

関東ネット通信

平成15年5月31日発行

「欠陥住宅110番」報告..... 1	〔連載〕夢の小さな一戸建注文住宅が欠陥住宅に
「シックハウス・リフォーム・欠陥住宅110番」概要報告..... 2	化く(3)..... 7
「第6回関東ネット相談員研修会」報告..... 5	欠陥住宅被害救済関東連絡協議会（欠陥住宅関東
会員紹介..... 6	ネット）第2回総会結果報告..... 8

「欠陥住宅110番」報告

第2回欠陥住宅110番が3月29日に學建築研究所にて行われました。

当日は、午前10時になると同時に電話がなり始めました。すぐに4本の電話すべてで相談となり、好調の滑り出しでした。

午前中は休むことなく対応に追われ、昼休みもボランティアによるおいしいサンドイッチを食べながら電話相談を受け、午後2時頃までは4台の電話は同様に鳴り続けていました。その後は、少し落ち着き始め、無事終了することができました。

前回と比べると3倍近くの相談が寄せられたので、まずは成功とみてよいように思います。私なりに振り返ると、今回の成功は、広報担当者の努力の結果ではないでしょうか。新聞、テレビ、タウン誌とあらゆるメディアに記事の掲載、取材を依頼したり、消費者センター窓口、建築関係の相談窓口チラシを置かせてもらったりと、早くから消費者に知ってもらおうとした努力の結果ではないかと思えます（次回も早期に、積極的に活動しましょう）。

今後の課題としては、欠陥住宅関東ネットとして、110番スタッフを早めに呼びかけて参加人員を確保する必要性を感じました（弁護士の参加者は延べ6名で、午後は1名だけでした。建築士は何とかあったのですが.....）。

また欠陥住宅全国ネットの全国大会のメインテーマが「シックハウス問題」と決まったのが開催寸前であったためか、テーマに沿った資料収集や予備知識を吸収する余裕がありませんでした（本来は、知識としてもっていなければいけないのですが.....。また、今回のテーマの影響でスタッフが少なかったのでしょうか）。次回からは、欠陥住宅全国ネットに働きかけて早くから準備し、またスタッフには早くから資料を渡し、予備知識を得て、多くの方に参加していただきたいと思えます。

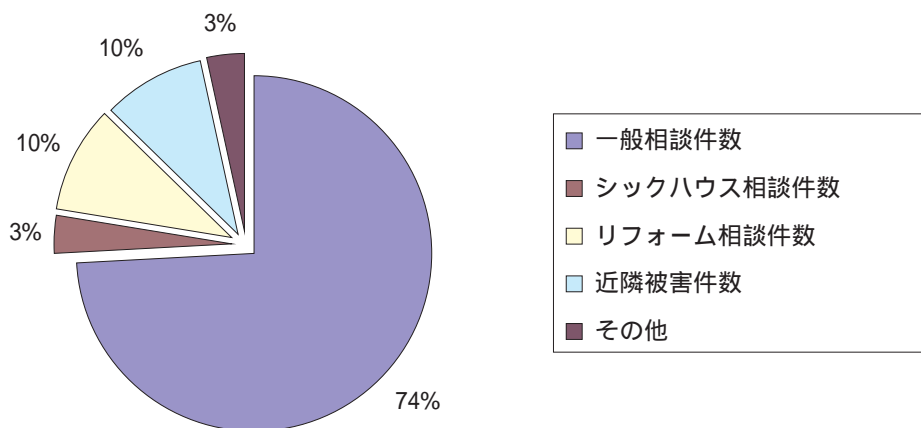
「シックハウス・リフォーム・欠陥住宅110番」概要報告

- ・日時 平成15年3月29日(土)午前10時～午後5時
- ・参加者数 弁護士6名 建築士14名 消費者等7名

1 相談件数

相談件数は31件であった。内訳は、欠陥住宅23件、シックハウス1件、リフォーム3件、近隣からの被害3件、その他1件となっており、一般の欠陥問題の相談が約74%と、大半を占めている。(<表1> 参照)。

<表1> 相談件数

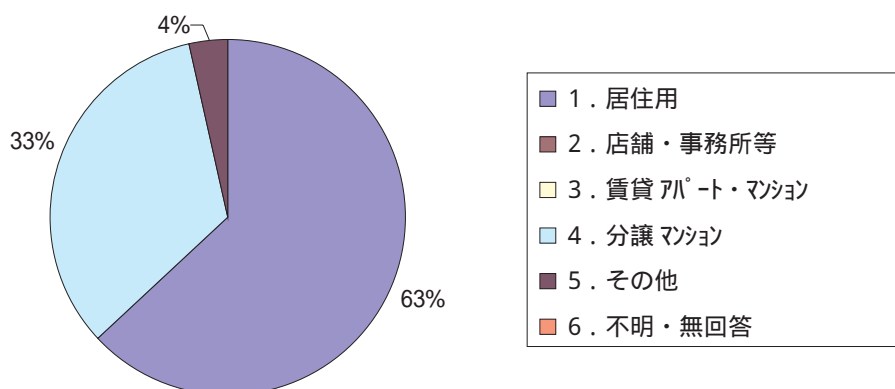


2 一般相談の内訳

(1) 建物の概要

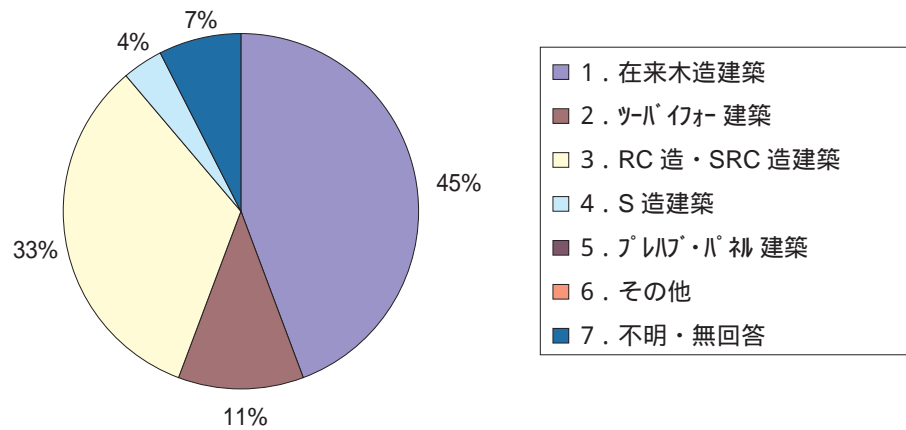
建物の用途は、居住用住宅17件、店舗・事務所用0件、賃貸アパート・マンション0件、分譲マンション9件、その他1件と、居住用が約96%でほとんどを占めている(<表2> 参照)。

<表2> 建物の概要



工法は、在来木造12件、ツーバイフォー3件、RC・SRC造9件、S造1件、無回答2件で、木造建築と非木造建築が約半数ずつを占めている（＜表3＞参照）。

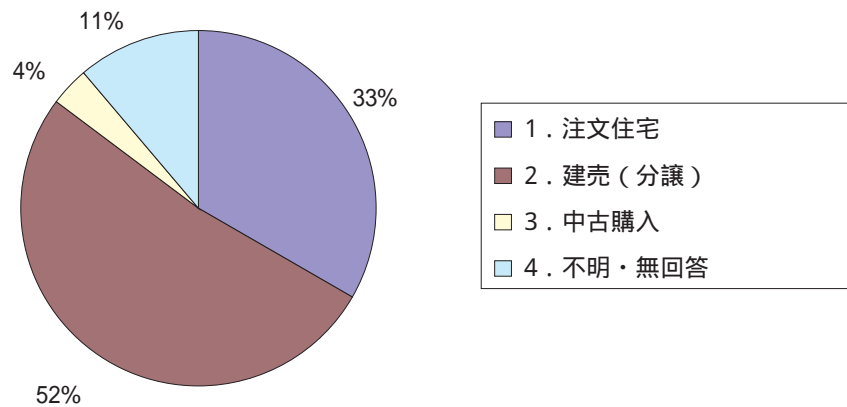
＜表3＞ 工法



(2) 契約の概要

契約形態は、注文住宅9件、建売（分譲も含む）が14件、中古住宅1件、無回答が3件と新築住宅がほとんどである（＜表4＞参照）。

＜表4＞ 契約形態

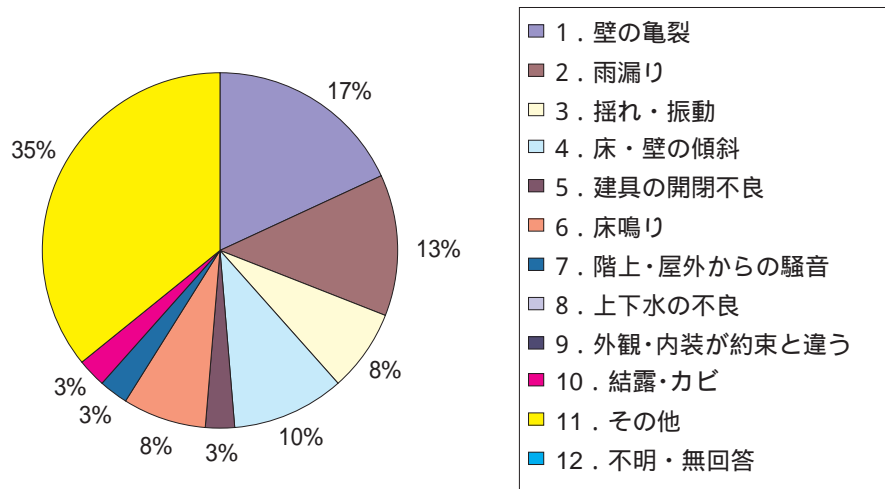


(3) 被害の内容

不具合現象は、壁の亀裂7件、雨漏りが5件、建物の揺れ・振動が3件、床・壁の傾斜が4件、建具の開閉不良が1件、床鳴りが3件、騒音が1件、結露・カビが1件、その他が14件である（＜表5＞参照）。

主な欠陥現象である亀裂、雨漏り、振動、傾斜で約5割を占めるが、その他の現象の中には「フローリングの目地違い」等、消費者の欠陥の判断が厳しくなっている事実を示すものも現れている。

<表5> 被害内容

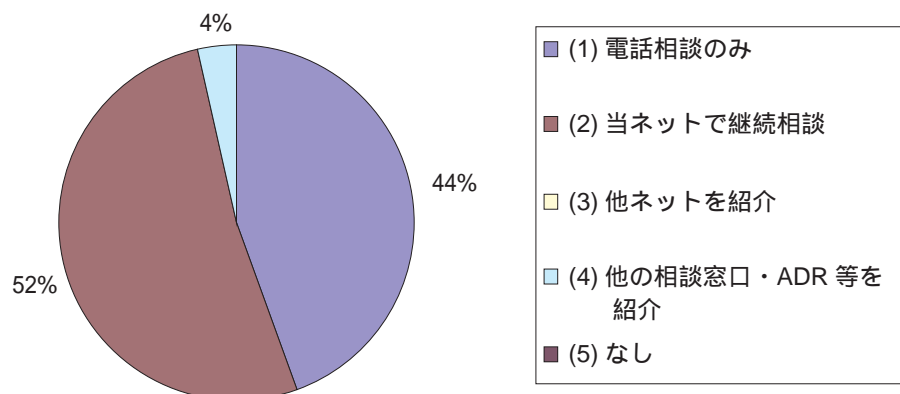


(4) 処 理

相談の処理は、電話相談のみが13件、継続相談が14件、他の機関を紹介したのが1件である（<表6>参照）。

ただし、相談結果はほとんどが「調査が必要」となっている。

<表6> 処理分類



「第6回関東ネット相談員研修会」報告

第6回関東ネット相談員研修会が、平成15年2月6日午後6時より、東京の弁護士会館で開催されました。

今回のテーマは「欠陥建築問題の法的問題講座（基礎編）」ということで、主に日頃から欠陥建築問題に取り組まれている建築士や消費者の皆様を対象として、欠陥建築問題に関する基礎的な法律問題を弁護士が紹介、解説を加えていくというものでした。

この「欠陥建築問題の法的問題講座（基礎編）」は、
債務不履行、不法行為、瑕疵担保責任の関係
瑕疵担保責任と保証書
区分所有法の法的問題（よく聞かれる問題で基本的なもの）
中古建物と現状融資販売
取壊し建替えの法律構成（どのようなケースで請求ができるか）

の大きく五つのテーマから構成されていますが、一つひとつのテーマについて質疑応答も含めた十分な、満足を得られる研修会にしたいとの狙いから、初回の2月6日開催の研修会においては、テーマの
とのみを取り上げ、それぞれ吉岡和紀弁護士と河合敏男弁護士により報告されました。

まず第1のテーマ「債務不履行、不法行為、瑕疵担保責任の関係」については、おのおのの法律構成の適用場面、成立要件、法的効果などが報告されました。

その中で、瑕疵担保責任の法的効果の一つである「損害賠償請求権」にかかわる問題で、「建替えを要するまでに瑕疵が重大である場合に、建替費用相当額の損害賠償責任を認めることができるか」との論点に関し、これを肯定した平成14年9月24日の最高裁判例が紹介されました（判例時報1801号（平成15年1月11日号）77頁にも掲載されています）。

続いて第2のテーマ「瑕疵担保責任と保証書」については、「売り主や請負人が任意に発行する保証書に定められた責任」と「民法上の瑕疵担保責任」の関係、すなわち、保証書が発行された場合に施行者はその保証書に書いてある責任だけを負うのか、それとも、法律上の責任である瑕疵担保責任も併存的に負うのかに関して、河合弁護士から詳細な解説がなされました。

たとえ契約書等の文言が、保証書により民法の瑕疵担保責任を排除するような規定のされ方であったとしても、解釈上、瑕疵担保責任を主張していく余地がないかを、保証書の機能（予想される不具合現象を列挙することで瑕疵の存在を「推定」する機能）、瑕疵担保責任の規定を排除することの不当性、当事者の合理的意思解釈といった観点から検討していくべきであることの指摘がなされました。

最後に、二つのテーマについて参加者の方々から活発な質疑応答がなされました。

残る三つのテーマにつきましても、後日に開催される予定ですので、こちらにもふるってご参加ください。

（配付資料）

- ・レジュメ（債務不履行、不法行為、瑕疵担保責任）
- ・最近の最高裁判決（平成14年9月24日の最高裁判決）
- ・レジュメ（瑕疵担保責任と保証書）

会 員 紹 介

尾崎 英二 氏（建築士）

ここ数年は、テレビで欠陥住宅について取り上げられたり、またこれに関する多くの出版物も書店に並ぶようになった。住宅に関する情報が多くなり、家を建てようとする人は欠陥住宅についてもある程度の情報をもつようになったが、この問題が減少し、解決の方向に向かっていくとはとても思えない状態である。

その解決策として住宅の品質確保の促進等に関する法律が制定されたり、検査制度の拡充等、いろいろな施策がとられているが、それだけでは不十分である。

この欠陥住宅問題は、わが国だけの問題ではなく、アメリカやヨーロッパでも存在し、その解決方法はさまざまな工夫がなされている。

アメリカのある州では、工事のそれぞれの段階で検査官の検査に合格しなければ、工事の次の段階に進めないという方法をとっている。また、最終的に施工検査に合格しなければ、電気や水が供給されず、不動産の登記すらできないといわれている。ドイツでは、検査に合格しない違法な建築物は、検査官によって壊されることもあるようである。

これらの国では、建築家法により、建築家による設計・監理が行われている。それにもかかわらず、実際の工事現場では不良工事が見られ、その対策が求められているのである。まして、わが国では建築家法もなく、設計・監理は野放しの状態に近いのでなおさら欠陥が生じやすい。

建築家法の内容は、簡単にいうと兼業を禁止すること、すなわち工事・施工と設計を分離することである。わが国は、第2次世界大戦により全国の都市が焼き尽くされたため、戦後になって人々が生活する建物（住宅も含めて）をとにかく大量に造るために建築士法（これは資格法であり、兼業を認めている）を定めて、やみくもに建築物を建設してきたという経緯がある。しかし、とうの昔に時代は量より質の時代が変わっているのである。

政治・経済の戦後制度の見直しと同様に、建築も再出発すべきであり、その一つが建築家法の制定である。わが国でも建築家により、兼業禁止を求めた「建築士法案」（建築家法のこと）が、大正14年に議会に提出され、その後、昭和16年までの16年間に議会提出12回、衆議院通過4回に及んだが、いずれも貴族院において審議未了などで終わっており、その後は第2次世界大戦により、中断されたままとなってしまったのである。

今こそ建築家法を制定して、欠陥住宅問題を解決する時期がきているものと思われる。



〔連載〕夢の小さな一戸建注文住宅が欠陥住宅に化く (3)

3 欠陥発覚と建築会社、建築家の対応

入居して間もなく、あちらこちらに不具合が見つかりました。たとえば、次のようなものです。

雨戸の鍵をかけようとしたところ、レールに鍵穴がない。

浴槽の水位が一晩で30cmほど下がり、残量は15cmくらいにしかない。

あらゆるサッシ枠や留めビスの欠損。特に、浴室タイル、キッチン出窓タイルに関しては、1本もビスがなく、白いコーキング剤で穴を埋めていた。

洗濯流しの水洗ホースをはずそうとしたら、水洗ごと動く。

入居して1週間後には、寝室の天井と壁との間に隙間があることを発見。日ごと拡大している。

2階、寝室、廊下、リビングとフローリングにしているが、それぞれ高さが異なり、引き戸レールも高く、どこがバリアフリーなのか。

すぐに建築家のK氏に連絡しました。K氏は、12月30日に家にきてくれました。あまりにもひどい欠陥に、K氏は「何十年もこの仕事をやってきたが、こんなにひどい施工は初めてだ。小手先の直しでは許さない。きちんと修理させる」と約束して、帰っていきました。

年が明けて1月23日、I建築会社の社長とK氏が家にきて、欠陥箇所をチェックしました。I会社社長は「社長の責任です。申し訳ありません。きちんと直します」と約束してくれました。当然のことです。

2月になり、I会社の社員が2名やってきて、欠陥箇所を写真に撮って帰りました。後日、改修工事箇所を一覧にするとともに、関係業者すべてを招集し、改修工事の打合せをしました。I会社の現場監督は「工事前にI会社の社員がきて、家具の移動や養生等の準備をします」といっていましたが、工事当日まで誰もきませんでした。私は、朝8時に工事担当者がくるまで自分で養生し、工事が始まってからも作業に協力していましたが、さすがに疲れてしまい、工事3日目にととう熱を出し、ダウンしてしまいました。しかし、改修工事は続けてもらいました。

水平不具合による1階和室一間の抜き出し開口部サッシ2カ所のやり直しのために、周りの外壁材(タイル調サイディングボード)をはがし、サッシ枠も取り外しました。サッシも外付けと半外付けを間違えて取り付けであったため、交換することとなりました。現場監督は「2週間待ってください」といい、はがした外壁材をつぎはぎのように仮留めし、サッシ枠も何本かの釘で仮に打ち付けた状態で、雨戸の開閉ができませんでした。せっかく建てたばかりのマイホームが、ボロボロです。

工事は4日間進められただけで中断されてしまいました。I会社から何らかの説明があるかと待っていましたが、2週間連絡がありませんでした。私は我慢の限界に達し、I会社に電話したところ、何と「もう工事は行いません」という回答が返ってきました。このような状況をK氏に連絡したところ、K氏は「きちんと改修工事を終わらせるようにする」と約束してくれました。一方で、私は、区役所、東京都、国民生活センター等に相談し、I会社に対して早急に改修工事を終わらせることを要求する内容証明郵便を送りました。

私は、改修工事が途中で中断されたマイホームで生活しなければならなくなりました。

欠陥住宅被害救済関東連絡協議会(欠陥住宅関東ネット)第2回総会結果報告

2003年5月20日、環境リサーチ株式会社代表取締役山口陽二さんから「現場調査からみた室内空気環境の問題点と対応」と題して、シックハウス問題についてのご講演をいただいた後、午後6時30分より約40名の会員が参加して総会を開催いたしました。下記のとおり、各報告のほか、会計、規約改正、新役員、全国ネット幹事、今年度の活動計画等が承認されました。今年度もよろしくお願ひいたします。

記

日 時 2003年5月20日午後6時30分～

場 所 弁護士会館12階 講堂

総 会

田中代表開会のあいさつ

活動報告

1 2001年11月24日設立

現会員数107名(建築士62名、弁護士24名、学者1名、消費者等20名)

2 運営体制 運営委員会、広報委員会、相談委員会、研修委員会

3 相談受付・対応状況 問合せ件数151件、相談件数75件(設立後、2003年5月19日まで)

4 研修会等活動状況(昨年6月27日総会以降)

(1) 研修会

第3回研修会 7月16日18時

講師：大阪・平野憲司 建築士「木造3階建の欠陥調査」

第4回研修会 9月26日18時 弁護士会館

ネット担当事案のケース研究

「木造2階建て住宅の構造欠陥等と行政機関の責任」

報告者：萩原猛 弁護士、大羽賀秀夫 建築士

第5回研修会 11月28日18時

マンション問題パネルディスカッション

「耐力壁の亀裂、地中梁の切断等の欠陥マンションの実例報告と討議」

第6回研修会 2月6日18時

欠陥建築の法的問題講座(基礎編)

「債務不履行、不法行為、瑕疵担保の関係」

「瑕疵担保責任と保証書」

(2) 「シックハウス・リフォーム・欠陥住宅110番」 3月29日

(3) 地域研修会 7月19日18時～ 北部地域(川口)

(4) 消費者のための欠陥住宅勉強会

7月2日、8月1日、9月6日、10月10日、11月15日、1月23日、3月7日、4月8日、
5月13日

5 各委員会等

(1) 運営委員会

7月11日、8月2日、9月9日、10月15日、11月11日、12月13日（忘年会）、12月13日、
2月4日、3月13日

(2) 広報・研修委員会

7月9日、9月3日、10月23日、12月4日、1月16日、2月13日、4月15日、5月8日

(3) 全国ネット関係会議等

全国ネット幹事会 8月3日 鹿児島、3月1日 札幌
全国大会 11月23日・24日 鹿児島

(4) NPO 活動法人静岡県住宅検査協会設立式で講演（4月27日）

6 広報関係

関東ネット通信4号まで発行、ホームページ準備中

7 会計関係

(1) 全国ネット分担金（関東ネットから全国ネットへの負担金）について

登録会員全員から会費納入があったと仮定した場合の金額の10%相当額

(2) 全国幹事会参会費用の補助について

関東ネットから参加した全国幹事について、交通費の全額を補助する（鹿児島幹事会から）。た
だし、全国ネットから交通費の3分の1の補助があるので、関東ネットでの負担は実質3分の2。
会計報告 後掲〔平成14年度会計報告〕のとおり

規約改正提案（運営委員の人数）

第7条（役員等）1(4)「運営委員8名以内」を「10名以内」と改正する。

役員選任

代 表 弁護士 田中峯子

副代表 建築士 伊藤 學 弁護士 河合敏男

事務局長 弁護士 谷合周三

運営委員 弁護士 斉藤博人（東京） 建築士 尾崎英二（東京）

建築士 芦澤弘樹（東京） 消費者 小原恭子（東京）

弁護士 青木勝治（神奈川） 建築士 松嶋哲英（神奈川）

建築士 大羽賀秀夫（埼玉） 消費者 宮崎みつよ（東京）

建築士 中神岳二（千葉）（新任）

会 計 弁護士 谷合周三（補助者 成瀬 修）

会計監査 弁護士 吉岡和紀（神奈川）

全国ネット幹事

弁護士 田中峯子 建築士 伊藤 學 弁護士 河合敏男

弁護士 青木勝治 建築士 大羽賀秀夫 弁護士 谷合周三

今後の活動計画

1 設立目的実現に向けて、全国ネット、地域ネットとの連携を取りつつ、主に、次の活動を行う。

被害相談救済、 会員研修、 法廷傍聴支援、 勉強会・事例報告研究会・地域会合等の実施、
会員交流、 広報等

特に、一斉相談会の開催、年間研修スケジュールの確定、随時裁判傍聴、施工現場見学の実施等で活動の充実を目指す。

2 現在予定されている今後の会議等

(1) 研修会（日程は予定）

第1回 9月11日（木）18時～

第2回 11月6日（木）18時～

第3回 2月26日（木）18時～

(2) 勉強会・会議等

運営委員会 6月10日（火）18時30分 弁護士会館

広報・研修委員会 6月19日（木）18時30分 谷合事務所

消費者勉強会 6月25日（水）18時30分 谷合事務所

(3) 全国大会 5月31日・6月1日 札幌

伊藤副代表閉会のあいさつ

（改正後の規約）

欠陥住宅関東ネット規約

2001年11月24日設立総会承認
2003年5月20日第2回総会改正

第1条（名称）

本会は、欠陥住宅被害関東連絡協議会（別名：欠陥住宅関東ネット）と称する。

第2条（目的）

本会は、欠陥住宅による被害の救済と予防を実現することを目的とする。

第3条（活動）

本会は、前条の目的を達成するため、次の活動を行なう。

欠陥住宅被害に関する相談窓口の開設

欠陥住宅被害の解決に向けた調査、鑑定、訴訟等の支援

欠陥住宅被害の予防と救済に関する研究、調査、情報交換

欠陥住宅問題についての啓発用パンフレット・ニュース等の作成発行の広報活動

立法機関、行政機関その他の関係機関に対する提案・提言

その他目的達成に必要な活動

第4条（全国連絡協議会との関係）

本会は、欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）及び他の地域ネットと協力して、第1条の目的に従い、活動する。

第5条（会員）

- 1 本会は、主として関東地域において居住または活動する、消費者、学者・研究者、弁護士、建築士、消費生活相談員その他本会の目的に賛同する個人をもって構成する。
- 2 弁護士、建築士が会員となるためには、弁護士ないし建築士である会員2名の推薦と運営委員会の承認を要する。

- 3 会員は、事務局に対し、文書で申し出ることにより、退会することができる。但し、年度途中で退会する場合でも、既に納めた会費は返還しない。
- 4 2年以上にわたり会費を納入しない者は、自己の意思により退会したものとみなす。
- 5 本会の目的に反する行為を行なった会員に対しては、本人に弁明の機会を与えた上、運営委員会の議決により、除名することができる。

第6条（機関及び意思決定）

本会に次の機関を置く。

(1) 総会

総会は年1回代表が招集する。代表は、必要に応じて臨時総会を招集することができる。

総会は次の事項を決議する。総会における表決数は出席会員の過半数とする。

年間の活動計画

予算及び決算

規約の改定

役員の選出

その他必要と認める事項

(2) 運営委員会

運営委員会は、代表、副代表、事務局長及び運営委員により構成する。

運営委員会は、代表または事務局長が必要に応じて招集する。

運営委員会は、総会の決定等に基づき、本会の運営にあたる。

(3) その他の委員会等

本会は、運営委員会の決議により、適宜、調査研究活動等を行なうための特別委員会を設置することができる。

第7条（役員等）

1 本会に次の役員を置く。

- (1) 代表 1名
- (2) 副代表 3名以内
- (3) 事務局長 1名
- (4) 運営委員 10名以内
- (5) 会計 1名
- (6) 会計監査 2名以内
- (7) 顧問 若干名

2 役員は会員であることを要し、その任期は1年とし、再任を妨げないものとする。

3 代表は、本会を代表する。

4 事務局長は、会員名簿の作成、会員間の連絡、情報交換を担当し、本会の日常の活動を遂行する。

5 本会の事務局は、東京都に置く。

第8条（会計）

1 本会の経費は、会員の会費、負担金、寄附金その他の会の活動に基づく収入をもってあてる。

2 会計年度は、4月1日から3月31日とする。

第9条(会費等)

- 1 入会金 3,000円
- 2 会費 学者・研究者、建築士、弁護士 年額5,000円とする。
消費者等 年額3,000円とする。

ただし、年度途中で入会する場合には、当該年度については、会計年度の4半期ごとの割合により算定した金額とする。

- 3 負担金 会員の調査・受任事件の収入のうち、次の割合による金員
相談料 10% 調査・鑑定費用、着手金及び報酬 5%

平成14年度 会計報告

自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日

欠陥住宅被害関東連絡協議会

収入の部

平成15年3月31日現在 (円)

前期繰越金	471,945
会費	309,000
入会金	15,000
協力金	4,500
負担金収入	199,268
研修会費	138,000
雑収入	117,762
事務局立替未清算	105,316
合計	1,360,791

支出の部

平成15年3月31日現在 (円)

会議室使用料	87,150
通信費	33,457
コピー代	41,096
N T T保証金	400,000
講師料	69,345
補助費	49,600
雑費	15,468
次期繰越残高	664,675
合計	1,360,791

普通預金残高(平成15年3月31日) 664,675円

以上の通りご報告いたします。

会 計 谷合周三
会計補助 成瀬 修

監査の結果上記の通り相違ありません。 会計監査 吉岡和紀

(事務局) 東京都千代田区麹町6-4 麹町ハイツ502
谷合周三法律事務所内 〒102-0083
TEL 03-3512-3443 FAX 03-3512-3444

発行: 欠陥住宅関東ネット編集委員会
発行責任者: 田中峯子(代表)
編集責任者: 谷合周三(事務局長)