

# 関東ネット通信

2012年10月23日発行

## 欠陥住宅全国ネット第32回札幌大会報告

### 1 はじめに

2012年5月19日、20日、札幌アスティ 45研修室にて、以下のカリキュラム（主たる項目のみ列挙）にて、研究会が行われました。全国から概観で100名以上が参加、関東ネットからは、伊藤、河合、藤島、星野、大羽賀、谷合、高木、小原、遠藤らが参加しました。

- ① 別府マンション事件の経緯と平成23年最判後の判例の動向に関する講演
- ② 欠陥住宅の不動産鑑定評価
- ③ 追加・変更工事をめぐるトラブルと裁判（事例報告（石川和弘弁護士、吉岡和弘弁護士、谷合周三弁護士、渡邊寿夫建築士））
- ④ 勝つための鑑定書（中山峰生建築士）
- ⑤ 勝訴判決・和解報告（谷合弁護士、石川弁護士、長瀬信明弁護士）
- ⑥ 耐震基準適合証明の問題

### 2 具体的な報告

主だったトピックについて、下記します。

#### (1) 特別講演Ⅰ「別府マンション事件の経緯と平成23年最判後の判例の動向」

松本克美立命館大学教授より、「同事件の最高裁判例は一見して消費者側に有利にみえるが、再差戻控訴審においては、必ずしも、消費者側に有利な判断がなされていない。弁護士としては、書面で引用するにも注意を要する」との注意喚起が促されました。

同教授の意見の骨子は以下のとおりです。

最判平成19・7・6は、「設計者、施工者及び工事監理者は（中略）契約関係にない（中略）人等に対する関係でも、建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、これを怠ったために建築された建物に上記安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計者等は、（中略）特段の事情のない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う」と判示した。





最判平成23・7・21は、はこれを受けて、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の具体例を例示し、これに潜在的な瑕疵も含まれると判示した。

さらに、これを受けた福岡高判平成24・1・10は、審理の対象を当該建物に建物としての基本的な安全性があるか否か等に限定しつつ、①不法行為責任の成立について、「法規の基準をそのままあてはめるのではなく、基本的な安全性の有無について実質的に検討す

るのが相当である」、②不法行為の成立要件としての過失について、「瑕疵を回避するための具体的注意義務及びこれを怠ったことについて立証がなされる必要がある」として、

① 建築基準法違反≠瑕疵

② 瑕疵≠過失

との考え方を示した。

これに対し、松本教授は、「原告側代理人としては、建築基準法に違反していれば、直ちに客観的瑕疵にあたるし、瑕疵があれば、過失も推定されるとの立論を維持しなければならない」として同判例の一連の流れに警鐘を鳴らしました。

### (2) 追加・変更工事をめぐるトラブルと裁判（事例報告（石川・吉岡・谷合弁護士、渡邊建築士））

消費者が業者側より、追加変更工事を確認した書面がないのに、追加変更工事に関して、不当に代金を請求される事案が増える中、事例報告を踏まえ、議論をした後、国土交通大臣あてに、「建設業者に対し、建設業法19条を遵守すべきことを周知徹底すべき」旨の提案をすることが採択されました。

問題の所在は以下のとおりです。

追加工事の合意書面がなくても、業者側は商法512条「商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたときは、相当な報酬を請求することができる」を持ち出して、追加代金を請求してきます。

これに対し、消費者側は、建設業法19条2項（「請負契約の当事者は、請負契約の内容で前項に掲げる事項（注・工事内容、請負代金の額）に該当するものを変更するときは、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない」）を持ち出して反論します。

しかし、裁判所は、追加工事の請求額が相当である限り、合意を認定し、請求を認容する傾向が強いのです。

価格が相当ならば、なおさら、合意書面を作成することが可能であり、かつ、そうすべきであったのではないか。にもかかわらず、建設業法19条があるのに書面をあえて交付していないというのは、合意がなかったからといえないか、という点が問題となりますが、特別な事情がない限り、実際の裁判では消費者側に厳しい判断がなされているようです。

### (3) 懇親会

研究会の後は、いつものように、懇親会が開催され、多数が参加、かに、うに、新鮮な魚と北海道ならではの海の幸に舌鼓を打ちながら、大いに盛り上がりました。お店の名前は「揚子江」、中華料理より寿司がメインの地元民に愛されているという評判のお店で、札幌の石川弁護士のいきつけの店だということでご紹介いただきました。

### (4) 『消費者のための欠陥住宅判例 [第6集]』の発刊

京都の神崎哲弁護士を中心に京都ネットの先生たちの手によって『消費者のための欠陥住宅判例 [第6集]』が発刊されました。最高裁判例も含む力作で頁数が多い割に定価が安価に抑えられているとのこと。ぜひ、皆さんもご愛読ください！

（弁護士 遠藤和宏）



## 2012年度関東ネット総会報告

2012年6月9日、定例相談会終了後に、欠陥住宅関東ネットの総会が開催されました。総会では、概要、以下のとおりの報告と決定がなされました。

### 1 前年度活動報告

開会あいさつ後、前年度の活動報告がありました。概要は以下のとおりです。

- ① 現会員数106名(建49、設2、技1、管1、弁35、学1、一般17)
- ② 通常相談の件数(設立から2012年5月まで) 433件(110番からの相談含む。月平均3.4件。なお、2011年6月～2012年5月までの1年間17件、月平均1.4件)
- ③ 定例相談の件数(2005年10月～2012年5月。毎月第2土曜日開催) 新規363件(月平均4.6件)、継続323件(月平均4.1件)。2011年6月～2012年5月までの1年間新規39件、月平均3.2件。継続72件、月平均6件。
- ④ 2011年度研修会 以下のとおり研修会を開催しました。
  - Ⓐ 第1回(10月8日) テーマ:東日本大震災と建物被害 講師:藤島茂夫一級建築士
  - Ⓑ 第2回研修会(12月10日) テーマ:東日本大震災による液状化などの宅地被害 講師:内山勝麗一級建築士・技術士
  - Ⓒ 第3回研修会(2012年2月11日) テーマ:東日本大震災による地震保険関係事例報告と地震保険の解説 講師:今関正治一級建築士
- ⑤ 欠陥住宅110番(7月7日(土)10時～16時) 相談件数57件(内訳:一般43件、マンション6件、リフォーム8件)。相談担当者18名、5回線。
- ⑥ 定例相談会 毎月第2土曜開催。
- ⑦ 相談事例検討会(定例相談会終了後、2、3例程度検討)
- ⑧ 運営・研修・広報委員会 月1回開催(定例相談会終了後)。
- ⑨ 消費者リレー報告会に参加 2012年1月21日(土)。
- ⑩ 広報等 ホームページによる活動紹介・相談受付(アドレス:kjnet.org)、関東ネット通信20号(2011年9月13日発行)・21号(2012年4月23日発行)

### 2 会計報告

会計について、別紙(5頁)のとおりに報告がされ、承認されました。

### 3 規約改正

関東ネットの規約改正案が提案され、承認されました。

改正事項は、以下のとおりです。改正後の規約は後記のとおりです。

- ① 運営委員の増員 旧規約では10名以内とされていたのを、12名以内に増員しました。
- ② また、事務局次長職を新設しました。関東ネットの活動の充実をめざすためです。

### 4 2012年度役員体制

今年度の役員について、次のとおりの提案がされ、承認されました。

規約改正に伴い、運営委員を増員し、事務局次長が選任されました。

代 表 弁護士 鈴木弘美

副代表	建築士	藤島茂夫	弁護士	星野秀紀
事務局長	弁護士	谷合周三		
事務局次長	弁護士	遠藤和宏	弁護士	高木秀治
(新設)	弁護士	安田 明		
運営委員	建築士	尾崎英二 (東京)	消費者	小原恭子 (東京)
	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)	弁護士	南淵 聡 (東京)
	建築士	木村進三 (神奈川)	弁護士	山根一弘 (東京)
	建築士	青木照和 (神奈川)	弁護士	城田孝子 (神奈川)
	弁護士	河合敏男 (東京、新任)		
会計	弁護士	谷合周三 (補助者	成瀬 修)	
会計監査	弁護士	椎橋徹治 (東京)		
顧問	弁護士	田中峯子 (東京)		
全国ネット幹事				
	弁護士	鈴木弘美	建築士	藤島茂夫
	建築士	大羽賀秀夫	弁護士	星野秀紀
	建築士	大羽賀秀夫	弁護士	谷合周三

## 5 活動計画

その後、今後の活動計画について、以下のとおりの提案が承認されました。

① 設立目的の実現に向けて、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。

- ①a 被害相談救済、①b 会員研修、①c 法廷傍聴支援、①d 勉強会・事例報告研究会・地域会合等の実施、①e 会員交流、①f 広報等。特に、会員のいない地域（北関東方面）からの相談に対する対応の充実のための活動。

特に、事務局次長職新設により、さらに充実した活動をめざす。

② 定例相談会の開催 毎月第2土曜日午後1時～5時、スター会議室根津を予定。

③ 2012年欠陥住宅110番の開催 7月7日(土)10時～16時。

④ 2012年度研修会の開催

テーマ 耐震診断と耐震補強

日程 9月、11月、2月 定例相談会終了後開催

第1回 耐震診断とは何か

第2回 耐震診断による耐震補強工事の内容

第3回 耐震診断による補強工事の実例と問題点

⑤ 相談事例検討会

⑥ 運営・研修委員会 毎月第2土曜日開催の定例相談会終了後に開催（研修会、相談事例検討会開催日を除く）。

⑦ 消費者勉強会

最後に、課題として、会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応、定例相談会場の確保、事務局体制の充実などがあることを確認し、閉会となりました。 (弁護士 谷合周三)

## 欠陥住宅関東ネット規約（2012年6月9日改正案）

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  
2012年6月9日第11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。

- ① 欠陥住宅被害に関する相談窓口の開設
- ② 欠陥住宅被害の解決に向けた調査、鑑定、訴訟等の支援
- ③ 欠陥住宅被害の予防と救済に関する研究、調査、情報交換
- ④ 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
- ⑤ 立法機関、行政機関その他の関係機関に対する提案・提言
- ⑥ 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。

- ① 年間の活動計画
- ② 予算及び決算
- ③ 規約の改定
- ④ 役員を選出
- ⑤ 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) 事務局次長 若干名
  - (5) 運営委員 10名以内 → 12名以内
  - (6) 会計 1名
  - (7) 会計監査 2名以内
  - (8) 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 事務局長及び事務局次長は、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%

以上

## 運営委員会決定事項

- 1 外注調査機関の特別会費 2007年1月13日決定  
関東ネット案件に関して、鉄筋配筋状況調査等の調査を調査機関に発注した場合、特別会費として、業務費用の8%の負担をお願いする。
- 2 旅費等の補助 2007年6月9日決定・2008年3月8日修正  
会員が、全国ネット幹事会に出席した場合、関東ネットで旅費宿泊費を全額負担する。
- 3 入会ルール等 2008年3月8日決定
  - (1) 弁護士、建築士からの会員2名の推薦のない入会申込について  
定例相談会にオブザーバー参加して活動状況を見分してもらい（相談を傍聴してもらい）、入会意向が確定した場合には、推薦者2名を確保のうえ、正式入会申込をもらい、運営委員会の承認により正式入会となる。
  - (2) 入会後は、建築士の場合には、現地調査・報告書作成等の補佐として、ベテラン建築士とともに活動し、その後、相談主担当者となってもらう。
  - (3) 建築士、弁護士とも、入会後の、相談担当のルール等を明確にする必要がある。
- 4 苦情等対応 2008年6月14日決定  
当ネットへの相談に基づき受任した案件について、苦情等があった場合の対応ルール等を、今後検討する。  
当面、苦情があった場合には、代表、副代表、事務局長で情報を共有化し、対応を検討する。

以上

## 2012年総会時の講演会報告

2012年6月9日に関東ネットの第11回総会が開かれ、30名の出席がありました。記念講演として、独立行政法人国民生活センター相談情報部の水越智子氏、清水碧里氏を迎え、東日本大震災に関する消費者トラブル「震災に関連する悪質商法110番」をテーマとしてお話しいただきました。国民生活センターの役割とは、相談、情報、商品テスト、研修を実施して、消費者被害の予防と救済のための機能、消費者ホットラインを活用した地方支援、土・日・祝日の相談事業、個人情報の取扱いに関する情報、全国の消費者センターに寄せられた相談事例の収集・分析、消費者への注意喚起等と多岐にわたります。私が国民生活センターに欠陥住宅問題で相談していたときは、電話がなかなかつながらなくて困りましたが、今では全国規模でシステムが考えられているためよくなり、利用しやすくなったという感想をもっています。

震災関連悪質商法110番は、2011年3月27日から7月29日まで開設されていて、対象地域は岩手・宮城・福島・茨城の各県で、居住者のみでなく各県からの避難者を含むものとされていました。震災により消費者生活センター等も大きな被害を受け、相談を実施できない地域を支援するために消費者庁と共催で開設し、相談件数919件、1日平均7.7件で、相談件数は宮城県が全体の半数を占めたとのこと。

相談内容は、屋根工事や壁工事などの工事建築が最も多く、全体の12%の11件で、屋根の修理サービスでの苦情の具体例としては、①「屋根が壊れているから詳しく見てあげる」と言って訪問してきた業者が、屋根に上がって確認し、降りてくると「早急に補修工事をしないと大変なことになる」と言うので修理について契約してしまったが、業者に不信感を抱くようになったので解約したい、などの事例が8件だったそうです。

その他、①クーリング・オフしたにもかかわらず、解約料を請求された、②当初は無料で処置すると勧誘されたのに、最終的には有料の工事を勧められた、③詳しい工事内容を説明されないうちに契約させられ、杜撰な工事をされた、④何度も訪問勧誘され、急かされて契約した、⑤不安をあおるような言葉を使い、契約させている、⑥見積りを依頼しただけなのに契約とされてしまった、などの相談があったそうです。講師の方は、変だと思ったらぜひ相談してほしいとおっしゃっていました。

今回の講演では、普段聞くことができない貴重なお話をうかがえました。被災された方は、震災への対応で大変なのに、その弱みに付け込んだ騙しがあって、憤りを感じます。国民生活センターの皆様、消費者のために、引き続きよろしくお祈りします！  
(消費者 小原 恭子)

## 2012年「欠陥住宅・追加変更契約110番 ～思わぬ代金請求を受けたことはありませんか?～」報告

今年2012年も全国一斉の「欠陥住宅・追加変更契約110番」が年に一度の七夕様、7月7日(土)10時～16時まで東神田法律事務所をお借りして行われました。昨年よりナビダイヤル方式を導入し、今年はずべての地域で同日の開催となりました。12時からのNHKの全国版でニュースを流していただけの予定でしたが、1時間遅れとなりました。しかし、ニュースが流れた瞬間に5回線ある電話はすべて塞がる状態になりました。その結果、全国の集計では212件も相談があり、関東では全国の27%にあたる57件の相談がありました。まだまだ建築のトラブルは減少していないようです。

今後の課題として、電話器に音声増幅器を使用し、聞き取りやすい状態で相談を受けられるようにしたいと思いました。  
(建築士 中神 岳二)

## 2012年度第1回研修会報告

2012年度の第1回研修会が、「耐震診断とは何か」と題して、以下の内容で行われました。

① 木造住宅の耐震診断と補強方法 (a、bは柴和彦建築士、c、dは塩田純一建築士)

a 誰でもわかるわが家の耐震診断 (一般ユーザー向け)

b 一般診断法 4分割法

c 精密診断法 概要のみ

d 渋谷区での事例 (訪問調査)

② 非木造の耐震診断と耐震改修促進法 (藤島茂夫建築士)

③ 耐震診断・補強工事の助成金制度 (山田潤二建築士)

上記各講師により、研修会が実施されました。アルファベットと計算式が出てくると、ついていけなくなりましたが、どういうものか、どこに問題があるのかについて、漠然としたことはわかりました。次回以降に理解を深めたいと思います。

以下、研修会での講義の概要です。

木造住宅について建築士がかかわる耐震診断法は、一般診断法であり、それにより補強の必要性の有無を判定する。診断は原則、大地震動(震度6強～7程度)での倒壊の可能性について実施する。一般診断法では、代表的な部位で平均的な評価を行っているため、診断結果には、不確定要素が含まれる。そこで、これに対応して、評点には必要耐力などをあらかじめ割り増すなどの安全率が含まれている。この結果、この診断を基に実施した耐震補強設計は、必要以上の補強を行うこととなる可能性がある。より合理的な耐震補強設計を実施するには、詳細な診断法である精密診断法を用いるが、一般診断の結果を受けて、耐震補強設計を実施することも可能とする。

一般診断法の4分割法については、図面を基に具体的に説明がなされた。

渋谷区での事例(訪問調査)については、写真で、ピロティのある建物など、倒壊する可能性のある建物を紹介いただいた。

精密診断についても概要を説明いただいたが、実際に図面・写真等と判断基準を照らし合わせてやってみないと理解は困難である。

鉄筋コンクリート造など、非木造建築物については、耐震診断は専門家でないといけない。

震度6以上の大地震が生じた場合、倒壊させてはならない。人命の保護を図る。

補強すれば、再使用できることが求められるはずであるが、財産の保護までは考えていないようである。建築基準法1条 財産の保護と矛盾しないかを指摘されていた。

鉄骨造については、錆による減厚が10%を超えると、その段階で診断を中止する。

耐震診断・補強工事の助成金制度について、助成を受けるにあたって、第三者の評定が必要となる点に注意する。なお、耐震改修を行った建物は、所得税と固定資産税が減免される。

以上

(参考文献:国土交通省住宅局建築指導課『木造住宅の耐震診断と補強方法 [2012年改訂版]』。「指針と解説編」、「例題編・資料編」の2冊組。定価7000円(税込))

(弁護士 高木 康彦)



## 会 員 紹 介

### ●光山恵治氏 (建築士)



私が欠陥住宅の問題にタッチしたのは10数年前に欠陥住宅関西ネットが大阪で発足して以来になります。

建築の設計監理業務を主とする汎建築設計事務所を1970年（昭和45年）に大阪で始めて今日まで、43年間で400余りの建築を創って来ました、特に集合住宅（分譲、賃貸、いわゆるマンション）が多く、そこに住む人たちは建物にどんな不具合を感じ、何を欠陥と指摘しているのかを知り、それを今後の設計に反映していきたいと思ったことが欠陥住宅問題に取り組むきっかけであります。

ここしばらくは、以前のような顕著な欠陥問題を抱えた案件には遭遇しておりません。これは、行政の建築確認済み以降の検査体制強化（特に構造計算の偽装問題以降の建築確認チェック体制の強化、木造住宅といえども中間検査の義務づけ等）、違反建築には銀行融資を付けない等の社会体制の変化が功を奏していると思われませんが、まだまだ世の中には多くの欠陥住宅が存在しているのも事実であります。

昨年（2011年）の6月に新たな拠点を東京に出して以来、社団法人日本建築家協会関東甲信越支部建築相談委員会、一般社団法人首都圏マンション管理士会等に属していきまして、今後も私のライフワークとしてこの欠陥住宅問題に取り組んでいきたいと考えております。今後ともよろしく願いいたします。

## 欠陥住宅全国ネット第33回和歌山大会のご案内

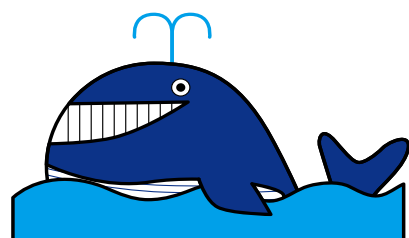
欠陥住宅全国ネットでは、次回第33回全国大会を以下のとおり開催することとしています。

メインテーマは、「都市防災を考える～来るべき大地震・大津波に備えて～」と題して、地震による被害の報告と対策などを議論する予定です。皆様、ぜひ、ご参加とご協力をお願いいたします。

日 程：2012年11月17日(土) 午後1時から午後6時（その後、懇親会）

11月18日(日) 午前9時から12時

会 場：あいあいセンター（和歌山県和歌山市小人町29 TEL：073-431-5246）



## こんな建物ありました!!

茨城県の守谷市にある、住宅の雨漏りについての相談である。この住宅は築8年でバルコニーからの雨漏りである。

2012年4月に調査に行った。バルコニーは1階の居間の上部にあり、いわゆるインナーバルコニーである。

お話をうかがうと、8年前に竣工してすぐの大雨で居間の天井から雨漏りがあり、すぐに工務店に来てもらい、外壁やサッシ周りにコーキングをしてもらったが、台風時など風向きにもよるがその後も2、3年に1度雨漏りが繰り返された。そのつど直してもらったのだが、どうしても直らない。その後、工務店から原因がわからないので直しようがないと言われてしまったということである。

当日は、工務店の社長にも来てもらって、水かけテストを行った。

その手順を示すと、以下のとおりである。

- ① まずバルコニーの床に水をホースで流し続けたところ、15分ほどしても下階に異常はなかった。
- ② 次に、サッシの下端（バルコニー床面より5cmほど上がっている）に水をかけた。2階の部屋が3室あり、3カ所のサッシ下端にかけていったところ、中央の1カ所のサッシからすぐに下の居間に水が漏れた。
- ③ 次に、サッシの両サイドに同じように水をかけたところ、やはり中央のサッシから水が漏れた。
- ④ 次に、サッシの上部に水をかけたところ、やはり中央のサッシから水が漏れた。
- ⑤ 最後に中央のサッシの上部を中心として外壁に水をかけたところ、同じく水が漏れた。

この結果を見てもらって工務店の社長と打合せをして、下記の改修工事をやってもらうことにした。

- ① バルコニーのFRP防水が以前から一部めくれれたり、ひび割れが入っていたので、新規にFRP防水をやり直すこと。
- ② サッシの立上りが5cmと低かったので、これを高くするために既存のサッシよりサッシ寸法を10cmほど少なくしてサッシ下部の防水納まりを完全なものにすること。部屋からバルコニーへの出入りが多少不便になるがご家族の了解を得た。
- ③ 外壁はリシンカキ落とし仕上げであったが、これを落として新規に防水フェルトを設置したうえでリシンカキ落とし仕上げをする、その際サッシ周りの防水処置を入念に行うこと。

工事は5月の連休明けから1カ月半かかった。途中、防水フェルト完了後には、再度壁面全体とサッシ周りに水をかけてチェックした。

工事費は当然のことながら業者負担とした。依頼者からは長年解決できなかった問題が解決して喜んでもらった。その後大雨が2、3回あったが、今のところ雨漏りがないとの報告を受けている。

(建築士 尾崎英二)



(関東ネット事務局)

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：鈴木弘美（代表）

編集責任者：谷合周三（事務局長）