

# 関東ネット通信

平成15年3月18日発行

「第5回関東ネット相談員研修会」報告.....	1	〔連載〕夢の小さな一戸建注文住宅が欠陥	
「欠陥住宅全国ネット鹿児島大会」報告.....	2	住宅に化く(2).....	5
会員紹介.....	3	お知らせ.....	6
法律の知識.....	4		

## 「第5回関東ネット相談員研修会」報告

第5回関東ネット相談員研修会が、昨年（平成14年）11月28日（木）弁護士会館にて、44名の参加者を得て、盛況のもとに行われました。

今回のテーマは「欠陥マンション問題」で、マンションの管理組合の方をお招きし、田中峯子弁護士、伊藤學建築士、藤島茂夫建築士ら専門家とのパネルディスカッション形式で行われました。

管理組合の方からの報告内容は、概要以下のとおりでした。

建物の概要 住戸61戸、鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階地上10階、専有面積56～99平米、スラブ厚200mm（一部250mm）、外壁150mm。

入居開始1998年3月。1999年5月、売主とともに共用部分クラック等の瑕疵確認。2000年3月、伊藤建築士予備調査。その後売主の調査。補修方法等について交渉。2001年6月、「対策委員会」設置。2002年1月29日、田中弁護士に相談。

共用部分の主な瑕疵は、外壁全般に多数の亀裂。躯体亀裂あり。基礎ばりの主筋切断。遮音性能、排水設備等にも問題点あり。専有部分についても、入居時および入居後発見された不具合が多数。

その後、建築士から、受任の経緯、欠陥の概要等について説明がなされました。

躯体亀裂の位置は、1階駐車場、駐輪場およびごみ置き場等の共用部分の耐震壁、大ばりであり、現象としては、耐震壁については、傾斜角が一方向に複数本あり、ひび割れ幅は最大で0.7mmとなっている。垂直方向の亀裂もある。大ばりについては、下および側面に連続して2～6本あり、亀裂の最大幅は0.35mmとのことでした。

また、基礎ばりの主筋切断については、位置は1階ロビーと管理室の間の柱を含むパイプシャフト部分で、現象としては、基礎ばりに配管が当たるためにはつられ、主筋まで切断されているという状況とのことでした。

続いて、田中弁護士から「マンションにおける瑕疵修補の方法と対策」についてのお話がありました。

共用部分の瑕疵については、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行後、売買契約の瑕疵担保請求の内容として修補請求も認められるようになり（担保期間は、主要構造部分の瑕疵および雨漏りにつ

て10年間）建物の区分所有等に関する法律の改正とともに、金銭賠償請求も修補請求もすべて管理組合でできることとなるとの解説がなされました。

管理組合が売主と交渉するにあたっては、書面で代表取締役とやり取りをすること、面談交渉等については議事録を作成するなどして記録をとることが重要であること等の指摘がなされました。

管理組合の対応としては、総会を開催し、全区分所有者に瑕疵を明らかにすること、売主にその声を直接伝えること、管理組合下に「対策委員会」を設置すること等のポイントが解説されました。

最後に、実際に欠陥マンション問題に悩む方々からのご意見等も踏まえ、活発な質疑応答がなされました。

(配付資料)

- ・ 関東ネット研修会資料1 (マンションの概要)      ・ マンション欠陥問題 (関東ネット研修会)
- ・ マンションにおける瑕疵補修の方法と対策

## 「欠陥住宅全国ネット鹿児島大会」報告

昨年(平成14年)11月23日(土)、24日(日)に鹿児島県弁護士会館において大会が行われ、96名の参加がありました。同時に、南九州ネットの発足総会も行われました。

特に印象に残ったことは、ネットが非常に活発な活動をしていること、また各地ネットの会員の努力により欠陥住宅の勝訴判決が増えている(7つの勝訴判決の報告がありました)ことです。これもひとえにそれぞれ各地のネットがそれぞれ勉強会等を行い、真摯に問題に向かっている結果だと受けとめています。

鹿児島大会は地元の新聞(平成14年11月24日付け南日本新聞)で取り上げられましたので、以下に引用します。

### 南九州支部を設立——欠陥住宅ネット鹿児島で全国大会

手抜き工事などによる住宅被害の法的救済に取り組んでいる「欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)」は23日、鹿児島市の県弁護士会館で全国大会を開いた。全国から弁護士や建築士ら約90人が参加し、「欠陥住宅被害の完全回復を求めるアピール」を採択した。

全国大会に先立ち鹿児島、宮崎、沖縄の弁護士と建築士22人による「欠陥住宅九州ネット南九州支部」の設立総会があり、支部長に織戸良寛弁護士(宮崎)、事務局長に笹川竜伴弁護士(鹿児島)を選出した。

全国大会では、幹事長の吉岡和弘弁護士が「不況の中、手抜き工事をした業者の倒産で被害回復が難しくなるケースが全国で起きている」などと基調報告。参加者は各地の勝訴判決報告やパネルディスカッションなどで議論を交わした。

欠陥住宅九州ネット南九州支部設立について、笹川事務局長は「今まで泣き寝入りしていた被害者を救う態勢ができた。今後、法律相談や研究会などの活動を進めていきたい」と話した。問い合わせは県弁護士会 = 099 (226) 3765。

## 会 員 紹 介

### 小原恭子氏（消費者）

#### 1 関東ネットの入会の動機

吉岡和弘先生に誘われて。

#### 2 マンション騒音問題への取組みと関東ネットに望むこと



私は、生活騒音が間借りをしているような集合住宅を買ってしまいました。再三、建築主、売主である不動産会社に出向いたり、手紙を書いたり、電話をかけたりと、まるでそれが仕事のように働きかけました。マンションでは、管理組合で2回のアンケート調査を行い、個人的には住人に対する聞き取り調査や、騒音を区役所で借りた騒音計で測ったりもしました。

不動産会社の担当者は「気持ちで聞こえるのだ」といいましたが、「いまだきバツカじゃないの」と内心思いました。管理組合で、不動産会社に掛け合い、騒音調査もやらせましたが、音源がガムテープを貼ったラジオカセットで、「素人をだますのもいい加減にせい」という感じでした。そのときは黙っていましたが、後から電話をかけて、調査会社の技師に「あなたは、このような調査をやる資格をもっているのか。こんな杜撰な調査をやって誰が責任をとるのだ。依頼があったからといって何でもやってよいと思うのはオオマチガイ」と詰めておきました。きっと相手も怖かったことでしょう。

こうしていろいろと手は打っていたのですが、夜は隣の家の声で起きてしまうような日々で、仕事がきつかったこともあり、とうとうダウンしてしまいました。顔面マヒ、椎間板ヘルニアを患い、仕事を2年近く休んでしまい、クビになりかけましたが、心ある方々に救われていました。そして、23年前にとった資格が幸いし、今の職場に移ることができ、体調も徐々によくなりました。

そこで、不動産会社を相手に裁判を起こしました。私を甘くみてもらっては困ります。徹底的にやってやろうと思いました。しかし、不動産会社が、真摯に対応することは裁判でもありませんでした。「いったい誰がこの建物を建てたのだ」と怒りが頂点に達しました。

裁判は、簡易裁判所で1年半、地方裁判所で3年の歳月を費やし、最後は和解での勝利となりました。この間、建築士8人、弁護士14人に相談しました。研究所も3カ所に相談し、とある大手ゼネコンの研究所も訪ねました。私は、この研究所の論文を読んで、自分が言ってきたことが間違っていなかったと確信をもちました。研究とは、いかに真実を告げるものかと感じました。壁の性能調査やサシュの性能調査も多額の費用をかけて研究所に依頼しましたが、私自身が調査したものや実際に住んでいて感じた総合判断と研究所の調査報告とにずれはなく、「やっぱり」と納得しました。

裁判で、弁護士の先生は3人替わりしました。最後をお願いした吉岡和弘先生が次から次へと手を打ってください、あっさり終わりになりました。私は、吉岡先生をお願いできたからよかったものの、吉岡先生がたくさんいるわけでもありません。関東ネットで研鑽を積み、必ず吉岡先生のような専門家をたくさん世に送り出せるようになると思います。

今の状況としては、欠陥住宅を買ってしまったら自分の主張を通すためには、裁判しかありません。しかし、住宅政策が、国と建築会社、不動産会社がつるんでのたまし商法ともいえるので、裁判に勝つことも非常に難しい。実際に裁判を起こしても、原告として立証責任を伴うし、生活の場が何せ「欠陥」のある場所なので、大変な気力が必要です。買主の負担が一番重いという現実、これは間違っています。そこで、関東ネット、全国ネットの会員一人ひとりが力をつけ、ネットが、裁判所とは異なる、交渉のための別なテーブルを消費者に提供できるような機関になってほしい、これが私の切なる願いです。

最後に、私は消費者として、住宅の質に関する問題もやっていきたいと思っております。余談ですが、私は現在、裁判の相手方であった不動産会社の株主になり、株主総会を沸かしております。私は、欠陥住宅で育てていただきましたので、お返しに、この不動産会社を立派な会社に育てていく意識でがんばっております。

## 法律の知識

### 建替費用相当額の損害賠償請求

弁護士 田中 峯子

#### 1 建替費用が請求できるか

建築物が完成し、その後何らかの欠陥を発見した場合、注文主は、この請負契約を解除して、建築物を壊して持っかえしてほしい、そのかわり支払った請負代金を返還してほしいと請負人に要求する場合があります。契約解除の法的効果は、契約前に遡って双方が原状回復するというのが原則です。

しかし、民法635条のただし書では、建築物のような工作物については、完成後は契約解除はできないと規定されています。

民法のこの規定は明治時代にできたもので、当時家を建てることを請け負っていた大工さんたちは経済的に弱者であり、ほとんどが木造であったために完成建物は補修可能であるから、全部取り壊すのは社会的効用からも許されないというのが立法理由でした。

戦後、建築業者は社会的強者となり、注文者は一般消費者として社会的弱者となりました。建築基準法に違反する主要構造部分の欠陥や、悪質な手抜き工事を行った建築業者を保護する必要は全くなくなりました。にもかかわらず、一般消費者である注文主が要求する請負代金の返還については、裁判でなかなか認められませんでした。

ところが、この10数年来、一般消費者の立場に立ち、欠陥のない、正しい建築をめざす建築士などのバックアップを受け、消費者側の力も強くなり、裁判においても、地方裁判所や高等裁判所では取壊費用と建替費用の請求が認められる判決を10数例勝ちとることができました。木造住宅のみならず、鉄骨造の住宅においても建替費用等の請求が認められてきました。

つまり、契約解除で建築業者が取り壊し、請負代金を注文主に全額返還するのと同じ結果となったのです。

## 2 最高裁判所の判決

昨年9月、最高裁判所において、初めて「建替に要する費用相当額の損害賠償を請求できる」という判決が出されました（最三小判平14・9・24判時1801号77頁）。

判決理由は、「本件建物は、その全体にわたって極めて多数の欠陥箇所がある上、主要な構造部分について本件建物の安全性及び耐久性に重大な影響を及ぼす欠陥が存するものであった。すなわち、基礎自体ぜい弱であり、基礎と土台等の接合の仕方も稚拙かつ粗雑極まりない上、不良な材料が多数使用されていることもあまって、建物全体の強度や安全性に著しく欠け、地震や台風などの振動や衝撃を契機として倒壊しかねない危険性を有するものとなっている。このため、本件建物については、個々の継ぎはぎ的な補修によっては根本的な欠陥を除去することはできず、これを除去するためには、土台を取り除いて基礎を解体し、木構造についても全体をやり直す必要があるのであって、結局、技術的、経済的にみても、本件建物を建て替えるほかはない。……請負人が建築した建物にも重大な瑕疵があって立て替えるほかはない場合に、当該建物を収去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではなく、また、そのような建物を建て替えてこれに要する費用を請負人に負担させることは、契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるものであって、請負人にとって過酷であるともいえないのであるから、建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることを認めても、同条ただし書の規定の趣旨に反するものとはいえない」というものでした。

建替えを認める判決が最高裁判所で出たことは、民法の規定の実質的変更を意味します、この判決により建築業界も大きな反省が求められるでしょう。私たちも長年主張し続けてきたことが、やっと最高裁判所で認められたもので、意義のある判決です。

## 〔連載〕夢の小さな一戸建注文住宅が欠陥住宅に化く(2)

### 2 建築着工から未完成引渡しまで

9月初旬に地縄張り、レベル測定を行い、1カ月近く後に基礎の工事が行われました。当初の図面は布基礎工事となっていたのですが、契約時I会社から「ベタ基礎にさせてほしい」といわれ、結局ベタ基礎で工事が進みました。

ベタ基礎のせいか、ほとんど土を掘り下げることなく石が敷かれていました。私は、何度も現場へいき、工事の状況をノートにメモし、またときどき写真も撮り、その都度K氏へも連絡をしていました。途中天候の悪い日が続き、工事が進んでいませんでした。K氏に電話すると「小さな家なので、大工の人数を増やせばすぐ終わるから心配はいらない」との回答でした。

実はその頃、K氏がI会社へ紹介した、2×4工法の上手な大工が躯体まで造作していたのですが、突然解雇されていたらしいのです。次の大工2名に引き継がれたのは、11月中旬頃でした。1カ月ほど放っておかれたのです。

またその頃、I会社から仕様変更の要求があったとK氏から連絡がありました。変更要求があったのは以下の点です。

外壁材 色を白からグレーに。材質を横目段重ねからタイル調サイディングに。

床材 ナラムク材から合板に。

システムキッチン 白のサンウェーブからベージュの日立化成の商品に。

やむなく、この3点については妥協しました。この時点で「緑に囲まれた白い小さな家」という私の夢は大きく崩れていきました。

12月に入り、突貫工事が進められました。この頃私は、仕事の都合であまり現場に行くことができませんでした。私はK氏に対し、突貫工事で手抜きがあっては困るので、完成・引渡予定日（完成・12月10日、引渡し・完成の日から7日以内）は多少遅れても仕方がない、と連絡をしました。しかし、I会社の社長は、K氏の事務所において「大工の人数を増やし、契約どおりに完成させます」と私に約束してくれました。

12月18日、未完成の状態でしたが、当時住んでいたアパートの契約更新のこともあり、私は荷物を搬入しました。私自身は、コンクリートがまだよく乾燥していないとのことで、2、3日の間実家で寝泊まりしていました。

まだ細かい工事が残っていましたが、「すべてきちんと完成させます」というI会社社長の言葉を信じ、2月21日にK氏の事務所にて、I会社より引渡書を受け取りました。請負代金の支払いは、すべてK氏の指示どおりにI会社へ支払いました。いよいよ夢の一戸建住宅を手に入れたのです。（つづく）

## お 知 ら せ

### 1 ホームページのアイデア募集

欠陥住宅関東ネットでは、ホームページを開設することになりました。独自ドメインを取得し、メディアキューブからサーバーをレンタルして開設する予定です。欠陥住宅関東ネットを広くお知らせすることができるようなホームページづくりをめざしています。

そこで、皆様からホームページのコンテンツに関するアイデアやデザインを募集しています。広報担当が作成いたしました下記の骨格案を参考に、ご意見・ご要望をお寄せください。

あて先 谷合周三法律事務所

電話 03-3512-3443 FAX 03-3512-3444

Eメールアドレス：StMichele 3 @aol.com

20030115

関東ネット広報担当

### 関東ネットホームページ（案）作成について

#### 記

#### 1 目的

- (ア) ネット設立の趣旨に従い、欠陥住宅にまつわる情報の発信。
- (イ) エンドユーザー（消費者）側に立った鑑定、検査などの情報の提供
- (ウ) 法曹関係者、建築技術者、消費者などへの本会への入会勧誘

(エ) 会員間の専門技術情報などの交換および交流の場の提供。

## 2 対象者

- (ア) 住宅取得または建築にまつわるトラブルに巻き込まれた人
- (イ) これから住宅を取得または建築しようとしている人
- (ウ) ネット会員もしくは建築等の専門家で社会貢献を考えている人

## 3 内容

(ア) 研修会等のイベント記録・活動記録

(1) 掲載内容

講演録、イベントの様子の写真  
会報バックナンバー

(2) 効果

講演会等に参加できなかった会員への情報提供  
本会の存在の周知

(イ) 欠陥事例の紹介

(1) 掲載内容

欠陥住宅事例の紹介を通して、欠陥（住宅における瑕疵）とは何かを紹介。

(2) 効果

住宅取得者へ注意喚起  
住宅生産者、販売者に対する牽制  
会員相互の啓発

(ウ) 欠陥住宅判例紹介

(1) 掲載内容

欠陥住宅にまつわる主要判例の紹介（できればその解説つき）

(2) 効果

欠陥住宅訴訟関係者への情報提供  
住宅生産者、販売者に対する牽制  
会員相互の啓発

## 4 リンク

原則を定めて積極的に関連団体その他へリンクをはる。

- (1) 行政（国土交通省）、司法（裁判所判例）
- (2) 全国ネット
- (3) 活動団体の紹介

## 5 その他

(ア) ネットの会の信頼を損なわないように原則、方針をたてページづくりを行う。

- (イ) 原則として、会員からの情報提供によるページづくりとする。
- (ウ) HP編集方針、標準フォーマットなどを作成し、それらに基づいて情報
- (エ) 提供を募る。HPの継続的運営を容易とするため、本会の活動記録などの情報はできる限りデジタル化する。
- (オ) HP運営上の負担を考慮し、HP上での相談業務は行わない。
- (カ) HP掲載記事のアップ責任者を定めて掲載する。

## 2 欠陥住宅110番

欠陥住宅関東ネットでは、下記のとおり、「欠陥住宅110番」電話相談を実施します。

欠陥住宅にお困りの方に対し、被害救済のための電話相談を受け付け、関東ネット会員の建築士と弁護士がペアになってお話をお聞きします。

相談内容によっては、後日個別相談会を実施する予定ですので、建築士に現場調査を依頼したり、弁護士に裁判・調停・交渉等を依頼することもできます。

関東ネット会員の皆様に宣伝していただき、ぜひ成功させましょう。

記

日 時 平成15年3月29日(土) 午前10時～午後5時

電 話 03-3264-1500

詳細は、関東ネット事務局(谷合周三法律事務所 03-3512-3443)にお問い合わせください。

## 3 消費者のための勉強会

「戸建て住宅の欠陥について」をテーマに、消費者のための勉強会を定期的に開いています。

この勉強会は、自分の問題を自分の言葉で伝え、考えるためのものです。また、問題を深く掘り下げて考えるためにいろいろな分野の専門家(弁護士、建築士など)も参加しております。特に参加資格はありませんので、実際に問題を抱えていらっしゃる方、欠陥住宅問題に関心のある方の参加をお待ちしております。

詳細につきましては、小原恭子(TEL03-3351-1708)または谷合周三法律事務所(TEL03-3512-3443)までお問い合わせください。



(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)