

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 17

2002年8月10日号

代表幹事 木村 達也

事務局 太平洋法律事務所

事務局長 田中 厚

〒530-0054 大阪市北区南森町

1丁目2番25号 南森町i sビル4階

TEL 06-6365-7292

FAX 06-6365-7293

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

第5回総会のご報告

弁護士 田中 厚

去る2月23日午後1時30分から、東興ホテル会議室で、26名の出席を得て第5回総会が開催され、終了後の懇親会にも20名が出席されて活発な意見交換が行われました。

議事の内容は、最初に、欠陥住宅関西ネット代表幹事木村達也弁護士の開会挨拶の後、来賓の大阪市立住まい情報センターの生駒芳明所長及び欠陥住宅全国ネット事務局長岩城穰弁護士からそれぞれ挨拶がありました。

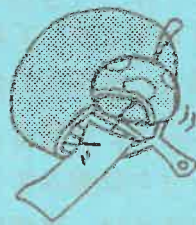
その次に、この1年間を振り返って当ネットの重村達郎事務局長からの基調活動報告書にもとづき活動報告が行われました。

今回の総会の企画として、埼玉県からお越しになられた宮大工の大森健司1級建築士による「木造伝統技術と失敗しない家造り」と題しての講演が行われました。ご自身の宮大工としての経験を踏まえたモノ造りに携わる職人としての生き方をお話しされるとともに、写真を示しての最近の手抜き工事例の指摘が印象的でした。

休憩を挟んで、特別報告が2つありました。一つは、建築訴訟改革の動向について、京都ネットの神崎哲弁護士から、同弁護士らが最高裁判所及び建築関係訴訟委員会に

対して提出された1月10日付の意見書をもとにご報告がありました。裁判所の進めようとしている建築訴訟改革により、事件処理が類型化され事案に即した解決が図られなくなるのではないかと、訴訟の迅速化・効率化を追求する余り適切な解決が図れないのではないかと、との危惧が示されました。これに関して会場から木村達也代表幹事の意見があり、事件処理の類型化は、例えば交通事故訴訟において賠償基準が明確にされたことにより訴訟の結果の予測可能性が高まったという例もあるので必ずしも悪いとは言いきれず、重要なのはその内容ではないかと、との指摘がありました。

もう一つの特別報告は、当ネットの事務局長でもある重村達郎弁護士による、住宅品質確保促進法の実施状況と、同法の運用の改正による中古住宅（既存住宅）への性能表示制度の導入に関するものでした。品質確保法によって創設された新築建物への性能評価住宅制度は、一戸建住宅においては期待されたほど普及せず、設計住宅性能評価書を取得しても建設住宅性能評価書については取



得せず自己評価に止まっている、などの問題点の指摘がありました。

勝訴判決報告としては、当ネット会員の田中厚弁護士から、建築確認申請書に施工監理者として名前を出しながら全く施工監理を行わなかったため住宅に欠陥が生じたケースについて、当該建築士の不法行為責任を認めて、取壊建替費用相当額の損害賠償を命じた、大阪高裁判決H13.11.7の紹介がありました。

川崎廣章1級建築士（当ネット相談部長）からは、相談事例処理状況一覧表に基づき当ネットの相談状況の報告がありました。

その後組織運営に関する議題として、会計報告がなされ承認されるとともに、規約改正案、新幹事・事務局選出の議案がそれぞれ可決されました。規約改正の要点は、当ネットの目的として「良好な住環境形成に向けた啓蒙活動を行うこと」が加わった

こと、「活動計画」を「事業内容」としたうえで活動実態に合わせて整備したこと、構成員の規定も消費者を加えたうえ重複を避けてシンプルなものにしたこと、などです。役員については、重村達郎事務局長が退任し、田中厚事務局長が選任されるとともに、事務局機能をより充実させ責任分担を明確化させるために、事務局次長として、木津田秀雄建築士（メーリングリスト担当）、三浦直樹弁護士（広報担当）、片山文雄弁護士（会計担当）、鳥川慎吾弁護士らが、事務局員として鳥居玲子弁護士、八木正雄弁護士らが新たに選任されました。

このあと総会は、今後の活動に向けた決意を述べた総会宣言を採択し、新事務局長・役員の挨拶を経て、無事終了いたしました。



定例個別相談会の創設について

事務局長 田中 厚

当関西ネットでは、従前定期的に欠陥住宅予防セミナーを行ってきましたが、最近は、当初のように新規性がないためマスコミにおいて広報していただけないことや、同種の企画を業界や行政も行うようになってきたためか、受講者がほとんどない状態となっております（去る4月の予防セミナーは、遂に受講者ゼロという状態となりました）。最近のセミナー参加者は、予防セミナーの後の建築士・弁護士による個別相談会を目的にしているのではないかと、との指摘もありました。一方、品確法が制定された後も、欠陥住宅被害の相談は後を絶たないことは、前回の欠陥住宅110番及び事務局に日々寄せられる相談から明らかです。

そこで、第2回幹事・事務局会議で議論した結果、建築士と弁護士が協力して欠陥住宅被害の救済に当たるといふ当ネットの原点に立ち返り、2か月に1度（偶数月の第一土曜日）に同じ場所（大阪市中央区北浜2-1-17・北浜ビジネス会館）・同じ時間帯（午後1時30分～午後4時30分）に、定例個別相談会を実施することと致しました。第1回を、6月1日に実施したところ、6件の相談があり、うち2件を受任予定です。次回は8月3日を予定しております。

建築士・弁護士の会員の皆様には、すでに、相談員登録のお願いをしておりますが、現在のところ、弁護士16名、建築士15名に止まっております。何とか今後1年間のローテーションは組みましたが、まだまだ手薄ですので、この相談会に参加してもよいとお考えの先生方は、事務局までご連絡下さい。

国土交通省住宅局住宅生産課あてに、既存住宅の住宅性能表示等に対応した日本住宅性能表示基準・評価方法基準等の変更案について、次のような意見を提出した（パブリックコメント）。

【要約版】

第1 意義と問題点

本制度の目的自体は、

- ① 国土交通省の定める共通ルールに従い、公正中立な評価機関により、既存建物に関する情報を提供し、もって既存住宅の流通促進・既存住宅市場の活性化を図る
- ② 性能表示制度を既存住宅にも及ぼすことにより指定住宅紛争処理機関の対象範囲とし、同機関において処理される住宅にかかわる紛争の範囲を拡大し、住宅紛争事件につき同機関と裁判所との適正な役割分担を実現させる

↓

この目的自体は意義があるが、ただ、問題点もある。

↓すなわち、

- ① 「新築」住宅の性能評価住宅との誤解・混同を生じるおそれ
- ② 既存住宅性能評価書を、販売業者が実質以上の高品質住宅であるとの「お墨付き」として悪用するおそれ

↓したがって、

消費者に対する表示・説明が重要となる。

↓この点、

現在検討されている既存住宅性能評価書は、

- ① 評価書の表紙に「現況検査・評価書」とし、新築住宅の性能評価書が設計図書通りの施工を確認する性能評価書とは異なることを明示している。
- ② 同じく評価書表紙の注意書きに、契約当事者が合意しなければ、評価書の内容が契約内容となるものではないことが明示されている。
- ③ 同注意書きに、建物の隠れた瑕疵（欠陥）の有無を示すものではないことが明示されている。

ことより、既存住宅の性能評価書が、新築住宅のそれとどのように異なるのかについての最低限の告知はなされているといえる。

↓しかし、

- ① これだけで、買主（消費者）に対する十分な説明となるとは言えない。
特に、瑕疵担保責任については、新築住宅が一律10年間であるのに対し、既存住宅については規制がなく特約によって制限・免除されることが多いことを考えると、この点については誤解がないよう十分説明が必要であり、立法論としては、性能評価を受けた既存住宅については、瑕疵担保責任を負う期間を強行法として少なくとも民法上の期間は保証するべきである。
- ② それ以外の問題点

i 評価書の記載内容

現在検討されている性能評価書は、各項目毎の評価の羅列や専門的知識を前提とする項目もあり、申請者が十分評価の内容を理解できるのか疑問。

ii 性能評価の履歴の開示

既存住宅については、それまで性能評価を受けてきたか否かという性能評価の履歴について、買主が履歴情報へのアクセス方法を、不動産登記との連携（性能評価を受けた事実を登記事項として公示する）なども含めて検討する必要がある。

iii リユース（既存）公庫融資住宅制度との調整

性能表示制度を利用して、一定以上の評価が得られる住宅についてはリユース公庫の調査を省略するなどの措置を考えるべきである。

第2、意見

以上の問題点を踏まえて、次のような意見を提出した。

1 評価機関の説明義務

評価機関は、申請者に評価書を交付する際に、評価内容について説明し、品質以上のお墨付きを付与されたとの誤解を与えないように説明する義務を負うとすべきである。

2 宅建業者の説明義務

宅地建物取引業法第35条を改正し重要事項説明義務の内容として、既存住宅売買の際に、次の事項について説明する義務を負わせるべきである。

①性能評価がなされているか否か、

②なされているとして性能評価が契約の内容となるか否か、

③なる場合ならない場合の法的な意味、

④当該売買対象物件についての売主の瑕疵担保責任と評価書との関係

⑤当該売買において、売主の瑕疵担保責任負担の有無、ある場合にはその期間

なお、性能評価の内容については、宅建業者は建築知識を有するわけではないから適切な説明ができないこと、及び説明をすることを許すと前述した業者に都合のよい「お墨付き」として利用するおそれがあるので、説明することを禁止するべきである。

3 消費者へのPR・情報開示

既存住宅性能表示制度についてはPRの徹底を図るべきである。

この点、品確法制定時のPRはパンフレットを作成する程度に終わっているが、公

4 評価項目についての改善点

（戸建編）

（1）基本情報について

【内容追加案】

①新築時の建築基準法令への適合状況

1. 中間検査の受検状況

2. 新築時の完了検査受検状況

3. 2. に設計者・施工者・販売者の欄があるが、工事監理者の欄がないので追加されたい。



4. 7. に被災状況とあるが、何を持って被災と定義するのかが分かりにくい。

5. <書類があるかどうかの項目>については「地耐力調査報告書」を追加すべきである。

(2) 現況検査について

① 全般について

「詳細調査や補修の必要性」の有無の評価をするようになっているが、ひびわれや欠損の原因として考えられることや補修方法等の概要を解説書に記載すべきである。

② 個別項目について

1-1-12階段

<踏み面の幅>や<蹴上げの高さ>については、基準法令に適合しているかどうかのチェック項目は追加すべきである。

1-2-1給水設備

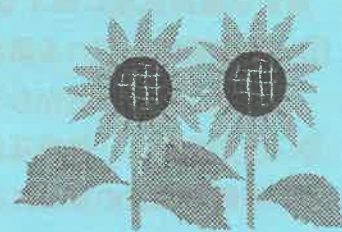
給水管の系口を明示すべきである。

3-2蟻害

防蟻処理の状況については、

- ・新築時に何をしたか
- ・その後何かしたか

を新築の仕様書や工事見積書で判るなら記載すべきである。



(3) 性能評価

① 全般について

新築の性能表示制度の丸写しでは分かりにくいと思われる。

② 個別項目について

1. 構造耐震性

現行の完了検査率の低さや維持管理の不備から考えると、ほとんどの対象住宅が、「せいぜいが「1」（基準法の最低限の耐震性はある）ないし「0」（基準法の耐震性以下）であるという現状を前提として、構造耐震性の評価を「0」「1」「2」「3」だけでなく、基準法を「1」とした場合の評価を元に「0.25」「0.5」「0.75」程度の評価を行えるように評価基準を策定し、またこれら「0」カテゴリーの住宅を「1」とするための構造補強指針の提示を行うようにすべきである。

2. 火災安全性

外壁の火災安全性はあっても、窓ガラスのそれがない等の場合も想定できる。不適合の箇所を明示した方がいいのではないかな。また、防火地域・準防火地域に建築されている住宅かどうかの明示し、その地域にあった耐火性能の内容がどうかを明示すべきである。

(共同住宅編)

(1) 住宅に関する基本情報（専用部分、共用部分も同じ）について

- ① 戸建て住宅と同様、新築時の監理者の記入欄がないため、追加が必要である。
- ② 修繕・改修の履歴に施工者、設計者、監理者の欄がない。最低限施工者だけ

でも必要ではないか。

- ③ 結露については、窓ガラス及びサッシ面は除くようにする必要がある。また温熱環境に関連するかもしれないが、ガラスの種類（ペアガラスかどうか程度）は記載できるようにすべきである
- ④ 駐車場など一般的に共用とされるような部分が、特定の会社（特に販売会社や地主など）により所有されていないかなどを確認できる項目が必要ではないか。

駐車料金が修繕積立金の原資として期待されるが、この部分が共用部分でない場合には、管理組合の収入にならないことが多々ある。建設省もこのような区分所有の方法は適切でないとの指導を行っているが、多くの管理組合がこの問題をかかえている。また駐車場が特定の区分所有者に販売（登記できない利用権などで）されていることもあり、駐車場の所有形態についての項目が必要である。

(2) 適切な維持監理に関する計画等

- ① 管理委託している場合にはその管理会社を記載する欄は不要か？（他の書面に記載されているから不要か？）
- ② 法定点検に「建築基準法第12条による定期報告」も必要ではないか
- ③ 修繕積立金の項目に、公庫等からの借入の有無や金額、返済状況などが必要ではないか。

(3) 性能評価に関する表示事項

- ① 特に構造の安定に関することに関しては、ある程度の評価根拠を記載する欄が必要である。根拠としては下記の例程度しかないように思われるが、調査を行って評価したのか、完了検査に合格しているから「1」の評価を与えたのかを明示しておく必要がある。
- ② 新築時の性能表示制度では、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレンの5種類を測定することになっており、特定物質としての記載欄を5つにしていきたい。また建築基準法ではクロルピリホスの制限も検討されていることや、労働厚生省の指針値はこれらの物質以外にも取り上げられており、別紙として記載できるような書式にしてもらいたい。特に最近ではシックハウスという言葉が市民権を得ており、比較的新しい物件の場合やリフォーム直後の物件の場合、空気環境の内容を知りたい消費者が多くなっている。
- ③ 空気環境に関しては、測定条件を厚生労働省のものとすると、新築以外の場合24時間測定が必要になるが、実際に測定可能かどうかなども問題もある。ただし、新築時の30分換気から5時間閉鎖30分測定が現実的な測定方法にはなるが、特に換気してからの閉鎖時間によって、測定値が大きく異なるため、最低でもこの新築時の測定方法で測定するようにしなければ測定値の評価の意味がなくなる恐れがある。測定にあたって、換気した時間、閉鎖した時間などの記載が必要である。

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>

連載～シックハウス症候群（終）

一級建築士 木津田 秀雄（胡桃設計）

この連載も今回で最終回になります。

☆ ☆ ☆

ここ数年でシックハウスに関する問題も随分と一般の方にも知られるようになりました。また建築基準法でも室内化学物質汚染について何らかの制限が必要だということで、以下のような改正案が出されています。皆さんもご存じのように、建築基準法は建物の「最低の基準」を定めた法律です。その法律で規制されるという意味を考えると、どれだけこれらの物質が室内空気環境を悪化させており、なおかつその因果関係が明らかになって来ているのかが分かると思います。

【国土交通省のホームページより】

※シックハウス対策のための規制の導入
シックハウス対策のため、居室について、以下の規制を導入する。

- (1) クロルピリホスを発散するおそれのある建築材料の使用を禁止する。
- (2) ホルムアルデヒドを発散するおそれのある建築材料の使用の制限等を行うとともに、気密性の低い在来木造住宅等を除き、換気設備の設置を義務付ける。

クロルピリホスは、シロアリ駆除・防蟻材として使用されていた物です。ここ数年で使用される例は少なくなっているようですが、有機リン系の殺虫剤として広く使われていました。クロルピリホスについては、2000年時点でアメリカの環境保護庁（EPA）よりクロルピリホス全面廃止が発表されましたので、日本でも使用禁止になるのは時間の問題だと予想されていました。ホルムアルデヒドの室内での制限は、現在の日本農林規格であるJASの合板からのホルムアルデヒドの放散量を規定する基準の内、

もっとも放散量の低いFC0を使用することが法令化されることが予想されます。

☆ ☆ ☆

ほんの数年前までF1合板（その当時のJIS規格でもっとも放散量の低い合板）を設計図書に書くと、どの工務店も「そんな合板売ってへん」とか「高すぎて使えない」と言われましたが、そんなレベルの物が法律になるほど問題が深刻化していることが判明したのでしょう。

☆ ☆ ☆

室内化学物質汚染の研究が進むにつれて、実はアトピーや喘息などのアレルギーの主原因は食物摂取ではなく、建物から揮発してくる化学物質による影響の方が大きいのではないかとの議論も出てきています。これは非常に大きな問題で、環境問題に関心のある人の間では、無農野菜や化学調味料や保存剤を使っていない食品を積極的に取得しようとする人が多いのですが、実はそれより毎日吸っている自分の家の空気が一番健康に悪かったということになりうるのです。私たちもいわゆる無農薬野菜の宅配を頼んでいるような人に、「食べ物の次は建物にも気をつけてくださいね」と話していたのですが、実は「食べ物より、建物に気をつけてください」という方が正確になるような状態になっています。

☆ ☆ ☆

実際に、体調を崩したりアレルギーを持っている子供の家は、新築の家の方が多いような傾向があるとの話も保育士の方から聞かせてもらったことがあります。子供は体が小さい分、大人と同じ摂取量でも影響が出やすいと言われています。また主婦や老人など家に長くいる人に影響があることも分かってきています。

☆ ☆ ☆

まだまだ分からないことが多い分野ですが、少なくともこれから新築を考えている方は、シックハウスの問題について設計を行う建築士に勉強をしてもらい、一定の対応をしてもらう必要があると思います。今ではどのハウスメーカーもシックハウス対応と言って宣伝をしていますが、床は複合フローリング（ムク板ではない合板のフローリング）ですし、壁紙はポレオレフィン系とは言えビニールクロスです。またトイレなどの水回りではCFシートというビニール系の床材を使用していますし、家具などにも樹脂などが多く使用されています。建築基準法で、シックハウス対策が書かれてもそれはあくまで「最低の基準」であることを忘れずに、取り組む必要があると思います。

☆ ☆ ☆

最後に、シックハウスでの相談を受けた場合の対処ですが、非常に難しいと思います。それはまだどんな化学物質によって、どんな反応がでるのかがまったく不明であることから、因果関係が確定することが困難になります。急性中毒のような状態の場合には比較的因果関係が明確にすることが可能だと思われます。しかし入居して数ヶ月経っても違和感を感じたり、倦怠感があるなどの症状が残るような場合には、その感覚がシックハウス症候群によるものであるのか、ただの体調不良なのかをまず見分ける必要があります。さらにその原因が建物の内装などにあるのか、その他の化学物質などにあるのかを見分けなければならないため、非常に難しくなります。例えば北里大学で診断を受けて化学物質過敏症であると診断されれば、最初のシックハウス症候群による症状だということは解明されても、それが新築住宅が原因であるとの関係を証明しなければなりません。

☆ ☆ ☆

また空気測定をしても、入居直後の高濃

度の影響により被害が出た場合は、その後に測定をしても高濃度の測定値が出ず、厚生労働省のガイドライン以下の数値になっている場合もあり、逆効果になる可能性すらあります。また既に判決の出た例では、施工当時の情報として、建材が原因で病気になる可能性があるという情報が一般の施工者にまで流布されていなかったということで、免責されたという事例もあります。

☆ ☆ ☆

逆に最近聞くのは、シックハウス対応をしますと言いながら、実際に入居すると健康被害が出たというような事例で、これは設計者や施工者も、一定のレベルで建材を選定したにも係わらず十分な対応ができていなかったような状況です。このように始めから対応すると言いながら実際には対応できていなかった場合には、やはり責任問題になってきます。建材にもいろいろな種類があり、メーカーも最近では比較的データを提示してくれるようになりましたが、そのデータを読み解き、また建築主に十分に説明したうえで、納得して選定してもらう必要があります。

☆ ☆ ☆

実際設計者が全てを判断できる訳ではありませんし、建築主の要望や依頼事項から良かれと思って使った新建材でも、問題がでることがあります。この辺りの選定が非常に難しいのですが、全て自然素材で施工すると傷がつきやすいとか、汚れが落ちにくい、デザイン的にやばったくなるといった面もあり、建築主の安全と要望をどう整理して行くのが良いか日々考えているのが現状です。

☆ ☆ ☆

結局ここでも最終的には医療現場で言われるインフォームドコンセントと同様に、様々な利点とリスクを提示し、最終的には建築主の判断で選定してもらうというスタンスが必要とされるのだと思います。

欠陥住宅 110 番実施報告

事務局長 田中 厚

1 今回の欠陥住宅 110 番の経緯と趣旨

去る 3 月 23 日に電話相談「欠陥住宅 110 番」を実施しましたので、そのご報告を致します。

この 110 番活動は、もともと、平成 7 年の阪神淡路大震災を契機として欠陥住宅問題に取り組むようになった日本弁護士連合会がその活動の一環として全国の単位弁護士会に呼びかけて平成 8 年から 12 年まで毎年実施してきたものです。欠陥住宅被害者などからの電話に対して、弁護士、建築士、消費生活相談員等が相談に応じ被害救済の端緒となるとともに、その際に収集された事例情報は日本弁護士連合会が住宅に関する立法提言を行う際に役立ったばかりではなく、建設省などが立法（建築基準法改正による中間検査の導入、住宅品質確保促進法の制定等）を行う際にも重要な実態調査結果として注目されました。

今回は、実質的に上記 110 番活動を担ってきた欠陥住宅全国ネットの組織化が全国的に進んできたこともあって、日弁連ではなく同全国ネットが呼びかけて行うことになったものです。

建築基準法が改正され、住宅品質確保促進法（品確法）が施行されて新築住宅の基本構造部分等について 10 年間の瑕疵担保責任が保障されたとはいえ、欠陥住宅被害の相談は依然として後を絶ちません。今回の欠陥住宅 110 番は、従来の欠陥住宅被害の実態調査、被害救済の端緒としてだけでなく、品確法施行後 2 年を経過しての実効性を実際に検証することも目的として行われました。大阪では、われわれ欠陥住宅関西ネットの呼びかけで大阪弁護士会消費者保護委員会と共催で行うことになりました。

2 事前の準備

大阪弁護士会の新人弁護士にも参加して

もらうため、欠陥住宅相談の受け方・欠陥住宅紛争の処理の仕方等について事前に研修を行いました。

また、広報については、大阪弁護士会と司法記者クラブとの懇談会の席上で報道をお願いするほか、大阪市、大阪府の消費生活センター、大阪市立住まい情報センターにも広報依頼をしました。大阪弁護士会のホームページや関西ネットのホームページにも掲載しました。

3 当日の相談状況

当会の会館 3 階特別会議室に午前 10 時から午後 4 時まで電話を 5 台開設し、弁護士 20 名、建築士 12 名の体制で臨みました。

午前中は新聞などの掲載が不十分だったためか 3、4 件と伸び悩み、参加してくれた大勢の弁護士・建築士、テレビカメラの前で、実施責任者の私としては冷や汗ものでした。しかし、午前中撮影された映像が昼のテレビニュースで放映されたとたん、5 台の電話が次々に鳴りだし、その後 4 時まで、全ての電話がほぼ常時相談中の状態となり、結局 51 件の相談を受けることができました。

4 相談内容

当日寄せられた欠陥住宅被害の内容としては、壁の亀裂、雨漏り、階上・屋外からの騒音、床・壁の傾斜等が多く、被害が重大ないし深刻であると思われるものが約 15 件もありました。相談のあった建物の概要については、2 階建及び 3 階建以上（マンションも含む）がほとんどで、工法は、在来木造住宅がトップでした。

今回注目された品確法の実効性ですが、浸透度については品確法の制定を知っていると答えた相談者はわずか 4 名であり、一般人より関心が高いはずの欠陥住宅被害者の間でさえ、まだまだ周知されていないこ

とが明らかになりました。また、品確法が施行された平成12年以降に契約された建物に関する相談も13件を数え、品確法施行後も欠陥住宅被害は少なくなっていないものと思われます。

5 事後のフォロー

なお、大阪弁護士会としては、電話で相談を受け付けるだけで、その後の個別事件の救済活動を継続して行うことはできませんので、継続して救済のための相談を希望した30名余りの相談者については、われわれ欠陥住宅関西ネットが受け皿となって、4月4日に個別相談会（無料）を行ってフォローすることになりました。

110番後、それを待たずして依頼があった2件のうち、1件（完成前に高級マンションの売買契約を締結し、完成後入ってみたらバルコニーの前に電柱の大きな変圧器が位置して眺望を妨げていたという事件）は当ネット所属弁護士が相談に乗りながら本人が話し合いで解決（別の部屋に交換してもらう）、1件は弁護士、建築士に依頼がありました。

大阪弁護士会館で行われた4月4日の個別相談会には、10件の相談者が訪れました。

うち、3件から予備調査の希望がありました。

6 今回の取り組みについての総括・反省点等

今回の110番について、幹事事務局会議で総括、反省点を話し合ったところ、次のような意見が出されました。

・テレビの報道が絶大な効果があったようであるが、はっきりしないので相談者が何を見て架けてきたのか確認する項目を次回から相談票に加えればよいのではないか

・トリオフォンは設置されていたが、会話中に空いている他の電話に転送しなければならず操作が面倒なのと、午後からは電話がほぼふさがっていたので全く利用せず。

1台の電話に受話器を2つ設置して2人で聞けるような装置が必要と思われる。

・電話がなかなかつながらなかったという声も聞かれ、結局相談できなかった人もあったのではないかと推測される。1件当たりの相談時間をできるだけ短縮する必要がある。

・特定の相談担当者に負担がかかっていた傾向があり、ローテーション制の導入なども考えた方がよい。

会費納入のお願い

平素は関西ネットの活動に御協力いただき、誠にありがとうございます。皆様ご存じの通り、関西ネットの活動は皆様から頂戴する年会費収入によって支えられています。

す。残念ながら、年会費の納入率が、以下のように、年々低下しております。

平成12年度	956,000円
平成13年度	698,000円
平成14年度	288,750円

このままでは、皆様への情報提供・事件相談・総会の開催などの基本的なネットでの活動が維持できなくなってしまうおそれがあります。関西ネットの設立後、相次ぐ立法や、会員の皆様の取得した各判決によって、欠陥住宅をめぐる問題点は、相当改善されておりますが、今後、更なる改善を求めて、相互の情報交換や、政策提起など、関西ネットの課題もより広く・深くなっております。つきましては、会費の納入に御協力頂くよう、会計担当者からお願い申し上げます。なお、現時点で会費の納入をいただいていない会員の皆様には、個別にご案内を差し上げます。（弁護士 片山文雄）

事務局長就任のご挨拶

事務局長 田中 厚

第5回総会で事務局長に選任されました田中厚と申します。昭和37年7月14日生まれで、今年でちょうど満40歳、数え年では前厄となります。昭和62年京都大学法学部卒業後2年間の司法修習を経て、平成元年に大阪弁護士会に登録し、弁護士経験14年目になります。

私は、関西ネット創立時からのメンバーで、幹事にも入れていただいていたような気がするのですが、最近は諸団体の会務（平成10年度青年法律家協会大阪支部事務局長、平成11年度・12年度大阪弁護士会消費者保護委員会副委員長、平成13年度からは日本弁護士連合会消費者問題対策委員会委員等）で忙しく、幹事事務局会議にはほとんど参加できていませんでした。

但し欠陥住宅事件につきましては、ネットの紹介の事件の他、弁護士会法律相談センターの紹介、他の弁護士等からのお誘いなどあって、常時4、5件は担当しておりましたので、強い関心は持ち続けていました。また、全国ネットの大会にはほとんど参加し、昨年度からは全国ネットの事務局員もしておりました。

このたび、総会の1か月前に重村達郎・関西ネット事務局長や岩城穰・全国ネット事務局長から、重村事務局長が今期限りで退任するので、次期事務局長に立っていただきたいとの要請がありました。私としては、急な話でもあり、本年度は6月から日弁連消費者問題対策委員会副委員長兼同委員会のPL・情報公開部会長職が予定されていまして、他の職務をお引き受けす

る余裕もなく、重村事務局長続投がベストではないかと考え、一旦は固辞いたしました。しかし、重村前事務局長の辞意は固く、私の事務所までお越しになって、引き継ぎを強く懇請され、事務局次長を複数追加選任して作業分担を図る等体制も強化すると仰いますので、不安はありましたが、結局お引き受けすることといたしました。

その後総会で選任され、2月末頃から引継を終えて事務局長の職務に従事しております。不慣れな

めなかなか重村前事務局長のように迅速・的確に事務を遂行することができず自分でもどこかしく感じるこ



とが多いのですが、幸いなことに、川崎廣章建築士（相談部会長）、木津田秀雄建築士（メーリングリスト担当）、三浦直樹弁護士（広報担当）、片山文雄弁護士（会計担当）、鳥川慎吾弁護士らが事務局次長として補佐してくれていますし、事務局員として鳥居玲子弁護士、八木正雄弁護士らも協力して下さっておりますので、なんとか運営することができております。

会員各位におかれましては、色々と事務局の不都合・不手際もあることと存じますがその点をご海容いただき、「欠陥住宅の予防と救済」という大義のために、関西ネットの活動に一層のご理解・ご協力を賜りますよう宜しくお願いいたします。

ホームページをぜひご覧ください！

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

『消費者のための欠陥住宅判例』[第2集]の発刊について

皆様お待たせいたしました。消費者のための欠陥住宅判例[第2集]が発刊されました。[第1集]が発刊されたのは平成12年5月でした。[第1集]は、発刊当初より多大な反響を呼び、欠陥住宅問題に関する関心の高さが実証されました。しかし、それは同時に欠陥住宅被害が多発していることの現れでもありました。欠陥住宅による被害を撲滅するためには、そのために全国的に行われている救済活動の実績を幅広く共有することが何より重要な意味を持ちます。[第1集]はその役割を十分に果たしてきたものですが、この分野においては、裁判を通じた被害救済はなお発展途上にあります。そのため、発刊当初より[第1集]と銘打たれ、続刊が予定されておりました。そして、待望の[第2集]が発刊されたわけです。今回はわが関西ネットと京都ネットのメンバーが中心になって執筆・編集作業を担いました。

[第1集]発刊から約2年が経過しましたが、その間、価値のある判決が次々と勝ち取られています。[第2集]に掲載された判決は20件を超えますが、その中の大半のケースで、被害者が請求した金額の全額あるいは大部分が認容されています。瑕疵担保責任による売買契約解除を認めたもの、高裁段階で名義貸建築士の責任を認めたもの、原告代理人がこれまでの活動の集大成と評価するものなど価値のある判決が目白押しです。ただ、手放して喜べない認定がされているケースも含まれています。さまざまな意味において、一被害救済のさらなる前進を目指してとのサブタイトルにふさわしい内容になっています。

体裁は第1集とほぼ同じですが、大きな改良点として、判例の紹介の冒頭に裁判官名と代理人名を標記したこと、巻末に掲載判例一覧表を付して、各事件の欠陥内容、請求の相手方と法律構成、各損害項目項目ごとの請求額・認容額等が一目でわかるようになったこと、が挙げられます。なお前回好評の判例データベースも第1集以降の判例を盛り込み一層の充実を見えています。

是非、本書を手にして、欠陥住宅による被害救済のさらなる前進のためお役立ていただきたいと思います。事務局では会員の皆様のためにすでに30冊を特別購入しております。こちらに注文して頂ければ、定価5250円(税込み)のところ会員特別価格で4800円で販売いたしますので、事務局長(担当・池永)までご連絡いただければ幸いです。(弁護士 鳥川慎悟)

総会以降の活動目録

平成14年2/23「関西ネット第5回総会(1~2頁参照)」3/6「第1回幹事・事務局会議」14「欠陥住宅110番相談担当者事前研修(大阪弁護士会館)講師・田中厚」23「欠陥住宅110番」4/2「第1回事務局会議」4「個別相談会、建築士10名、弁護士12名が、相談者10件に対応」13「予防セミナー、参加者無しのため、個別相談のみ行う」18「第2回幹事・事務局会議」27

「京都ネット総会に参加(田中厚、平泉憲一、岩城稜)」5/7「既存住宅性能評価制度検討会」20「第3回幹事・事務局会議」24~25「全国ネット岡山大会に参加(木村達也、岩城稜、川崎廣章、重村達郎、平泉憲一、辻史雄、田中厚)」末「既存住宅性能表示制度パブリックコメントに意見書提出」6/1「定例個別相談会、弁護士3名、建築士4人が、6件の相談に対応」7/9「第4回幹事・事務局会議」8/3「定例個別相談会」29「事例研究会」

編集後記：今回からFAX送信となりました。即時に新しい情報を送信するのが目的です。時代に即応し、今後は東京ネットのようにインターネット通信なども考えていきたいと思っています。

〒580-0054 北区南森町1-1-26 日本消費経済新聞社 用貝 成子

TEL 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525