

掲載内容

はじめに

- 第1 住宅紛争の流れ
- 第2 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の概要

第1章 総論

- 第1 住まい作りの流れ
 - 工事請負契約書
 - 建売住宅購入の注意点
 - 工事監理契約
 - 設計監理契約
 - 建築確認申請
 - 増改築の建築確認申請
 - 建設業法
- 第2 欠陥
 - 瑕疵を生みやすい生産システム上の問題
- 第3 工法
 - 工法のいろいろ
- 第4 性能
 - 建物の性能
 - 建築構成部位の技術的性能
 - 建物の性能に関する基準

第2章 契約類型別のトラブル

- 第1 請負契約
 - 請負代金の決定
 - 追加・変更工事と代金請求
 - 反対運動による着工の遅れ
 - 建物の完成時期と完成建物の所有権の帰属
 - 請負人の瑕疵担保責任
 - 売主に対する瑕疵担保責任の追及
 - 建物工事途中の瑕疵の判明

- 建築基準法違反の建物と瑕疵(注文者の指示)
- 損害賠償の範囲
- 完成建物の解除の可否
- 追加・変更工事のトラブル
- 瑕疵担保責任の存続期間
- 品確法と瑕疵担保責任
- 設計者に対する責任追及
- 監理者に対する責任追及(名義貸し)
- 会社取締役に対する責任追及
- 施工者に対する瑕疵担保責任の追及・製造業者等に対する製造物責任の追及
- 第2 売買契約
 - 売主に対する責任追及
 - 不動産仲介業者に対する責任追及
 - 中古住宅の売主に対する責任追及
- 第3 リフォーム契約
 - リフォーム施工業者に対する責任追及
 - リフォーム詐欺

第3章 瑕疵類型別のトラブル

- 第1 雨漏り
 - ここの配屋根からの雨漏り
 - マンションの雨漏り
 - 陸屋根からの雨漏り
 - 建具からの雨漏り
 - 外壁からの雨漏り
- 第2 ひび割れ
 - 基礎コンクリートのひび割れ
- 第3 音
 - 上階の足音が響く中古マンション(上下階のトラブル(固体伝播音))
 - ピアノの音が響くマンション(隣戸とのトラブル(空気伝播音・固体伝播音複合型))

- 流水音および換気システム稼働時の騒音(固体伝播音)
- 家の前の道路を通る車の音(交通騒音(空気伝播音))
- 用途地域と冷暖房室外機の騒音
- 第4 揺れ・振動
 - 大型車の通行、風等による建物の振動
- 第5 軋み
 - 床鳴り等の軋み
 - 建具の軋み
- 第6 結露
 - 開口部の結露
 - 木造住宅の結露
 - 断熱工法と結露
 - 鉄骨造住宅の結露、熱橋結露
 - 配管・トップライトの結露
- 第7 水漏れ
 - 配管の腐食による水漏れ事故
- 第8 排水
 - 排水口からの悪臭
 - 排水管の逆流
- 第9 換気
 - 給排気の不具合
- 第10 化学物質
 - シックハウス
- 第11 地盤沈下・傾斜
 - 基礎構造の種類
 - 建物の傾斜の測定方法と傾斜の修補方法
- 第12 接合部
 - 接合金物
 - 金物の施工不良、大臣認定工法
- 第13 その他
 - 柱の割れ
 - 構造計算
 - 耐震強度
 - かぶり厚、筋かいの位置
 - 制震・免震・耐震

第4章 建築法規の概要

- 建築基準法の概要
- 耐震偽装対策の建築基準法改正
- 敷地の後退
- 容積率
- 道路斜線
- 品確法と住宅性能表示制度

第5章 私道・近隣トラブル

- 隣地のマンション建設工事の騒音・振動
- 境界線ぎりぎりの建物に対する対応
- 塀の設置
- 目隠しの設置要求
- 隣地使用権・導管設置権
- 団地地通行権と通行幅の拡張
- 排水トラブル
- マンションの漏水事故
- 日照・通風トラブル
- 眺望トラブル

第6章 建築紛争処理

- 建築審査会
- 建設工事紛争審査会
- 住宅性能表示制度と指定住宅紛争処理機関
- 住宅性能評価
- 弁護士会の仲裁
- 建築関係訴訟

資料

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

事項索引

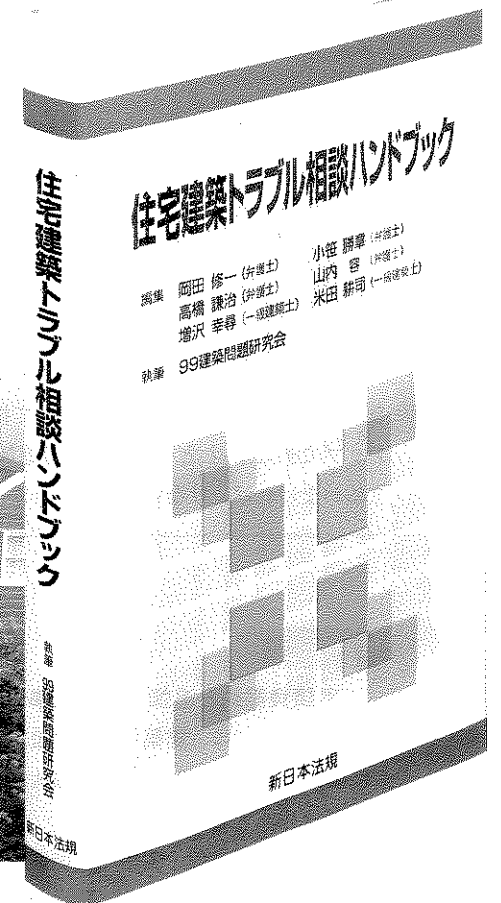
内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

紛争事例を法律と建築技術の両面から検討、解説!

住宅建築トラブル相談ハンドブック

編集 岡田 修一 (弁護士)
小笹 勝章 (弁護士)
高橋 謙治 (弁護士)
山内 容 (弁護士)
増沢 幸尋 (一級建築士)
米田 耕司 (一級建築士)

執筆 99建築問題研究会



- ◆紛争事例の問題点と責任の所在を、契約や瑕疵の類型別に整理し、関連する諸問題も取り上げています。
- ◆平成20年4月施行の「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の内容を盛り込んでいます。

A5判・総頁530頁
定価4,725円(本体4,500円) 送料340円
0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)
ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区山谷妙土原町2丁目6番地
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市東区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区山谷妙土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区橋本町3番22号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2008.4) 506441

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

61年の実績と信頼

新日本法規出版

組見本 (A5判縮小)

150

第2章 契約類型別のトラブル

23 追加・変更工事のトラブル

相談内容

工事請負代金額を2,500万円として契約した木造2階建住宅の新築工事で、建物が完成した後になって、請負人から、「当初の設定よりも地盤が脆弱であったため基礎工事費用の追加が必要になった。」として追加の請負代金を請求されましたが、支払わなければいけないのでしょうか。

また、キッチンや風呂場の仕様について、詳細な合意をしていなかったもので、契約後に仕様について指定したところ、「グレードアップに当たる。」として、多額の追加費用を請求されましたが、支払わなければいけないのでしょうか。

回答

1 工事請負契約と追加・変更工事

工事請負契約では、建築の過程で追加・変更工事が行われることが少なくありません。そして、この追加・変更工事をめぐって多くのトラブルが発生しています。

工事請負契約で追加・変更工事が多く行われる理由としては、①注文者は建築の専門家ではなく、建物の仕様の細部まで契約当初から決定することができないため、工事が始まってから追加・変更を思いつくなどの注文者側の事情、②契約当初の段階で建物の仕様の細部まで決定することは請負人にとっても時間的にも経済的にも負担になるという請負人側の事情、③契約締結後の労力・資材価格の変動、天災や

第2章 契約類型別のトラブル

151

軟弱地盤であることの発覚などの予想外の事態の発生などがあげられます。

そして、上記のような理由で追加・変更工事が必要になった場合、当事者の明確な合意がなされないまま追加・変更工事を進めてしまい、後になって「追加・変更工事の合意などしていない。」「当初の請負代金の範囲内で工事をしてもらえと思った。」としてトラブルになるということが多くあります。

2 追加・変更工事トラブルの解決方法

(1) 追加・変更工事トラブルの一般的解決方法

追加・変更契約は請負契約の変更ですので、その成立要件としては請負契約の成立要件である、①請負人が追加・変更工事の完成を約すること、②注文者がそれに対して報酬を支払うことを約束することが必要です。

そして、追加・変更工事の合意があったかどうかという合意の存在自体に争いがある場合には、請負人が追加・変更工事の合意の存在証明できなければ、請負人の追加・変更工事代金の請求は認められません。

また、追加・変更工事の合意自体に争いはないものの、その工金額について争いがある場合には、当初の合意内容を基準として追加・変更に必要な費用を算出することになります。

(2) 天災等の不可抗力や工事現場の状況が当事者の予測と異なっていたこと（予測外の地下埋設物の存在、想定外の軟弱地盤遇など）により、契約当初の予想に反して追加・変更工事になった場合

このような場合も、当事者の合意がなされることが原則です。情変更の原則の法理」により、契約内容改訂権や契約解除権

154

第2章 契約類型別のトラブル

アドバイス

民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款には、条件変更、設計図書の変更、賃金または物価の変動に基づく請負代金額の変更、不可抗力による損害などについての規定が置かれているので（同約款16・21・28・29）、同約款を使用している場合にはこれらの条項にも注意が必要です。

【参考となる判例】

○東京高裁昭和59年3月29日判決（判時1115・99）

第3章 瑕疵類型別のトラブル

363

65 耐震強度

相談内容

地震が心配で、築30年木造2階建ての自宅の耐震診断をしてもらったところ、0.7とのことでした。この数値だと建物崩壊の危険性がありますか。危険だとした場合の補修方法を教えてください。

また、そもそも耐震強度とは何ですか。

回答

1 耐震調査

ご相談の建物は、築30年ということですので、昭和56年に施行された新耐震設計法（昭和56年施行の改正建築基準法に規定された設計法をいいます。）によって設計されたものではありません。新耐震設計法は、宮城沖地震を契機に耐震技術を集中的に検討した結果を利用して作成されました。一般に新耐震設計以前の建物は壁量が少ない、鉄筋量が少ない、接合金物が少ない等で比較的地震に弱いといわれています。

また、築年数が経っている建物は、土台の腐食、シロアリの害、木材の老朽化なども考えられますので、専門家に耐震調査をしてもらっ

364

第3章 瑕疵類型別のトラブル

から、心配であれば専門家の診断を受けることが必要です。

2 耐震強度

(1) 耐震強度(Q_u/Q_{un})

耐震強度は、次の算式で表されます。

$$\text{耐震強度} = \frac{\text{保有水平耐力}(Q_u)}{\text{必要保有水平耐力}(Q_{un})}$$

保有水平耐力(Q_u)とは、当該建物がどの程度の力に対し、倒壊しないで耐えられるかを表した数値です。

これに対し、必要保有水平耐力(Q_{un})とは、ごくまれに発生する地震（一般に震度6強から7程度が想定されています。）によって当該建物が受ける地震力を表します。地震動と建物の揺れやすさには相性が