

コート風の風.....	1
イベント報告「成田市講演会無	
料相談会実施報告」.....	3
建築 G メンだより①「地方から	
の報告」.....	6
建築 G メンだより②「平成十二	
年の木造住宅」.....	6
事務局からのお知らせ.....	8



第 94 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/>

コートの風

「法律」ラム 3

文責 弁護士 山本 孝

今回は、最高裁判決レポート第二回として、最近話題の著名な判決を取りあげることとする。最近と言っても、もう三年半以上前になるのであるが、建築業者の不法行為責任を否定した福岡高裁判決を逆転して、業者の不法行為責任肯定に道を開いた最高裁平成一九年七月六日判決である。

【一】 判決の登載文献

▽ 判決掲載誌

判決文そのものは、民集第六一卷五号一七六九頁、判例タイムズ一二五二号一二〇頁、金融・商事判例一二八〇号二〇頁、判例時報一九八四号三四頁に掲載されている。民集以外では、一定の解説も掲載されている。

▽ 判例解説

判決に対する評論も、各種法律雑誌や大学の出版物に掲載されたが、判決から約三年を経過した平成二二年に、法曹時報に判例解説が掲載された。判例解説と言っても、建築を専門とする方にはピンと来ないかもしれないが、最高裁判所の調査官（もともと各地裁判所の裁判官）が、最高裁判決を詳しく解説したものである。そして、各種法律雑誌に掲載された評論等も検討しながら解説しているうえに、実は判決そのものに内部的に関与している場合が多いので、最高裁判決を理解するうえで最重要文献である。そこで、判例解説が何と述べているかが今回のテーマであるが、そのまゝに判決文そのものの一部を引用しよう。

【二】 判決文（抜粋）

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。

例えば、バルコニーの手すりの瑕疵であっても、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う、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って不法行為責任が認められると解すべき理由もない。

【三】 「建物としての基本的な安全性」とは

この判決からしばらくは、「建物の基本的な安全性」とは何かが話題になった。主として構造的な安全性を指しているという理解を示す人もいたが、判例解説（法曹時報六二卷五号一三六五頁）は、以下のよう

▽ 不法行為における

違法性の根拠

最高裁判決は、建物の居住者等には、建物の基本的な安全性の確保によって守られるべき一般的な保護法益が存在することを承認し、そこから建物の設計者、施工者等が居住者等の第三者に対して負うべき注意義務を導き出したものであり、不法行為における違法性の根拠を上記の基本的な安全性の確保に配慮すべき注意義務に違反することによって求めたものといえることができる。

▽ 危険性のある瑕疵も含まれる

上記の「一般的な保護法益」についてであるが、建物の購入者の損害の内容は、建物の瑕疵により自己の生命・身体・所有権その他の財産的利益が現に侵害されたことのほか、自己又は第三者の生命・身体・所有権その他の財産的利益を侵害する危険性のある瑕疵が建物に生じていることも含まれるものと考えられる。

▽ 危険があるときには

既に損害が生じている

確かに、典型的な損害は、建物が倒壊して人が傷害を負ったとか、漏

水により居室内の建具にシミができた、悪臭が発生したなど現実の被害が生じた場合をいうものと解されるが、現実の被害が生じていない場合であっても、そのような事態が起こりうる危険があるときには、その危険を除去するための費用が必要となつていくというべきであるから、既に損害が生じており、不法行為が成立しうると解することができる。

▽ 所有物に対する被害について

また、居住者の生命・身体への影響はないとしてもその所有物に対し被害を及ぼすような建物の瑕疵(例えば、雨漏りにより居室内の建具にシミができるような場合)があるとすれば、それは建物の基本的な安全性を損なうものと解することは十分可能である。

▽ 契約当事者間の不法行為責任

本判決は、不法行為における違法性の根拠を基本的な安全性の確保に配慮すべき注意義務の違反に求めている。このような判示からすると、本判決は、契約責任である瑕疵

担保責任の存在が不法行為責任の範囲を限定するような趣旨があるとは解していないものと考えることができ。要件が備われば不法行為責任も成立するものと考えられる。

【四】被害救済へ

以上のような判例解説からすると、不法行為が成立する余地は、かなり広い。深刻な欠陥建築に悩む人に関しては、時間が経過したものであっても調査と原因の究明は不可欠である。もつとも、時効・除斥期間という壁もあるので、調査に際して、依頼者が調査意図を説明してくれると参考となる。



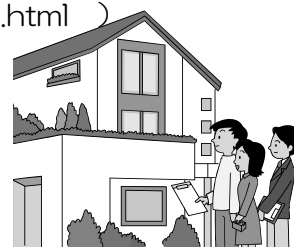
あなたの家は大丈夫ですか？

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



◇イベント報告◇

成田市講演会

無料相談会 実施報告

文責 理事 松下 峻夫

千葉グループは昨年十二月十五日に成田市での講演会無料相談会開催の為に多くの消費者の方々に参加頂きたく、事前ピーアールで成田詣を行いました。

この度、成田市の後援を頂いて「失敗しない住まいづくり」をテーマとしたその本番開催の報告です。

二月五日(土曜日)に成田市赤坂の官公街にある成田市保健福祉館・多目的ホールにおいて開催されました。

千葉グループとしては、昨年八月の四街道市に続いて平成二十二年度の第二回目の活動です。

当日は十二時にメンバーが集合して、定員百五十名の多目的ホールに会場設営を行い、十三時二十五分から始めて、相談会の終了が十六時三十分でした。

参加者は一般消費者十七名、成田市商工課一名、建築 G メンの会メン

バー他が八名で総勢二十六名でした。

下堀理事の司会でまず川口副理事長から挨拶と会の紹介を行ったあと、講演会に入りました。今回は二題の講演会で、最初に「欠陥住宅を掴まないために」と題して武田学正会員が、次に「住宅設備のトラブルとその対策」と題して田中功正会員と織笠聡正会員が講演され、どの講師もプロジェクターで事例写真等を映し出して経験談を入れた分かりやすい講義に参加者は熱心に聞き入っておりしました。



氏巴克堀の下の司会

質疑応答のあと相談会に入り四名の方が抱えている問題について真剣に相談をされました。

最初に参加者からのアンケート内容、相談内容等をお知らせし、続いて講演内容の概要をご報告いたします。

一、参加者のアンケート内容

①受付状況

記名者……………一七名
参加票提出者……………一四名
参加票不提出者……………三名

②参加者の性別

男性三名 女性一四名

③どこで知ったか

成田市広報……………九名
公民館チラシと成田市広報……………二名

知人から……………三名
不明……………三名

④当会を何で知ったか

本日知った……………四名
成田市の相談窓口……………一名
人に聞いていた……………四名
今回の講演会チラシで……………一名
不明……………七名

⑤参加の動機について

- ・今後マイホーム購入する際の参考にしたかった。
- ・リフォームの適正価格を知りたかった
- ・業者選びで現在悩んでいたから、住宅選びの参考としたい
- ・集合住宅購入の為
- ・これからの経験にしたい

二、相談者の相談内容

- ・ベランダが欠陥住宅であった為
- ・失敗しない家を建てたいから

〓台所のリフォームをしたが工事代金が高い気がした、妥当な工事費を知りたい。今まで相談するところがわからなかった。

〓工事業者選びが難しいので教えて欲しい。

〓中古集合住宅の購入を検討しているが、どこに注意すべきか、検査を頼めるか、また配管廻りの検査も出来るか。

〓中古と新築住宅の購入でのチェック方法を知りたい。

三、講演会

◆一時限目

『欠陥住宅を掴まないために』

講師 正会員 武田 学

(建築 G メン 一級建築士)



氏学武田の講師

講師が今まで携わってきた数々の住宅第三者検査の経験において、住宅の欠陥箇所の指摘と、施工会社の対応等についての具体的解説と、またスクリーンに映しだされる事例写真を紹介して講演されました。今でも建築基準法でさえ守られていない建物が作られている、そしてそれを知らないままに住み続けているケースもあり得る中で、建築基準法の目的を知って夢のマイホームが最悪の建物であったということにならない様にとの前置きから本題に入りました。以下に講演項目をご紹介します。

悪い、電線接続違法等

(3) ある相談事例の紹介

→ 新築その 1 ←

・金物の強度不足
金物の取付位置や金物種別間違い等金物の重要性について力説された。

「ここで発見できなかったら」と外壁が仕上がったあとでは見逃されていたと検査のタイミングを強調された。また、金物の検査は専門家が必要であることも説明された。

(4) ある相談事例の紹介

→ 新築その 2 ←

(1) まず、欠陥を知りましょう。
・瑕疵とは
契約書・仕様書に違反や相違経済価値・使用価値・安全性・居住性の減少、その他瑕疵概要を解説

・土台と柱の接合部に劣化する材料が挟まれていた
・筋交い位置と形状に欠陥

(5) 瑕疵担保履行法の説明と気が付いた時の対策について

(2) 新築一戸建てに多い欠陥
・施工会社の対応等で
不必要な工事、説明不足、騙しは検討の余地を与えない、等

(6) トラブルとなった時に知っておこう

・建築中の建物の所有権は請負業者にあり
・裁判の怖さ

(7) ある相談事例の紹介

→ リフォームその 1 ←

・無料診断です：近所で工事しています：／キャンペーン中です：／排水管清掃を二万円ですます

・排水管清掃から床下点検そして湿気対策とシロアリ処置から耐震補強へと悪徳不要工事で終わってみれば百三十万円。営業マンの口車、契約書なしがほとんど。

(8) ある相談事例の紹介

→ リフォームその 2・その 3 ←

・見積書を見るとあれもこれもオプション

・エアコンコンセントをつけたがエアコン取り付けスペースがない
・リフォームで切つてはならない部材を何箇所も切断した工事

(9) その他の注意事項

・工事中の検査で住宅メーカーを含めて百点満点だった現場は一つもない
・大手だから、宣伝しているからという理由で決めるはいけない
・コスト削減は見えない部分に集中する

多い

・正しいようなフリをして間違った知識を正当化する業者、素人は丸め込まれる
・正しくチェックすることは報酬を払ってでも無駄にはならない

外壁を張る前であったから欠陥がわかったという講師事例のおり、工事の進捗で構造部分はすぐに隠れてしまう。出来るだけ問題が起こる前に手を打つことを強調され、最後にどこに相談するかについて「建築 G メンの会」、「消費生活センター」、「紛争処理支援センター」、「弁護士」等を紹介されて講演を閉めました。



◆二時限目

『住宅設備のトラブルとその対策』

講師 正会員 田中 功

(建築 G メン、

一級管工事施工管理技士)

講師 正会員 織笠 聡

(建築 G メン、

一級管工事施工管理技士)

住宅設備（給排水設備、電気設備、ガス設備、空調設備）は、快適な生活に欠かせない重要なものである。特に給排水設備においては、入居後

数年から十数年経ってから数多くの問題が発生していることを説かれ、設計段階から施工時の管理方法や予防対策についてお二人の経験と実例をスクリーンに映し出して講演されました。

以下に講演項目を紹介いたします。



講師の田中功氏

一、住宅新築時の

衛生工事の注意点

(1) 契約時に必ず図面を確認すること

- ・事前打合せを行ったことが図面に取り入れられているか確認
- ・水道、下水、ガスの事業管理者を確認すること

- ・仕様書と施工規準を施工会社を確認すること

(2) 早い時期に直接施工会社と顔合わせをして信頼関係を築くこと

(3) 工事現場に出来るだけ足を運ぶこと

- ・工程表（全体、月別）をもらって予定を知ること

- ・衛生設備の配管は、土中、壁中、床下等完成後に確認しづらいことと又出来なくなることを知る
- ・現場を見て、不信と思う箇所等は後日のトラブル防止上、写真を撮っておくこと。また疑問に感じた点は速やかに担当者に文章で連絡し必ず回答を文章でもらうこと



講師の織笠聡氏

(4) 便器、洗面台等の住設器具は早期に種別、型番等を決めること（壁や床に下地材取付けが必要となる）

(5) 引渡しの際の立会い

- ・引渡し前に担当者や施工会社立会いの元に検査を行い、指摘事項が

処理されているか確認し機器の作動や実際に水を流す等を行って、不具合があれば指摘する

- ・引渡し検査も必ず立会うこと

- ・竣工図、配管系統図、各申請書、確認済証、機器類の取扱説明書及び保証書、業者リストなどを必ず受領すること

(6) 現場の施工検査は出来れば第三者検査に依頼することをお勧めする

二、衛生設備工事機器及び

材料等の耐用年数

(1) 戸建て住宅の建築設備の内容

近年は設備の占める割合が増え、メンテナンスや更新を考えた計画の重要性が高まっている。

(2) 衛生器具と配管材料の耐用年数について

材質別の各衛生器具の耐用年数と配管材料の管材別の耐用年数を図表で説明され、大蔵省令第十五号「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」では、建物付属設備としての耐用年数を十五年としている

が実使用耐用年数は違うことを説かれた。

三、中古住宅購入・リフォーム

工事前の設備注意点

(一) 自身で確認すること

- ・配管や器具の材質、劣化状態、耐用年数を大きく超えていないか
- ・給湯器、エアコン、換気扇の作動状態、水栓器具の水、お湯に異常は

- ・排水がスムーズに流れるか、トラップを外して悪臭がないか
- ・省エネ設備の設置は、設置費、維持管理費、耐用年数、ライフスタイル等を考慮して検討すること



会場の様子

四、配管の劣化

配管の外観を目視で確認できるケースと出来ないケースで、配管内のスケール、配管の錆等を事例写真により解説されました。また設備欠陥工事の事例写真も紹介されました。

《建築Gメンだより①》 地方からの報告

文責 正会員 建築Gメン
熊本県 吉永 敬三

九州にいる建築Gメンは福岡、佐賀、熊本および沖縄に各一人ずつしかいない。従って、熊本には大分県、宮崎県、鹿児島県からも相談がある。昨年の調査報告例をいくつか紹介する。

まず、熊本市の例で、調査した結果は内装、外装とも悪く、ユニットバスの取り付けも仕様書通りにはなっていない。調査報告書を見た施工会社は、施主家族を二月上旬よりアパート住まいさせ、家内外の全面

改装を行い、ユニットバスも施工し直すことにした。地元で中堅の住宅施工会社だったので、対応が良かった例である。

次は鹿児島市の例で、二階に風呂場があり、新築した当時から風呂に入ると一階に水が雨のように漏ってくるのでシャワーしか使えず、銭湯に通っている、とのこと。施主が施工業者に漏水のことを言っても、全く相手にしてくれなかったそうである。鹿児島の業者や設計事務所に相談しても断られて、熊本の私に相談した。調査に行つて、漏水試験をした。排水パイプからの漏水ではなく、床や壁と浴槽の取り付け部や浴室扉下の立上り付近からの漏水だと思ふが、浴室の下全体に25mmベニアが貼つてあり、浴槽下に20cm角位の穴が開いているのみで、少ししか覗くことは出来なかった。原因は特定出来なかったが、漏水試験の結果、浴槽下の穴より水が流れ出し、バケツに溜まった。二階に風呂場を設けるならユニットバスにすべきだったのに、業者が在来工法の風呂場にしたのが良くなかった。施主は施工業者に対して不信感を抱き、話し合いをすることなしに弁護士に相談して、裁判で決着させる予定で

ある。鹿児島の小さな住宅施工会社で、施主への対応が悪かった。

最後に、大分県別府市の例である。三年ほど前、内壁や外壁の仕上げが悪くて相談に乗ったことがある。昨年、施主から、ベタ基礎ではなく、布基礎で施工していたような気がする、という電話相談があった。書類を郵送してもらつて調べてもベタ基礎になつているし、地耐力の計算でもベタ基礎の場合でギリギリOKとなつている。まさかベタ基礎を布基礎として施工はしないだろうと思つたが、念のため床を叩つてベタ基礎の深さまで掘つてみて欲しいと頼んだ。予想外の結果で、布基礎だった。この件は裁判中だが、施工業者は倒産しているので、勝訴したとしても補償はどうなるか不明である。

他県の場合は調査には簡単には行けず、電話相談に乗るだけで、施主に動いてもらうしかない。各県に少なくとも一人は相談員がいれば、電話相談だけでなく、実際に現場にすぐに行けるのと思う。



《建築Gメンだより②》 平成十二年の木造住宅

文責 正会員 建築Gメン
東京都 佐藤 正條

楔の93号で建築Gメンの武田さんが現場の大工さんや請負業者の組み合わせによつて欠陥住宅が完成することが記載されていきました。建築基準法上問題になるだけでなく、住んでいく上で問題を抱えることになります。木造在来軸組工法住宅では、似たことが起きることがあります。

隅の柱と土台および梁の接合部に、筋交い、柱頭柱脚金物、ホールダウン・アンカーボルト等を取り付ける場合は、部材が交錯して取り付けるのが難しいことがあります。ホールダウン・アンカーボルトは柱からの距離が決まっていることが多く、他の金物とぶつかつて上手く納まらないことが多いのです。フリーハンドでもいいから詳細図等が描いてあればミスが減ると思います。詳細図等がない場合、現場の大工さんの知識がなければ開けてびっくりとい

うこととなります。一箇所このような工事がしてあれば他の場所も欠陥工事の可能性あります。

写真 1 は隅柱ですから、相当な引き抜き力がかかる場所です。当該箇所にはホールダウン金物を取付けるべきなのに、なぜか羽子板パイプが取り付けられています。また、羽子板パイプ・ボルトと干渉して筋かい金物のボルト、ナットがとりつきません。



写真 1

写真 2 は筋交い金物のナットが締



写真 2

められていません。また所定の太め釘を使っていないようです。

外壁の断熱材は注意しないと忘れることがあります。写真 3 はユニットバスが外壁側についているケースで、外壁側に断熱材が入っていません。工事が済んだから断熱材を入れるのとはとても困難です。このケースは太い筋かいを金物でなく、釘とめています。



写真 3

この現場は建物全体の構造耐力が足りないことが予想され、耐震診断と耐震補強をしたうえで、どの箇所を直していくか検討していくことになりました。昭和五十六年の建築基準法改正いわゆる新耐震では、木造以外のコンクリート建築物等は構造的に大きく変わりましたが、木造は昭和五十

六年から平成十二年の金物の改正までの間、金物の取付け方について不十分なものもあり、危ない建物があるといわれています。特に平成十二年の直前・直後は金物もいい加減な取り付けで済ましたケースが多いようです。

次は、大工さんがベテランで建築主とよい関係だったのにスイッチがおかしいといわれたケースです。写真 4 です。四枚のスイッチプレートのうち、一枚の点滅表示がついていません。これは電気屋さんが持っている物で間に合わせただけで問題になりました。

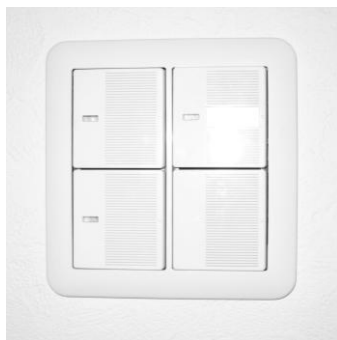


写真 4

法律以前に感情的なトラブルになっているケースも多く、建築主と売り主が解決できないときには少しでも助けになればと思います。

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)



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

事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

10年度第4回研修会のご案内

▽日時 11年4月3日(日)

13時～16時15分(途中休憩あり)

▽場所 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 五階第二講習室

▽交通 JR/東急線 大井町駅前

▽テーマ 建築Gメンが行った

欠陥住宅調査の事例報告(予定)

▽参加費 会 員 四〇〇〇円

非会員 五〇〇〇円

▽主催・お問合せ

建築Gメンの会 事務局

(TEL 04213114110)

会の活動にご協力ください!

●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。



□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。

マンションリフォーム後の 総合調査

ご依頼の方からのご回答

しつこい壁に生じたひびや目違いなどの現象に対し、根本的な原因を暴き、調査書にまとめて頂きました。お陰さまで、相手方を説得でき、訴訟にならず和解で済ませることができました。建築Gメンは素人の私達に分かりやすく丁寧な説明を何度もして下さいました。本当に心から感謝しております。有難うございました。インターネットでたまたま貴会を見つけました。私達のように専門家の業者相手に素人が困っているケースは多いと思います。①欠陥住宅を作らせない②欠陥住宅を暴く③欠陥住宅を修繕させる、そのための活動を今後も期待して止みません。(千葉県在住の方から)

↳編集後記

先日の調査でこんなことがありました。入居早々、ロフトを支える床梁が大きいたわみしました。床も下がってギシギシと揺れます。

工事業者は「梁が乾燥収縮した結果ですから構造的に問題はありません」ということで、何の対応もしていません。調査の結果、梁間

が三、六四〇ミリメートルで屋根を支える柱を乗せた床梁が一〇五×一二〇ミリメートルです。

この場合の梁は一〇五×二七〇×三〇〇ミリメートルは必要ではないかという指摘に対し、工事業者は「わが社では、この梁間ではいつもこの梁を使っていますが、

これまで問題は起きていません」と主張していました。

また、不同沈下が原因で床に大きな傾斜が生じた住宅がありました。施工業者によると「大引と根太が乾燥収縮したことが原因だから構造的に問題はありません」と主張しています。

木造は乾燥収縮によって狂いが出ますという一言で、真の原因を隠しているとしたら、許されるこ

とではありません。

確かに、木材は温湿度によって膨張収縮があります。本来であれば、その狂いも計算の上で造るのがプロの仕事です。木材の乾燥収縮を、構造的な問題に蓋をするための方便として使っているとすれば、住宅造りにたずさわる資格はありません。

もしかしたら、このような施工業者の説明を信じている消費者は多いのではないだろうか。前述したお二人は、乾燥収縮だけでこんなに狂うものだろうか疑問に思ったのだそうです。

変だと思った自分の直感を信じ、施工業者の説明を鵜呑みにしない姿勢こそ、消費者にとって最大の防御のように思います。(M・G)

