

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 11

2000年4月20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

第3回欠陥住宅関西ネット総会 議事報告

欠陥住宅関西ネット事務局長

弁護士 重村達郎

去る2月26日午後、大阪市立住まい情報センターで、第3回総会が、延べ41名（うち会員30名—京都ネット会員含む）の参加で、開催された。当日は、松本克美・立命館大学教授による欠陥住宅をめぐる判例の整理と今後の動向、平野憲司・建築士による欠陥住宅発生の背景と戸建コーポ建設のすすめの講演、荒井且俊・弁護士による判決報告、田中厚、岩城穰両弁護士による住宅品質確保促進法案に基づく性能表示・技術的基準案及び建築士の処分にかかる建設省の通達の説明など、内容的には極めて密度の濃いものであった。出席者が少なかったのが残念だったが、終了後の懇談会には15名余が出席して活発な議論が展開された。

なお、会員継続及び協力弁護士・建築士再登録等のアンケートに未回答の方は、既に送付した用紙で至急FAX回答願いたい。

当日の組織議題結果については、以下の通りである（全て、事務局の原案どおり承認）。

1 規約改正—規定12条（入会、退会、除名）を新設する

①会員は、いつでも、規約を承認のうえ、事務局に対し、文書で申し出ることにより、



第3回総会の会場

入会することができる。但し、年度途中で入会する場合には、会計年度（毎年1月から12月まで）の4半期毎の割合による第9条所定の年会費を支払うこととする。

②会員は、いつでも、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。

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、退会した者とみなす。

③本会の目的に反し、著しくその名誉と活動を傷つけた者に対しては、本人に弁明の機会を与えたうえ、幹事・事務局会議の議決により、除名することができる。

2 欠陥住宅の予防に向けた本を今秋を目標に発行することとし、その実現のために規約6条に基づき、編集委員会を設置する。編集責任者に嶋原誠逸弁護士を指名する。編集委員会への参加を希望する会員は、事務局まで連絡されたい（詳細は6頁）。

台湾大地震視察～中華民国消費者文教基金会との合同シンポに参加して

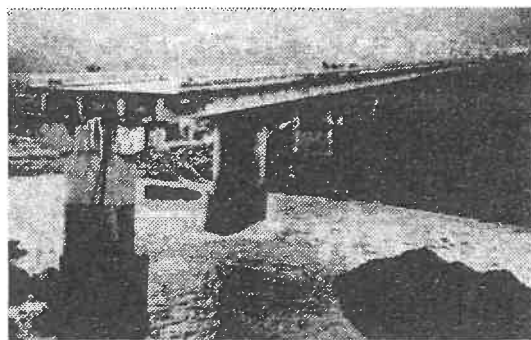
阪神大震災から5年、台湾では昨年の大震災から半年が経過した。両国とも多くの家屋が倒壊、その原因が住宅の欠陥によるものとされている。そこで、互いの経験をもとに震災で露呈した欠陥住宅問題について情報交換し、復興とともに安全な住宅を確保しようと3月13日、台北で共同シンポジウムが開催された。これは中華民国の消費者団体である中華民国消費者文教基金會が発案、欠陥住宅被害連絡協議会に共同シンポジウムを呼びかけたもの。そこで会員の弁護士、建築士、学者ら計13人が中華民国を訪問して実現した。



工事中の高層マンション

昨年9月21日午前1時47分ごろ（現地時間）に起こった台湾大地震。震源地は南投県集集鎮付近とされる。マグニチュード7・6、建物約3万棟が倒壊したと推測されている。死者・行方不明者は5000人近くに達した。震災の状況としては、水平横ずれだった阪神大震災とは異なり、東西圧縮の逆断層運動であり、これにより断層が地表に出現、断層は南北に約80kmの長さで、被害は逆断層の上盤側に集中している。

一行は、台北から台中、高雄などを視察。まず、特徴的なのは、完全壊滅的だった阪神大震災と比べて、断層上の建物等に被害が集中。断層のずれで橋が切断、さらに地面が隆起し、川の一部がダムのような状



切断された橋

てしまった台中県豊原市の石崗水壩。同じく台中県では、校庭のトラックが5～6m盛り上がってしまった霧峯運動場は今では観光地ともなっている。九九峰の山頂も崩壊を起こし、地肌があらわになった。また、両側の建築物に大きな被害は見られないものの道路そのものが隆起して、坂道になってしまった市街地など活断層の真上にあったための天災的原因による被害の実態があった。

しかし、天災のダメージのほかに、人為的な原因と推測されるものも多くあった。例えば、申請上6階のものが実際は8階で建てられていたマンションなど違反建築によるもの、1階が車庫で、耐力壁が不足し1階部分が圧壊した等の設計上の原因のもの、その他施工不良によるものなどが多く見受けられ、また竣工後、所有者が建物を改造したことが原因と考えられるものもあった。阪神・淡路やトルコとも共通の問題と思われる。

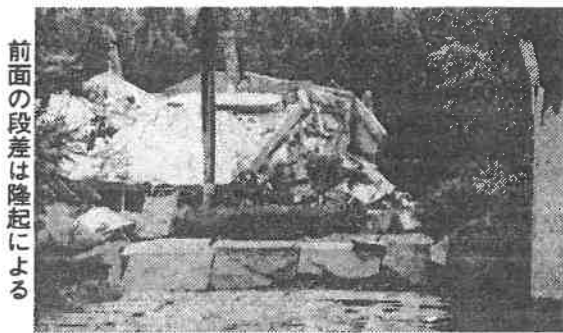


地盤の隆起により川がダムになった

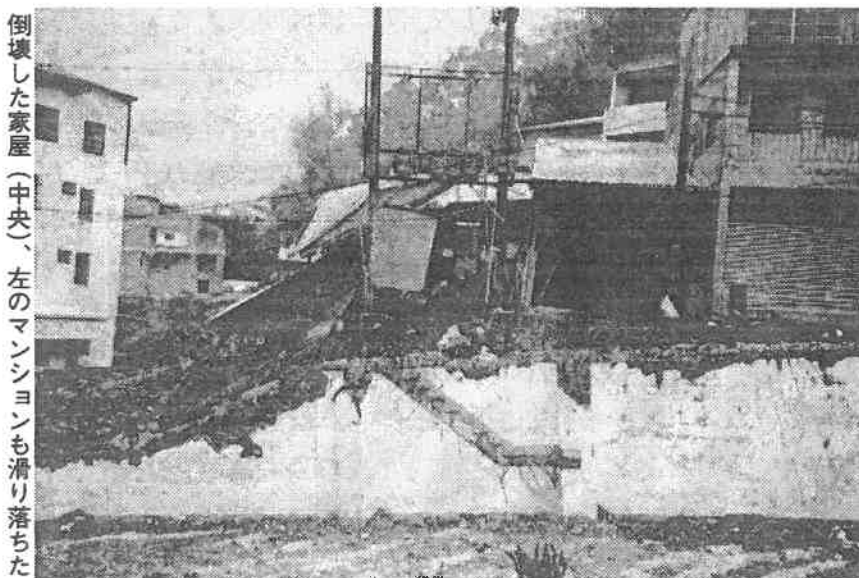
シンポジウムは「建物の品質についての法律責任」と題して、3月13日に台北弁護士会館会議室で、開催された。両国の弁護士、建築士、学者らが参加し、地震による被災の現状やそれぞれが抱える住宅問題などについて報告し合った。

最初に「“日本阪神”と“台湾921”大地震後の建築物の損害状況及び原因分析」として、同委員会委員で国立台湾科技大学営建工程系の李・教授が、震災により欠陥住宅問題が露呈したことを受けて、その教訓のためにも建築現場そのもののあり方を問題視する時期がきたということ話をした。

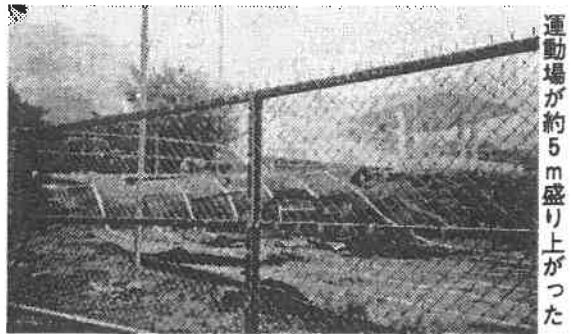
「建築物の責任の法律上の適用」を同基金会副秘書長の謝天仁・律師（弁護士）が発表。消費者保護法は施行以来、商品責任を問えた案件は多くはないが、今回の震災でこの法律の不備や問題点が明らかになった。同法の趣旨は「商品責任は商品が不合理な危険を含むとすれば、予期に反したものでなければ、責任を問える」ものである



前面の段差は隆起による



倒壊した家屋（中央）、左のマンションも滑り落ちた



運動場が約5m盛り上がった

が、施行細則にあるように、日本のPL法同様（日本は不動産含まれず）、施行以前に流通した商品対象外である。

その他、台湾の消費者保護法の特徴的なものとしては、①企業経営者等の故意で被告に損害を与えた場合は損害賠償額の3倍以下、過失の場合は1倍以下の懲罰性賠償金（いわゆる慰謝料）がとれる②第3者損害の規定では、通行人などが倒壊などで圧死した場合は適用される③団体訴訟制度。団体訴訟は、消費者個人個人の集団訴訟と違い、消費者・市民団体が原告となって訴訟を請け負って、損害賠償の観点よりも社会的な制裁を求めるというもの。現在、日本で検討中の消費者契約法に盛り込むべきとの消費者・市民団体の声強い。台湾では今回の被害で初めて団体訴訟が提起されたが、そこで問題となっているのが訴訟にかかる費用。行政からの資金を補助する規定が必要であるとした。また懲罰的賠償金の規定は日本でも消費者保護と悪意の経営者排除のため盛り込むべきとの意見が多い。

日本側からは欠陥住宅神戸グループの萩尾利雄、佐古誠司の両建築士が「阪神淡路大震災被災マンションの復興」について、重村達郎・弁護士が「日本における欠陥住宅問題と解決への展望」と題した報告をした。

（用貝成子）

Topcis

<大阪市が確認申請の添付図書の変更>

大阪市では、建築基準法第7条の3第1項及び6号の規定により、特定工程後を指定。また、同法第6条第1項第2号（いわゆる木3）に掲げる建築物の確認申請に係わる構造関係図書の添付を省略していたが、大阪市建築基準法施行改正により、添付を必要とすることにした。

<品確法施行で契約約款改正>

建築関係7団体は、4月1日の品確法の施行にあわせ、「民間（旧四会）連合工事請負契約約款」を改正した。主要な改正点は①構造等に関して瑕疵担保期間が木造1年、非木造2年であったものを、住宅に関しては10年とする。②請負契約書に設計住宅性能評価書が添付してあれば、表示性能を有する住宅を完成して引渡すことを、両者が契約したと見なすことを、契約書使用上の留意事項で明記、①②場合は品確法に定める指定住宅紛争処理機関に紛争解決を委ねることができることを定めた。また遅延損害金を1/1,000から4/10,000に変更した。詳しくはJIAHP (<http://www.jia.or.jp>)

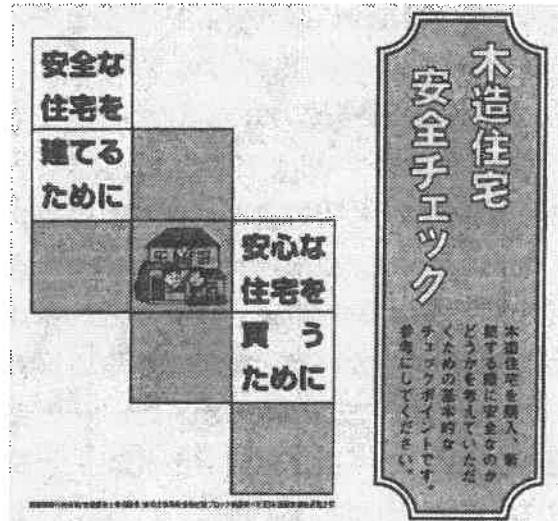
<シーリング業界が基準づくり>

品確法で雨水の侵入を防止する部分も10年の瑕疵担保責任が義務付けられたため、シーリング業界は材料、施工の両面から技術基準を再検討に着手した。具体的には「建築用シーリング材ハンドブック」に記載されているシーリング材の適材適所の内容を、構法や部位に応じたシーリング材の目安だけでなく、10年の瑕疵保証に最低限必要な目地幅や厚さなどを定める予定で、2001年にはマニュアルとして施工業者や材料メーカーに配布する予定。（3/7付「日刊建設工業新聞」の報道を要約）

<行政が消費者啓蒙用パンフレット作成>

建築物安心安全行動計画に沿って、近畿建築行政会議と堺市は消費者向けのパンフレットを作成した。

近畿建築行政会議は、建築設計3団体と共同で「安全な住宅を建てるために、安心な住宅を買うために」を作成。建築手続きの流れを説明するとともに、宅建業法に定める重要事項説明には、安全面に関する建



築手続きが正式になされているかどうかは説明されないことを明記し、自分で安全性を確認するようすすめている。

また、堺市は建設団体や消費者団体と共同で、「木造住宅安全チェック」を作成した。木造住宅の耐力壁の簡易な計算方法や接合金物について解説している。

<マンションの管理業者に

情報開示義務を>

建設省は3月30日付で「分譲マンションの管理業者の情報開示について」を公表。開示する項目としては①管理委託業務のサービス水準及び対価②管理業者の財務内容③長期修繕計画作成等の対応④管理費等の収納・保管の状況。管理委託費については管理委託発注の標準仕様書を定める他、実勢価格も公表される。詳しくは建設省 (<http://www.moc.go.jp>) 及び(社)高層住宅管理業協会ホームページ (<http://www.kanrikyo.or.jp>) を参照。

中古住宅の購入には時間と手間をかけて

弁護士 嶋原 誠逸（二級建築士）

＜依頼内容＞ A子さんは、昨年、代金1900万円で木造軸組2階建ての中古住宅を購入する契約を締結し、頭金・手付金として100万円を支払ったが、その後、建築に詳しい友人に本件不動産を見てもらったところ、構造に関する数々の問題があることが分かった。売主からも、仲介業者からも、問題があることは聞いていないので、頭金を返して欲しい。

＜相談までの経緯＞ A子さんは、一昨年、夫と離婚しており、子供にも手が掛からなくなっていたことから、老後のため手頃な価格の一戸建てを探していた。仲介業者から勧められるままに、現地を20分ほど見ただけで、売買契約を締結して、頭金・手付金100万円を支払った。

その後、A子さんの年収では、希望の金額まで銀行ローンを組むことが難しいことが判明したが、仲介業者はなぜかローン金額に合わせて、代金を200万円近くも下げてきたこと、元の売値は2400万円以上だったことから、逆に不審に思い、友人に本件不動産を見てもらうことにした。すると、建物が1000分の25近く傾斜していること、基礎が無筋であり一部圧壊していること、外周の擁壁も1000分の20近く傾斜していること、つまり不同沈下が相当進行していることが分かった。

＜弁護士の対応＞ A子さんは買主であり、手付金を放棄すれば、理由が何であれ売買契約を解約することはできる。しかし、これでは100万円が丸々損失となる。

そこで、契約書を検討してみると、中古住宅の売買では通常あるはずの「現状有姿売買とし、売主は一切の瑕疵担保責任を負わない。」という規定がなく、しかも本件不動産の瑕疵は構造に関するものであり、このまま購入しても「安全に居住する」という最低限の目的さえ達成することができない。

そこで、A子さんは、瑕疵担保責任に基づいて売買契約は解除する、従って既払金を返して欲しい、との内容証明郵便を発送した。

＜その後&アドバイス＞ 売主は、仲介業者を通じて、A子さんが指摘する瑕疵が大げさすぎることで、仮に瑕疵があったとしても、売買契約を締結する時点で気がつかないのはA子さんの過失であり、解除はできない、と反論し、残代金の支払いを求めてきた。

そのため、やむなくA子さんは、裁判所に提訴したところ、裁判所からは早期解決として和解を打診され、3回目の裁判期日で、半額の50万円の支払いを受けることにより和解した。

今回のケースでは、中古住宅の売買では珍しく売主の責任軽減規定がなかったことや、瑕疵の程度がはなはだしかったことから、頭金・手付金を全額放棄せずに済んだ。

しかしながら、中古住宅の売買では、購入までに時間を掛けられる反面、一旦、契約を締結したり、代金を支払うと、手付金を放棄する以外の方法では、買主から契約を解除したり、代金の返還を求めることは非常に困難である。

仲介業者の勧誘を鵜呑みにせず、事前に建築士に調査を依頼するなど、大きな買物だけに十分な自衛が必要である。

以上

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

eメール=LEP00474@nifty.ne.jp

「欠陥住宅についての本を出版予定」

欠陥住宅予防に向けた本を今秋を目標に発行することになりました。内容などは未定ですが、消費者にとってわかりやすい欠陥住宅の未然防止などについてをテーマにする予定です。そこで出版に向けて新たに部会を立ちあげることになりました。多くの参加者を求めています。発行責任者は、嶋原誠逸・弁護士です。連絡先はひまわり総合法律事務所 〒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)。ご連絡お待ちしております。

第3期関西ネット幹事・事務局員

代表幹事・木村達也（大弁一留任）、事務局長 重村達郎（大弁一留任）、事務局次長兼相談部会長・川崎廣章（建築士一留任）、事務局次長（本編集委員会担当）、嶋原誠逸（大弁一新任）、事務局次長兼制度部会長・平泉憲一（大弁一新任）、ニュース・広報部会長・用貝成子（日本消費経済新聞一留任、ニュース担当）、（事務局次長兼任）、高村真人（大弁一新任、広報・H

P担当）、会計・田中宏幸（大弁一留任）、幹事。上記の他、澤田和也、岩城穰、田中厚（以上弁護士・大阪）、平野憲司、増田靖仁、尾崎信人（新）、木津田秀雄（新）（以上建築士・大阪）、永井光弘（弁・兵庫）、萩尾利雄（建・神戸）、木内哲郎（弁・京都）、寺島繁久（建・京都）、富山信彦（弁・和歌山）、生駒義範（建・和歌山）、深津保雄（建・奈良）、日台松子（消費生活相談員）、佐藤隆夫（新・関住協）、事務局 木田明生（JIA）、三浦直樹（大弁）。

活動日程

- ・事務局会議（5月23日）18時30分～21時、木村浦川法律事務所
- ・「第9回北海道全国大会」（5月27日～28日）
- ・全体例会、兼相談部会（7月1日）「建築基準法改正について」講師・大阪府建築指導課を予定。13時～17時を予定。大阪市立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）。

編集後記：最近では部会の参加者も減少気味です。聞くところによるとこうした会は3年目あたりが難しいときだそうです。事務局でも興味深いテーマを検討中。ご要望をお聞かせ下さい。

〒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