

- 二〇一〇年度第二回研修会報
  - 告
  - コートの風
  - 会員投稿「フリーター、家を買う。」について
  - 事務局からのお知らせ
- 1  
2  
4  
5



## 第 90 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/>

### 二〇一〇年度 第二回研修会報告

文責 事務局長 中山 良夫

去る九月二十六日(日)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)第二講習室にて、二〇一〇年度第二回研修会が開催されました。

#### ▽1時限

##### 「実践 建築Gメンの業務」

講師 大川 照夫

(当会理事長、一級建築士)



1 時限目講師: 大川 照夫氏

次の内容を、膨大なテキストを基に解説されました。

① 瑕疵概念他(業務に当たって把握しておくべき事項)

② 相談から検査・調査業務までの

事例と注意事項  
③ 鑑定書の書き方・検査報告書の作り方

テキストには構造別(木造軸組工法、木造枠組壁工法、鉄骨プレファブ工法、鉄筋コンクリート造)の工事中検査チェック項目、マンシヨンの購入時コンサルタント(内覧会等)の点検項目が示され、実際の業務を行う上で大変参考になるものでした。

#### ▽2時限

##### 「建築Gメンのための法律知識」

講師 山本 孝

(当会副理事長、弁護士)



2 時限目講師: 山本 孝氏

当講義は、技術者である建築Gメンが調査・鑑定を行う上で知っておくべき、民法をはじめとする法律に

### 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



についての研修です。請負、売買、品確法、不法行為ごとに次の項目が示された瑕疵担保責任比較表を基に、解説されました。非常に分かりやすく、要点がまとめられた表で、是非、頭に入れておきたいものです。

- ・対象となる部分
- ・対象となる瑕疵の部分
- ・瑕疵とは
- ・対象となる瑕疵の種類
- ・瑕疵担保期間
- ・責任事由
- ・損害賠償請求
- ・瑕疵の補修・修補請求
- ・契約解除

講義の中盤では、設問が出されました。設問は、木造2階建て、在来軸組工法、布基礎の建物について、調査報告書における瑕疵の指摘が示され、その瑕疵の指摘について欠点(瑕疵の指摘として不十分な点)を指摘しなさいというものです。一見して何ら問題ないように思われる指摘であっても、客観的に見ると指摘が不十分であることも多々あり、講師の回答例は的を得ているも

のでした。瑕疵の指摘が不十分である事例を肝に銘じて、これからは一度書き上げた報告書を客観的に読み返してみても良いかもしれません。特に、欠陥現象は指摘されていても、その原因(原因こそが瑕疵)が書いていないケースは多いようなので、注意が必要です。



研修会：講義の様子

## コートの風

「法律」ラム2

文責 弁護士 山本 孝

建築関係事件がマスコミで報道されることが多くなり、新聞等でも一定の解説が為されるが、判決文のニュアンスは時として失われ、判決文そのものは引用されていない。そこで、最高裁判決にしぼって重要なものを振り返ってみよう。今回は二つの判決を取りあげたい。

### 【事例一】

最高裁判平成一三年一月二七日  
判決(民集55巻6号1311頁)

この判決は、瑕疵そのものの判断ではなく、売買物件における時効の関係である。建築Gメンは古い物件の調査も依頼されるが、古い物件は損害賠償請求できないこともあるので、調査費用が多くなる場合には

依頼者の意思を確認することが必要である。

この判決は、売買の瑕疵担保による損害賠償請求権には一年の除斥期間の適用があるとともに(したがって一年以内に損害賠償の請求を裁判外でもする必要がある)、消滅時効の規定の適用がある、という判決である。消滅時効の規定の適用があるということは、一年以内に損害賠償の請求をしたうえで、建物の引渡しから一〇年以内に権利行使をしなければならぬ、ということである。だが、一〇年経ったら請求が無理と諦めてはいけない。不法行為による損害賠償請求ができる場合もあるからである。ともあれ、判決は、次のように述べている。

△ 判決文 △

買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、売買契約に基づき法律上生ずる金銭支払請求権であって、これが民法一六七条一項にいう「債権」に当たるとは明らかである。この損害賠償請求権については、買主が事実を知った日から一年という除斥期間の定めがあ

るが(同法五七〇条、五六六条三項)、これは法律関係の早期安定のために買主が権利を行使すべき期間を特に限定したものであるから、この除斥期間の定めがあることをもって、瑕疵担保による損害賠償請求権につき同法一六七条一項の適用が排除されると解することはできない。さらに、買主が売買の目的物の引渡しを受けた後であれば、遅くとも通常の消滅時効期間の満了までの間に瑕疵を発見して損害賠償請求権を行使することを買主に期待しても不合理でないと解されるのに対し、瑕疵担保による損害賠償請求権に消滅時効の規定の適用がないとすると、買主が瑕疵に気付かない限り、買主の権利が永久に存続することになるが、これは売主に過大な負担を課するものであって、適当といえない。したがって、瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行すると解するのが相当である。

#### 【事例二】

最高裁判平成一五年一〇月一〇日  
判決(判例タイムズ1138号7  
4頁)

こちらは、請負契約の事件であり瑕疵に関する判断である。新聞でも報道されて建築関係者には話題になった判決である。原審(大阪高裁)は、耐震性の面でより安全性の高い建物にするため、主柱について特に太い鉄骨を使用することが約定されたのに、約定に反する太さの鉄骨が使用されていても、構造計算上、居住用建物としての安全性に問題はないから瑕疵ではないと判断した。高裁判決は、常識的には納得がいかない判決であり、これでは、建築施工会社は、ぎりぎりまで鉄骨を細くしても責任を問われないことになる。そこで、最高裁は、高裁判決を否定した。この判決で、最高裁が「契約の重要な内容になっていた」と述べていることから、重要な内容でないと最高裁判決は該当しないのかという疑問が生じるが、契約内容になっていれば良いと理解

されている。ともあれ、最高裁判決は、次のように述べている。

^^ 判決文 v v

本件請負契約においては、上告人及び被上告人間で、本件建物の耐震性を高め、耐震性の面でより安全性の高い建物にするため、南棟の主柱につき断面の寸法三〇〇mm×三〇〇mmの鉄骨を使用することが、特に約定され、これが契約の重要な内容になっていたものというべきである。そうすると、この約定に違反して、同二五〇mm×二五〇mmの鉄骨を使用して施工された南棟の主柱の工事には、瑕疵があるものというべきである。



#### 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。

「会員投稿」

「フリーター、家を買う。」

について

文責 常任理事 鈴木 幸司

有川浩原作の「フリーター、家を買う。」がこの秋、テレビドラマ化されていますが、ご覧になった方、いらっしゃいますか？

「家を買う」という題名ですが、建築の話、今回はしません。というか、家の話は最終回まで出てこないかもしれません。

初回は一〇月一九日の放映でした。視聴率は一七%を超えたもよう。秋の新ドラマの中では最高のスタートです。まずはそんな第一話を紹介します。

主人公の武誠治(二宮和也)はフリーター。大学を出た後、就職はしたものの三ヶ月で退職。再就職先も決まらずハローワーク通いの毎日。そのハローワークの職員(アンジャッシュ児嶋)に「職種や希望賃金を下げないと、そんな高望みはムリで

す」と蔑まれ、それでも実力重視のIT企業の採用試験にこぎつけるが、周りの受験者のタイピングの早さに圧倒される。

ヤケになってひとりカラオケする誠治。そんな誠治の父親の誠一(竹中直人)はとある商社の経理部長。団塊の世代の例に漏れず、会社一筋のサラリーマン。その父親に「食費ぐらい入れろ」と一喝されて、バイトを始めるが、相変わらず長続きはしない。とうとう部屋に引きこもり、ゲーム三昧の自堕落さ。この辺りまではただの「イタイ奴」にしか見えない誠治が、心から変わるきっかけになるのが、母親の寿美子(浅野温子)の自殺未遂事件だった。

第一話ではまだうつ病の発症が告げられただけだが、その深いストレスの原因はニート化する息子だけではなかった。一流企業の借り上げ社宅に住み、住宅ローンの心配をもたない誠一の心無い言動が、隣近所に嫉妬の渦を巻き起こしていたのだ。

「ごめんなさい。今日も死ぬませんでした」そう呟き続ける寿美子。その母親を見て、誠治は再就職の準

備資金を貯める為に、日給のいい建設現場でのバイトを始める。ろくに体力のない誠治には肉体労働はきつい。一輪車で土を運ぶのだがヨロヨロで見えていられない。とうとう転んでしまう誠治に冷たい雨までが容赦なく降り注ぐのだった…。

実はNEXCO中日本の協力で、第二東名の建設現場を借りてロケをしているのですが、私が地元で所属するNPOで、この雨のシーンの撮影のお手伝いをさせてもらいました。(高所作業車の上から、ジャブジャブとホースで水を撒いただけですが…)



「フリーター、家を買う。」：ロケ風景

そのNPOは「フィルムコミッション富士」といいます。

フィルムコミッションというのは、最近はやりの、「映画撮影などを誘致することによって地域活性化、文化振興、観光振興を図るために設立される団体」です。地方公共団体の一部署が事務局を担当していることが多いのですが、富士市の場合には純粋に民間のNPOです。

全国で一〇〇を超える同様の団体が設立され鎬を削っています。フィルムコミッション富士には首都圏からの近さと、富士山をバックにした絶好のロケーションという強みがあります。「このシーンでは雨がほしいなあ」なんていう、急な現場サイドからの要望にも、きめ細かく対応して、好評をばくしているところです。

現在進行中のドラマについて詳しく報告することは出来ませんが、昨年度だけで四〇本のロケを受け入れています。実は、この夏公開されたディカプリオ主演のハリウッド映画「インセプション」にも協力しています。(公開されるまでは何の映画か少しも判りませんでした)

海外の監督さんには「日本といえ  
ば富士山でしょ」という思い込みが  
ありますので、それを利用しない手  
はありません。とくに「富士山と新  
幹線」という組み合わせは大人気で  
す。(何故かガイジンさんには鉄仮  
面と呼ばれる300系や鋭く尖った500  
系に人気があります)

「フリーター、家を買う。」の第  
二話は一〇月二六日の放送ですが、  
今後は寿美子のうつ病を引き起こ  
した「町内の陰湿なイジメ」が描か  
れるはず。原作を読んで、幸せ  
な結末を知って胸をなでおろして  
はいますが、まだ当分の間、くら  
い話が続くはず。最初からどう  
してこんなに視聴率が高いんです  
かね、不思議なくらいです。

原作では、就職に失敗した経験を  
生かして、主人公は「採用係」に抜  
擢されます。ふるいに掛けられる側  
から、ふるいに掛ける側に回るこ  
とで、やっとなぜ自分が就職できな  
かったのか、なぜバイトも長続きし  
なかったのか、その理由に気づき、誠  
治は大きく成長していきます。その

成長の過程で父親と和解し、後輩に  
慕われ、生きがいを見出していくよ  
うになります。



第二東名のインターチェンジ建設現場。ここで  
「フリーター、家を買う。」のロケが行われて  
います。

夢を持ってないことを他人のせい  
にしていますか？

世の中が悪い、政治が悪いとぼや  
いてばかりいる、そんな若い人たち  
にこのドラマを見て欲しいと思  
います。母親が自殺してから気づいた  
のでは手遅れですから…。

これは「元」フリーターの主人公  
が、陰湿なイジメが繰り返される  
「町内」から脱出する為に、父親

と協力して新しい家を買う、という  
物語なのです。



### 事務局からのお知らせ

#### □イベントのご案内

##### 2010年度第3回研修会

▽日時 11月27日(土)

13時00分～16時15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

「欠陥住宅訴訟における

鑑定のある方」

講師…河合敏男(弁護士・欠陥

住宅全国ネット事務局長)

講師…赤坂裕志(弁護士・

当会理事)

▽参加費 会員四千円・非会員五千

円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会  
Tel (042・311・4110)

#### 無料講演会のお知らせ

▽日時 11月20日(土)

13時分～15時

▽場所 千葉市生涯学習センター

メディアエッグ

▽講演内容

講演①「リフォームで

失敗しないために」

講師…石岡善正(一級建築士、

当会常任理事)

講演②「悪質リフォームに

あわないために」

講師…川口晴保(一級建築士、

当会副理事長)

▽入場 無料、申し込み不要

(定員 先着80名)

▽主催 千葉市生活デザイン

研究会・千葉県

▽問合せ 河合

Tel (043・207・5811代)

megu\_river@yahoo.co.jp

#### □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。

#### 建物の床鳴り等調査

##### ご依頼の方からのご回答

建築を依頼した工務店の方は大変良心的で当方も信頼しているのですが、やはりセカンドオピニオンも必要かと考え今回調査をお願いしました。当日は素人にも解るように資料をご用意下さり、丁寧に作業して頂きました。不具合の原因とその対策が工務店の意見と一致していたので安心感が得られた事が何よりも大きな収穫でした。(東京都在住の方から)

お風呂、トイレのリフォーム工事の金額は妥当か否かを

##### ご依頼の方からのご回答

とても親切でいい対応でした。すかりました。とても良い活動だと思っています。もっと世間に知らしめて下さい。(東京都在住の方から)

#### 建物の目視調査

##### ご依頼の方からのご回答

このたび、丁寧・迅速な調査のおかげで任意売却物件を購入することができました。急な依頼にもかかわらず迅速な行動に心より感謝しております。ありがとうございます。

NPO 団体の活動ということでも安心して依頼することができました。団体の活動を知ったのはインターネットでの検索でしたが、インターネットが出来ない人達もいると思います。とても頼れる活動だと思いのでもっと公に宣伝してもよいのではないのでしょうか。(神奈川県在住の方から)

#### 編集後記

今回、フジテレビの秋のドラマ「フリーター、家を買う。」について投稿させていただきましたが、「家を買う」という繋がりで、まったく建築とは関係の無い話になっています。すみません。

実は私も大学を卒業したあと就職もせず、今で言うフリーターをしていました(当時はそんな洒落た言葉は無く、「ブー太郎」とか呼ばれていました)。この物語の主人公のような「引きこもり」ではなく、バイトしながら自転車で日本一周し、そのまま糸の切れた凧のようにフラフラと海外に出ようとしていたところ、父が病に倒れたことを知らされ、あわてて社会復帰を果たしました。…二五年も前の話です。

最近、ドラマのロケを手伝ったりしていますが、実を言うと俳優さんとか女優さんの顔や名前はサッパリ判りません。でも、一〇〇人を越える多くの裏方さんたちに支えられて、あしたのシーンは撮影されているんだということを見て感動しました。いろんな世界があるものです。

(K・S)



#### 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。会社など団体に登録される場合は「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。