

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 5

1998年6月25日号

代表幹事・木村 達也

事務局 あべの総合法律事務所

事務局長 岩城 稔

〒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

欠陥住宅被害全国連絡協議会は「第5回大会」を4月25日に京都で開催、全国から約120名が参加して今後の課題などを報告しあった。なお、この日に欠陥住宅京都ネットが正式発足、関西ネットに団体加盟し、連携を保ちつつ活動する。

「3階建て住宅に関する事例報告」(建築士・平野憲司氏) 急激に増える3階建て住宅の多くが違反建築であることを問題視。また、開発主体に不動産屋が多く、不況の中で債権処理と絡んだ小規模分譲開発が増大していると報告。

「シックハウス症候群に関する報告」(建築士/みつ和総合環境研究会関西支部事務局・吹上晴彦氏) シックハウス・化学物質過敏症を説明。ほかホルムアルデヒド規制の現状やシックハウスで訴訟に発展した場合の法的な論点などについて話した。

「“秋住”の欠陥住宅被害の報告」(糸賀景子氏) 秋田県の第3セクターの秋住の深刻な欠陥被害状況を説明、秋住が破産寸前であることから県の誠意ある対応を求めた。

「欠陥住宅被害に関する裁判例の紹介と分析」(弁護士・鈴木覚氏) 昭和39年から平成9年までの欠陥住宅裁判判例63例を紹介。

「建築基準法改正案、性能保証制度の立法化について」(弁護士・吉岡和弘氏) 建築基準法改正法案について国会議員の問題意識が希薄であることや、建設業界の無反応が根本的な大きな問題であると指摘した。

「日弁連土地住宅部会訪欧団報告」(弁護



士/日弁連土地住宅部会幹事・斎藤拓生氏) 日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会のイギリス、ドイツへの建築規制制度の視察について報告。イギリスでは民間機関が公的な検査を行っているが、自治体の検査より甘く、問題点が多いという現状が語られた。

「欠陥住宅被害救済の手法についての報告」(弁護士・木村孝氏) 建築情報の収集と整理にパソコン活用が有効であることや、欠陥住宅問題への弁護士の取り組み方について。

講演「建築基準法改正に思う」(京都大学名誉教授/日本建築学会名誉会員・横尾義貫氏) アメリカで実施されているような中間検査の必要性や完了検査における認識の違いを指摘した。

「欠陥住宅問題と建築士の責任追求についての提案」(弁護士・岩城稔氏) 5面参照

処分申立書

1998年5月21日

建設大臣殿

弁護士 木村 達也
弁護士 吉岡 和弘
弁護士 斎藤 拓生
弁護士 岩城 穰
外36名

被申立人 別紙申立事案(1)~(8)記載のとおり

申立の趣旨

別紙事案(1)~(8)の記載の被申立人の所為は、建築士法第10条2号又は3号に該当すると思料するので、同条本文に基づき、嚴重な処分を求める。

申立の理由

第1 本申立の当事者(略)

第2 本件欠陥住宅被害と被申立人の関与

1 別紙事案(1)~(8)の被害者は、契約を締結して住宅を取得した。

2 ところが、上記住宅には、記載のような重大な欠陥があった。

3 被申立人らは、それぞれ建築確認申請において「監理者」として届出を行いながら、実際にはいっさい工事監理を行わず、上記のような欠陥住宅被害の発生に重大な関与を行ったものである。

4・5 (略)

第3 深刻な欠陥住宅被害の実情とその原因

1 欠陥住宅被害の実態(略)

2 建築基準法・建築士法の建前と建築士の重大な職責

(1) 建築基準法は、建築物が国民の生命、健康及び財産に重大な影響を与えるものであることから、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準」(建築基準法第1条)を定めている。そして、その「最低限の基準」を確保する方法として、

同法は設計・施工・監理の三つの概念を設定し、設計と監理は資格のある建築士に行わせ、施工は設計図書どおりに行い、かつ監理に服することを要求している。設計、施工、監理はそれぞれ立法、行政、司法の三権分立に例えることができ、その緊張関係のもとにいわば「自治」が行なわれることを法は期待しているのである。

(2) そして建築士法は、「建築物の設計、工事監理を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正化をはかり、もって建築物の質の向上に寄与させることを目的」(建築士法第1条)として制定され、建築物の設計、工事監理は建設大臣や都道府県知事が免許を与えた資格のある建築士にこれを行なわせることとし、建築士に対して、同法18条などの義務を定めることにより、上記建築基準法を遵守すべき重大な職責を負わせているのである。

〔参照条文〕建築士法第18条

1 建築士は、その業務を誠実にを行い、建築物の質の向上に努めなければならない。

2 建築士は、設計を行う場合においては、これを法令又は条例の定める建築物に関する基準に適合するようにしなければならない。

3 建築士は、設計を行う場合においては、設計の委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行うように努めなければならない。

4 建築士は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおりを実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に注意を与え、工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない。

※平成9年の改正で、現在の3項が追加され、旧3項が4項に繰り下げになっている。

「欠陥住宅京都ネット」発足に向けて

代表幹事・安保 嘉博

2年前に「欠陥住宅被害者全国連絡協議会」、昨年10月に「欠陥住宅関西ネット」が結成されたのに続き、京都でも欠陥住宅問題に取り組む学者、建築家、弁護士、一般市民のネットワークが今回できたことの背景には、「法の空洞化」があり、それ故に京都ネットの活動は多くの市民・消費者の願いに支えられている運動ではないかと思えます。

京都ネットでは「110番」の実施による欠陥住宅問題だけでなく、建築行政、住宅建築契約書の問題など住宅に関する問題を幅広く取り上げつつ、楽しく活動してゆけたらと思います。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

(3) また建築士法10条は、このような建築士の重大な職責を担保するために、一級建築士については建設大臣に、二級建築士及び木造建築士については都道府県知事に対して、建築士としての資質を疑わしめる犯罪や違法行為、非違行為のあった建築士に対して戒告、1年以内の業務停止、免許取消しという厳しい懲戒処分を行う権能を与えている。

〔参照条文〕建築士法第10条

第10条 一級建築士、二級建築士又は木造建築士が次の各号の一に該当する場合においては、免許を与えた建設大臣又は都道府県知事は、戒告を与え、一年以内の期間を定めて業務の停止を命じ、又は免許を取り消すことができる。

- 1 禁錮以上の刑に処せられたとき。
- 2 この法律若しくは建築物の建築に関する他の法律又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に違反したとき。
- 3 業務に関して不誠実な行為をしたとき。

そして、この懲戒処分の「的確な運用を確保するため」に、行政通達（昭和59・12・13建設省住指発第467号建設省住宅局長から都道府県知事あて通知）が定められている。

(4) このような建築士の重い職責と懲戒処分制度によるその担保を前提とした建築士

に対する厚い信頼のもとに、建築基準法は、同法6条1項各号の建築物の建築（及び一定規模の増築）については、建築主事に対して建築確認申請をし、その確認を受けることを要求し、かつ、確認申請書には、建築士である監理者の届出を必要的記載事項としている。

建築基準法は、監理者に報告義務を課していないが、これは、建築主と監理者の間に監理契約が締結されることを想定しているからであり、また、建築主事に中間検査を義務づけていないのは（建築基準法12条3・4号）、一級建築士に建築主の立場に立つ建築専門家として、建築確認のなされた設計図書どおりに施工が行われているかを十分にチェックすることを期待しているからだと解される。

(5) 他方、建築基準法は、建築の社会的重要性に鑑み、建築主事による設計図書の確認（建築確認）、施工についての検査（中間検査、完了検査）というチェックを定めているが、右の「自治」を尊重して中間検査は任意的なものとしている。

3 建築士の監理放棄による工事監理の形骸化

(1) ところが、法が建築確認申請にあたって監理契約の締結や監理契約書の写しの提出を求めていることから、実際には施工

になっている。

(3)これらの事情が建築基準法の予定する監理を形骸化し、欠陥住宅発生の最大の原因の一つとなっているのである。

第4 本件における被申立人の責任と、処分の必要性

1 前述の通達は、「一 基本方針」として、「建築士の業務の適正を確保するため、建築士が、建築士法第10条第1項（注：当時）に規定する処分事由に該当するときは、迅速かつ適正に処分等を行うこと。」としたうえで、「二 懲戒処分等の基準」において、「建築士の懲戒処分等は、別表第一の基準により行うこと。ただし、過去に懲戒処分等……を受けた者に対しては、別表第二の基準により懲戒処分を行うこと。」とする。

そして、別表第一においては、「建築関係法令に違反したとき」（10条2号）で「罰金の刑に処せられなかったとき」は、「故意によるとき」には一月以上の業務停止（重大な違反であるときは、三月以上の業務停止、違反の結果が重大であるときは六月以上の業務停止又は免許取消し）の処分、「業務に関して不誠実な行為をしたとき」（10条3号）は、「故意によるとき」は戒告又は三月以内の業務停止の処分を行うこととされている。

2 そして通達は「備考」の二において、建築関係法令違反のうち、建築士法及び建築基準法違反の主な事例を列挙している。

そこには、(一)(6)として「違反設計をした場合」（建築士法18条2項違反）、及び(一)(7)として「工事が設計図書のとおりになされていないと認めたにもかかわらず、工事施工者に注意を与えず、又はこれに工事施工者が従わないにもかかわらず、建築主に報告しなかった場合」（建築士法18条



建設省への申し入れ

4項（当時の3項）違反）が挙げられている（これらはいずれも、「備考」の四で「重大な違反」（建築士制度の主要な部分を揺がすような違反）とされている）。また(二)(3)として、「確認の申請書に虚偽の記入をした場合」（建築基準法6条8項違反）も挙げられている。

また「備考」の五は、「業務に関する不誠実な行為」の定義を述べるとともに、その主な事例を列挙しているが、その(7)として「設計、工事監理等をしていない者が、確認申請書、工事監理報告書等にその氏名を設計者、工事監理者等として所要の欄に記入することを他の者に許した場合（名義貸し）」が挙げられている。

3 別紙事案(1)～(8)の被申立人のケースは、少なくともこれら処分要件のいずれかに該当するものと思料される。

被申立人らのケースは、決して一部の特殊なものではなく、まさに氷山の一角にすぎず、全国各地至る所で同様な事例が見受けられる。しかし、このような事例を事実上放置してきたことが、現在の深刻な欠陥住宅被害の大量発生の最大の原因の1つであることは、前述したとおりである。まさに、建設大臣の監督責任が問われているところである。

以上の次第であるので、申立の趣旨記載のとおり申立に及ぶ。

（別紙は省略）

業者と雇用関係や経済的従属関係、ないし事実上一体関係にある一級建築士が監理者として記載されたり、まったく監理しないことを前提に一級建築士が「名義貸し」をするケースが多く、このような「監理者」は、現実には監理を全く行わなかったり、建築主の立場に立って監理を行っていないのが実情である。

(2) また、建築主事の間接検査が建築基準法上義務づけられておらず、建築主事や職員が少ないという事情もあって、中間検査はほとんど行われていない。竣工検査（完了検査）は完了届を待って行うこととされているところ、完了届は義務的であるにもかかわらず、3割程度しか行われていないことが、建設省の統計によって明らか

「監理放棄建築士」に対し一斉処分の申立て

5月21日

弁護士 岩城 穰

1 深刻な社会問題となっている欠陥住宅問題の最大の原因の一つとして、施工業者が設計・監理も含めた一括請負を行い、かつ、当該施工業者と一体ないし従属関係にある建築士が全く監理をせず、又は違法建築・手抜き工事を黙認していることが挙げられる。

にもかかわらず、今般の建築基準法改正案では、中間検査制度を導入しつつも、建築基準法6条1項4号の木造戸建住宅等（いわゆる4号建物）については、「建築士による工事監理が適正になされていることが確認されたものについては、実地検査を省略する。」との特例が設けられた。被害の最も深刻な戸建住宅についてこのような特例を設けることは、極めて問題である。

2 そこで、去る4月25・26日京都で開かれた欠陥住宅全国ネット第5回大会で、①欠陥住宅被害の実態とその最大の原因である監理の形骸化を広く社会にアピールするとともに、②改正案の不十分さについて欠陥住宅被害の現場から批判し、③あわせて建築士の監理、職業倫理のあり方について議論をまきおこす、という趣旨で、監理を全く放棄した建築士を全国一斉で行政処分申立てをしようではないかという提起がなされ、議論の結果、全国の弁護士有志でこれを行おうということになった。

3 建築基準法改正の国会審議との関係で大変慌ただしい準備であったが、全国で8件の申立事案が集まり、5月21日、全国40名の弁護士の連名で、別紙の申立書を建設省に提出し、あわせて記者会見を行った。

申立書を受け取った石川哲久建築指導課長は「この問題は建築士だけの問題ではなく、監理者をおかずに施工する施工業者の責任も大きい。しかし、建築士の信頼を回復していくためにも、申立を前向きに受け止めたい」とコメントした。この申立の反響は大きく、監理のあり方、建築士の職責について、大きな一石を投じたといえる。また、この申入れに基づく建設省の調査も開始されているようである。

4 広く存在するこの問題にメスが入れないまま、前記の建築基準法改正案は先日成立した（しかも、建設省は今回導入された中間検査は3年～5年間の経過措置とし、状況をみて取り止める意向であるとのことである）。今後施行規則等で行政の監督責任を果たさせていくためにも、今回の申立は1回限りで終わらせるのではなく、今後第2弾、第3弾の申立てを行っていく必要があると考える。

「110番を終えて」

相談部会長 川崎 廣章・建築士

欠陥住宅関西ネットは欠陥110番を（6月5日、＝13日にも一部報道ミスにより急遽設定＝）に開設し、前回の折りは多数の相談があり中には通じなかった件もあったようですので、今回は1本多く計6台にて相談をお受けすることになりました。スタッフも24人で、午前10時～午後4時の予定を30分延長して対応させて頂きました。一件は終了後5時前にもベルが鳴っておりました。この日は朝早くから夕方まで一日中大変忙しく対応して頂き、御協力下さった消費者センターの相談員の方、弁護士と建築士の諸先生方御苦勞様でした。

皆様の御協力で前回を上回る反響が有りまして、相談件数も84件でした。尚、欠陥住宅等も社会的に認識度が高まってきた証拠ではないでしょうか。また、新聞、雑誌、ラジオ放送、テレビ報道等による関係が大きく一般の消費者の方も泣き寝入りせず立ち上がろうと頑張っている証拠の現われと思います。

今回全体的に、前回の欠陥住宅110番



同様、住居用（戸建て）が多く60件、前回と少し変化が見られたのは、マンション（共同住宅）等に関する問題、苦情が多く寄せられたことです。

しかし、依然苦情等の多い件数は、建売住宅、注文住宅にしても、建売タイプで当初より建築士に依頼されたのは少なく、殆どが業者に注文した物件であり言わば設計・施工・監理等の一括請負の物件に対する苦情が大半であった。これらに対しても消費者の方にも問題、責任があるのではないのでしょうか。一生に一度と思われる買物をするのに他人に財布を預けてお好きなお使い下さいと言っているようなものです。もっと自分のことですので自己管理をしっかりして頂きたいものです。今回の欠陥住宅110番の私の感想とさせていただきます。

「欠陥住宅110番」結果報告（6月6日、13日）

6月6日 弁護士7人、建築士8人、消費生活相談員9人、相談件数84件

6月13日 弁護士3人、建築士8人、相談件数25件

（建物の用途、種類）居住用78件、賃貸アパート・マンション5件、分譲マンション20件

その他・不明各3件

（入手形態）建売（分譲）47件、注文住宅36件、中古4件、不明15件

（建築の構造）在来木造建築36件、鉄骨造建築11件、鉄筋コンクリート（RC造）造

23件、鉄骨鉄筋コンクリート（SRC造）1件、プレハブ・パネル建築6件、

ツーバイフォー建築4件、その他7件、不明13件

（設計）①建設業者が設計もした42件②別の建築士に設計は依頼した6件

③不明39件

（監理）①建設業者に監理も頼んだ32件②別の建築士に監理を依頼した2件③不明50件

（欠陥内容）雨漏り27件、亀裂9件、傾斜9件、結露・カビ8件、上水・下水不良6件

（契約年数）平成9年22件、同8年16件、同7年7件、同10年6件

第2回全体例会（4月15日）

岩城穰・事務局長が「欠陥住宅被害の救済の手引」（民事法研究会）のポイント解説に加え、欠陥住宅問題の解決のための問題提起をした。

1、現状への理解 個別の民事紛争から共通の消費者問題としてとらえ直す必要性。

2、背景 ①一括請負②多重構造③情報の漏れ④行政の放任⑤救済措置の不十分などの対応が問われる。

3、課題 基準法の立法時のGHQ指令では設計・施工・監理の緊張関係が趣旨であったのに、業界の反対により「三権分立」は実現せず。設計・施工の兼業が認められてしまった。

欠陥住宅予防には、現在の運用に改善の必要性があると指摘。一括請負の改善をはじめ、建築確認用の設計図書を作成する代願屋の名義貸しの撤廃も含めた監理の在り方、行政による中間・完了検査の徹底など。制度改善の観点からは日弁連が提唱する「民間の住宅検査官」による中間・完了検査制度の創設や融資、性能保証、登記、売買時における各書類引渡しの義務づけほか、「最終的には住宅基本法の制定」が必要と述べた。

第4回相談部会（5月20日）

昨年同ネット結成より半年ということでは

これまでの相談事例などを報告。

これまでの、同ネットに電話相談以外で欠陥の調査を実施したのは約40件、現在裁判中のが5件。行政側のミスも含めて契約書面をめくり多くの問題点が報告された。

また、監理責任を欠いた建築士に対して行政処分を求めるなどの今後の欠陥住宅に対する活動を確認（1頁）。

第2回制度部会（5月29日）

立法化の動きにある「住宅性能表示・保証制度」などについて意見交換。問題となるのが▽性能項目について要求される性能基準を明確化（政令）▽性能基準を満たすことを確認するための検証方法を規定（告示）の二点。「基準」「検査方法の確立の必要性」に今後着眼することが必要。

また、「性能規定化に対応した新たな手続き制度の整備」の「特定の構造方法等が必要な性能さえ満たしていると予め建設省が認定した場合には、個別の審査を不要」とする部分。適合認定として、建築確認がフリーパスとなるということで、特定の構法としてプレハブなどが見込まれる。「プレハブの増加は大手業者のペースになる。申請をとれば有利」と建築士が分析。結果、業者有利のみならず、個人設計という建築物の減少をもたらす日本建築の在り方そのものを変えてしまう恐れがある。

今後の活動日程

- ・大阪市と制度部会の懇談会（7月16日）13時～15時

制度部会の活動の一環として、3階建住宅の問題を中心に、大阪市の建築指導部に懇談を申し入れ

- ・第5回相談部会（7月16日）18時30分～21時、北浜ビジネス会館
建築士の報告書のマニュアル作成について検討。建築士の大嶋明氏がたたき台を作って提案する。

- ・第3回制度部会（7月28日）18時からの予定
建築士の増田靖仁氏のMD建築設計事務所で開催予定。建築士事務所の実情についてざっくばらんに意見交換する。

欠陥住宅関西ネット収支報告（97. 1 / 30 ~ 98. 5 / 20）

会 計 重 村 達 郎

（単位：円）

1. 前月よりの繰越金	933,895	
2. 収入	352,328	
①年会費収入 12名×8000円+5000円×1名		101,000
②4 / 20全体例会会費及び「救済の手引」15冊分売上代金		80,000
③関西ネット紹介事件負担金、カンパ		171,150
④利息		178
3. 支出	359,108	
①全国協議会上納金（追加分60×3000円）		180,000
②京都グループ結成・全国協議会開催補助（含振込手数料）		100,577
③2 / 28欠陥住宅110番電話仮設代・運営費		57,656
④全体例会、個別相談会、相談委員会（会場費及びコピー代）		102,400
⑤「欠陥住宅被害救済の手引き」販売代金送金及び送金手数料		46,920
4. 残高 1 + 2 - 3		798,670

《新刊紹介》

関西ネット会員で(社)全国消費生活相談員協会の日台松子、田坂圭子共著による「安心・安全のためのマイホーム選び～借りる・買う・建てる～」がリパティ書房からこのほど発行された。

監修は弁護士・木村達也氏、一級建築士・平野憲司氏。

同書は消費者相談のプロとして体験した多くのトラブルと自身の経験を踏まえて書いたマイホームの基礎知識編。両氏は「マイホーム取得にあたり消費者側から見てどの点に注意をすれば欠陥住宅などの被害にあわないかという観点で書いた。また、電車の中などでも手軽に読めるよう簡単で分かりやすいものに作成した」と話している。

両氏は同ネット会員の平野憲司・建築士が開講した「住まいの塾」の塾生。監修にあたった平野建築士は「安全で住みよい家を建てるには、消費者が幅広い知識を身につける必要があります。お二人の著書による本書は家づくりの基本的な知識とチェックポイントの要点をきちんと押さえています。本書の優れたところは消費者の目線で建築の知識をとらえていることです。そして、家を建てる時には調べましょう！確かめましょう！言いましょう！と消費者の行動を求めていることです」と推薦の言葉を述べている。

価格は1,400円（税別）



編集後記：監理責任を欠いた建築士に処分を求める建設省への申し入れについてご意見をお待ちしております。次回の会報にて意見交換の場を持ちたいと思います。

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

TEL 06-314-1191、FAX 06-360-2525