

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/>



- 二〇〇八年度
- 第一回研修会報告：1
- 新任建築Gメンの抱負：3
- 欠陥住宅59の手口：……3
- 建築Gメンだより：……4
- 事務局からのお知らせ：5

二〇〇八年度
第一回研修会報告

文責 社員 長谷川 浩之

二〇〇八年度第一回研修会が、七月二十七日(日)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)で開催されました。今回は、建築Gメンが相談を受け、建築紛争に関与する上で必要となる法律知識がテーマでした。

一時限目は当会副理事長の山本孝弁護士による「建築と契約等の法律問題」と題して、設問とその回答という形で行われました。筆者も久しぶりの試験のつもりで回答しましたが残念ながら満点というわけにはいきませんでした。いずれの設問も、弁護士の立場から、建築Gメンに気をつけておいて欲しいという事で取り上げられた以下の七問でした(概略)。

一. 完成した建物に瑕疵があるのか、それとも未完成なのか、いずれに評価すべきかが問題となる。請負契約として建物の完成はどの時点か



講義をする山本弁護士

- 二. 「品確法」で瑕疵担保期間一〇年の建物の用途と部位は
- 三. 不法行為責任の要件とそれの場合の除斥期間は
- 四. 次のうち、違反した場合に瑕疵になるものはどれか…①法令、②設計図書、③住宅性能評価書、④JASS、⑤住宅金融公庫の工事共通仕様書
- 五. 請負契約における建物所有権の帰属からみて破壊検査をしていても問題のない時期は
- 六. 地盤沈下は何の瑕疵に該当するか
- 七. 雨水の浸入を防止する部分とは

次のいずれか…①屋根・外壁、②屋根・外壁の開口部に設ける戸・枠・建具、③住宅内を通る雨水排水管

ただ聞くだけの講義と違って全員参加型の面白い試みだと思えました。以下に簡単な回答を示します。実際の回答は出題の意図、Gメンが注意をすべき点等に触れた詳しいものでした。

- 一. 予定された最後の工程まで一応終了していること
- 二. 住宅の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分
- 三. 故意または過失がある場合。瑕疵を知ってから三年以内で、建築から二〇年以内に請求すること
- 四. 裁判所に瑕疵と認められやすい順番に記述している。⑤については公庫融資物件の場合は瑕疵であるが、融資物件でなくとも規準としている判例もある
- 五. 請負代金全額支払い後
- 六. 地盤調査の上、適切な基礎の設計施工を行うべきであることから、基礎の瑕疵に該当する
- 七. すべて



講義をする赤坂弁護士

二時限目は同じく当会理事の赤坂裕志弁護士による「建築Gメンの抱える法律の疑問」と題して、あらかじめ事務局に寄せられた質問に答える形で講義が進められました。講義の最初に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の紹介がありました。平成一九年五月に公布され、同二一年一〇月一日から施行される予定であること。この法律は、事業者が「品確法」の瑕疵担保責任を果たすため、倒産等に備えその資金をあらかじめ「供託」または「保険」によって確保することを義務づける、というものです。

以下に質問を示します(概略)。

- 一. マンションにおける配管の瑕疵補修の際、工事の為の引越越し費用・家賃の負担は請求できるか
 - 二. マンションの廊下・バルコニーの軒裏の白華は瑕疵として補修請求できるか
 - 三. 瑕疵補修後の保証期間は
 - 四. タイル外壁からの繰り返し雨漏りとその補修についての注意すべき点は
 - 五. 欠陥住宅を施工した工務店を紹介した建築士の責任は問えるか
 - 六. 階段の天井で頭を打ちそうだが、これは瑕疵にあたるか
 - 七. 手付け金支払い後、売り主が倒産した場合、打つべき手は
 - 八. クロス貼り工事途中で見つかった雨漏り痕の調査依頼に対し、了承の返事をしながら工事を続行し完成した工事代金請求は有効か
 - 九. 悪質リフォームと判明した場合、組んだローン会社に債務減額等を求めることはできないか
 - 十. 弁護士の見つけ方は
以上の一〇件の質問に対し、講師からこれまでの経験を交えての回答がありました。以下の記述も大らかな省略をしています。
 - 一. 相手が瑕疵を認めていることから、要求を認められる可能性は高い
 - 二. 白華は現象であり、その原因による
 - 三. 法律に規定はない。現実には話し合いによる
 - 四. 雨漏りは、原因、雨漏り範囲、補修方法等問題が多い。現状及び工事写真、相手への請求等全て記録に残すこと
 - 五. 公知の悪評等がない限り、難しい
 - 六. 明らかに居住性能を落としている場合は瑕疵
 - 七. 契約の解除は可能、手付け金の回収は保全措置が採られていれば可。購入する場合は、前契約内容と変わっている場合が多く注意を要する
 - 八. 写真、書類等で立証できれば、
 - 九. 支払い拒否、補修請求ができる
未払いは債務を免れる。既払い分については漸次回収できる方向にある
 - 十. 法テラス(司法支援センター)、弁護士が主体の団体、第二東京弁護士会の建築専門相談会など
- 以上、講義と同様Q&Aの形でまとめてみました。問及び回答とも筆者がアレンジしてありますので講義のままではありません。
なお、質問九に関し、講義中質問もあり、報告書を書くに際して調べた結果を要点のみ以下に付け加えておきます。



熱心に耳を傾ける受講者たち

書籍の紹介「あなたの家は大丈夫？ マンション再チェックハンドブック」

●[監修] 当会常任理事・渉外部会
田岡照良

(株)あおば出版/定価 700円

●耐震偽装マンションを再チェック ●重要チェックポイントはずばりココ ●購入時のパンフレット、契約書を見直そう ●マンションのクオリティーを再確認! ●マンション危険度 Yes・No チェック ●問題発見時のさまざまな対処方法



携帯に便利な
ポケットサイズ

「特定商取引に関する法律及び割賦販売法の一部を改正する法律」が平成二〇年通常国会において可決成立し、今後一年半の間に施行されることになる。

クレジット規制の強化として、①支払い能力を超えたクレジット契約の禁止、②販売契約を解約できるときは、クレジット契約も解約し、支払った代金の返還も請求可能とする。

新任建築Gメンの抱負

文責 王子 和臣

このたび建築Gメンの認証をいただきました王子和臣と申します。

私はゼネコンにおいて三十数年あまり施工畑を歩いて参りました。その間多方面にわたる新築、改修工事、リフォーム工事を手がけて参りました。そのような中で自分の施工した工事も含めて、瑕疵工事の問題の多様さ、難しさについて日頃から色々考えておりました。しかしそれはあくまで施工者側からの視点で、利益との兼ね合いの中においてでありました。

そのような時、この会の存在を知り、瑕疵とは何なのか、瑕疵と施工ミスは違うのかと言ったことをもう一度考え直してみたく思い参加させて頂きました。最初は諸先輩方が真剣に討論されている瑕疵の責任追及などと言った大それた事など考えてもおりませんでした。諸先輩の知識と経験には遠く及ばない私のような者が参加していいのかとも思いましたが、研修会や横浜グループの会議に参加させて頂

くうちに、自分にも何か出来ることがあるはずだと思ふようになりました。

今までの経験の中で、それぞれの工事における施工の要点や注意点、補修方法など多少は習得出来るのではないかと思ひます。これから先、自分の経験を役立ていきながら、施工側からの視点を常に忘れないうように心掛け、会員の皆様と共に勉強させて頂きながら努力していきたいと思ひます。

諸先輩方におかれましては、これから先ご指導のほどよろしくお願ひ申し上げます。

建築Gメンが暴く

欠陥住宅59の手口

■建築基準法の罰則規定を見直せ!

文責 顧問 田中 峯子

たしかに、建築基準法に罰則規定はある。だが、その罰則規定には問題が多いのだ。

ひとつのエピソードを紹介しよう。一九七五年頃のことだ。

あるマンションの住人の一人が「隣の話し声が手に取るように聞こえる」と訴えたのである。思い切つて隣住戸と接する洗面所の天井を開けてみたら、なんと隣との間に仕切りとなる界壁が天井スラブまで達していなかった。

マンションでは防火区画が必要であるが、それを施工していないことにもなる。これだけで重大な違反建築(建築基準法施行令第一一二条違反)である。

あまりに重大な違反建築に驚き、分譲会社や建築会社を、建築基準法施行令第一一二条違反で東京地方検察庁に刑事告発をした。東京地検は告発を受理し、捜査を進めた。

だが、刑罰対象者は**行為者**になるという。この場合の行為者、つまり界壁のブロック工事したのは、出稼ぎ労働者だったのである。行為者のみならず、工事管理者・監理者や会社代表者も含めて連座的な刑罰を加えられるよう法を整備する必要がある。

また建築基準法の罰則自体も軽い。一番重罰のものでも、「一年以下の懲役、または五〇万円以下の罰

金」(同法第九八条)となっている。第九九条五の安全性についての規定、第二〇条の罰則規定は三〇万円以下の罰金のみである(書籍執筆当時)。

建築基準法の第一条は、「人命と財産を守る」とうたっている。その点を考えると、あまりにも軽い罰則といわざるを得ない。罰則強化は本筋ではないが現状はあまりにも軽い。裁かれるのが下請労務者で、利益を得るのが元請会社ではたまらない。

行為者…実際に問題になっていることを、直接行った者のこと

■行政処分業者の

処分内容を公表すること

文責 理事 松永 勝利

インターネットでは「行政処分業者」が公表されているが、その処分内容が抽象的で消費者には、よくわからない。

さらにここである「行政処分業者」とはあくまで行政側から処分された業者に過ぎない。行政にとって都合の悪い業者名が羅列されているだけである。消費者の視点からみた処分業者ではない。

内容は「談合をした業者」がほとんど。肝心の欠陥住宅を生み出したかどうかは現行の処分業者の発表スタイルでは不明である。消費者が一番知りたい情報は、

①「建設業者」や「設計者」が過去に欠陥住宅を造ったかどうか

②欠陥住宅をどのように補修してきたのか

という履歴である。だが、そんな履歴はどこを探しても行政資料の中から見つからない。

欠陥住宅かどうかの争いの判定はあくまで「裁判所」がするからである。その結果、建設業者や設計者が「損害賠償」の責を負うことになるが、「行政」が裁判で負けた業者を「公表」することはない。行政も建設業法違反の業者をせいせい「指名停止」処分にする位しか考えていないようだ。

筆者が行政に要求したいのは、建

設業法違反業者の公表で消費者が最も知りたいことは、どんな内容で処分されたのかということである。さらに、その処分された会社の代表者名、技術責任者名である。消費者は最低限契約しようとしている建設業者が過去に行政処分を受けたかどうかは、都道府県・国土交通省に行けば閲覧できるので、調べた上で契約するかどうかをきめるとよいが、処分の詳しい内容については知ることができない。



イベントや相談会などを通じて、広く配布している当会オリジナルシール。「リフォームの訪問販売がなくなった」などの声が寄せられています。

「建築Gメンだより」

「安政江戸地震」を読んで

文責 社員 長谷川 浩之

今年もやってきた九月一日、関東大震災から八六年目を迎える。

全国的に見ると兵庫県南部(一九九五年)、鳥取県西部(二〇〇〇年)、新潟県中越(二〇〇四年)、福岡県西方沖(二〇〇五年)、新潟県中越沖(二〇〇七年)、岩手・宮城内陸(二〇〇八年)さらには岩手県沿岸北部(二〇〇八年)と最近地震が多いような気がする。

私の住むマンションの大規模修繕に際して耐震補強の調査を行った。そのこともあり、気になって地震に関する本を読むことが多い。といっても一般向けの読みやすい新書や文庫などだが。

中でも面白かったのが「安政江戸地震」野口武彦著、ちくま学芸文庫だ。

著者は建築の専門家ではなく近世文学、近世思想史を専攻、現在は著述業とある。この本は一九九

七年に刊行されたものが二〇〇四年にこの文庫に収められたようである。

安政二年一〇月二日(新暦一八五五年 一月二日)午後一時頃、東京湾北部から江東区辺を震央と考えられるいわゆる「安政江戸地震」が発生した。死者数は武家・町方併せて七千人以上、潰れ・焼失家屋一万四千余戸、焼失面積二・二平方キロ。規模はM七程度と考えられている。

ここで著者は兵庫県南部地震と安政江戸地震の類似性を指摘する。

第一は都市直下型であること

第二はこの土地には絶対地震はないと信じて安心していたこと

第三は(確証があるわけが無いと断りながら)震災の事後処理に對して適切な対応のできない権力は長続きできないと指摘している。

直下型地震は断層の周辺では震度六強から七の揺れを呈する。特に軟弱地盤にある構造物に選択的に襲いかかる。現在の大手町から日比谷公園、西新橋、浜松町にかけては、江戸時代に埋め立てられ

るまで日比谷入江となっていたところである。そこに建つ大名屋敷、町屋の倒壊・焼失は甚だしいものであった。

江戸では、これより約一五〇年前の元禄一六年(一七〇三年)のM八の大地震(元禄地震)を知る人は殆どいなかった。何度も蒙った火事被害のため屋根は瓦葺きに壁は塗り込みにと火事対策ばかりに気を取られていたのである。また、兵庫県南部地震では、ほぼ毎年襲ってくる台風対策のため、葺土を用いた重い瓦屋根の住宅が多く、地震には無防備であった。

第三の事後処理については今回も多くの不手際が重なった。特に行政の危機管理能力について多くの批判が集まった。

江戸幕府は一二年後政権を失った。地震が直接の原因とはいえないかもしれないが、想像力と実行力に欠けた政体の崩壊を後押ししたのは間違いない。

冒頭にあげた地震はいずれも直下型地震である。我々が日本列島に住んでいる限りいつこのような試練に遭遇するかわからない。地

震は避け得ない試練である。

しかし、繰り返し起こる度に学んできたことも多い。建物を建てる際には地盤をよく見極め、欠陥のない住宅をたてたいものである。

また、家具の転倒、物品の落下、ガラスの割れ・飛散等に対する防災対策も、更には被災直後の水や食料品等の備えも必要である。兵庫県南部地震以降、政府や自治体の動きも速やかになってきたが、支援に頼る以前に我が身を守る備えが必要であることをこれまでの地震が教えてくれている。苦い経験をした直後の今、自分だけは地震に遭わないなどという楽天的な人はいないだろうが、何十年も経た後また同じことが繰り返されることのないよう、祈るばかりである。

なお、それぞれの地震については以下の報告書等も参考にした。

- ①「一八五五 安政江戸地震 報告書」中央防災会議 災害教訓の継承に関する専門調査会
- ②「阪神・淡路大震災教訓情報資料集」内閣府

事務局からのお知らせ

□2008年7月の

電話相談業務等実績

○相談件数7月57件

相談内容の内訳(重複回答有り)

- ・ 施工問題 16件(13%)
- ・ 調査問合わせ 11件(18%)
- ・ 瑕疵問題 7件(11%)
- ・ 第三者検査 4件(6%)
- ・ 契約 3件(5%)
- ・ 購入前検査 3件(5%)
- ・ リフォーム 2件(3%)
- ・ 相隣問題 2件(3%)
- ・ 漏水 2件(3%)
- ・ マンション問題 1件(3%)
- ・ 検査問合わせ 1件(3%)
- ・ 土地 1件(1%)
- ・ 工事監理 1件(1%)
- ・ その他 16件(26%)

相談窓口の情報源

- ・ インターネット 22件(38%)
- ・ 口コミ・紹介 5件(9%)
- ・ 消費者センター 2件(3%)
- ・ テレビ 1件(2%)
- ・ 新聞・書籍 1件(2%)
- ・ その他 26件(46%)

○調査(見積り) 依頼件数 9件

・建物購入前検査 4件

・建物の目視調査 3件

・雨漏り・漏水調査 1件

・マンシヨン不具合調査 1件

※件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

○イベントのご案内

二〇〇八年度

第二回研修会のご案内

▼日時… 九月二十八日(日)

十三時〜十六時十五分

▼会場… 品川区立総合区民会館

5階第2講習室

▼住所… 東京都品川区東大井

五・一八・一

▼交通… JR/東急線 大井町駅前

▼講義内容…

・一時限「電気設備工事の欠陥事

例」講師… 植田達男(サワ電業

株式会社代表取締役)

・二時限「小規模建築物基礎設計

指針の検討」レポーター… 中山

良夫(当会事務局長、一級建築

士)

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査をご依頼いただいた

た方へ調査業務終了後、アンケートのご協力をお願いしています。ご回答いただいた方の中から一部をご紹介します。

【建物診断(建物の揺れ、壁入隅の隙間、基礎のひび割れ等の不具合についての客観的評価)をご依頼いただいた方からのご回答】

家の点検をしていただき、いろいろ質問でき、安心することができました。調査をお願いして良かったと思っております。建築Gメンの会の活動があるため、建築業者も下手なことではできないという抑止力になっていると思えます。有意義な活動だと思えます。(東京都在住の方から)

【建物調査(すでに指摘されている不良・欠陥箇所の確認)をご依頼いただいた方からのご回答】

調査結果、欠陥箇所、不具合箇所を的確に表現してくれ、どなたが見ても分かり易い解説で良かったと思います。建設業者にもっともつと切琢磨磨して本当の意味の品質管理、性能保証について分かって貰う

為、そして個人住宅を建築される皆様の味方になって下さる様、ご期待致します。(東京都在住の方から)

編集後記

作家で元経済企画庁長官堺屋太一氏が、「日本は今『凋落の十年』に突入したと考えている」といっています。凋落に突入したのは二〇〇七年で日本が決定的に二流国になった年、そして本格的になったのは今年二〇〇八年だとも言っています。

一九九三年には世界一であった国内総生産も、二〇〇六年には一位に落ち込み、アジアでは昨年二〇〇七年にシンガポールに抜かれて首位の座を失ったそうです。

近年は我々でも「日本は二流国へ落ちる」と思っていたが、国際的には「日本はまだ二流国になっていないつもりか?」といわれている始末です。

北京オリンピックは、我々の知る範囲では暴動や大きなトラブルも無く無難に終わりました。

日本女子ソフトボール選手達の悲願の金メダル、特に四二三球を投

げぬいた上野由岐子投手の力投、そして水泳の北島選手は国民に感動と喜びを与えてくれました。一方、金メダル以外、用はない」と強気の発言で北京に向かったチームの惨敗や、故障による競技直前での選手の出場辞退というお粗末な事態などで「何か変」な、そして盛り上がるの薄いオリンピックだったと思います。わが国のスポーツ界の衰退と経済の凋落を重層的に感じています。(T・M)

書籍の紹介

「うちは大丈夫なの!?自分でできるマンション診断」



●[監修] 当会理事長 大川照夫
// 事務局長 中山良夫

英知出版(株) / 定価 950円

●あなたのマンション命に関わる危険度をチェック! ●ストレスのない暮らしのために知っておきたいマンション知識 ●自分の家が欠陥マンションだったら