

第52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/>



- 特別レポート 1
- イベント報告 2
- 連載「構造コラム」 3
- 欠陥住宅59の窓口 5
- 新任建築Gメンの抱負 5
- 事務局からのお知らせ 6

(特別レポート) 差し戻し裁判(最高裁)の判例

不法行為成立の要件

文責・弁護士 田中肇子(当会顧問)

平成19年7月6日、最高裁判所に
おいて次のような判決が出ました。

一・概要

建 物：

鉄筋コンクリート造り9階建
共同住宅・店舗。9階建て部分(A
棟)、3階建て部分(B棟)とを
接続した構造となっている。A棟
は、1階が駐車場となっており、
2階から9階までが各階6戸の
賃貸用住居である。各住居の南側
にはベランダがあり、北側には共
用廊下がある。B棟は、1階が店
舗、2階が事務所となっており、
3階はやや広い賃貸用住居2戸
となっている。

上告人(甲)：

建築主(乙)から購入した人
請求した相手：

() 設計・工事監理者の会社へ

不法行為にもとづく損害賠償請求

() 建設会社へ

(a) 請負契約上の地位の譲受けを前

提とした瑕疵担保責任に基づく瑕
疵補修費用及び損害賠償請求

(b) 不法行為に基づく損害賠償請求

経 過：

平成2年3月2日、完成し(乙)に
引渡された。(甲)は(乙)から
平成2年5月23日、建物を4億1
200万円、土地を1億5000万
円で購入。

瑕 疵：

(ア) A棟北側共用廊下及び南側バル
コニーの建物と平行したひび割れ
や直交したひび割れ

(イ) A棟1階駐車場ピロティのは
り及び壁のひび割れ

(ウ) A棟居室床スラブ、戸境壁、廊
下手すり並びに外壁北面及び南
面のひび割れ及びたわみ

(エ) A棟屋上の塔屋ひさしの鉄筋
露出

(オ) B棟居室床、壁、外壁東面及び
南面のひび割れ

(カ) 鉄筋コンクリートのひび割れ
による鉄筋の耐力低下

(キ) B棟床スラブの構造上の瑕疵
(片持ちばりの傾斜及び鉄筋量
の不足)

(ク) B棟配管スリーブのはり貫通によ
る耐力不足

(ケ) B棟2階事務室床スラブの鉄筋露
出

(コ) バルコニーの手すりのぐらつき
(サ) 排水管の亀裂

二・判決の要旨

不法行為の要件の緩和

福岡高裁：

『建物の基礎や構造に欠陥があり、社
会公共的にみて許容できない程危険
な強度の違法性がある場合の損害』故
意・過失の要件の外に、「積極的に
注文者の権利を侵害する意図で瑕疵
ある目的物を製作した場合」瑕疵の
内容が反社会性・反倫理性を帯びる場
合、瑕疵の程度・内容が重大で目的
物の存在自体が社会的に危険な状態
である場合」と、構造耐力の安全性を
脅かす場合でなければならぬと判

示していた。

最高裁：

『建物としての基本的な安全性を損なう欠陥で生じた損害』

(例)バルコニーの手摺の欠陥

安全性は構造耐力のみではないと判断。

請求できる人、誰に請求できるか。施主から中古を買った人、隣に住む人、近くを通りかかった人でも欠陥住宅によって身体や財産が侵害された場合、設計者や工事監理者や施工者(建設会社)に不法行為責任に基づく損害賠償を請求できる。

三・判例の理由全文

建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等(以下、併せて「居住者等」という。)の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない、このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべき

である。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買い受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けた者(中古を買った人)であつても異なるところはない。

あり、社会公共的にみて許容し難いような危険な建物になつている場合等に限られるとして、本件建物の瑕疵について、不法行為責任を問うような強度の違法性があるとはいえないとする。しかし、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであつて、違法性が強度である場合に限り不法行為責任が認められると解すべき理由はない。例えば、バルコニーの手すりの瑕疵であつても、これにより居住者等が通常の使用をしている際に転落するといった、生命又は身体を危険にさらすようなものもあり得るのであり、そのような瑕疵があればその建物には建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があるというべきであつて、建物の基礎や構造躯体に瑕疵がある場合に限り不法行為責任が認められると解すべき理由もない。本件を原審(福岡高裁)に差し戻すこととする。

原審(福岡高裁)は、瑕疵がある建物の建築に携わつた設計・施工者等に不法行為責任が成立するのは、その違法性が強度である場合、例えば、建物の基礎や構造躯体にかかわる瑕疵が



イベント報告

埼玉地区無料講演会相談会報告
「住まい110番」

あなたの家は大丈夫？

…夢の我が家で

泣かない為に

文責・理事 久保木達仁



7月8日に埼玉県朝霞市の産業文化会館で埼玉グループ主催の講演会無料相談会を開催致しました。来場者は、前回とほぼ同様の三〇名程で、今回は会場が小さかつた事も少し窮屈な感じでした。

川口副理事長の挨拶から始まり、続けて佐藤理事の講演に入り、休憩を挟んで相談会が行われました。今回の講演会相談会の実施を通じ、「もつと消費者の方々知って頂きたい」と感じた点をまとめてみました。

相談会に来られる方の多くは、インターネットの検索によって当会を知る方が大半です。この方法は、容易ではありませんが同時に危険な方法です。インターネットには様々



(講演会の様子)

な情報が埋もれていますが、中には何の裏付けも無い中で知識があるように見せかけている例も少なくはないのです。私達は講演会を通じて、きちんとした技術と考え方を身につけている事を皆さんに証明しているのです。講演を聞かれ相談を受けられて、当会が信頼出来る会かを消費者の方が自身の目で判断して頂きたいのです。

今回の講演テーマの中に「その契約は大丈夫？」という文言があります。今までの自分の契約の流れを振り返って、何が悪かったのかどうすれば良かったのか、そういった事を考えた上で相談に来られる方は状況をよく理解しています。なおかつ、

何らかの行動を起こした上で、「やはり専門家の協力が必要である」と考えて連絡をしてきます。このような場合は、比較的スムーズに物は運びます。自分の問題だけを聞いて貰いたい、無駄な時間を掛けたくないと言つような方の多くは、今の自分自身の状況が、良く把握出来ていない方が多いのです。

相談を受けていても何が言いたいのか解らない方も時折いらっしゃいます。私達と相談者は、依頼者と建築家という関係です、相談を受けた上で協力が可能か判断します。相談の前に費用を気にする方もいらっしゃいます。また問題を解決出来るかの確約を迫る方もいらっしゃいます。費用に関しては、ホームページ上に記載がありますように時間単価です。問題を解決出来るかという問いには、解らないとしか答えようがありません。

私達に出来る事は、問題に対して建築家としての意見を述べるだけなのです。その中で方向性を見つけて行き、最終的には「当事者同士での解決」を求めます。

私達はあくまでも法律などに基

づいた一般的な事しか申しません。そのような説明の中で正しい建築知識を持った会社であれば、「当社が間違つて施工したので直させて下さい」と申し出る場合もあります。全く非を認めず、交渉決裂といった事になる時もあります、そのような場合は訴訟といった流れになるのですが、ここでは弁護士に相談することになると思います。弁護士抜きで、自ら訴訟の場に立つ事は可能ですが、やはり専門知識が必要な分野であり、全くの素人には荷が重いのではないかと思います。問題を解決するのは当事者同士であり、依頼者である消費者の方が強い意志を持って立ち向う事が必要です。「費用を払うのだから解決してくれ」といった考えの方では依頼を引き受ける事は出来ないのである。

今後も消費者の役に立てる団体として、無料講演会相談会を継続してゆきます。

消費者の皆様が、当会の活動内容を良く確認され、多くの方の参加を期待するものです。

構造コラム

建築用木材(構造材)について(その2)

文責・理事 佐藤賢典

木は燃える・・・鉄骨と比べ、どちらが耐火性能が上？

木が燃えるのは当たり前。木の燃焼メカニズムを化学的に言つと、加熱することにより熱分解を起し、水素・炭化水素・一酸化炭素・アルコール等の可燃性ガスと水・二酸化炭素等の不燃性ガスからなる気体生成物を生じ、炭素を主体とする残物が残ります。可燃性ガスは空気と化合し拡散火炎を起し、不燃性ガスは表面燃焼する。これにより発生した熱が未燃焼部分の熱分解を起す・・・というサイクルを繰り返すことにより燃焼します。

この原理を鑑みれば、断面の小さい、または薄い木材は着火して燃焼し尽くすまでの時間が早く、反対に大断面の木材は着火に時間がかかり、内部まで燃焼するにも時間がか

かることになりす。

大断面の集成材を例に挙げれば、表面から1〜2cmのところまで炭化層ができる内部へ燃焼が伝わるのが遅くなり、一説には1000近く温度にも耐えられ、急激な耐力低下もないため、火災時には簡単には焼け落ちないと言われている。法的にも「燃えしろ」を考慮し、構造計算された建物については防火上の緩和規定が適用されます。

この点、鉄骨材料は常温時に比べ500で強度が激減(降伏強度2/3、破壊強度5/8)すると言われ、1100を超えと言われる一般火災を受けた鉄骨骨組みが飴のようにグニャグニャになっているのを見ると、考えようでは木材の方が耐火性があるとも言えましょう。

余談ですが火災時、初期消火が重視されるのは、可燃性ガスが発生し、一気に火災が広がる(フラッシュオーバー)になることを防ぐためです。

グリーン材とKD材

一般にグリーン材(Green Wood)とは、伐採直後の木材のことを言いま

すが、建築現場では乾燥課程を得ていない木材のことを言い、生木とも呼んでいす。具体的に、含水率が何%以上をグリーン材と言いつのか、はわかりませんが、水分を多く含んでいる木材は、そのまま使用すると様々な「悪さ」をします。

KD材(Kiln Dry Wood)とは人工的に乾燥させた木材を言い、天然乾燥(Air Dry)とは区分けされます。輸入材などには「KD」等と表示されており、人工的に乾燥済みのものだと判ります。

日本農林規格(JAS)では、含水率25%以下のものをD25、20%以下をD20、15%以下をD15等と表示しています。

従来の木造住宅に使用されている木材は、乾燥が不十分なものも使用されており、狂いを生じることも多くありました。最近では構造用の木材に高い施工精度が求められる傾向にあり、乾燥材がさらに普及してゆくと思われす。

ただ、実際に建物調査してみると、「KD」と表示してあるにも関わらず、割れやねじれを生じ、仕上面にまで様々な悪影響を及ぼしている

ものも多く見受けす。

この原因の一つとして人工乾燥における問題があると考えられます。

例えば12cm x 12cm程度の柱材でD20と表示されている材の製材表面は確かに15%を切る気乾状態(大気と同じ含水率)なのですが、

樹心部は30%を超えるような材料も多いよつで、平均値を表示したのもあるよつです。このような木材は、樹心に近い部分の水分が抜けよつとする時に割れや捻れを生じてしまいます。

柱の背割りはなぜ設ける?

新築後間もない住宅で深夜に「ピシッ」等、木の割れる音で目が覚める、「これは欠陥だ!」という苦情をよく受けす。特に秋から冬にかけて多く、夏季にはあまり聞かれなはずです。また、晴れた日や風の強い日にも多く聞かれると思われす。

30〜40年くらい前までの住宅は上棟後、屋根瓦を載せると大工さんは現場を一ヶ月以上ほつたらかしておくのが当たり前でした。これは

屋根瓦による雨除けと共に荷重をかけておき、構造部材が乾燥、落ち着くまで時間をおく目的があつたのですが、最近では工期が短く、施工中、木材が充分乾燥しないまま入居してしまつたため、その後も乾燥し続け、このような現象が起こるものと言います。

木材は大気中に水分を放出し収縮します。これは気乾状態になるまで続きます。木が一樣に乾燥・収縮するならばさほど問題ないと思われす。大きな断面の木材ではそのはゆきません。表面が先に乾燥し、中心に向かうにしたがつて含水率が高くなることから、表面と内部で相反する力が作用、そのバランスが崩れたとき割れを生じます。これは「材料の損傷」と言え、これを防ぐために材の背に鋸目を入れ(背割り)、その部分が開くこと割れを防止すると共に、樹心も大気に触れさせ、乾燥させよつとするもの

建築Gメンが暴く!

欠陥住宅59の山口(第8回)

地震の被害を受けた

軟弱地盤に建つ公共住宅

文責 社員 川村 昇進

宅地地盤での軟弱地盤とは、建物の荷重により大きな沈下が生じたり、建物に有害な支障を起こす地盤をいう。

地震時にゆるい砂で地下水位が浅いところにあると、振動で揺られて砂の粒子が移動し、砂が地下水と一緒に地表面に噴出する。これが液状化現象というものである。軟弱地盤は、河川付近の平野・沼沢地・山間の谷部などに分布し、やわらかく圧縮性に富む粘土・腐植土(植物の繊維質が堆積した土)・ゆるい砂を指す。

地震時に表面の揺れの大きさに最も影響を与える要因は、震源や断層からの距離でなく、軟弱地盤の厚さである。最も悪い地盤とはつぎのような地盤をいう。

地表から深さ30m以上軟弱層がある地盤

海・川・池・沼・水田などの埋立地
ゆるい砂地盤

ゆるい砂地盤で起きる被害の中でも、公共集合住宅で液状化現象で噴砂が発生し、地盤の支持力を失い、マンションが傾斜や転倒したのは、1964年の新潟地震における県営アパートの被害だった。

砂地盤は通常は力持ちで、5階建くらいまでの建物の重さに耐えられる。だが、地震時の振動には弱い。この4階建て鉄筋コンクリート造アパートの建物を支えている基礎は、砂地盤に直接荷重を伝える直接



新潟地震で液状化によって転げた4階建公寓アパート(新潟日報社提供)

基礎であった。もし杭基礎であれば、被害はなかっただろう。乾燥砂地は強いが、砂に水を含ませると弱くなり、地層が沈下したり、横に移動したりすることを中心に留めておきたい。

新任建築Gメンの抱負

今年行われた第6回建築Gメン認証試験において、新たに4名の建築Gメンが誕生しました。ここでは、新任Gメンの抱負を紹介します。



古屋敷 直樹

この度「建築Gメン」としての認証を頂きました古屋敷直樹と申します。私は厚木市にて設計事務所・工務店を行っておりますが、私一人です。多岐にわたり、身軽に行動しております。

現場監督としての経験が長く、いつも思うことなのですが、家が完成されるまでには、いくつかのトラブルが必ずと言ってよいほどあります。

材料を遅滞無く手配しても、発注

した物と色が違つ、品番が違つ、形状が違つ等のトラブルがあります。これは流通の段階の誰かがミスをしたことにより、発生した事だと思えます。日本の流通機構は中間に携わる人が多すぎるのが原因と思われるのですが、これを改革するのは困難な事です。しかし、それらのトラブルがおきても、良い家作りをする為に、現場監督は迅速に適切な対応をする必要があります。工期やコストに追われ、このような対応が悪かったり、これくらいは良いかと妥協したりする事が、欠陥住宅を生み出す原因にもなっているのではないのでしょうか。

また以前から、分譲マンションや戸建て住宅の「内覧会」の立会いに携わっていますが、管理体制がしっかりしている大手ゼネコン、大手ハウスメーカーでさえ、ちょっとした事から悪質な事まで、まだまだ欠陥指摘があります。

建築Gメンとして、公平・公正な立場で、購入者が安心して住める家作りをサポートしていきたいと思えます。

事務局からのお知らせ

2007年7月の

電話相談業務等実績

- 相談件数 7月 151件
- 相談内容の内訳

- 瑕疵問題 30件(22%)
 - 施工問題 28件(21%)
 - 調査問合せ 16件(12%)
 - 契約問題 15件(11%)
 - 業者と紛争 12件(9%)
 - 設計問題 9件(7%)
 - リフォーム一般 7件(5%)
 - 近隣問題 5件(4%)
 - マンション問題 4件(3%)
 - 地盤 1件(1%)
 - その他 7件(5%)
- (有効数 134件)

○ 相談窓口の情報源

- インターネット 64件(62%)
 - 新聞・雑誌 20件(19%)
 - 口コミ・紹介 7件(7%)
 - 行政窓口 6件(6%)
 - 業界窓口 2件(2%)
 - テレビ 1件(1%)
 - 書籍 1件(1%)
 - その他 1件(1%)
- (有効数 103件)

○ 調査(見積り)依頼件数 27件

- 売買物件の引渡し前の検査 11件
 - 建物の目視調査 10件
 - 瑕疵総合調査 4件
 - その他 2件
- (有効数 27件)

件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後に依頼者様へアンケートのご協力を頂いております。ご回答頂いた方の中からご紹介致します。

【雨漏りの調査を依頼された方からのご回答】

長年にわたり雨漏りの調査を施工会社に頼んでいましたが、全く原因がわからず大変困っていました。今回調査をしていただき、原因と思われる箇所を見つけていただき、修繕方法の点検まで指導してもらい、依頼をして良かったと思っています。(千葉県在住の方から)



無料電話相談「住まい110番」は全国40箇所以上に窓口を設置。042-311-4110にて相談内容に応じて各窓口をご案内致します。

2007年度

第2回研修会のご案内

- 日時 07年9月30日(日) 13時30分～16時45分
 - 場所 品川区立総合区民会館 (きゅりあん) 5階 第2講習室
 - 交通 JR/東急線 大井町駅前
 - 講演内容
 - 第一時限「建築瑕疵概念について」
 - 第二時限「最近の建築訴訟の判例」
 - 講師 中村 幸安(当会顧問)
 - 参加費 会員4千円・非会員5千円
 - 主催・お問合せ 建築Gメンの会 (042-311-4110)
- 詳細はHPに掲載

編集後記

相次ぐ食品の原料偽装と賞味期限の偽装、強度偽装された鋼材が使われていたエレベーター(直前にはワイヤーロープ部分破断事故が起きたばかり)、更に大手住宅メーカーの建設工事専任監理技術者を置く義務を怠った建設業法違反と、次から次に発生する不法行為や違反に、国民は一体何を信じたら生命と健康を保つていけるか難しい時代です。短期で軽い業務停止命令や関係法規改正強化を実施しても違反は後を絶たず一向に改善されません。むしろ、又何か新しい問題が発生するのではという不安が拭い去れません。これらの違反者はすべて、日本国内中の消費元に製品を提供しているメーカーであることに注意を払うべきです。かかる状況下で、建築Gメンの会は、「欠陥建築を無くす」という使命を、多角的視野から捕らえ、さらに心を一新して活動する必要があると。熱中症で多くの死者が出た異例の猛暑はもうたくさんです、コウロギ・スズムシ達の「秋の虫の音」をゆっくり聞きたい。(T・M)