

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 10

2000年2月4日号

代表幹事 木村 達也

事務局 ひまわり総合法律事務所

事務局長 重村 達郎

〒530-0047 大阪市北区西天満

4丁目1番20号 リーブラザビル5階

TEL 06-6311-7688

FAX 06-6311-7689

Eメール LEP00474@nifty.ne.jp

良質な住宅を21世紀の社会資本に

弁護士 重村 達郎

遅ればせながら、明けましておめでとうございます。今年もまた、よろしく願い申し上げます。

さて、住宅をめぐる環境は大きく変わりつつあります。昨年施行された50年ぶりの建築基準法大改正では、これまでの仕様規定から基本的に性能規定に変わり、現在それに伴う施行令の整備が進められています。また、同法改正に伴い、建築途中で施工状況をチェックする中間検査制度が導入されました。これは、当該中間検査に合格しなければ予め指定された次の工程に進めないことになっているので、欠陥住宅の防止にとって有用な役割を果たすことが期待されていますが、そもそも中間検査制度を実施するか否か、また実施するとしても、どの範囲の建物のどの工程について（特定工程の指定）、何年間行うのかは、いずれも建築主事を擁する特定行政庁の裁量にまかされています。現に、大阪市では現在、まだ検査体制が十分整っていないということで、実施されていませんし、各自治体の取り組みもバラバラです。

また、昨年の通常国会では、住宅の品質確保・促進法案が成立し（本年4月施行予定）、建築基準法にはない省エネや高齢者対応、ホルムアルデヒド対策なども含め、住宅のJIS版ともいえるべき住宅性能表示制度が創設されます。そして、設計及び引渡段階で性能評価書が交付された場合は契約内容となり、そ

れに反する場合には無償の修理工務又はそれにかわる損害賠償義務が生じることになっています。また、全ての新築住宅について建物の基本構造部分及び雨漏りを防止する部分について、売買・請負契約共に、民法の特例として、10年間の瑕疵担保責任規定が強行規定として定められました。即ち、住宅は、大量生産—スクラップ アンド ビルドの時代から質を問う時代へ、検査—修補履歴台帳の整備（処分履歴も含む）ともあわせて、良質な住宅を良好な社会資本としてストックし、それに伴って欧米のように中古住宅の売買市場の育成を図る方向に大きく変わろうとしています。

同時に、同法では、性能表示住宅をめぐる紛争を消費者保護の立場から簡易迅速に解決するために、売買契約をも対象とした裁判外の住宅紛争処理機関を設けることになり、現在、各単弁護士会の中に住宅紛争審査会を設置する方向で具体的な準備が進められています。

更に、不況対策もあってマイホームの取得に際し、大幅な住宅ローン減税が実施され、適用期間も来年6月入居時まで延長になり、税制面からも住宅建設一掃入を後押しする一方、定期借家権制度を導入することにより、良質な賃貸住宅の供給確保も狙っています。



このような大きな変化の中で、NGO団体である我々としては、引き続き、欠陥住宅取得者からの相談・被害の救済に取り組むと共に、これら新しい動きが建築に関する専門知識のない大多数の住宅取得者にとって、よい方向に作用するよう関係各機関に働きかけ、また、欠陥住宅の予防にむけて活発に活動することが必要になっています。

関西ネットでは、既に、神戸・京都・和歌山と各地域ネットが形成され、それぞれが自主的に活動し、ニュースも発行するようになっていますが、全国ネットをはじめ、これら各地域ネット相互間の連絡・交流を密にして、先進的な取り組みに学び、各々の活動に生かしていくことも必要になっています。

現在、創設時の熱気がうすれてややマンネリ化し、相談部会、制度部会とも参加人数が

大幅に減少するなど、憂慮すべき事態が生じている一方、欠陥住宅予防セミナー・個別住宅相談の定期的な実施や新人会員の積極的な参加など、プラス面もあります。また、日常的な相談・調査依頼は相変わらず多く、関西ネットの存在理由は決して減少してはいないものと思います。

更に、昨年末には事務局からEメールで会員に連絡できる体制を整え、本年はホームページの作成・管理へと具体的な準備が進んでおり、欠陥住宅の予防に向けた本の発行も企画するなど、活動の舞台は広がりつつあり、更なる飛躍が求められています。本年2月26日には昨年11月にオープンした大阪市住まい情報センターで第3回関西ネット総会を開催する予定であり、多くの皆さんの参加を訴えます。

こんな本が出ています～BOOK REVIEW I

「逐条解説 住宅品質確保促進法」(1999年8月30日・初版)

評者・弁護士 嶋原誠逸

いよいよ今年・平成12年4月1日から、住宅品質確保促進法(品確法)が施行されます。

品確法の解説本は、現在までに数冊出版されていますが、そのうちで最も網羅的かつ硬派なのが本書です。

なにせ建設省の立法担当官らが、共同で執筆したのですから、この時期にしては一番詳しいこと請け合いで、当面の定番本だと思われれます。

ただし、あくまでも法律のみの解説本ですから、本来メインであるはずの、住宅のどのような性能を、どのような方法で表示して良いのか? また、その性能を具体的にどうやって評価するのか? などについての記述はありません。

中型六法はおろか、建築関係法令集にも掲載されていない品確法の全文が載っていること、立法経過が分かること、網羅的であることから、ご紹介する一冊です。

＊値段 本体金3,800円(消費税は別途)

＊編者 伊藤滋夫

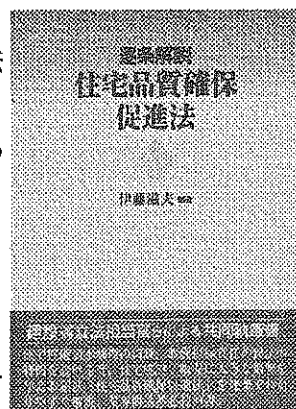
＊執筆者 伊藤滋夫、住本靖(前建設省住宅局住宅生産課課長補佐)

＊執筆協力者 建設省の役人

＊発行所 (株)有斐閣(ゆうひかく)〒101-0051千代田区神田神保町2-17

＊図書関係は、営業(☎03-3265-6811)

ホームページ <http://www.yuhikaku.co.jp/>



こんな本が出ています～BOOK REVIEWⅡ

「新省エネルギー基準による 住宅断熱の設計から施行まで」

(改訂第3版第6刷・平成9年4月1日)

評者・弁護士 嶋原誠逸

近く自宅を建て替える予定の夫婦(A夫、B妻)の会話から

A夫「このごろの住宅は、冬でも、部屋のなかは暖かいらしいな？」

B妻「そうよ。近ごろは、断熱の工事をきちんとしているから、夏はすずしく、冬は暖かいのよ。冷暖房にかかる費用も少なくて済むし、家計にも助かるわ。」

A夫「でもその『きちんとした』工事というところが、実際は難しいんじゃないのか？ ちゃんとしたマニュアルでもあるのか？」

B妻「それがあるのよ。実はね、昭和54年には『エネルギーの使用の合理化に関する法律』というのができていて、そこでは建築主も『建築物に係るエネルギーの使用の合理化に資するよう努めなければならない』ってされているのよ。」

A夫「へえー、そんなの知らなかったよ。という、その建築主は、この俺たちってことか？」

B妻「そうよ。でも具体的にどうすれば良いのかなんて分からないじゃない。そこで、エネルギーを担当する通産省と住宅を担当する建設省とが、共同で、平成4年に基準(告示)を出しているのよ。そして、この基準の分かりやすい解説本がお役所の外郭団体から出ているのよ。」

A夫「住宅・建築省という新しいお役所からじゃないのか？」

B妻「切るところが違うわ。住宅・建築についての『省エネルギー』機構よ。」

A夫「なるほど。でも平成4年の基準じゃ、古いんじゃないか？」

B妻「実は、基準そのものは、新しく平成11年に改正されていて、専門家向けの解説本はもう出版されているわ。外断熱についても詳しくなっているしね。でも、私たちに必要なのは、もっと基本的なことじゃない。省エネルギー住宅って何？とか、断熱材にはどんなものがあるの？とか、どんなところに注意したら良いの？とかね。」

A夫「なるほど。断熱工事は、ひとつ間違えると、余計な結露がでたり、むれが発生して、家の寿命がかえって短くなるとも聞くしな。基本的なことから知識を身につけないといけないかもな。この本だと、はじめのところでは漫画があったり、その後もイラストが一杯あって分かりやすいな。」

B妻「近ごろの家は、三高といって、高耐久性、高齢者仕様(バリアフリー)、高気密・高断熱が流行りなのよ。もちろん、どんな家にしたいかは、最終的には私たち次第だけどね。」

A夫「なるほど。高身長でもなく、高収入でも高学歴でもない俺とは大違いということだ。」

B妻「・・・・。」



*値段 本体金3,000円(消費税、送料は別途)

*監修 建設省住宅局住宅生産課 建築環境技術対策官住宅金融公庫建設サービス部

*発行 財住宅・建築 省エネルギー機構 〒102-0084 東京都千代田区2
番町4-5 相互2番町ビル

*図書関係は、広報・業務部(☎03-3222-6687)(FAX03-3222-
6696) ホームページ <http://www.ijnet.or.jp/ibec/>

売買契約の解除による売買代金返還請求などが認められた事例

弁護士・高村 真人

大阪地裁平成11年6月30日判決

本判決は、建物の構造上の安全性を欠く欠陥住宅に関する様々な問題について参考となる判例です。

本件は売買契約の形式を採っているところ、建物の構造上の安全性の欠如という瑕疵（欠陥）を理由として、売買契約の解除による売買代金の返還請求、不法行為責任に基づく損害賠償責任が認められました。

◇ ◇

1 売買契約の解除による売買代金の返還請求について

(1) 瑕疵（欠陥）の認定について

①基礎部分の瑕疵（欠陥）について

判決は、そもそも構造計算が成立しない状態となっている点を指摘した上で建築基準法に適合しないとして、瑕疵（欠陥）があると認定した。

②建物部分の瑕疵（欠陥）について

建築確認申請書に添付された施工図面と異なり、三階建住宅の各階の柱に、150mm×100mm、厚さ6mmのH型鋼を用いた点が問題とされた。判決は、建築基準法に適合した構造強度を有しないとして、瑕疵（欠陥）があると認定した。

この点に関して、建築業者は、H型鋼への鉄板の溶接や筋交い・角柱の設置などの補強により建築基準法所定の構造強度を有すると主張したが、裁判所は、証拠がないとして、その主張をしりぞけた。したがって、買い主側としては、まず、構造部分について建築確認申請添付図面と異なる施工がされているか否かを確認することが、重要であるといえる。

また、建築業者は、通常想定される程度の地震・台風等に対する安全性を有するから、瑕疵（欠陥）はないとも主張したが、裁判所は全く問題としなかった。住宅の売買契約においては、建築基準法に適合するか否かをまず問題とすべきであるとの考えによるものと思われる。

(2) 「隠れた」瑕疵の要件について

売買の目的物の瑕疵（欠陥）を理由として、売買契約を解除して売買代金の返還を求めるためには、その瑕疵（欠陥）が「隠れた」ものであることを要する。換言すれば、瑕疵（欠陥）が、売買契約締結当時、通常人が普通の注意を用いれば発見できるものであった場合は、買主は売買契約を解除することができない。

この点、本件では、売買契約締結当時、既に棟上げを終え、壁もできている状態であったことから、瑕疵（欠陥）は、「隠れた」ものであると認定された。少なくとも、本件の如き柱や基礎の構造についての瑕疵（欠陥）については、売買契約締結当時、建物の建築状況が右状態に至っている場合には、それだけで、瑕疵（欠陥）は「隠れた」と認められると考えて差し支えないと思われる。

(3) 売買契約の解除について

瑕疵（欠陥）を理由として売買契約を解除するためには、さらに、その瑕疵（欠陥）のために売買契約を締結した「目的を達成」できないことを要する。

この点に関して、裁判所は、本件契約は住居の売買契約であるところ、その「目的を達成」するためには、建築基準法に適合するようにするための補強工事を行えることを要するという前提に立って判断したようである。

その上で、判決は、基礎部分については、基礎の築造を新規に行うことは土止めの問題や周囲の状況から不可能に近い点、建物部分については、補強工事には、金1372万円程度の費用を要し、かつ極めて高度な技術を要する点をそれぞれ指摘し、売買契約締結の「目的を達成」することができないとした。

◇ ◇

2 不法行為責任に基づく損害賠償責任について

建築業者が建築確認申請書と異なる施工図面を使用して建築した点、建築基準法に適合

した構造強度を有しない点を挙げて、不法行為責任に基づく損害賠償請求を認めた。少なくとも、建築業者については、前二点が認められれば不法行為に基づく損害賠償請求をなし得る可能性が高いと考えて差し支えないのではないだろうか。

◇ ◇

3 買い主側の事情として、次の二点が問題とされた。

(1) まず、建築業者は、建築確認申請図面と異なっていると、現状による売買を行う旨の説明をし、かつ、買主はこれを了解していたのであって、責任を免れると主張した。

この点に関して、判決は、かような場合であっても、「建物の構造上の安全性についても現状によると了解していたものとは認められ

ない」と述べ前主張を排斥した。建築確認申請と異なっている点自体が問題なのではなく、それを原因として建物の構造上の安全性を欠くに至った点が問題なのであるから、至極当然の判断といえる。建築業者の言い逃れの口実を明確に排除した点に意義がある。

(2) さらに、建築業者は、買主は建物の構造上の安全についての点検・調査を怠ったのであり、賠償額を減額すべきと主張した。

この点に関して、判決は、買い主が建築の専門家ではないことに言及した上で、買い主には何らの落ち度もなく、その額は減額されないとした。この種の建築業者の言い分は、裁判所に認められることはないと考えて差し支えないと思われる。

以上

欠陥住宅関西ネット収支報告(99.2/13~99.12/31)

平成12年2月26日(総会で報告予定)

会 計 田 中 宏 幸

1、前回よりの繰越金	1、934、705円
2、収入	1、313、178円
(1) 年会費収入 8000円×27名、6000円×5名、5000円×2名 1万円×1名、5万円×1名(中途入会あり)	316、000円
(2) 関西ネット紹介事件負担金収入(5%)	629、250円
(3) 欠陥住宅予防セミナー参加費等収入 1500円×92名、資料代収入6000円	144、000円
(4) 第2回総会参加費等収入	199、000円
総会参加費収入	49000円
レセプション参加費収入	150000円
(5) 全体例会参加費収入 1000円×24名	24、000円
(6) 預金利息収入	928円
3、支出(振込手数料含む)	1、479、768円
(1) 第2回総会運営費	452、252円
(2) 欠陥住宅110番運営費(電話設置費等)	17、652円
(3) 相談部会運営費(会場費、資料代等)	83、415円
(4) 欠陥住宅予防セミナー(会場費、講師謝礼、資料代等)	296、665円
(5) 全体例会運営費(会場費、資料代等)	36、805円
(6) 新入会員説明会運営費(会場費等)	19、900円
(7) 交付金・補助金(和歌山ネット、神戸ネット)	301、417円
(8) 図書購入費	109、252円
(9) ニフティ利用料	24、675円
(10) 事務局費用・雑費(郵送料、コピー代、交通費等)	137、735円
4、残高(1+2-3)	1、768、115円

待望のホームページができました

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

ぜひ、ご利用ください

eメール=LEP00474@nifty.ne.jp

高村真人・弁護士とその知人の方のご協力によりホームページを開設することができました。なお、当面は高村弁護士が維持・管理を担当。催しもの等情報をワード、一太郎、テキストファイル方式でお寄せください。

「欠陥住宅関西ネット第3回総会」のお知らせ 2月26日、13時～17時

大阪市住まいの情報センター3Fホール (☎06-6242-1166)

(北区天神橋6丁目4-20、地下鉄「天神橋6丁目」駅下車3号出口すぐ)

内容＝「活動基調報告」事務局長・重村達郎、講演「欠陥住宅をめぐる判例～建築士と設計者の法的責任など～」立命館大学教授・松本克美、判決事例「阪神大震災による倒壊～死亡事例」弁護士・荒井俊且、「被害事例報告」被害者及び建築士などを予定

参加費＝弁護士・建築士1000円、一般500円

懇親会＝17時30分～19時30分、同センター地下、料金別途

活動日程

- ・欠陥住宅予防セミナー（2月5日、3月4日、4月1日、5月13日、6月3日予定）
昨年と同様第1～3回は、①「地盤・基礎」②「材料・工法」③「見積・契約」を予定。
13時～15時、終了後に個別相談、大阪市住まいの情報センター（上記）
- ・幹事・事務局会議（2月23日）18時30分～21時、木村浦川法律事務所
- ・関西ネット第3回総会（2月26日）上記参照
- ・大阪弁護士会主催「住宅品質確保促進法シンポ」大阪弁護士会館、「住宅品質確保促進法」と、弁護士会に設置される住宅紛争処理機関—大阪住宅紛争審査会についての説明など、講師・財性能住宅保証機構、財日本住宅リフォームセンターを予定、対象は弁護士、建築家、消費者団体、行政機関、一般、場所と時間は正式決定後に報告
- ・「台湾大地震」中華民国消費者文教基金会とのシンポと交流会（3月11日～14日）
中華民国消費者文教基金会（姜志俊・董事長）より欠陥住宅被害全国連絡協議会あてに「神戸大震災の経験と教訓と防災について」として、シンポジウムを開きたい旨の要請がありました。すでにファックスで連絡をしておりますが、ご参加お待ちしております。問い合わせはニュース発行担当・用貝まで（連絡先は下記）

編集後記：念願のホームページが開設され、好評です。ニュースにイラストを活用したいのですが、原稿にあったものがありません。イラストの得意な人にご協力頂ければうれしいのですが。

〒530-0028 北区万才町5-9 日本消費経済新聞社 用貝 成子（ニュース部会長）

TEL 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525