題して、10月15日佐世保会場、10月16日長崎会場の2日間、午前、午後の計4回開催され、中村幸安顧問が、「建てる前に教えます。欠陥住宅に住まない方法」のテーマで講演いたしました。

講演の内容は、以下のような項目で進められました。

1. 欠陥住宅といわれている物の諸相

2. 健やかに暮らす技術的最低条件

3. 住まい造りの歴史的・世界的推移

4. 地震で壊れない住まい造り

5. 台風で飛ばされない・浸水されないために

6. 住まいの中で死傷しないために

7. どうすれば欠陥住宅から逃げられるか

8. 契約時のチェックポイント

9. おかしいと気づいたら、どうすればいいのか?

最後に、地震で被害にあった建物をスライドで紹介し、なぜこのような壊れ方をしたかの説明をして、耐震壁の重要性を伝えられました。なお、セミナーの第二部として、九州住宅保証(株)の方より、「住宅性能評価について」の講演もあり、合わせて、受講者にとって、住宅を取得するときの参考になったと思われまます。

文責 高木幸一(理事)

#### 講演会報告

鎌倉市依頼講演

講演 当会常任理事 田岡照良

今回の講演は本年七月末頃、鎌倉市市民経済部市民活動課より、同課が発行している『暮らしのニュース』への執筆依頼と共に講演依頼があり、10月24日に行われました。



『悪徳業者に騙されない為の心得』と題して鎌倉市岡本にある、玉縄学習センターに於いて当会常任理事

田岡照良氏が講演しました。

午前十時より講演が始まり、リフォームとは改良する事、作り直す事、特に古くなったものに手を加えて新しい形に直す事であると定義し、リフォームの種類を説明しました。続いてそのリフォーム工事を行う際の注意点として、悪徳リフォーム

とされている内容について、不要・不当な工事とはきちんとした診断をせずに取付けやすい場所に金物等を取付けるなどの意味のない補強工事である事などを挙げ、実例として、田岡氏が直面した悪徳工事の写真を紹介したり、高齢者宅へ上がり込み被害を与えた等の実際にあった事例が紹介されました。



講演する当会の田岡常任理事

最後に、リフォーム工事などを行う場合には、信用のできる専門家に相談する事、被害にあわないようにする為には、「無料点検」と言う言葉に騙され容易に受け入れることのない様に注意する事や業者の言う事を鵜呑みにしない事、一人で契約

してしまわない事、そしてもし契約してしまつたら、クーリングオフなどの制度が利用できるケースが多い事から、行政の窓口や消費者センターなどに相談する事、そしてなにより必要としないものはハッキリとNOと断りましょうと提案し、聴講された方々からの質疑応答を受けて講演は正午に終了しました。

文責 塚田泰大(理事)

事務局からのお知らせ

2005年度第10・11月期の

電話相談業務等実績

○ 月別相談件

- 10月期 60件
- 11月期 143件

(計203件)

○ 相談内容の内訳(重複集計)

- 調査問合せ 91件(54%)
- 瑕疵問題 37件(22%)
- 業者と紛争 11件(7%)
- 検査問合せ 9件(5%)
- リフォーム一般 5件(3%)
- 契約問題 5件(3%)
- リフォーム訪販 2件(1%)
- 設計問題 2件(1%)

- その他 13件(8%)

(有効数183)

○ 調査(見積り)依頼件数 49件

- 主な内容
- リフォーム関連調査 4件
- 売買物件の引渡し前の検査 15件
- 瑕疵総合調査 8件
- 工事中の第三者検査 4件
- 雨漏りの原因調査 4件
- 耐震診断 2件
- その他 12件

○ 相談窓口の情報源

- インターネット 77件
- テレビ 31件
- 行政窓口 4件
- 新聞・雑誌 3件
- 書籍 3件
- その他 17件

(有効数134)

○ 相談内容の内訳(重複集計)

- 調査問合せ 91件(54%)
- 瑕疵問題 37件(22%)
- 業者と紛争 11件(7%)
- 検査問合せ 9件(5%)
- リフォーム一般 5件(3%)
- 契約問題 5件(3%)
- リフォーム訪販 2件(1%)
- 設計問題 2件(1%)

見交換が行われました。

第2限は、「木造耐震診断について」と題して、一級建築士の長谷俊明先生による、耐震診断の必要性・法的根拠・最近の動向・診断方法についての解説がありました。

○ 05年度第3回研修会のご案内

1月29日(日)午後1時30分～4時45分まで、国民生活センター大会議室にて開催いたします。内容は次のとおりです。建築Gメン認証試験受験者は参加必須となります。

第1限「建築瑕疵の概念について」

講師 中村幸安(当会顧問)

第2限「実践、建築Gメン業務」

講師 大川照夫(当会理事長)他  
参加費は5千円(会員は4千円)、お問合せは当会事務局まで。

マンシヨン無料講演・相談会のご案内(相談のある方は要予約)

日時 1月21日(土)

午後1時30分～4時45分

場所 「台東区民会館」

特別会議室(特)

(台東区花川戸2の6の5)

交通 地下鉄銀座線・東武線「浅草駅」徒歩5分、地下鉄都営浅草線「浅草駅」徒歩8分、都バス・都08系(日暮里～錦糸町)「二天門」すぐ、都バス・草64系(浅草寿町～池袋東口)「二天門」すぐ

お問合せ 当会事務局まで

042(311)4110

主催 NPO法人建築Gメンの会

05年度建築Gメン認証試験のご案内

日時 06年3月12日(日)

場所 青山コミュニケーションカレッジ

(渋谷区鷺谷町7の9)

詳細は次号会報にてご案内します。

～編集後記～

前代未門のニュースが巷を駆け抜けました。「瑕疵・欠陥」などという言葉が聞かれなくなるまで、当会の活動をより一層充実させていかなければならないと思います。

会報は皆様の意見発信場です。事務局もしくは広報担当者まで、どしどし原稿をお寄せください。

(T.U)