

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 3

1998年2月15日号

事務局 あべの総合法律事務所

事務局長 岩城 稜

〒545-0051 大阪市阿倍野区旭町

1丁目1番10号 竹澤ビル

TEL 06-636-9361

FAX 06-636-9364

1月28日、第1回例会を北浜ビジネス会館で開催。行政の欠陥住宅への指導・監督状況および違法建築の現状などを聞くため自治体の現役の建築主事を講師に迎えて「建築行政の実情」と題した講演会を行った。

「建築行政の実情」(要約)

行政の立場からは、法適合かどうかの問題となるが、違反建築への是正命令等は建築主の経済的不利益や既存不適格建築物との不公平の問題もあり、周辺的环境と比べて著しく違反が大きい場合しか発令しない場合が多い。また近隣の通報で調査に行く場合が多いが、建築主と近隣の人間関係が原因のこともあり苦勞が多い。

昨年12月9日の毎日新聞(別頁参照)で報道されたように、大阪市内の一戸建て住宅は7~8割が違反であり、全国的に最低の水準、また平成5年以降ますます検査済証交付率は低下の傾向にある。指導している項目はほとんど集団規定違反である。が多い。構造耐力不足のものも多いと思う。但し、構造審査は建築審査課で行い、違反の取り締まりは監察課の担当と縦割り行政の弊害もある。また職員のジョブローテーションも計画的ではないため、監察課の担当者に構造の知識レベルの差があり、あってもそこまで見られないのが現状である。また、違反建築の内、用途別では建売り、階数別では3階建て、構造別では木造及び混構造が非常に増えている。構造別では鉄骨造も件数では木造とほぼ同じく多い。

大阪市内で、違反建築が多いのは1種2種住専の地域が少ないため最小分筆面積を



定める等の宅地規制ができていないため土地が細分化されてしまうのも一因であると思う。

また、弁護士照会で建築確認申請の正本(特に構造図)の提出を要求されることもあるが、一般的に建築概要書しか出せないルールになっている。

職員の不足、行政の権限の範囲等もあり行政だけでは対応できないことも多く、モラルをもった建築士が正当な報酬のもとで活躍できる体制づくりが望まれる。

(以上)

違反建築が必ず欠陥住宅につながるわけではないが、これまでのケースでは虚偽の確認申請を行い、実際の建築での構造計算はまったくなされていないものが重大な構造欠陥である場合が多く、違反に対する消費者啓蒙および地価の高さや持ち家志向の強さも含めて住宅政策をどうしていくのかも関西ネットの課題として提言していかなくてはならない。

トム・亀井氏の講演会

大阪弁護士会は12月1日、大阪弁護士会館でカルフォルニア州構造技術者協会元副会長のトム・亀井氏を講師に招き講演会を開催。「アメリカのインスペクター（行政による住宅検査）制度について」をテーマにアメリカの建築事情が話された。

最初の段階は、数週間から数カ月の時間を要する厳しいプランチェック（設計図書など）の審査。工事過程でインスペクション（検査）が6～8段階程度にわたって求められ、この検査を通過しないと次の段階に進むことができない。担当者が市や州の職員という公的なインスペクション、州や市に登録された公認の資格者によるスペシャルインスペクション、構造設計した設計業者であるストラクチャルオブザバージョンの三種。

細分化された検査により、図面とおりの建物が要求され、未完了の場合は公文書にその旨が記載されるなどの措置がある。これらの措置により、建物の価値が下がることになれば、プランチェックという証拠のもと訴訟が提起されるなど、設計・施工・監理が徹底。違法建築や手抜きが許されない中間検査制度のあり方が報告された。

部会活動報告

第1回相談部会（12月10日）

- ・調査資料は事務局に保存、共有財産とするが対外的には慎重な扱いを要する
- ・予備調査は原則として建築士が行う。裁判が前提と想定されるものについては弁護士を配置し、本調査にあたる（建築士の経験と専門的知識により欠陥現象が消費者の一方的なものでないか、判断するため）
- ・予備調査は写真撮影と報告書作成。費用は拘束時間1時間あたり1万円とする
- ・報酬の5%は原則的に会に納入する
- ・年に2～3回程度「110番」活動

第1回制度研究部会（12月18日）

- ・関係省庁や団体に問題提起するために新しい問題を随時研究する
- ・木造3階建住宅の構造計算を求めない大阪市の方針に対して、申し入れを行う
- ・現在の建築事情との間にギャップが生じている現行の建築基準法に対して、建築主事の話聞いたうえで、改正にしか活路を見いだせない問題などを探っていく
- ・単体規定の厳守は安全性の上で徹底すべきだが、集団規定では杓子定規な行政の取締にも問題がみられる。集団規定のありかたを再考する

神戸グループ発足に向け

建築士・萩尾利雄

震災以降、住宅相談の様相が変化しています。

震災直後は、安全性のチェック、解体の相談、建て替え相談、滅失、賃貸に関する相談など、補修か、建て替えかに関する相談がたくさんありました。

その後、建築工事が進むにつれて、工事が中断している、工事契約をしたのに着工してくれない、近所の工事で迷惑がかかるなど、施工者に関する相談が寄せられました。

また、最近では、新築住宅の欠陥に関する相談が急速に増えています。内容も、仕上げ工事の不備にとどまらず構造上の欠陥、手抜き工事に関する相談が多くなっています。

今後、区画整理地域に新築住宅の工事発注が出てくるのですが、近年の不況も影響して悪質な工事業者の横行や、安かろう悪かろう工事の多発が予測されます。

今までの相談の経験を生かし、手抜き工事や欠陥工事の被害実態を公表し、消費者の自覚を促し、被害の発生予防に努めることが私達の責務であると考えます。

〔建築紛争をめぐる判例紹介〕

重村達郎（弁護士）

請負人の報酬債権と注文者の瑕疵修補に代わる損害賠償債権との相殺がされた後の報酬残債務について注文者が履行延滞による責任を負う時期（最三判H9. 7/15『判例時報』1616号65頁）

1. 事実関係

XはYからホテル新築工事を請負い、S59. 4/18引渡、ところが工事の瑕疵を理由にYが請負報酬を一部しか支払わないので、報酬残債権（約2594万）及びこれに対する遅延損害金の支払を求めてXは訴え提起（S59）これに対しYは、H3. 3/4の原審（高裁）第6回口頭弁論で、瑕疵修補に代わる損害賠償債権（約1566万）を自働債権（注）反対債権）として相手方の請求債権とを対当額で相殺する旨の意思表示。

2. 判旨

原審は、相殺後の報酬残債務は相殺適状になった日（本件では引渡時）の翌日から遅滞に限るとして、支払済までの遅延損害金の支払を命じたが、本件最高裁判決は、注文者は請負人に対する右相殺の意思表示をした日の翌日から履行遅滞による責任を負うと解するのが相当であるとして原判決を破棄自判した理由は以下のとおりである。

「瑕疵修補に代わる損害賠償債権と報酬とは民法634条2頁により、同時履行の関係にあるから、注文者は瑕疵の程度や各契約当事者の交渉態度等に鑑み信義則に反すると認められるときを除き、請負人から瑕疵修補に代わる損害賠償債務の履行又はその提供を受けるまでは自己の報酬債務の

全額について履行遅滞による責任を負わない（最判H9. 2/14、判時1598号65頁）と解されるところ、注文者が瑕疵修補に代わる損害賠償債権を自働債権として請負人に対する報酬債務と相殺する旨の意思表示をしたことにより、注文者の損害賠償債権が相殺適状時にさかのぼって消滅したとしても、相殺の意思表示をするまで注文者がこれと同時履行の関係にある報酬債務の全額について履行遅滞による責任を負わなかったという効果に影響はないと解すべきからである。」

3. コメント

わかりやすく言えば、注文者は、工事の瑕疵を理由とする損害賠償債権があれば、（極端な価格差があるなど信義則に反しない限り）報酬全額について支払を拒むことができるのであるから、相殺によって引渡時に遡って請負代金から修補額を差し引いた報酬額に確定することになるとしても、未払残代金の遅延損害金については、実際に相殺の意思表示をした翌日からしか進行しないということである。

欠陥住宅をめぐる訴訟では、修補を担保するために、引渡後も報酬残代金の支払いを留保するケースが多く、この場合、修補又は修補に代わる損害賠償額がきちんと策定されるまでに時間も要するところから、相殺適状時（引渡時）より未払残代金について四会連合約款などに定める高利の損害金が発生すると、事実上損害が填補されないどころか場合によっては修補額以上の遅延損害金を請求されるという不都合が生じていたところであり、これまでの実務の大勢とも異なるこの判決の意義は極めて大きいものと思われる。今後、交渉の際などにもこの判例を武器として活用することが望まれる。

違法建築7〜8割？

大半は建ぺい率違反

要員不足、竣工検査できず

「他都市も同様」

大阪市建築指導部では「スタッフは20人程度で、とてもすべての建築物を検査することはできない。他の都市でも状況は似ている。現状での完全なチェックは無理だ」としている。

施するパトロールで一部が判明するに過ぎない。また、是正を指導しても、既に入居している購入者がいるため、ほとんどが放置されているのが現状という。

大阪市内の不動産業者(48)は「市内では、一戸建ての土地の広さは約40〜50平方メートル。建ぺい率を守るため、1階が6畳1間と台所ぐらいの広さの家しか建たない。市内の一戸建て住宅は、ほとんどが建ぺい率をオーバーしているのでは」と打ち明ける。

ビル火災15人死亡

ジャカルタ、26階建て「ジャカルタ8日大塚智彦」ジャカルタ中心部にある26階建ての国立インドネシア銀行本店ビルで8日午前9時半(日本時間同11時半)ごろ、火災が発生、少なくとも15人が死亡した。

大阪市内の一戸建て住宅の7〜8割が違法建築である疑いが強いことが、同市の8日までの調査で分かった。地価の高い市街地のミニ開発などで建ぺい率や容積率をオーバーする建物が横行する一方、要員不足のため行政側のチェックが及んでいないのが原因。他の大都市でも同様の状態という。火事や災害時の被害拡大にもつながりかねず、建設省はチェック作業の民間委託などを検討しているが「現状では、どうにも手が回らない」(大阪市)と、お手上げ状態だ。【松本 泉】

一戸建て住宅

大阪市・新築400戸調査

調査は昨年、市南部で、新築の一戸建て住宅約400戸を対象に実施。その結果、7割強が違法建築で、建売住宅では8割強に上った。大半が建ぺい率違反。市街地の住居地域の建ぺい率は50〜60%だが、70〜90%で隣家と接するように建てられた住宅がぞろぞろ。地価が高く、狭い面積しか確保できないため、建築確認は法通りの設計で出しながら、実際には敷地いっぱい建てた結果だ。

大阪が出した昨年度の建築確認は1万2690件。このうち一戸建て住宅

調査は昨年、市南部で、新築の一戸建て住宅約400戸を対象に実施。その結果、7割強が違法建築で、建売住宅では8割強に上った。大半が建ぺい率違反。市街地の住居地域の建ぺい率は50〜60%だが、70〜90%で隣家と接するように建てられた住宅がぞろぞろ。地価が高く、狭い面積しか確保できないため、建築確認は法通りの設計で出しながら、実際には敷地いっぱい建てた結果だ。

建築基準法では、自治体の建築確認を受けて着工。建築物が完成した日から4日以内に竣工届を市に提出し、市は1週間以内に竣工検査をするよう定めている。だが、市や業界関係者によると、実際に竣工検査

を受けているのは中高層の建物で中心で、全体の2割程度。注文住宅や民間会社は、ほとんどが竣工検査を受けていないという。このため、違法建築は一般からの通報や定期的に実

建築基準法改正に関する意見書

日本弁護士連合会

－意見の趣旨－

現行建築基準法の下で建築主事による検査が事実上行われなかったり、仮に検査が行われても、おざなりな検査に終始したりすることが欠陥住宅被害を発生させる要因の一つになっている。建設省は現在建築基準法の改正作業に着手しているが、当連合会としても、現行建築基準法の枠内でも、建築主事の人員を増加させるなどして、単に施工主からの完了届けを待ったうえでの完了検査にとどまらず数回にわたる中間検査を行うなど、厳格かつ十分な検査体制を更に一層強化するよう求めるものであるが、さらに現行の建築主事の検査権限と検査方法を実効あるものにするために、建築主事から委託を受けた「住宅検査官」（仮称）に、住宅建築の節目（例えば地盤、基礎、軸組、断熱、配管配線、竣工）ごとに設計図書や日本の標準的な技術基準への適合性を検査・確認させた上で次の建築工程に進めさせるものとする第三者の中間検査制度を新設すべきである。

－検討する「住宅検査官」制度のイメージ－

①（資格）住宅検査官試験に合格、登録する

②（法的地位）建築主事の委託を受け、

その指揮監督のもとに建築主事の権限である住宅の検査を代行

③（検査業務）建築のいくつかの節目で予め厳格かつ詳細に定められた手順で適合性検査を行う。不適合の場合は改善指示を行い、改善工事の後に再検査を受ける。適合確認がない限り、次の段階に進めない。竣工検査も行う。検査官は検査業務に違反した場合、一定の行政罰や民事上の責任を負担するなど罰則規定も必要

④（対象となる建築物）当面、居住の用に供する建物（住宅）に限ってよい。原則として検査申請は必要であるが、施工業者と利害関係のない一級建築士と書面で監理契約を締結する場合は、責任が明確になるから任意的検査としてよい

⑤（費用）建築物の規模や構造等により予め段階的に定めるものとするが、標準的な一戸建住宅については二十～三十万円程度を目処とする。建築主が負担、再検査は施工業者負担

⑥（住宅検査センター＝仮称＝の設置）制度の運営（試験・登録、教育・研修、配置、建築主事への推薦等）が適正に行われるための組織で、建設大臣の認可、監督を受ける公益法人とすることが考えられる

欠陥住宅被害全国連絡協議会第4回大会報告

11月28、29日 東京・鉄道弘済会館

「欠陥建築に対する責任追及とその期間制限（ドイツ法の概観）」

「勝訴判決紹介（阪神大震災での倒壊建物の事例）」

「被害事例の報告（欠陥住宅訴訟の症例と対応－杭基礎と雨仕舞を中心として）」

「関西支部発足のノウハウについて」

「建築基準法改正」「住宅性能保証制度の法制化」への意見書の検討

協議会の活動方針

- ・消費者の視点を忘れず、国民に信頼される協議会を進めていくこと
- ・全国にネットワークを広めていくこと
- ・高齢者にとって安全な住宅、アレルギーに配慮した健康住宅、環境負荷の少ない住宅など、住宅の質を上げること

第5回欠陥住宅被害全国連絡協議会のお知らせ

4月25、26日に京都で大会が開催されます。場所は『京都テレサ』（未定）。「建築基準法改正問題」「震災被害と欠陥住宅」「110番の結果報告（欠陥住宅関西ネットが実施）」「事例報告」「訪欧調査報告」などの議題を予定しています。当日の大会に先立ち、午前中に欠陥住宅関西ネットの支部組織となる「京都グループ」が正式に旗揚げすることになりました。ご参加をお待ちしています。

欠陥住宅関西ネット収支報告（97.11/22～98.1/31）

会 計 重 村 達 郎

（単位：円）

1. 前月よりの繰越金	367,203	
2. 収入	925,800	
①年会費収入	51名×8000円, 3000円, 5000円—各1名	416,000
②全体例会会費	45名×2000円	90,000
③関西ネット紹介事件負担金（5%）		319,800
④12/1トム・亀井氏講演会 大弁負担金		100,000
3. 支出	359,108	
①全国協議会上納金	（一部—50名×3000円）	150,000
②トム・亀井氏講演, 宿泊費, 交通費負担		70,000
③全体例会・部会会場費, 講師謝金, 資料コピー代		123,090
④事務費, 書籍購入費		16,018
4. 残高	1+2-3	933,895（但し, 全国協会上納予定あり）

会費及び関西ネット紹介事件負担金未納の方は、宜しくお願いいたします。

今後の活動日程

- ・第2回相談部会（3月16日）18時30分～21時、北浜ビジネス会館
- ・第1回「110番」実施（2月28日）10時～16時、スモンセンター
大阪弁護士会共催
- ・「個別相談会」（3月13日）18時～21時、大阪弁護士会館
（「110」番の相談から、希望者を受け付ける）
- ・第2回全体例会（4月15日）18時～21時、北浜ビジネス会館
- ・なお2月19日に予定いたしておりました第2回制度研究部会は過密スケジュールのため延期させていただきます。同時に3月16日に企画しておりました第2回全体例会は上記どおり相談部会に振り替えとなりました。

編集後記：今号は増ページとなりました。会員皆様のご活躍を反映した会報づくりを目指していきたいと思ひます。また、交流の場としてご意見等おまちしております。

〒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 06-314-1191、FAX 06-360-2525