

第 8 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/>



- 建築Gメンの会 十一年目の活動開始にあたって……………1
- コートの風……………2
- 「建築訴訟の長期化と問題点から考えるべきもの」……………3
- 建築Gメンだより「無知な建築士にご用心」……………4
- 事務局からのお知らせ……………6

建築Gメンの会

十一年目の活動開始にあたって

文責 理事長 大川照夫

我が国から欠陥建築をなくし、欠陥建築で悩む人を救うことを目的として掲げて、二〇〇〇年三月の設立総会以来、当会は十年余りの活動を続けてまいりました。

この間、新潟県中越や福岡県西方沖等の大地震に際して、さかのぼることおよそ十年の阪神淡路大地震の教訓が必ずしも生かされていない現実に驚きました。

二〇〇五年には、建築士による耐震偽装問題（姉齒事件）が起き、建築生産に対する信頼が揺らぐ事態が生じ、社会問題として大きく取り上げられることとなりました。

これらの問題を契機に、これまでに建築基準法の改正、建築士法の改正、住宅瑕疵担保履行法の制定がなされました。

しかし、大手ゼネコンによる施工

ミスや、大手ハウジングによる確認申請手続きのごまかし、JIS工場によるコンクリート細骨材の偽装、ホテル業者による建設廃材の不法処理等々、建設業界の不祥事は相も変わらず聞こえてきます。

また、憧れの我が家を手にしたはずの消費者からは、欠陥に翻弄される声が相変わらず聞こえてきます。

世の中に欠陥建築、欠陥住宅が生まれてくる構造は、十年前と変わっていないのが実態と捉える必要があります。

当建築Gメンの会では、これまでの十年の活動実績を踏まえて、活動十周年記念事業として、欠陥建築の実態を明らかにし、世に問うべく、出版や講演会を準備しています。

今後とも、かわらず、当会の活動へのご理解とご支援ご協力をお願いし、ご挨拶にかえさせていただきます。



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、「住まい110番名簿」(<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 : 042-311-4110 / FAX : 042-311-4125
E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp



◆「コート」の風◆
法律コラム 1

文責 弁護士 山本 孝

「くさび」に法律関係記事のコラムを設けたいというので、標題を「コート」の風」とすることにした。いたい、どんな風を吹かせるか決まっていなないが、建築Gメン制度強化に役立つことを考え、法律に関係することを広く取り上げていきたいと思っている。

被害に始まって被害に終わる

欠陥住宅の判断に欠かせないのは、調査である。欠陥の調査は、プロである建築Gメンの目及び視点が重要であり、さらには居住者の目及び感覚が大切である。建築Gメンだけでなく一般の建築士や工務店サイドの調査報告書も目にしてきた経験から言うと、居住者の感覚のなかでも構造に係る点は大切である。これからハズレタ専門家の意見は、的を射ていない可能性がある。居住者の感覚と言っても、細か

い仕上げ上の問題を言い立てる人もまれにはいるので、居住者の感覚のなかでも構造に係る点という点に注意すべき点と考えるのである。

この点を現実のケースで考えると、話は、ややこしく簡単ではなくなる。床の傾斜を指摘する居住者に対して、たんなる床(床組み)仕上げの問題とする調査報告書は、基礎の沈下を見逃したものであったし、その逆も、つまり居住者が沈下に伴う現象を大して指摘していないのに、基礎沈下の可能性論を押し進めしてしまうのにも問題がある。もちろん、その中間的なケースもあって、表層では沈下しないが深部で沈下する可能性がある場合には、なんともむずかしいことになる。現実には理論や一般論では論じきれない、というの大きな壁であるが、被害者の言葉は重要である。

小見出しにした「被害に始まって被害に終わる」というのは、実は公害調査の場合に言われていることなのだが、その指摘は建築の調査にも当てはまると考えている。そして、被害に対して怒りをもたなければ

ば本当の調査はできないと思う。建築Gメンの会創立者代表である中村幸安先生は、欠陥住宅、建築被害に対して怒りをもっている。だから、欠陥住宅と闘う道を切り開けたのだと思う。

クールヘッド

ウォームハート・クールヘッドというのも良く言われる言葉である。欠陥住宅に対するウォームハートが欠陥住宅に対する怒りであるならば(注:これを前面に出してはいけません)、クールヘッドは適切な確な調査・判断である。欠陥の判断基準として不可欠かつ基本となるのは建築基準法・同施行令である。判断基準の基本は設計図書だという異論はあるかもしれないが、その点はいつか語ることになるだろう。

建築基準法よりも建築基準法施行令のほうが、個々の瑕疵判断には具体的に有用な場合が多い。その施行令であっても、全体的な適用を目指すために抽象的であるから解釈論や具体的適用の面で、どのように考えるかが問題となる。建築Gメンの皆さんは、建築基準法

書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(編)

【改訂版】

建築関係紛争の法律相談

青林書院 / 4620円(税込)



内容

- 第1章 土地・建物を取引するときの注意
- 第2章 私道・近隣をめぐる問題
- 第3章 建築工事請負契約を締結する前の注意
- 第4章 建築工事着工後の問題
- 第5章 建築の瑕疵に関する問題
- 第6章 建築紛争における損害賠償
- 第7章 建築工事をめぐる紛争

※お求めはお近くの書店にて

お願いします。

行令を理解するのに、先ず何を見るのでしょうか。先ず最初は、解説本ではなくて、告示である。国土交通省(建設省)告示は、建築基準法施行令〇〇条〇〇号の規定に基づき、…次のように定める、となつて見ると、告示は、施行令の理解として見逃せないから、施行令〇〇条については、どのような告示があるのか、すぐ調べられないといけない。私の手元においている建築関係法令集は法令編と告示編の2分冊となつているが、告示編の目次は、年月日順の目次の他に、法令ごとに告示番号と標題を載せた目次がある。よく考えられた目次である。

ところで、告示は、建築基準法・同施行令を全般的に説明したものではないから、やはり解説本が必要になる。建築基準法施行令全般についての解説書ではないが、「建築物の構造関係技術基準解説書」が必須文献である。財団法人日本建築センターの出版物であり、監修は「国土交通省住宅局建築指導課、国土交通省国土技術政策総合研究所、独立行政法人建築研究所、日本建築行政会議」である、ということは実質的に

国土交通省による解説本である。いま販売されているのは二〇〇七年版の第二版である。値段は九千円で、本自体も重量があるのが難点であるが、構造的な点で施行令違反を指摘するならば、必要に応じて本書を引用することが必須であると考えられている。

**建築訴訟の長期化と
問題点から考えるべきもの**
文責 副理事長 川口 晴保

最高裁判所の「裁判の迅速化に係る検証に関する検討会」において、三回目の中間報告が発表されています。瑕疵や代金を巡る建築訴訟は平均一五・六カ月もかかり、民事一審の八・一カ月に比べ、約二倍近くの時間を費やしていることが分かりました。建築分野、医療分野、知的財産等の訴訟は、専門的かつ複雑な要素を有している場合が多く、長期化する傾向があるため、特に詳細にわたり検討されています。

迅速化検討会の委員をしているS氏が、判事補でもある最高裁事務総局民事局付のI氏を招き、問題点を発表しています。I氏によれば、二〇〇八年に終局した建築関係訴訟は二九三五件で平均一五・六カ月の審理期間を要しています。特に建築瑕疵損害賠償事件は二四・八カ月と長期化しているのに対し、建築請負代金関連は一三・三カ月と比較的短期間に解決しています。更に代金を巡る訴訟から瑕疵主張に発展するケースも多く、その場合は二二・三カ月と長期化しています。民事一審訴訟(サラ金過払い等)が八・一カ月であるのと比較して、明らかに長期化傾向であると言えます。

その中でも特に③の客観的証拠の不足が、建築関係訴訟の最大の特徴であると報告されています。その他、東京地裁や大阪地裁では四割から五割の事件で契約書がなく、七割から八割の事件で設計図書が無かったという結果が明らかになっています。更に最近では、数十億円規模の建築においても、契約書が作成されていなかったという驚くべき事実が報告されています。そして、設計変更や追加工事においても、契約書や発注書が無いケースも多く、その追加工事等が当初の目的物に対するどこまでの範囲・内容なのか、判断不可能なものになっており、決定的証拠不足がほとんどであることを指摘しています。

そして、I氏は建築関係訴訟の長期化要因を、次に掲げる事項にあると指摘しています。

私が建築Gメンとして八年間、建築相談をはじめ建物調査・検査等を行ってきた中で、あるいは講演会・相談会を通して一般消費者にアドバイスをしてきた事柄は、正にこの検討会における報告書の指摘をいかに未然に防止するかであり、また、この指摘を解消することがトラブル発生後の対処の方法でもありません。しかしながら未だ、契約内容・

- ① 専門的な知見不足による争点整理の長期化
- ② 地盤から内装に至るまで争点多数
- ③ 客観的証拠の不足
- ④ 鑑定の長期化

欠陥住宅・欠陥建築で悩む人を救い、住宅検査の技術向上を目指すNPO建築Gメンの会

設計図書・仕様書・見積書の重要性、第三者検査の意義等々、全ての一般建築主に広く理解されることは困難な現状において、これらの問題が将来も継続していく以上、建築Gメンは活動し続けることを、加えて、常に技術・知識の向上、錬磨に努力していく事を再認識すべきであると考えます。



「建築Gメンだより」
無知な建築士にご用心

文責 正会員 武田 学

今回の相談のきっかけは「請負契約額の三割程度の追加請求を言われた。工事中に多少の変更工事をお願いしたが、あまりにも額が大きい。了承しないと工事を進めないとも言われている。」との事だった。

建物は、木造二階建て軸組み工法で一般の建物に近い内容である。

請負業者は、数棟の新築請負の経験のある二級建築士であり、建築主

の知り合いでもあったので安心して依頼したとの事である。

建設業の許可を受けていない業者であったがこれ自体は違法行為ではなく(建設業、法上の軽微な工事に該当)、すなわち住宅瑕疵担保履行法の義務者ではない為、工事監理者以外の第三者の検査を受けることなく工事は進行していた。

まず、書類を確認してみると、見積書や契約内容について、あまりにも杜撰であった。

見積書は、二十業種程度に分かれていたが、それぞれの工事明細は無く「一式」でしか表示されておらず、仕上表は存在せず、確認申請の図面は存在していたが、重要な契約時の図面が添付されていない。話の内容では、他社の間取り図を「参考」とした状態で契約を締結したようだった。建築主に確認すると「請負契約自体が初めての事なので、この請負契約に何ら疑問を持っていなかった。」との事。

それらの事を考慮し、現地確認前でもあり、建築主の話に基づく判断では、五割程度の変更内容であるように思える内容であった。

この場合、現地確認しなければ「妥当な費用」の判断がつかないため、後日現地を確認する事となった。現地の進行概略は、次の工程が外壁工事の状況であり、全体の七割以上の完成度と判断できるまで進んでいた。

現地を確認すると、あまりにも酷いことが次々と判明した。最低限の規定である建築基準法令告示関係でさえ、守られていなかったのである。

詳しく調べてみると、重要な部分である箇所にも多くの瑕疵が見つかった。それらの一部を写真にて掲載する。



間違った金物の取り付け

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。

そして請負業者の言い分を列記すると、

「追加の請求は、建築主の希望がよすぎるからだ。」

「耐力不足は、建築主に了承して



柱が浮いた状態では建物が沈下する



緊結しなければならぬ土台と柱の間に板が挟まれている

もらった。」

「杭は計算した本数に満たなくても建物は倒れない。」

「断熱材なんか入れなくなっちゃっていいんだよ。」

また、工事監理者は一級建築士であり、この建物の設計も行っている。確認申請書に記載されている工事監理者の言い分を列記すると、

「耐力不足は、聞いていないから知らない。」

「木造二階建ては、多少間違っても壊れない。」

「だから、チェックしなくたって大丈夫だ。」

「杭の計算書は、不得意なのでチェックすることができない。」

「請負業者からは問題がないと聞いている。」

後日、一度も現地をチェックしたことが無く、所謂「名義貸し」だった事を認めた。

当然の事ではあるが、この両者の言い分はどちらも容認できるものではない。

実際には、瑕疵の程度と内容により、改修不能であることが判明し、この建物は、解体することとなった

しまった。」

はたして、この物件は何が問題であったのだろうか。

請負業者は、建築主の変更希望にも快く応じ、仲も悪くなかった、すなわち悪意は無かった。ただ、知識不足と金儲けが中心になってしまったのである。

設計事務所の認識は、「工事監理者欄が空欄では、確認申請が下りないので「記入してあげた」とのこと。こちらにも悪意はなかった。

建築の瑕疵は、こんな状況から生まれるものだ。

特に建物の構造的な部分は完成してしまおうと隠れてしまおう部分がほとんどである。

今回の建物に関しては、外壁を施工する前段階だから容易に瑕疵を発見できた。このまま完成していたら、地震が発生しなくても建物の沈下や構造破壊が生じていたかもしれない。

建物については、専門的知識を要する。建築主が一般の常識だけで判断できるものではない。今回は、手抜き要素も含まれるが、建築士の資格があるものでさえ、瑕疵を作っ

てしまっている。

これから建築を依頼する人は、独学で知識を備えることも一つの方法だが、建築士でさえ理解していない分野までは難しいのではないだろうか。

建物を建築する際には、請負業者の選択も重要であることには違いないが、報酬を支払ってでも、知識のある第三者への相談やチェックの依頼はするべきではないかと思う。

工事途中でも、完成後でも重大な瑕疵が発見されれば、請負額以上の損害が発生する可能性がある事を肝に銘じておくべきだ。



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来なくなった」などの声が寄せられています。

事務局からのお知らせ

イベントのご案内

千葉地区無料講演会・相談会

▽日時 10年8月29日(日)

13時15分～16時45分

▽場所 四街道市文化センター

301号室

▽交通 JR成田線・総武本線 四街道駅北口下車徒歩15分

▽講演会

「欠陥住宅を掴まないために」

講師：武田学(当会正会員、建築Gメン、一級建築士)

「住宅設備のトラブルとその対策」

講師：織笠聡・田中功(当会正会員、建築Gメン、一級管工事施工管理技士)

▽相談会(要予約)

「新築・リフォーム・欠陥・耐震、その他住まいに関する相談」

その他住まいに関する相談

▽後援 四街道市

▽入場 無料(定員70名)

▽予約連絡先

建築Gメンの会千葉グループ

(下堀) TEL: 04-7176-2230

E-Mail: kyouei@sweet.ocn.ne.jp

事務局夏期休暇のお知らせ

10年8月12日～10年8月16日



業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートの協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

中古住宅の調査

ご依頼の方からのご回答

中古住宅を買ったものの、入居してすぐ脱衣場の柱の床面に穴がみつき、床下がどうなっているのかわかり、不安になって調査をお願いしました。そのあと改修のため床板をはがしたところ、柱等が白アリでボロボロになっており、白アリの幼虫もでてきました。住宅の売主、仲介業者はこうしたことを認めようとしないので、現在、宅建協会に訴えています。

中古住宅の購入では、見える部分はおよその状態が分かりますが、床

下の状態までは分からず業者を信用するしかありません。その業者が「床下のことまでは知ったことではない」「瑕疵担保責任は負担しないこととしている」として、一方的に当方の不安を拒絶するような態度では、トラブルが後をたたないと思います。法律の整備も必要ではないでしょうか？(千葉県在住の方から)

調停中物件の調査・測量

ご依頼の方からのご回答

調査報告書についてですが、細かく調査をして頂き家屋状況が解り大変満足した内容でありました。調査費用についても納得のできる費用でありました。どうも有難うございました。今後の活動に対して期待します。(東京都在住の方から)

編集後記

サッカーのワールドカップが終わり、南アフリカの民族楽器「ブゼラ」の大音量には様々な意見があったように思います。しかし、こう

した意見も含め、スポーツという場が、こんなに人々を熱狂させ一体感を与える力を秘めているものかと再認識させられました。ワールドカップの終了と重なるように、日本の政治は参議院選挙が終わり、各マスコミが報じる言葉には、ねじれ政治・混乱・政権弱体化…等々の文が目立つようになった今日このごろです。多種多様な意見を出し合うことで闊達な議論がなされ、スポーツのように人々の心を溶かし込み、つなぎ合わせる政治の方策はないものでしょうか。

二〇一〇年度の輪番体制による会報担当メンバーが決定し、これまで以上により一層充実した内容の会報発行をめざし、努力してまいりますので、引き続きご愛読いただきますようお願い申し上げます。(H・K)

