

## ふぉあ・すまいる

欠陥住宅被害全国連絡協議会No.1

1999年5月20日号

代表幹事 上野 勝代

事務局長 吉岡 和弘

発行責任者 岩城 稜(あべの総合法律事務所)

〒545-0051 大阪市阿倍野区旭町

1丁目1番10号 竹澤ビル

TEL 06-6636-9361

FAX 06-6636-9364

### 創刊にあたって

#### 代表幹事・上野勝代

1996年12月14日、神戸市で欠陥住宅被害全国連絡協議会が旗揚げしました。その後、全国各地で欠陥住宅被害の予防と救済に向けた大会を開催するなど、様々な活動を行ってきました。この間、建築基準法の大改正や住宅品質確保促進法の制定など、建築をめぐる諸問題に消費者保護の視点からそれなりの取り組みや成果を獲得することができたように思います。これらはひとえに会員相互の精力的な活動の賜物といえましょう。

しかし、一方で、協議会の議論や取り組みは、ともすれば建築士や学者、弁護士ら専門家中心になる傾向も否めません。被害者や消費者の声が十分に協議会に反映され消費者の視点も忘れずに消費者に信頼される運営を心がけていかなければなりませんし、組織の問題もまだまだ不十分なものがあります。関西ネットの創設を契機にして京都、和歌山、神戸、北海道・東北などでネットワークが作られてはおりますが、まだまだ全国を網羅する体制にはなっておりません。一日も早く、全国各地に欠陥住宅問題を適切に取り組める専門家のネットワークを作ることが望まれています。更に、当協議会の活動内容として、今後は欠陥住宅問題だけではなく住宅の質を良くするための活動も必要かと思えます。例えば、高齢

者に安全な住宅を提供するとか、子供らをふくむ家族の健康に資する住宅(シックハウスやアレルギー問題等)など、地球環境に優しい住宅を消費者が確保するための取り組みも不可欠です。そうした取り組みなくして当協議会に対する国民の信頼と評価は勝ちえないと思えます。

ところで、私たちがこうした多くの課題に迅速に取り組み、成果を挙げるには会員相互の情報交換が不可欠です。全国各地で会員が目覚ましい取り組みをしている状況を全国各地の会員に迅速にお伝えすること、また非会員の方にも当協議会の活動を知ってもらうこと、このことが欠陥住宅被害に悩む方々にどれほど勇気と力を与えることになるか、そしてまた志を同じくする全国の建築士や学者、弁護士、消費者にどれほど有益な被害予防と救済の武器を与えることになることか、はかりしれないものがあると思えます。こうした観点から、今回『ふぉあ・すまいる』が発刊できるようになったことは誠に喜ばしい限りです。今後、同誌は関西ネットの用貝さんをはじめ同ネットに多大な労力をおかけすることになりますが、全会員が同誌の編集作業に一致協力し充実した内容のニュース等を定期的に発信していけるよう協力しあいたいと思えます。『ふぉあ・すまいる』の発刊が日本の住宅問題解決に一定の役割を担うことを期待し、発刊の辞に替えさせていただきます。

# 欠陥住宅被害全国連絡協議会の活動報告

事務局長 吉岡 和弘

## 第1 欠陥住宅被害全国連絡協議会の 設立に至る経緯

1995（平成7）年1月17日5時46分、兵庫県南部に発生したいわゆる阪神大震災は、死者5420人、全壊家屋8万4421戸、半壊家屋7万5388戸、一部破損4万2397戸という被害を発生させた（平成6年度消防白書）。警察発表では、死者の89%が倒壊家屋等による圧死と報告された。にもかかわらず、建築界からは期待した程には建物の安全性に対する議論、とりわけ倒壊建物が所定の安全性を備えない手抜き・欠陥住宅ではなかったのかという視点からの追及の声はあがらなかった。そうした中、日本弁護士連合会消費者問題対策委員会（当時の委員長・木村達也弁護士）が同委員会内に土地・住宅部会を創設し、96年3月14日に欠陥住宅被害110番を開催したところ702件もの相談が寄せられ欠陥住宅被害に悩む人達が建築士や弁護士らの協力が得られず泣き寝入りしている実態が浮き彫りにされた。また、同年5月18日にはシンポジウム「欠陥住宅被害を考える」（パネラーには澤田和也弁護士、千代田区・加藤哲夫氏、明大・中村幸安先生、上野勝代・京都府立大教授）を開催したり、欠陥住宅被害の根絶に向けての米国のインスペクター制度（中間検査制度）を視察したり、建築基準法改正問題に消費者の立場から立法提言等を行うなど活発な活動を行った。しかし、建築士や学者、弁護士らが被害者と手を結んで全国的な被害救済ネットワークを作っていくには日弁連という枠内で様々な制約や限界もあり、この際、欠陥住宅問題に関心のある方々に呼びかけ、全国的な連絡会を作り、日弁連とは事実上車の両輪の如く活動しあう組織が必要ではないかとの声が強まった。

そこで、早速、同委員会の弁護士有志130名、学者20名、建築士19名が発起

人となり、全国協議会の設立の呼びかけを行い、96年12月14日、阪神大震災の傷跡も生々しい神戸で欠陥住宅被害全国連絡協議会は産声をあげるに至った。

## 第2 欠陥住宅被害全国連絡協議会の 活動内容

1 96年12月14日に開催された第1回大会（神戸）では、第1部として、協議会の結成記念シンポジウム「欠陥住宅被害を救済するために」を行った。まず、建築家の伊藤學先生からは「欠陥住宅問題の現状と今後の課題」と題して、欠陥住宅被害の発生要因、被害救済のポイント等の講演を、河合敏男弁護士からは「欠陥住宅紛争処理のマニュアル」と題して、弁護士として被害救済に取り組む際のノウハウ等の講演を、建築家の鳥巢次郎、村岡信爾先生には「欠陥住宅調査と鑑定のための具体的方法」と題して、建築家としてどのような視点で欠陥を暴き裁判官に判りやすく説明する鑑定書を作るべきかについての講演をそれぞれ頂いた。次に第2部では全国協議会の規約、役員、活動方針を討論し、代表幹事には長年消費者の立場から住宅問題の研究にあたってこられた上野勝代・京都府立大教授に無理を承知で就任を依頼し、吉岡事務局長らに役員を選任して全国協議会は活動を開始しはじめた。

2 97年3月29～30日に開催された第2回大会（仙台）では、開催に先立ち、プレシンポ「欠陥住宅調査鑑定の頼み方・頼まれ方」と題して澤田和也弁護士と鳥巢次郎一級建築士が初心者向けに欠陥住宅被害の救済の手法を判りやすく講演願った。その後、木村達也弁護士と川添佳洋子一級建築士が司会者となり、田中峯子弁護士と大川照夫一級建築士に欠陥事例研究1「鉄筋コンクリート」を、斎藤拓生弁護士と平本重徳一級建築士に欠陥事例研究2「在来軸組工法」をそれぞれ報告願った。翌日は

換を行った。出席者は80名であった。

3 97年7月5～6日に開催された第3回大会（福岡）では『安全な住宅に居住する権利の確立を目指して』をテーマに、明治大・中村幸安先生から「あなたの家は大丈夫？住宅安全のチェックポイント」と題する講演を頂いた。その後、幸田雅弘弁護士と荻原信樹一級建築士から「設計変更による欠陥の発生」と題する報告を、山上知裕弁護士から「四会連合約款の問題点」と題する講演をそれぞれ頂いた。また、建築基準法の改正問題についての討議が行われた。この大会は140名もの参加者を得て盛況に終わった。

4 第4回大会（東京）は、日弁連主催・建築基準法改正シンポの前日の97年11月28～29日に開催された。建築基準法の改正問題につき、意見書を作成すべく議論がなされた。その後、成城大・本田純一教授にはドイツにおける住宅関係法の講演を頂いた。また、大阪弁護士会の秋山弁護士が阪神大震災で倒壊した建物につき画期的な勝訴判決をとられたことからその報告をお願いした。翌日、河合弁護士と稲石建築士から事例報告を頂いた。また、岩城弁護士から「関西ネット」の発足に至るノウハウの報告を頂いた。

5 98年4月25～26日に開催された第5回大会（京都）では、大会に先立って欠陥住宅京都ネットの設立総会が行われ、その後、大会では平野憲司建築士から「木造3階建住宅問題」、吹上晴彦建築士から「シックハウス症候群」、鈴木覚弁護士から「欠陥住宅被害の判例研究」、斎藤拓生弁護士から「日弁連・イギリス・ドイツの住宅法制視察報告」、木村孝弁護士から「欠陥住宅被害救済の手法」についての事例報告を受けた後、横尾義貫先生（日本建築学会名誉会員・元会長・京都大学名誉教授）から「木造住宅の諸問題」の講演を頂いた。

充実した大会となった。

6 98年11月14～15日に開催された第6回大会（和歌山）もまた、大会に先立ち、欠陥住宅和歌山ネットの設立総会が行われ、その後、「住宅性能表示保証法案」についてのパネルディスカッションを行った（パネラーは伊藤學・島津民男・斎藤拓生の各氏）。その後、畑中潤弁護士から日弁連第3回目の欠陥住宅110番の結果報告、各地のネットの報告、岩城稜弁護士から「監理放棄建築士問題」で建設省が懲戒処分を行ったことなどについての報告、澤田和也弁護士から「名義貸し建築士に損害賠償責任を認めた判決報告」、藤島茂夫一級建築士から「鉄筋コンクリート等、中高層建物の欠陥を見抜く」と題する講演を頂いた。

7 そして、99年5月29～30日には第7回大会が広島市で行われることになっている。建基法改正後の政省令制定等の動きや建築物の安全性の実現にむけて堺市の建築行政の取り組みに学ぶなど盛り沢山の企画が予定されている。

### 第3 今後の課題

全国協議会が発足して2年半が経過した。この間、前述したとおり、様々な活動を行い、関西、京都、和歌山、北海道・東北に各ネットワーク組織が作られたほか、今後も各地でネットワークが作られようとしている。こうした全国協議会の活動は、欠陥住宅被害に悩む方々の駆け込み寺になるとともに、欠陥住宅問題の世論を喚起することに大きく寄与したものと考えている。今後、益々、協議会の役割が重視されるものと予想される。私たちは、更に一層、欠陥住宅被害の予防と救済に取り組み、消費者が快適で安全な住宅を取得できる社会環境を実現すべく、理論的研究を深めるとともに、被害の予防と救済に向けて様々な活動の展開が望まれている。

【建築士としての感想】

島田晴江建築設計事務所 島田晴江

建築士として参加するこの会では時には少し肩身の狭い思いを余儀なくされます。同じ建築士という職業意識の仲間意識なのでしょうか？同時に監理業務をもっと明快な業務に出来ないかと、考えます。

現状の建築士事務所ですら1人事務所以外では、設計をする人と工事監理をする人が違う場合が多く、又工事監理は経験が物をいう業務でして、監理で起きてくる問題は事務所内でフィードバックされていると、同じ問題が次に発生しない訳ですが、机上でフィードバックされても本人に痛みが余り無く、腕のいい監理の元では、発生する問題も、難なく処理されています。昔は若い人も現場に同行させ、現場を見せ現場を覚える機会がありましたが、最近では高知でも、そういう風に若い人を丁寧に育てる事務所が数少なくなってきました。

若い人達の気質も建築技術者というイメージからデザイナーというイメージに変わりつつあります。木造の現場では、特に在来工法の現場では、建築士は大工の棟梁とは建築技術ではサシで話しが出来ませんし、難しい仕口の事など言われると、タジタジになる人が多く、大工さんにお任せ主義になってしまっている現状です。

造り手（大工）とは違う観点で、現場をチェックできるものがあれば、又それを現場写真とセットで竣工時に施主に渡す事が出来れば、欠陥住宅は減少するのではと考え、和歌山大会の後、丁度今設計している住宅をモデルとして、試作シートを造ってみました。木造の基礎、土台、大引き根太と部材に対応するシートとしました。チェック項目に合わせて、1つずつ確認作業を現場で行います。その項目でこの事が大事ですよという事もシートには予め記入しています。何人かに送って、感想を聞いて、少しずつ手直しをする予定ですが、やっけて感じた事は、これは素人でも出来るし、

事務所の若い人でも、シートに従っていけば現場監理が出来ます。

監理業務を経験から、形に置き換え、記録をとる明快な方法へ、建築士の皆さん変更しませんか？そうする事で監理業務の経費が必要な事を理解していただけると思いますし、建て売り住宅では、そういったシートをお見せすれば、購入者に安心を売る事間違いありません。

建築士の世界の自浄能力を上げましょう。そして欠陥住宅？過去にそんな言葉ありましたねという時代を建築士の手で造りましょう。

【欠陥住宅の被害に遭って】

九州在住・匿名希望

平成元年9月、念願の我が家が建ち始めた。上棟式では、建築会社はビデオを撮り、コマーシャルに使っていた。母は10時と午後3時のお茶を出すのを楽しみにしていた。しかし、大工工事が終わり、左官工事に入る頃になり、工事が進まなくなった。左官が来ないのである。忙しいから…と別の左官が来たが、大工工事がずさんで、ボードが張り出しているの、左官工事ができないと言う。

おかしいと思い、業者立ちあいのもとで、ラスボードを剥がすと筋かいが切られていた。天井から覗くと筋かいが入っていない所がみつき、通し柱が設計図では6本の所が、3本になっており、その残りの3本にも欠損があった。その後次々とみつけた信じられないようなミス。柱の倒れは、1・8mに対し最大23mm。工事は続けられる状態ではなかった。

社会的にこんな事が許されるはずがないという思いのみで、裁判に踏み切った。それから8年。遅々として進まぬ裁判に、先の見通しもつかずにいた時、以前から拝読していた本の著者である明治大学の中村幸安先生に電話をし、無理をお願いして来て頂いた。中村先生のお話しをお聞きし、鑑定書ができあがり、弁護士の上知裕先生を紹介して頂いた時、やっと世の中の人を信じられる気持ちになった。

住宅問題が普通の裁判以上に難しいこと、欠陥住宅についての法律がまだほとんど整備されていない事なども、その頃の私は知らなかった。阪神大震災で欠陥住宅が見直され始め、バブル期の建物がいかにひどいものであったか…などがマスコミにも取り上げられる様になった。

住宅は、普通に住めてあたりまえ…と思っていた11年前。我が家の新築という一生に一度のわくわくする様な時が突然信じられない様な結果になり、回りに支えてくれる人もいなかった最初の頃。

「家」を建てるということは、建物を作

る事であると同時にその家族の幸福を築くことだと思う。『良い家』はそこに住む家族1人ひとりの成長を助け、その家の繁栄も導くことになるだろう。しかし、欠陥住宅は家族に大きな犠牲を強い、人間関係を壊し、家族をバラバラにすることもあろう。

この会に参加し、法律が整備されていくのを身近に感じることができ、色々な事を学ぶことができた。皆様に勇気と希望を与えて頂き、何よりも人や社会を信じるという気持ちを取り戻すことができた。

これからも多くの被害者の方々を支える会として発展して頂きたいと思う。

### 和歌山ネット結成報告

建築士 生駒義範

1998年11月14日、15日にかけて第6回欠陥住宅被害全国連絡協議会が和歌山市で開催されました。開催と同時に6番目のネットとして和歌山ネットも発足し、和歌山地域での欠陥住宅への取り組みができましたことをここにご報告いたします。過去におおの欠陥住宅に取り組み、対処されていましたが、弁護士と建築士が互いに手を組みネットとして対処する、映画の「ゴーストバスターズ」ではないが設立出来たことが和歌山において良かったと思っています。和歌山ネットの結成時のメンバーとして弁護士10名と建築士12名、一般1名が名乗りを上げました。和歌山ネットを設立するにあたり臨時準備委員会を含めると8回の会合を開きました。98年6月27日が初回の会合で、紆余曲折の中発足までこぎつけたわけであります。建築士は訴訟や権利関係に疎く、弁護士は建築関係の技術をより正確に又、理解するため和歌山においても手をつないだのです。弁護士の方々は建築は“わかりにくい”とよく言われます。建築に詳しい方は別として、建物はひとつの産業構造になっており、部材や品物一つひとつが集まった構成に成り立っており、一つひとつの部材がその建物に必要であり満足いける品物を現場で構成する作業（多方面にわたる知識と豊富な経験がものを言う）だからです。全国協議会でもお話がありましたが、住宅性能保証に関する基準を設けることの必要性が言われています。“基準が住宅を守ってくれる盾”であればありがたいものでありますが、しかしそれはあまりにもひどすぎる基準（個人差の大きい基準の中）であってはいけないのです。基準が住民をだまらかすための方便ではなく、行政や企業のための基準であってはならないからです。住宅購入者のいないところでのお話などもってのほかではと感じた方もおられるでしょう。私の場合、JIA（日本建築家協会）で建築相談委員を携わっており、住宅雑誌の氾濫する中、建前だけの住宅で安易に購入し問題を引き起こされている原因もあると同時に、建てる方（企業・建築士）の誠意と知識がないのが断念です。いちどその建物に不信感をもつとありとあらゆる事柄がでてきます。一種の“感覚欠陥”とでも言いましょうか、その時の対応も大変なことです。今後は、勉強会から始めお互いに協力し、消費者の救済を基に活動していく所存です。又、ネットの輪も広めて行くと同時に、事前活動もしっかりしていかなければいけないと思っています。最後になりましたが、大会には約60名近い方が参加され、上野勝代先生をはじめ基調講演をされた先生方、又パネラーの先生方にお礼を申し上げると同時に、全国各地から和歌山大会に来ていただきありがとうございます。この紙面をお借りして御礼申し上げます。

## 【構造の安定性に欠ける土地つき建て売り住宅に売り値を上回る賠償判決が出る】

弁護士 澤田 和也

平成10年7月29日 大阪地方裁判所第24民事部合議係言い渡し

事件番号 大阪地方裁判所平成8年(ワ)第2267号損害賠償請求事件

(目下、大阪高等裁判所で控訴中)

### 【この判決の特色】

1 取り壊し、建替請求はできないと法律家仲間では根強く言われていますが、この判決は、欠陥擁壁のある敷地に建つ違法(安全性に欠ける)住宅について、擁壁のやり直しから建物の解体、取り壊しまでを認めた点で、消費者の「取り壊し、建替を求める悲願」に希望の灯火をともしものです。

この建物の買い受け代金は土地とも4250万円ですが、擁壁のやりかえまでを認めた結果、取り壊し、建替中のレンタル費用など関連損害も含めて、これを2000万円近くも上回る6136万円也の賠償支払いが認められました。

2、建築士が工事監理者の名義貸しをすることが欠陥住宅の生まれる大きな原因であり、私たち消費者が糾弾するところですが、この判決では、販売会社からこの建物の建築依頼を受けた工務店はもとより、この工務店に工事監理者の名義を貸した建築士に対しても、民法709条の不法行為にあたるとして、この工務店と同じ金額の賠償責任を認めております。これも時宜を得たもので、消費者の要求を反映したものです。

### 【事件の概要】

奈良県の某住宅地で土地つき戸建て売り住宅を購入したAさんは、入居後しばらくたってから建具等の不具合に気づくとともに、擁壁にひび割れができていたことを発見しました。そこで、専門家に調査を依頼したところ、従来のコンクリート擁壁の上にさらにブロックが積まれ敷地がかさ上げされているため、土圧が増して擁壁が崩れ、土砂が移動して建物を不等沈下させていることが発見されました。あわせて、基礎構造や骨組みにも法律の構造基準を充たさない数々の手抜きがあることが報告されました。

そこでAさんは、売り主のB社、売り主から施工を請け負ったC社、またこの建物の確認申請手続をして設計や工事監理者に名を載せている建築士に対し、右に述べた擁壁のやり直し代金を含む賠償金の請求をしたのです。

### 【裁判所の判断】

1、これに対しC社は、自分が既存擁壁にブロックを積み足したのではないので責任はない旨の言釈をしましたが、付近一帯の住民の証明などから、新築時にブロックが積まれ敷地がかさ上げされたことを裁判所が認定し、その他、右安全基準の手抜きをもあわせ、この建物が建築基準法20条1項の構造の安全性に欠けると認定した上で、擁壁からのやり直し、またそのためには建物自体も取り壊さざるを得ないので、建物の取り壊し、建てかえや関連損害も認めたのです。

2、名義貸しの建築士は、単に名前を貸しただけで監理料はもらっていないのだから責任はないと抗弁しましたが、裁判所は、この建築士が名義を貸さなければこの建物の確認申請手続ができず、確認通知書がなければガス、水道などの引き込みをして新築住宅として販売できないこと、また、このことは建築士も知っており、C社が名義貸しを求める理由を認識すべきで、本件のような危険な建物の生まれることは予見可能であったとして、建築士にも賠償支払いを命じました。

### 【残念な点】

売り主に対しては、擁壁がブロック積みされている点について調査、検討義務は認めず、形式上、検査済証があることを調査、確認されれば売り主としての注意義務は尽くされるとして、B社に対する賠償責任を棄却しました。もちろん売主には民法634条の瑕疵担保責任があるのですが、この事件では購入後既に瑕疵担保期間が経過していたので、これに基づく請求をしていなかったのです。売主といっても新築販売を続ける建売業者ですので、既存擁壁にブロックが積まれれば、本件のような結果になることは業務上知っていたはずで、この点については調査ないし報告義務の懈怠があると思われるのに残念な判断だと思えます。

(平成11年1月13日)

欠陥住宅関西ネットは、欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）の関西地方の支部という性格です。96年12月の全国ネットの結成総会后、出席した数名が中心となって準備会を呼びかけ、97年1月から6回の準備会を重ねて、97年10月25日、結成にこぎつけました。

関西ネットでは、3カ月に1回程度の「全体例会」で被害救済や予防について研修を深めるとともに、日常的な相談への対応や110番活動などを行って被害救済を担当する「相談部会」、全国的な法改正や関西の自治体での制度と現状と課題を研究する「制度部会」、ニュースの発行などの広報活動を行なう「ニュース部会」の3つの部会を設置し、それぞれに自由に会員が登録して、活発に活動しています。また、これらを調整しながら進めるために、幹事と事務局の合同による「拡大事務局会議」を月1回程度行なっています。

これまで全体例会は3回行ないました、1回目は現役の大阪市の建築主事の方をお招きして建築行政の実情や建築士に期待される役割について話を聞き、2回目は欠陥住宅被害の救済のための理論の到達点について学習し、3回目は財団法人性能保証住宅登録機構の方にお話をいただきました。

相談や被害救済の活動で特筆されるのは、日弁連が行なっている「欠陥住宅110番」を大阪では関西ネットが主催し、大阪弁護士会消費者保護委員会が後援していることです。その結果、あらかじめ個別相談会を予定しておき、相談者のうち希望者にはこの個別相談会に来てもらって、具体的な被害救済の取り組みに連動できています。またこれ以外にも、関西ネット独自で110番と個別相談会をこれまで2回取り組んできています。日常的な相談は、相談者に「相談カード」に詳細に記入してもらい、その内容に応じて事務局が建築士や弁護士に相談・調査を配置しています。これまでに多くの予備調査、本調査が行なわれ、また約20件の訴訟が係属しています。

予防のための活動では、建築基準法の改

正問題や住宅品質確保促進法案の検討のほか、大阪市の建築指導部と懇談会を2回行なってきました。また、最近では、堺市が行なっている3階建木造住宅についての耐力壁の調査結果についての相談会に、大阪弁護士会からの派遣という形で、関西ネットの会員が多数法律相談に加わっています。

また、関西ネットの中に次々と府県レベルの地域ネットができつつあります。関西ネット結成後しばらくして神戸の会員が独自に「欠陥住宅神戸ネット」として活動を開始し、また昨年4月の全国ネット第5回京都大会に呼応して「欠陥住宅京都ネット」が結成され、関西ネットに団体加入しました。同じく昨年11月の全国ネットの第6回和歌山大会の際に「欠陥住宅和歌山ネット」も結成されました。あと奈良と滋賀でネットが結成されれば、近畿全府県にネットが誕生することになります。

以上のような活動を通じて、結成直後に会員が130名（弁護士66名、建築士45名、学者・研究者3名、一般11名、団体1）であったのが、本年2月20日の時点では200名（弁護士96名、建築士75名、学者・研究者8名、その他21名、団体2）と約1.5倍に増えています（京都ネット34名を含む）。

このように関西ネットとは、この種のネットワーク組織としては異例ともいえる大きな発展と成果をあげてきています。その背景には、何よりも欠陥住宅被害の深刻な実態があります。

関西ネットは去る2月20日、第2回総会を行い、新たな段階に入りました。今後、大きくなった組織の効率的運営と、被害の掘り起こしと救済を確実にを行うこと、制度・運用の緻密な調査検討と行政や関係団体への働きかけを強めていくことが必要と思われれます。

関西ネットの結成と運営に関わって、このような地域ネットの必要性を痛感します。全国のあちこちで、このような地域ネットが生まれることを期待したいと思います。

# 住宅品質確保の促進等に関する法律案

弁護士・斎藤 拓生

## 一 法律案の目的

建設省では、平成11年4月、住宅品質確保の促進等に関する法律案を国会に上程しました。

同法案は、①性能表示制度、②瑕疵保証制度、③紛争処理機関を創設し、「住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。」です。

## 二 各制度の概略と問題点

### 1 性能表示制度

性能表示制度は、遮音性や耐久性等の性能に関する判定方法、それらの性能を広告や契約書等に表示する際の共通ルールを設定し、消費者が住宅の取得にあたって的確な選択を行えるようにするものです。

性能評価機関を設置し、性能評価機関の検査に合格した場合に限り、性能表示を行うこと許されます。

性能表示の具体的内容等については、法律成立後に、政省令で定めることとなりますが、消費者保護の観点からは、性能表示の内容自体が理解しやすいものであること、性能の有無についての判断基準が客観的かつ明確なものであることが必要不可欠となります。

### 2 瑕疵保証制度

新築住宅の基本構造部分（基礎、柱、床等）については、請負契約と売買契約とを問わず、完成引渡しから10年間の瑕疵担保責任の規定が新設されます。

瑕疵担保責任の内容としては、①修補請求（現行法上、売買契約については、明文上、修補請求は認められていませが、今後は、建売住宅についても、修補請求が可能となります。）、②損害賠償請求、③解除（売買契約についてのみ、修補不可能な場合に限って認められます。）。

当初、瑕疵保証制度については、一定の欠陥現象が発生した場合に、構造上の瑕疵の存在を推定し、請負人ないし売主が瑕疵の不存在を立証しない限り、瑕疵担保責任

を負わせるという瑕疵推定制度の創設が予定されていました。しかしながら、住宅建設業会からの強力な反対があり、制度の創設は見送られてしまいました。

これまで、欠陥住宅被害者が欠陥を立証することが困難であるがゆえに、十分救済されないでいただけに、瑕疵推定制度の創設が見送られてしまったことは極めて残念であり、制度の価値が半減してしまったといっても過言ではありません。

今後、瑕疵推定制度の実現のための国民的運動の構築が望まれます。

### 3 住宅紛争審査会

性能表示制度を利用した住宅についての紛争については、専門的な紛争処理機関として、住宅紛争審査会が創設されます。

住宅紛争審査会を利用することができるのは、性能表示住宅に限られます。性能表示を行わなかった住宅は、住宅紛争審査会を利用することはできません。

建設省としては、弁護士会の同意を前提として、弁護士会に住宅紛争審査会を設置することを構想していますが、弁護士会が、欠陥住宅被害者の救済のために不十分な住宅性能表示・保証制度を前提とする住宅紛争審査会の主体となることによって、弁護士会が、欠陥住宅被害を結果的に追認するという事態になることが懸念されます。

住宅紛争審査会の主体となる弁護士会には、欠陥住宅問題が業者と施主ないし買主との知識・情報についての力量の格差に起因する消費者問題であることを強く自覚したうえでの取り組みが求められます。

三 住宅品質確保の促進等に関する法律案については、瑕疵推定制度が削除されており、欠陥住宅被害救済のためにどの程度機能するかは、全くの未知数です。しかし、欠陥住宅問題に正面から取り組もうとする我国初の法律であり、われわれとしても、欠陥住宅被害根絶のための制度として機能するよう、今後の制度の運用、政省令制定作業について、積極的に発言していくことが必要と考えます。

以上

## 住宅品質確保促進制度（旧住宅性能表示・保証制度）

### についてのアピール

建設省は、「適性かつ合理的な住宅性能に関する規格を制定し、これを普及させることによって、住宅の質の向上、取引の単純公正及び使用又は消費の合理化を図るとともに、住宅の性能に関する適性な表示、瑕疵保証及び住宅に関する紛争処理体制の充実に促進することによって、一般消費者の選択に資すること及びその保護を通じて、もつ



て、住宅市場の条件整備を図ることを目的として」、①性能表示制度、②瑕疵保証制度、③紛争処理機関としての住宅紛争審査会を中核とする住宅品質確保促進制度の創設を検討し、来年早々にも、法律案を策定することにしてあります。住宅品質確保促進制度の目的それ自体は、これまで欠陥被害の根絶に向けて取り組んできた私たちの立場からも、それなりに評価することができます。問題は、制度の内容が、欠陥住宅被害の予防ないし解決のために真に実効性のあるものか否かにあります。わたくしたちは、住宅品質確保促進制度の内容について、本日、検討した結果、少なくとも、下記に点に十分配慮することが必要であることを確認し、そのことを強くアピールします。

#### 記

- ①住宅性能表示の基準及び瑕疵保証基準が、低レベルのものであれば、住宅供給者に対し手抜きの免罪符を与えることにもなりかねません。したがって、住宅性能表示の基準及び瑕疵保証基準は、良質の住宅を確保するに足りる十分な水準のものでなければなりません。
- ②欠陥住宅被害が、重層的に下請関係及び設計・施工一貫方式による監理の形骸化に起因して発生していることからすれば、住宅性能評価については、公平な第三者による評価に一本化し、住宅供給者による自己評価を認めるべきではありません。
- ③瑕疵保証制度が、単に抽象的に構造上の瑕疵を推定するだけであれば、具体的な修繕方法ないし損害賠償額をめぐって、これまでと同様に紛争が長期化することになります。したがって、一定の不具合現象が認められた場合には、例えば、想定される構造上の瑕疵のうち最も重大なものについての修繕費用相当額の損害賠償責任を推定するなどの措置が必要です。

1998年11月14日

欠陥住宅被害全国連絡協議会和歌山全国大会参加者一同

全国ネット第7回広島大会にご参加を  
 弁護士 石口 俊一

吉岡事務局長から、昨年秋には広島での開催をと声をかけられながら諸事情により応じることができず、和歌山で第6回大会を開いて頂きました。そこで、広島弁護士の消費者問題対策委員会の風呂橋・PL部長とともに和歌山大会に参加し、和歌山ラーメンを食べ、広島での大会引き受け宣言をしたものです。

受け入れを広言した以上、5月29、30日の広島大会で何とか広島の欠陥住宅研究会も立ち上げようと、昨年11月27日に最初の準備会を開きました。弁護士、建築家を始め、消費生活相談員や新聞記者等



盛会だった和歌山大会

21名が集い、大会に向けて毎月の研究会開催などを決めるなど動き始めています。

「全国ネットの開催は「地元興し」」という策略にまんまと乗った感もありますが、刺激がないとなかなか動き出せないのも弁護士の哀しい性ですので、禍転じて福となすつもりです。

新緑の5月、平和を願うヒロシマの街へ、全国各地から多くの弁護士、建築家、学者そして市民の皆さんのご参加をお願いします。



欠陥住宅被害全国連絡協議会第7回大会

5月29～30日、IN広島大学

<29日午後1時から>

- ・ 1時…広島欠陥住宅研究会発足集会
- ・ 同 30分…あいさつ（司会、広島弁護士会・秦清会長、上野勝代・代表幹事）
- ・ 同 50分…基調報告（吉岡和弘・事務局長）
- ・ 2時10分…「建築行政担当者に聞く～建基法改正と建築物の安全性の実現に向けて」
- ・ 3時20分…事例研究「広島における欠陥住宅事例に学ぶ」広島欠陥住宅研究会メンバー
- ・ 4時20分…「住宅品質確保の促進等に関する法律案の検討」

日弁連土地住宅部会・斎藤拓生会長

- ・ 5時20分…アピール宣言案の採択、事務連絡
- ・ 同 30分…終了
- ・ 6時…懇親会（三井ガーデンホテル広島）、8時まで

<30日午前9時から>

- ・ 9時…勝訴事例判決「手抜き業者に建物の解体・撤去を命じた判決」山上知裕弁護士
- ・ 同 40分…建築士の鑑定書（調査報告書）の作り方「勝つための鑑定書づくりの工夫」
- ・ 11時…事務局報告（役員の交替、協議会の運営方法、次回開催地、その他）
- ・ 12時…終了

編集後記：会員の皆様の情報交換の場として、ご意見、ご要望などをお待ちしております。力不足ですが、誌面充実のため頑張りたいと思います。よろしく願いいたします。

〒530-0028 北区万才町5-9 日本消費経済新聞社 用貝 成子（欠陥住宅関西ネット）

TEL 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525