

欠陥住宅の法律問題に関する総合的研究 (2)

不動産法研究会
代表 植木 哲

はじめに

(1) 研究の目的

本研究の目的は、欠陥住宅に関わるさまざまな法律問題を総合的に研究しようとするものである。第一は、住宅の質の問題に関する法解釈学的・法政策的課題を明らかにすること、第二は、上で明らかにされた課題に対し住宅の流通に関連し問題となるさまざまな問題点を、主として住宅金融との関わりにおいて比較法的・法解釈学的観点から明らかにすることを目的とする。

(2) 研究の方法—1

そのため本研究は、第一に、住宅および造成地の品質や欠陥に関する実態調査を行うことにした。これにより主題につき消費者の関心がどこにあるかを知り、併せて住宅を供給する側の諸事情を調査する。本調査により国民の欠陥住宅に関する被害や不満の実状を知り、これに伴う法的課題を析出することが可能となる。

これとの関連で住宅や造成地の欠陥に伴う法的問題点を、法解釈学的・比較法的・法政策的観点から検討し、その解決策を詳論する。伝統的には、通常の商品取引とは異なった不動産取引における特殊法、換言すれば不動産の契約締結段階において発生する特殊な問題に対応する法的対策が必要となる。またここでは特に、住宅の品質欠陥にまつわる問題点を取り上げ、住宅の瑕疵担保責任、製造物責任、品質鑑定、不当広告と競争制限等に関する法的問題点と、その紛争防止対策等が重要となる。

本調査との関連においては、住宅の欠陥と製造物責任との関係が中心となる。またわが国においては、不動産取引の特殊な問題点として、住宅の原野商法的取引の問題が考えられるが、この点についても判例を中心に考察を進めることにした。

以上の考察の方法としては、前記実態調査に基づいた法社会学的手法を用いるとともに、諸外国(英米・独仏等)における法的議論を調査し、両者を勧奨して日本における実態に即した解決策を提言することにある。

(3) 研究の方法—2

第二に、欠陥住宅(造成地を含む)が販売される場合

の問題点、特に融資販売の問題点を詳しく検討する。具体的には住宅ローンの問題であるが、ここでは欠陥住宅の販売に伴う融資責任の帰趨が重要となる。研究方法としてはここでも第一の場合と同じく、実態調査に基づく問題点の指摘と法解釈学的・比較法的・法政策的観点からの解決策を示すことにある。

特にこの問題の解決については、アメリカにおいて大いに発展を見ている法分野であり、アメリカにおける多くの判例を分析するとともに、消費者信用と住宅金融の結合を推進しているドイツの判例を勧奨しながら、わが国の問題点を検討する一助としたい。

以上の課題を明らかにした後、各々の問題点を分析し、主題に関する法的解決策を示すとともに、わが国におけるあるべき方向についての提言を行いたい。

(4) 研究の計画

本研究はこのようにして、表題の欠陥住宅の法律問題をめぐる総合的研究として、1991年および1992年にわたり行われたものである。第一年度は、主として主題のアンケート調査項目の確定ならびに被調査者に対する調査の依頼、アンケート票の回収に費やされた。これと同時に、筆者が中心となり、不動産法研究会を組織し、「不動産取引の理論と実際」という視点から、毎月の研究会を開催している。この状況については、住総研研究年報第18号において明らかにしたとおりである。

第二年度に当たる本年度においては、この計画をさらに発展させ、先述のアンケート調査結果を集約し、その分析を行い、上記成果とともに『不動産取引の理論と実際』という形で、近く(株)信山社から発行される予定になっている。その際この二つの企画は相互補完的な関係にあり、互いに影響を与えながら、さらに大きな成果をもたらすことであろう。

(5) 残された問題点

ただ時間的な制約から、次の点が残されたままとなっている。すなわち、第一の調査結果のうち、住宅の瑕疵(欠陥)についての分析が、第二の不動産取引の法的分析との関係で中心に論じられたため、後者の住宅の瑕疵(欠陥)へ融資した者の法的責任についての分析が、時

間の関係上、十分に行われないうまになっている。

近時この分野は、バブル経済の崩壊とともに、融資機関の法的関与のあり方が、アメリカの Lender's Liability との関連で、比較法的にも大きく議論されるに至っている。筆者としては、第一における分析結果をそのまま死蔵させるのは忍び難く、ぜひ別の機会に後者の分析ならびにその法的対策を追究したいと願っている。

第1章 住宅の瑕疵（欠陥）をめぐる調査結果

1. 1 調査目的および依頼状況

本報告では、欠陥住宅の紛争をめぐる調査結果をまとめ、その分析を行うことにする。本調査は、調査内容が専門的な色彩を帯びるため、一般消費者から苦情を受け付ける弁護士や建築士、さらには消費生活センターの職員を対象とする。もちろん、被害に直接遭い、または瑕疵（欠陥）についての苦情を有する消費者自身を対象とする調査は、国民生活センター等でも行われており、ここではより専門的な観点から調査を行うことを目的とする（もとよりこれによる、特に住宅ローンの苦情についての「不明」回答の多さについての欠点は覚悟のうえである）。また苦情の相手方とされる不動産会社や金融機関については、別に調査されるべきであろう。

本調査の目的としては、次のような調査依頼状が添付されている。

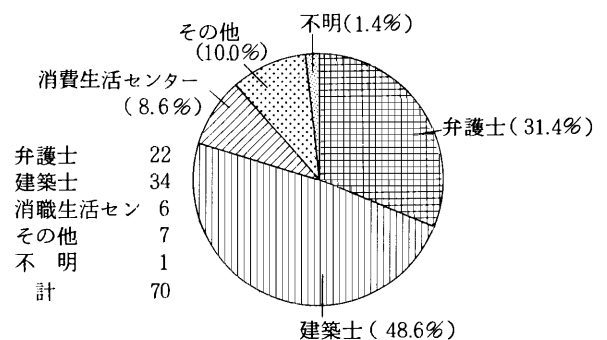
「調査の目的と方法：本調査は、欠陥住宅に関するトラブル全般についての実状を明らかにし、併せて法的観点から問題点の抽出と分析を行うための予備的なものです。この調査を通じ、弁護士・建築士、その他の専門関係者の協力を得ながら、欠陥住宅紛争の実態を把握できればと念じています。調査項目の中心は、物件の瑕疵・欠陥についての苦情と、それに伴う資金提供者等への苦情に関するものです。これらの調査を通じて、主題（住宅の瑕疵（欠陥）についての総合的研究）に関する法的問題点の解明と、その対応が可能となるでしょう。この調査は欠陥住宅に関する被害や苦情の実例を把握し、今後の本格的な調査の基礎となる研究方法を確定するうえで重要な意義を有するものと思われます。以上の趣旨をご理解のうえ、このアンケート調査に御協力くださいますようお願い申し上げます。」

1. 2 調査の依頼先

依頼先は、大きく二つに分類される。第一は、日ごろ住宅の買主である消費者から苦情を受け付ける弁護士の方々である。第二は、同じく住宅の買主である消費者から苦情や相談を受けている建築士の方々である。第一のグループは、日本弁護士連合会消費者保護委員会に属する弁護士を含め、大阪弁護士会を中心に、建築紛争問題の法的処理にかかわっている弁護士であり、そこへ約250

通の調査表を配布した。第二は、主として大阪を中心に建築紛争の相談に当たっておられる建築士のグループであり、約200通を配布した。その他として、近畿各地の消費生活センターで相談に当たっておられる職員へ、約50通を配布した。消費生活センターは、従来、不動産の紛争・苦情については直接の相談窓口となっていないため、上の職員のうち、この問題に関心を有する人々へ個別的に調査を依頼したものである。

残念ながら回収状況は必ずしも良いとはいえない。総計70通の回収を得た。その内訳は下記のとおりである。



1. 3 回収状況

全体とすれば14%の回収率であるが、調査主体としては100通の回収を目標としていたもので、到達目標に及んでいない。しかし回収率の悪さをあまり責められないものとする。調査対象となる方々は、通常、日常業務に忙しい弁護士や建築士の人々である。過去の訴訟記録や相談記録をひもときながらアンケートに答えざるを得ない本調査においては、多忙な中で貴重な時間をさいて協力して下さった方々に対し、感謝こそすれ、回収率の悪さを嘆くことはできないであろう（依頼を受けた本人でなければ確認できない作業である）。また、調査項目はかなり細かい専門的事項を含むため、通常のマル・チョイ式の回答方法に比べ、はるかに多くの時間を要したものである。調査の重要性を指摘しながらも、時間的都合で回答できない旨を表明された人々は少なくなかった。

1. 4 住宅の購入と消費者の保護

住宅の購入をめぐるトラブルにつき、一般の消費者保護との関連において、このような調査をすることの意義につき問題がないではない。けだし住宅の購入は、伝統的な考えによれば、資産の形成を意味し、大量生産・大量消費のもとで展開される、商品の製造・販売に伴う一般の消費者保護の問題といくぶん性格を異にするからである。しかし、投資を目的とする、住宅や土地の購入であれば格別だが、今日の住宅問題は、「衣食」の問題と同じく生活必需品としての住宅の購入にまつわる問題性をはらんでおり、ここに「住」における消費者問題が議論される余地を残している。

他方、今日の住宅自体の構造的変化にも注目せざるを得ない。確かに住宅は、衣食における消費者保護と比べると、構造的にも組成的にも高度に複雑であり、また一般製品と比べかなり高額となっている。しかし前者においては、今日、住宅そのものがユニット化・規格化される傾向にあり、住宅のみが特に複雑な製品とはいえない。一般的な消費者保護問題として製造物責任が取り上げられるが、そこで食品・医薬品に代表される合成化学物質型製造物責任と、自動車等に代表される機械製品製造物責任に分類されるとき、今日、これらの製品も科学技術の粋を集めて高度化・複雑化の傾向にあり、衣食住において本質的に変わらない問題を提起している（植木編『施設の欠陥と製造物責任』参照）。

価格の問題は確かに重要である。一般の消費者用商品は、比較的低価格のものが多くといえよう。それでも現代の耐久消費財はかなり高価のものが多く、また自動車や大型機械は住宅の価格に劣ることはない（日本では、機械やプラントによる欠陥事故は労働災害の問題として処理され、通常の製造物責任から外される傾向にあるが、アメリカではこれが最も大きなPL（product liability）問題となっている。しかし将来においてこの問題が発生しないとは限らない。既にその徴候は見られる。前記植木編著参照）。

またわが国では、住宅の需要を推進するため各種の与信業務が行われているが、これなくして住宅の拡販は不可能である。消費者保護として、与信に伴う消費者信用が大きな社会問題となっているが、住宅ローンもこの一端を担っている。このため住宅の瑕疵（欠陥）に起因する場合であっても、両者の関係を消費者保護の観点から考察することは重要な作業といわなければならない。

わが国の裁判例は、住宅の瑕疵（欠陥）を論じるに当たり、製造物責任の問題を正面に据えている。また消費者信用に関する裁判例においても、住宅の瑕疵（欠陥）を与信に伴う抗弁権の対抗問題として取り扱っている（研究NO.9011、欠陥住宅の法律問題に関する総合的研究（1）参照）。以上の観点からして、本研究を消費者保護の問題と関連させて議論することは意義がある。

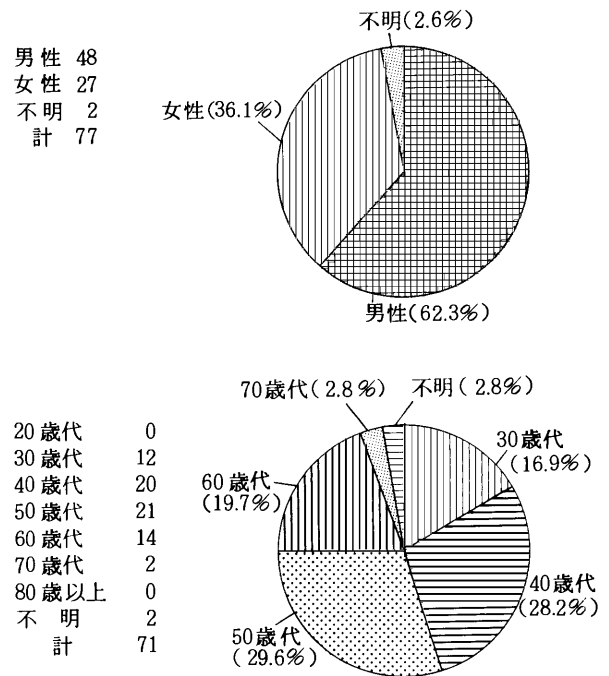
1. 5 基礎調査－1・相談者

(1) 相談者の性別

まず相談者（申立者・苦情者・被害者）の属性と物件に関する基本事項についての調査結果である。相談者の性別については男性が圧倒的に多い。これは不動産の買主が伝統的に男性側にあることを意味しよう。

(2) 相談者の年齢構成

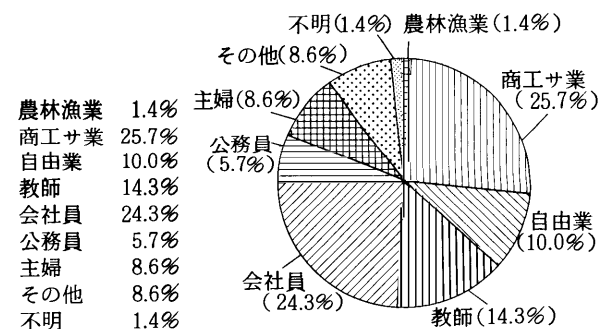
40歳代・50歳代が多い。これは不動産の取得が、資金調達能力のあるかなりの年齢に達していることを意味する。一般の消費者保護は、若者・主婦・老人といった人



たちを対象として強調されるが、住宅は価格が高額なため買主層も限定されてくる。その結果として、中年の男性を主体とした消費者保護が新たな問題として現れてこよう。

(3) 相談者の職業

職種による区別はあまりないといえよう。商工サービス業や公務員に属する者が比較的多い。このことからいえば、相談者の多くは、所得の比較的中位または低位の人々に多いのではなかろうか。また、社会的関心度の高い人々が相談にきているものと思われる。



(4) 相談者の一般的属性

住宅・不動産をめぐるトラブルについては多くの調査がある。特に、建築紛争については住宅推進機構の網羅的な調査が現存するが、以上の傾向はこれらの調査結果とも大筋において一致している。これについては別に、「不動産取引における消費者保護」として検討する予定である。

それによれば、紛争相談事例にみられる消費者像は、住宅の買主がほとんどであり（70%前後）、他に賃借人がわずかを占める（10%前後）。具体的には、購入の主体は

30～50代であり(65%)、これまで不動産売買の経験がなく(70%)、多くは取引の準備も行わず(70.8%)、選択時に物件の調査も行わず(39.3%)、業者の信用調査も行っておらず(91.4%)、重要説明や契約書を理解できた者は非常に少ないということである(前者27.7%、後者32%)。このような者が、現実の不動産の購入者として現れるわけであるから、不動産紛争は大都市において非常に多くの数値を占めることになる。相談件数の推移を一覧表にまとめておく。

不動産紛争相談件数の推移

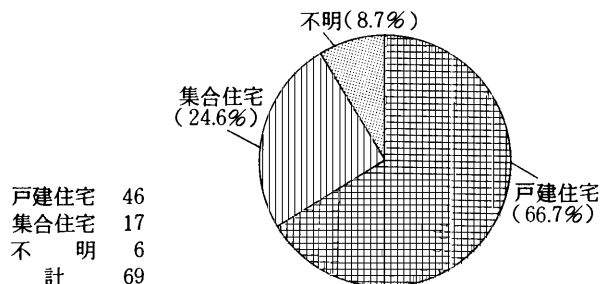
年	全国件数A	主要都府県件数B	B/A%
1978	30,458	27,191	90
79	30,137	26,219	87
80	26,382	22,022	83
81	26,874	23,661	88
82	21,993	19,193	87
83	16,835	14,739	88
84	16,888	15,097	89
85	15,659	14,036	90
86	12,049	10,546	88
87	10,253	8,852	86
88	10,589	8,485	80
89	11,063	8,931	81

1. 6 基礎調査—2・相談物件

(1) 相談物件の分類

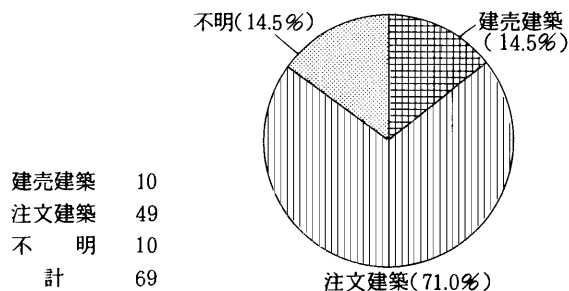
戸建住宅・集合住宅の別で相談物件の内容を調査すると、圧倒的に戸建住宅に多い。これは弁護士や建築士を訪ねた人が戸建住宅の所有者に多かったことを意味する。マンションの瑕疵(欠陥)を中心に調査すれば、集合住宅の購入者が多かったかもしれない。

このことは、上記の調査による紛争対象物件(平成3年の集計)からも明らかのように、戸建住宅、土地で60%以上に符合する。なお近時は、マンションに関する紛争が増加傾向を示している。



(2) 戸建住宅の建築の種類

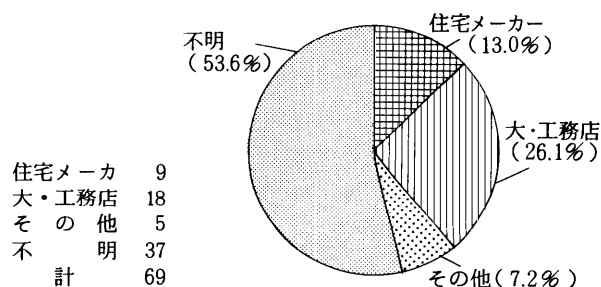
注文建築(請負契約)の瑕疵(欠陥)についての相談件数が多いのが目につく。これは注文した建物において、より所有者の関心が高まるためであろうか。予想としては、



建売建築(売買契約)への不満を多くみていたのであるが。

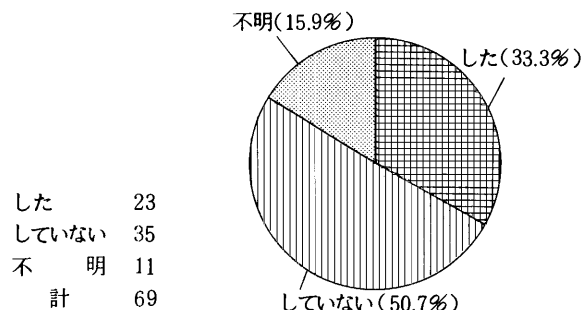
(3) 建売建築の施工業者

建売建築の施工業者においては、大工・工務店が造った建売建築に比較的多くの不満が生じている。このことは、比較的小規模の住宅業者からの買物へ不満が多く見られるのであり、同時にそれは比較的安い買物に多くの不満が見られるとも解釈できる。



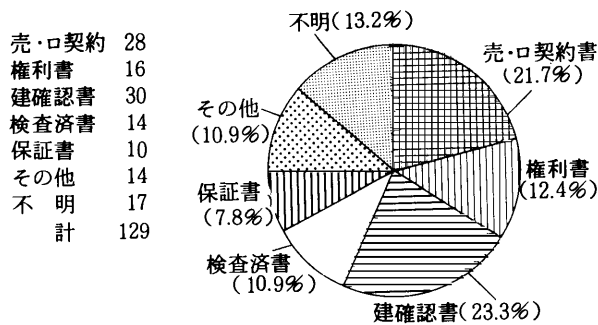
(4) 工事監理者の選任

家屋建築に際し施工業者のほかに工事監理者を選任しましたか、という問いへは半数の者が「していない」と答えている。ここでは工事監理者としての「建築士」の役割をどう考えるか、という問題であるが、多くは費用節減のためか、それを依頼していない。ひいてはそれが後の不満をもたらす原因となっているのではなかろうか。



(5) 契約・建物引渡時に業者から受け取った書類

この場合、建築確認通知書や住宅用物件の売買(請負)・ローン契約書を受け取ることが多いようである。登記簿抄本(権利証書)や役所の検査済証を併せて受け取ることが少ないように思われる。購入者としては、建物の完成のみに関心が傾くせいであろうか。相談者の属性が1. 5(2), (3)に見られるように、かなり社会的に成熟したグループにもかかわらず、実際には法律的知識に疎



いことが読み取れる。

(6) 住宅紛争一般との比較

住宅購入者の一般的属性として、資金調達能力を有する世代であることが年齢層や職業等からうかがえる。同時に、この世代は一般に社会的知識・経験の豊富な世代でもある。特に、欠陥住宅苦情者の職種が、社会に対する関心度・関与度の比較的高い層に集まっている、ということができよう。しかし、種々の質問項目に対する回答は、かかる知識・経験が非常に断片的であることのみならず、かなり貧弱であることを示唆していよう。

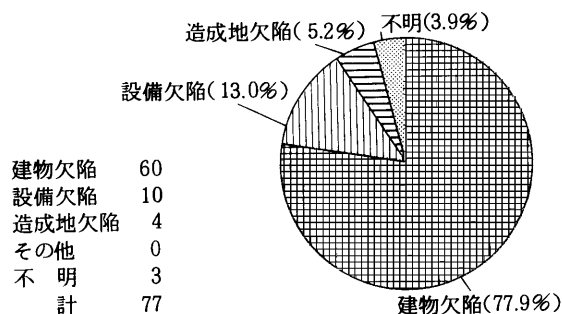
このような傾向は、欠陥住宅問題が購入者にのみ偶発的に発生したものであるとの理解に結びついており、この種の問題が、社会的なしくみの中で解決されるべきとの理解を阻んでいるように思われる。たとえば、後にみられるように、建築紛争審査会の利用が極端に少ない現状がそのことを示している。

また、欠陥住宅問題が社会構造上の問題として理解されていないため、紛争の相手方が直接建築に携わった者に集中している。このことは、欠陥の規模が大きい場合に、交渉相手の欠陥改善能力をはるかに上回ることになろう。この場合、当該欠陥住宅紛争は未解決のまま残るか、かなり長期化することになろう。そこで当然に、紛争の長期化または欠陥に伴う精神的・肉体的苦痛をもたらすことになろう。

このような観点からしても、住宅購入者に関する消費者保護問題が積極的に議論されるべきであろう。

第2章 住宅・造成地の「欠陥」問題

(1) 欠陥箇所

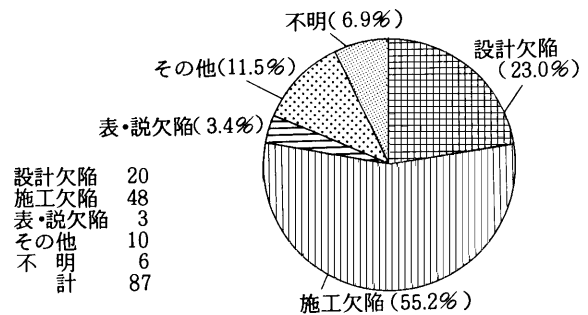


まず初めに、欠陥（不備）の実態についての調査であ

る。欠陥箇所についての質問では、建物の欠陥が圧倒的に多く、建物設備の欠陥がこれに次ぐ。また、造成地の欠陥も見られる。

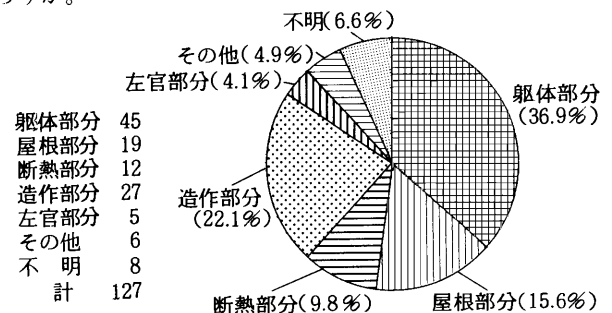
(2) 欠陥の種類

次に、建物の場合の欠陥の種類について尋ねた。これによれば施工上の欠陥が半分以上を占め、設計上の欠陥がこれに次ぐ。施工上の欠陥と設計上の欠陥の関係については、より詳しく検討してみる必要がある。



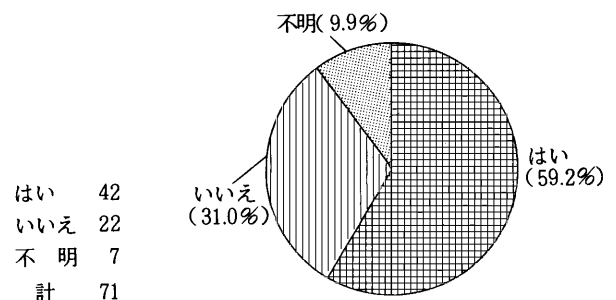
(3) 施工上の欠陥の種類

施工上の欠陥の種類については、躯体工事の部分（土台・柱・床組など）、造作工事の部分（床板張り・敷居・壁紙張りなど）、屋根工事の部分（瓦・雨どいなど）、断熱工事の部分の順となっている。欠陥が躯体工事に集中していることは、住宅建設の基本に関わる問題ではなからうか。



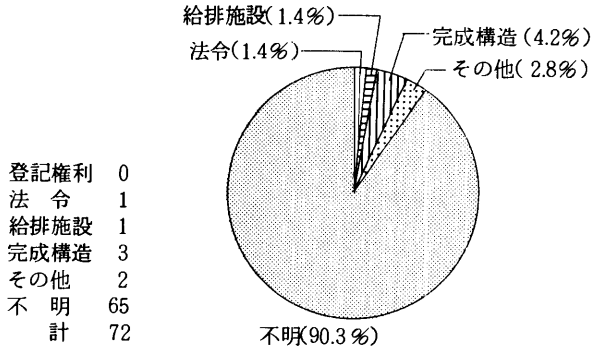
(4) 欠陥の発見の容易さ

「欠陥は容易に発見できましたか」という質問には、「はい」が60%を占めているのには驚きであった。一般に、瑕疵は隠れたものとする固定観念が法律家には強いが、住宅の欠陥については明示の瑕疵が多いようである。これは躯体工事部分（土台・柱・床組など）の欠陥が多いことに起因するためであろうか。



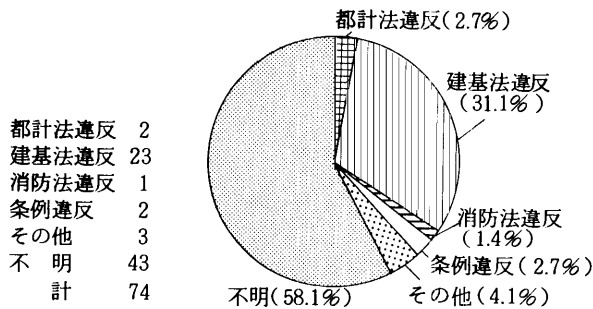
(5) 表示・説明欠陥の種類

表示・説明欠陥の種類については、わずかながら建物完了前に表示・説明された建物の完了時の形状・構造、飲用水、電気、ガスの供給や排水のための施設が続く。いずれも物の瑕疵（欠陥）に関する事項であり、権利の瑕疵に関する事項は少ない。また表示欠陥の紛争が絶対的に少ないのは、(2)のこととも関係があろう。



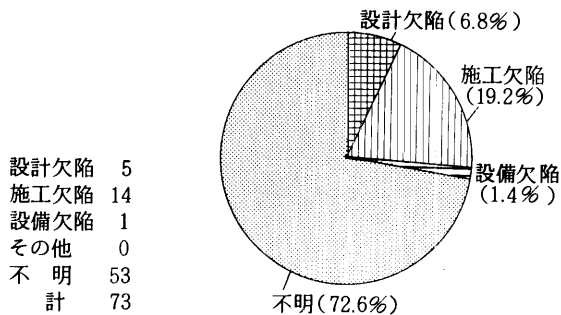
(6) 法令上の欠陥

法令上の欠陥の具体例としては、建築基準法違反が圧倒的に多い。条例や要綱違反がまま見られるが、これは近時、各自治体が住宅（開発）の規制を加えることが多くなっていることと関係しよう。建築基準法違反の内容が注文住宅のみに見られるのか、建売住宅にまで見られるのかについては、興味のある問題である。不明が多すぎるのはどうしてであろうか。



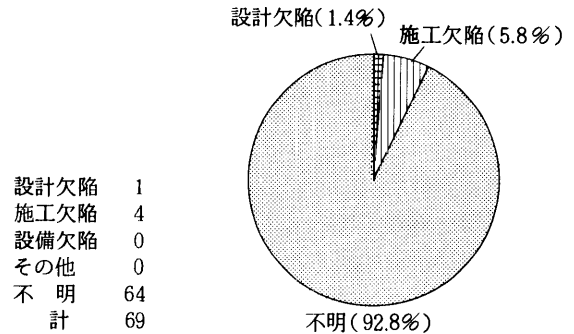
(7) 建物設備の欠陥

建物設備（給排水・換気・冷暖房等）の欠陥がわずかながら見られる。ここでも不明が圧倒的に多い。



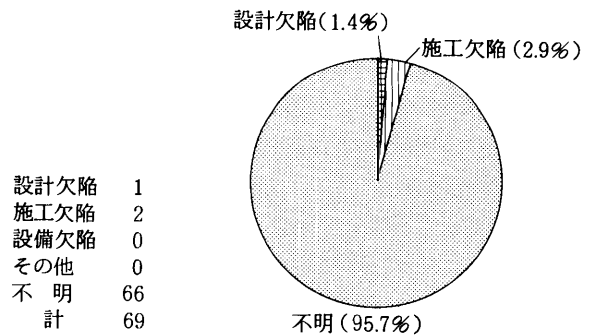
(8) 建物の付属施設の欠陥

建物の付属施設（戸建住宅の門扉・擁壁等）の欠陥の種類については、施工上の欠陥と設計上の欠陥がわずかに占める。ここでも不明が圧倒的に多い。



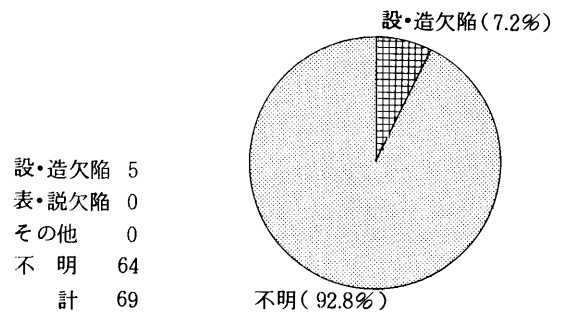
(9) 集合住宅の付属施設の欠陥

集合住宅の付属施設（集会室・駐車場等）の欠陥の種類については、施工上の欠陥と設計上の欠陥がほんのわずかに占める。ここで不明が多いのは、集合住宅の瑕疵（欠陥）についての事例が少ないことに原因があろう。



(10) 造成地の欠陥

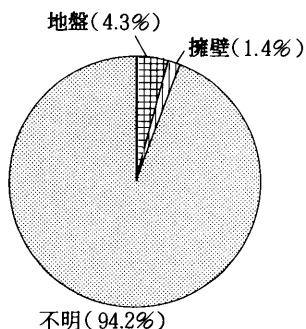
造成地の欠陥については、欠陥の種類は、設計・造成上の欠陥のみが挙がっている。ここで不明が多いのは、造成地の瑕疵（欠陥）についての事例が少ないことに原因があろう。



(11) 造成地欠陥の場所

その中で欠陥の場所については、地盤が比較的多く、擁壁が少し見られる。

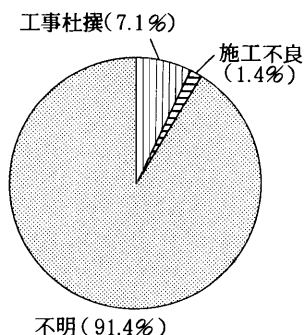
地盤	3
擁壁	1
崖面	0
その他	0
不明	65
計	69



(12) 造成地欠陥の内容

造成地の設計・造成上の欠陥の内容については、造成工事の杜撰性（例：埋立の際のヘドロの投入など）が多く、造成地の施工不良（例：防災対策の不徹底、供給処理施設の不完備など）がわずかに見られる。ここで不明が多いのは、造成地の瑕疵（欠陥）についての事例が少ないことに原因があらう。

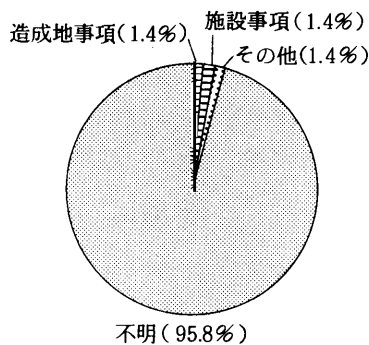
設計不備	0
工事杜撰	5
施工不良	1
その他	0
不明	64
計	70



(13) 造成地の表示・説明欠陥の内容

造成地の表示・説明上の欠陥（説明方法の不備）の内容については、造成地（敷地）自体についての事項と造成地内の施設に関する事項、および周辺環境に関する事項がわずかに見られた。ここで不明が多いのは、造成地の瑕疵（欠陥）についての事例が少ないことに原因があらう。

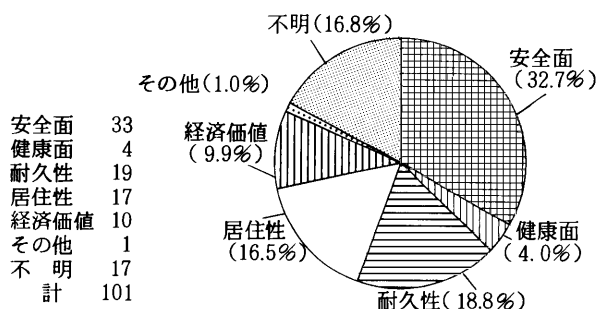
造成地事項	1
道路事項	0
施設事項	1
環境事項	0
その他	1
不明	68
計	71



(14) 住宅欠陥の総合評価

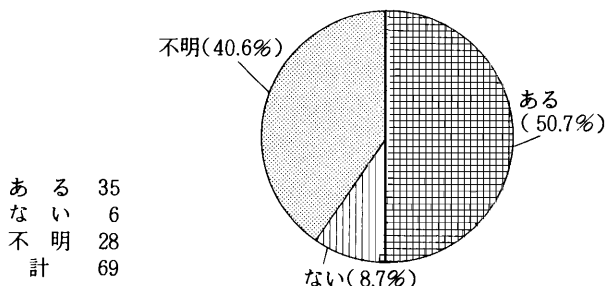
住宅欠陥の総合評価については、おおむね次のことがいえる。まず欠陥の問題点については、安全性、耐久性、居住性に関連して問題が提起されている。安全性に関する瑕疵（欠陥）には、場合により健康上の問題も含まれ

るので、実数的には非常に多いことになる。また、経済的価値の減少に関心をもつのは不動産紛争に特有な現象といえる。



(15) 精神的被害の有無

精神的被害の有無については、「ある」と答えたものが半数を数える。これは不動産紛争に特有な、長期にわたる心労が相談者の精神的ダメージをもたらすことがあることを意味しよう。また、住宅の物理的欠陥に伴う不安もあらう。



(16) 瑕疵（欠陥）についての結論

住宅の瑕疵（欠陥）の場合、とりわけ施工上の欠陥に対して、購入者は敏感な反応を示す。欠陥は、通常、第一に外観により、第二に使用中に発見される。ここまでの段階で紛争が生じるとき、交渉相手は施工業者ということになる。

しかし、紛争原因が錯綜し、他に原因があると見られる場合、ここでは施工上の欠陥を越え、欠陥原因が設計段階にまで波及する。ここで初めて設計上の欠陥が問題とされる。そうだとすれば、施工上の欠陥と設計上の欠陥が重畳して現れることになり、施工上の欠陥の中にも、潜在的には設計上の欠陥が相当見られるのではなかろうか。

施工上の欠陥（瑕疵）の発生について、それが躯体部分に多くみられる点、ならびにその瑕疵（欠陥）の発見が容易である点は、施工業者の建築技術に未熟な面が多くあることを示している。

造成地については、設計・造成のいずれにおいても、その瑕疵（欠陥）の現れ方において、設計者あるいは造成業者の故意性がうかがわれる。設計・施工においては、瑕疵（欠陥）の発生は技術以前の問題であり、欠陥の認

識の問題に左右される。アンケートの回答に多い造成工事の杜撰性がこのことを示している。

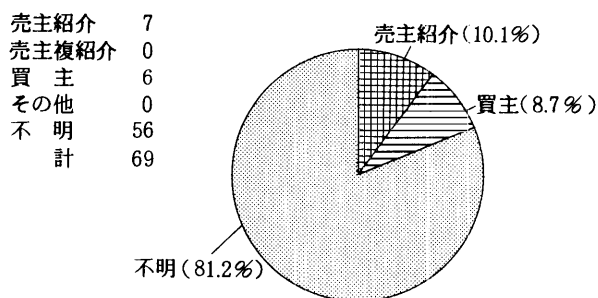
特に指摘しておきたいことは、アンケートの回答の中における、瑕疵（欠陥）概念に、環境の不備が入っていない点である。このことは最近のことなのか、従来からの傾向なのかは、にわかに判断できない。しかし少なくとも住宅（宅地）購入においては、環境は購入の際の重要な判断要素であり、かつ価格の決定因子でもある。この点が全く考慮されていないのはなぜであろうか。二つのことが推測されよう。第一に、価格との関係で環境まで考慮する余裕のないこと、第二に住宅購入者の考えが、一個の高額な商品の購入と観念的に変わらない、とする点にありよう。後者においては、通常の商品と同じく、外界の環境から切り離された住宅の購入が考えられていよう。

第3章 購入資金に関する問題

(1) 金融機関の選択

欠陥住宅の問題性を考える際、住宅の瑕疵（欠陥）に関する法律問題のみならず、今日の住宅の普及を容易にしている住宅ローンとの関係を無視することはできない。そこで住宅ローン利用に関する基礎調査を欠陥住宅への苦情との関係で行った。以下の質問では不明の回答が多くみられるが、これは質問の被対象者を弁護士や建築士といった専門家へ行ったためであろう。これらの専門家は、住宅の瑕疵（欠陥）の有無については関心を示すが、それがローンとの関係でいかなる問題を提起するののかについては、いまだ十分な視点を持ち合わせていないことを示している。

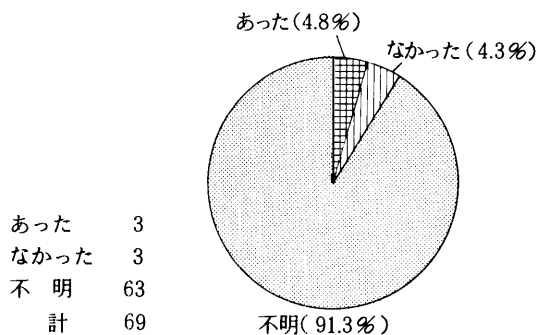
まず、住宅ローンを組む金融機関の選択方法であるが、ここでは「売主から紹介された」提携ローンが最も多く〔金融機関（単数）〕、これに「買主が自分で金融機関を捜した」非提携型ローンが続いている。提携ローンの法律的重要性を考慮すべきことを示している。



(2) 提携ローンか否か

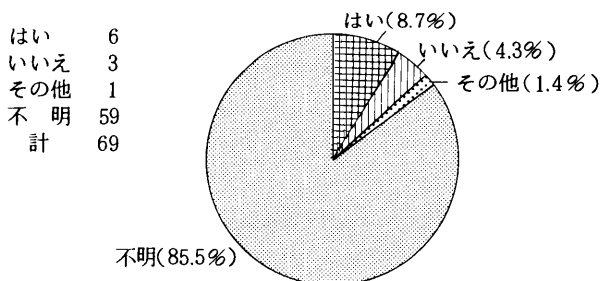
売主が紹介した提携ローンの場合、「業者が包括的保証契約を締結（提携）している旨の説明がありましたか」という質問については、「あった」と「なかった」がきつ抗しており、ここでは説明の「なかった」ことが問題と

なろう。



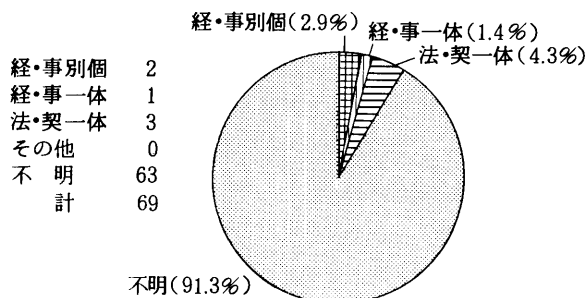
(3) 申込手続きの代行

「売主が住宅ローンの申込手続きを代行しましたか」という質問については、「はい」という回答が最も多い。ここでは、消費者が住宅ローンに関する消費貸借契約における、当事者性の認識を失わせる結果をもたらしていないであろうか。その結果、個品割賦購入斡旋契約における代理人契約説を産み落とす契機を作っているのであり、(2)の説明の欠如と併せて、十分に反省されるべきではなかろうか。



(4) 金融機関と販売業者の関係

(2), (3)との関係において、「金融機関と販売業者の関係をどのように感じましたか」という質問に対し、両者が法律的・契約的に一体であると感じた（金銭消費貸借契約と売買契約が一体だと感じた）、という回答が相対的に多いことに留意すべきである。これに対し、経済的・事実に別個のものと感じたという者は意外と少ない。法律的一体論には、「経済的・事実に一体であると感じた」ものを含めて考えるべきであろう。



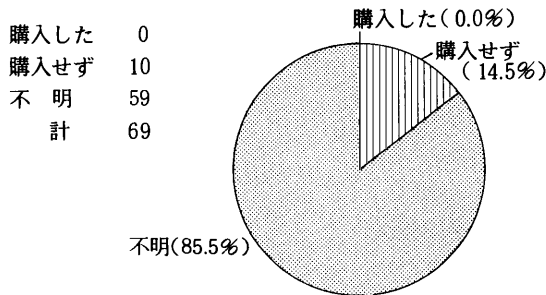
(5) 一体性・別個性

(4)で「両者を経済的に別個と感じたのはいつですか」という質問、「両者を経済的に一体と感じたのはいつですか」という質問、さらには「両者を法的に一体と感じたのはいつですか」という質問に対しては、回答者が苦情を有する本人でないだけに、具体的な記載はなされていない。この点については苦情者本人に対して質問されるべきであろう。

経済的に別個と感じた時期	経済的に一体と感じた時期	法的に一体と感じた時期
不明 69	不明 69	不明 69
計 69	計 69	計 69

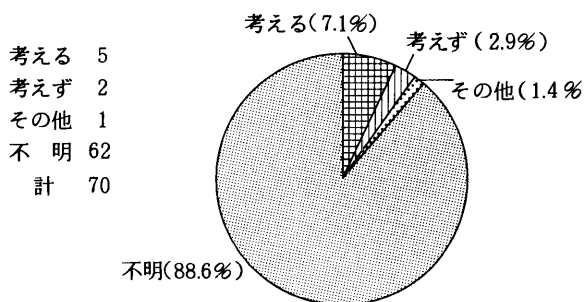
(6) 住宅ローンの不可欠性

「住宅ローンを利用できない場合、住宅を購入しましたか」という質問については、「購入していない」との回答が、回答例中100%を占めており、住宅の購入に際しての住宅ローンの役割はいくら強調してもし過ぎることはない。それだけに住宅ローンの健全な普及という観点からしても、その手続きや内容等においても真剣に検討されるべきではなからうか。



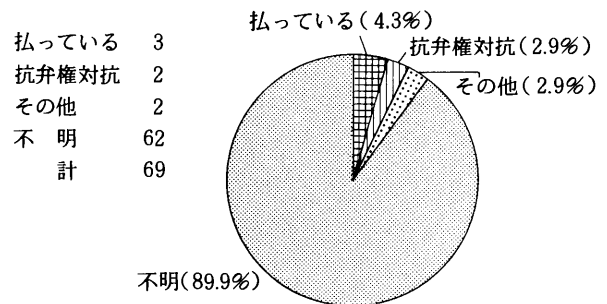
(7) 抗弁権の対抗

以上を前提に、「個品割賦購入斡旋（クレジット契約）と同様、売主（業者）とのトラブルは金融機関に対抗しうると考えますか」という問いに対し、「考える」との回答が意外に多いことに驚く。周知のように、今日の判例は（最判平成2年2月20日判時1354号76頁）原則として「考えない」との態度を採っているが、両者の間には大きなギャップが見られる（庶民感覚と法のズレ）。



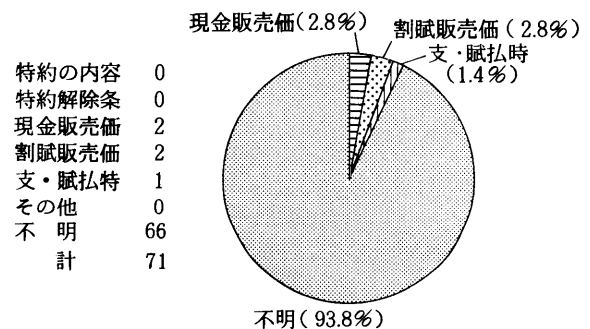
(8) 住宅ローントラブルとその後の対応

トラブル後の住宅ローンの返済については悩みの多いところである。これについては「約定どおり払っている」との回答が相対的に多いことに留意すべきである。これについては「長いものにはまかれろ」式に、やむなく支払っている場合が多いであろうが、見方によっては庶民の遵法感覚の高さを示していないであろうか。この点の庶民感覚は無視してはならないのであって、これを無視すると逆に「抗弁権の対抗を主張する」といった権利感覚への転化が加速されることにならう。



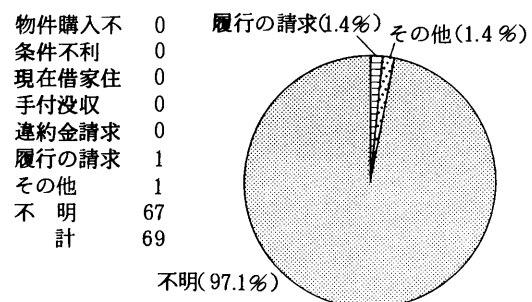
(9) 住宅ローンの仕組みについての説明

住宅ローン契約に際し最も重要な、「住宅ローンについて十分な説明がありましたか」という質問に対し、相対的に低い回答率しか得られないのは残念である。中でも、現金販売価格と割賦販売価格、加えて引渡し時までの支払金額といった代金の支払いについてのみしか説明しないのは誠に遺憾というべきであろう。



(10) ローントラブルに伴う被害

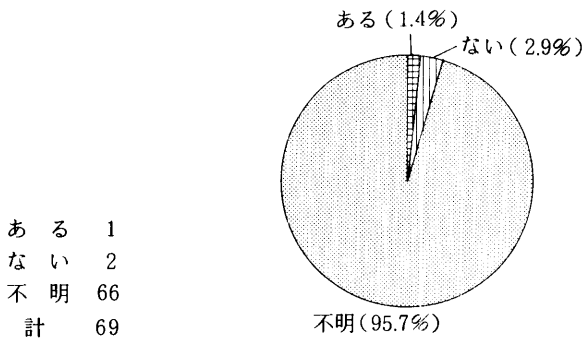
ここで3章を総合的に評価し、ローントラブルの意味を考えてみることにする。「ローン・トラブルにより実質的な被害を受けましたか」という質問に対しては、売買



契約の完全履行を求められたという回答が寄せられたのは、ローンの支払拒絶の抗弁を否定して、履行を求めてきたケースであり、前述のトラブル後の返済についての苦情を裏返したものである。

(11) ローントラブルに伴う精神的被害

「ローントラブルにより精神的被害がありますか」という質問には、「ない」という回答が「ある」という回答を上回っている。しかし、これらの回答は相談者本人の回答でないため、本当のところはわからない、というべきであろう。

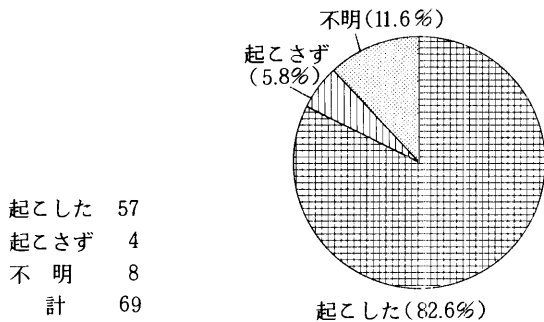


第4章 現在の状況

(1) トラブル解決のための行動

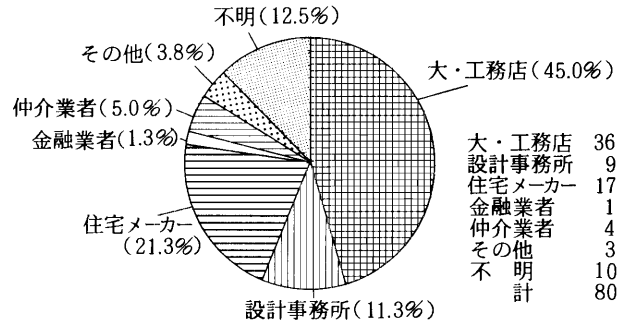
先の1～3章を前提に、相談者が現実に行っている対策を調査した。「住宅物件のトラブルに関し、解決のために何か行動を起こしましたか」という質問につき、ここでは住宅の欠陥トラブルとローントラブルに分けて考えてみることにする。

まず欠陥トラブルの場合には、「起こした」という回答が圧倒的に多い。



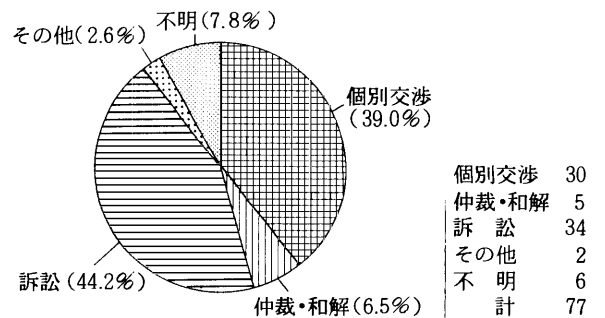
(2) 交渉相手

その場合、「だれに対してアクションを起こしたか」という質問については、多くの人が「大工・工務店」、「住宅メーカー」と答え、住宅の造り手を相手にしたことを知ることができる。中に「設計事務所」を相手にしているのがあり注目される。「不動産仲介業者」は意外と少ない。また少数ではあるが、「金融機関」を交渉相手としているのも注目される。



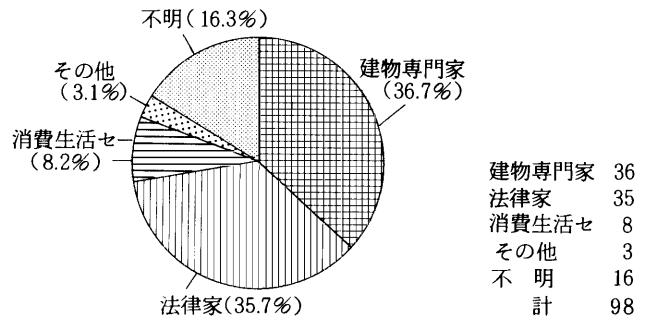
(3) 交渉の方法

その場合、「交渉はどのようにしていますか」という質問に、「訴訟」との回答が多いのは、弁護士が相談を受けたケースが多いからであろう。もちろん第一義的には「個別交渉」となるが、この種の紛争ではそれではらちが明かなくなり、弁護士に依頼するケースが多いものと見受けられる。「仲裁・和解」が意外と少ないこともこれと関連しよう。



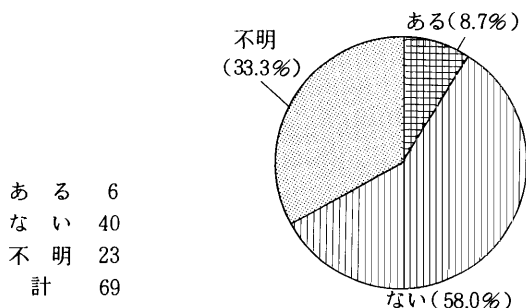
(4) 建築紛争の相談先

「建築紛争をだれに相談していますか」という質問には、「設計士」や「弁護士」等の専門家に相談するのが通例のようである。専門的な解決策を考えなければならぬからであろう。



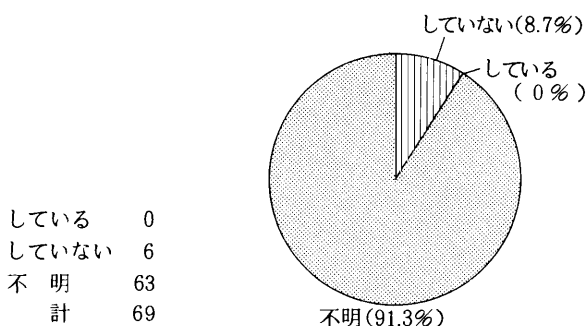
(5) 建築紛争審査会の利用

現在、建築紛争の解決機関として建築紛争審査会があるが、「これを利用したことがありますか」という質問には、「ない」方が圧倒的に多い。同審査会の役割についても反省することはないか。(6)の点と併せて考えてみる必要があるであろう。



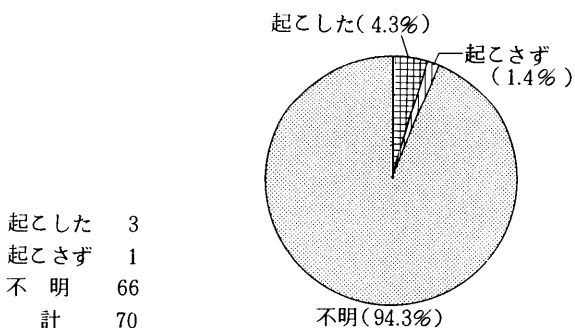
(6) 建築紛争審査会利用の満足度

「建築紛争審査会を利用した人はその結果に満足していますか」という質問に対しては、「している」人が0%であることは考えさせられる。一般に中立的な紛争解決機関が作られているが、その機能において、当事者の信頼に欠ける様子が見られる。



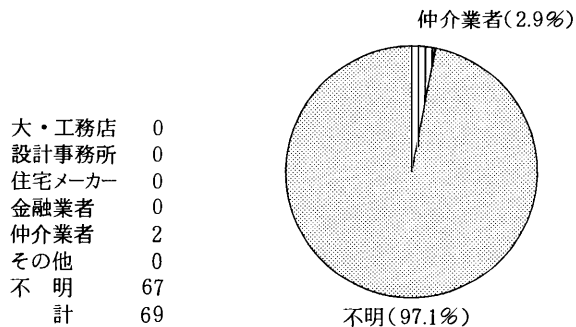
(7) ロートラブルへの対応

ロートラブルの場合、「解決のために何か行動を起こしましたか」という質問につき、「起こした」という回答が「起こしていない」という回答を上回って現れている。今後はこの傾向がさらに強く現れるのではなかろうか。



(8) ロートラブルの交渉先

その場合、「だれに対してアクションを起こしたか」という質問については、「不動産仲介業者」とする回答が見られる。おそらく金融機関に相手にされなくなって、仲介業者を相手にしたのであろう。



(9) 結論

金融トラブル解決のために購入者は、瑕疵（欠陥）の直接当事者を相手に、個別的な交渉を重ねている様子が見られる。交渉方法として「和解・仲裁」というシステムがあまり利用されていない。このことは、果たしてこれが実際に活用されていないのか、すでにその段階を過ぎているのか、にわかに即断できない。しかし弁護士や建築士に相談する場合には、事態はすでに訴訟レベルまで至ったと考えるのがよいのかもしれない。「和解・仲裁」は、この真偽を明確に判断するのではなく、当事者の互譲により紛争の收拾を図るところに本来の目的がある。そうだとすれば、トラブルから生じる損害はもはや「和解・仲裁」のレベルを超えており、訴訟に頼らざるを得ない深刻な状況に購入者が置かれていることを意味しよう。

第5章 結語

(1) 紛争の第一の原因は、すでに指摘してきたように、購入者の住宅購入に関する知識の貧弱さにある。紛争回避のためには、建築技術・法律知識・販売テクニックといった総合的な知識を要求されるのであるが、実際には理論と現実の間に大きな隔りがある。このような状況下において、可能な限り購入者に満足される物件を供給するためには、購入者の教育がまず必要となろう。

ただ当面の被害防止策としては、購入者への現実的な知識の提供が要請される。たとえば、工事監理者の選任が必要となろう。本調査によれば、半数近い購入者が工事監理者の選任を怠っている。費用節減を図るためであろうか。あらかじめ紛争の防止を考えると、工事監理者の選任は当然の策といわなければならない。本来、単なる商品の販売と異なり、精密・複雑な構造を有する宅地・建物の売買においては、適切な専門家の助言とアドバイスがより重要となろう。当面の家計の事情のみを優先すべきではない。

第二の原因は、直接施工業務に携わっている者の技術の未熟さにある。これは一見個別の問題であるが、内実は構造的な問題でもある。バブル経済の最盛期と欠陥住宅問題がオーバーラップしている点は、他の調査により明らかとなっている。特に、この時期には需要と供給

の関係で資金の調達が購入者にとり容易であったため、住宅の需要が大きく伸びた。それと関連して住宅供給の大幅な伸びが求められた。そのため、「造れば売れる」という状況が生じ、多数の未熟な施工業者が野放しにされたためである。

(2) 購入資金の問題に関しては、アンケートの回答率が低いこと被害状況が正確には把握できなかった。ただ、この低回答率が何を意味しているのかは考慮される必要がある。アンケートの質問項目の立て方に問題があるのか。あるいは配布先が直接の購入者を対象としていないためか。さらには住宅購入者があまりにも遵法精神に富むため、紛争が事前に回避されたためか。

住宅ローントラブルとその対応において〔3章(8)〕、ここでの不明をどのように理解すればよいか。住宅紛争とローントラブルとは別個の問題であり、現実に欠陥住宅で紛争が生じて、金融機関に対しなんらの異議を申し立てていないことが重要であり、結果的にローンを支払い続けていると考えるのがよいのではないか。この意味では住宅ローンの支払いについては、ほとんどすべての人が不満ながらも支払い続けていることであり、真の消費者保護の観点から問題なしとしない。

(3) このような状況下で購入者は、住宅紛争においては訴訟等を含んだ広い意味での交渉を粘り強く積み重ねなければならない。一方で物理的欠陥から生じる損害、それに対する「おびえ」という精神的苦痛、他方では住宅ローンの継続的支払いがそれである。住宅購入者は正に二重、三重の困難に陥っている。

本調査は、結果的に欠陥住宅の購入者の現在置かれている状況を明示したことになる。しかも、この欠陥住宅問題は、購入者にとって偶然に生じる運の悪いケースでは決してないということである。換言すれば、建築現場における人手不足、下請・孫請といった実際の施工業者を（元）請負業者が十分にコントロールできないという構造、それに伴う建築請負技術の低下等の社会状況、さらには購入者の資金調達の背伸び現象、融資機関の融資のあり方などが複雑に交錯して発生する構造的な社会問題となっている。特に最後の点については、対消費者についてのみならず、対住宅産業への融資のあり方についての考察が必要不可欠となっている。今後、引続き継続的な研究を行っていきたい。

〈研究組織〉：不動産法研究会

主査	植木 哲	京都府立医科大学教授
委員	坂東 俊矢	高知県立短期大学助教授
〃	今西 康人	神戸商科大学助教授
〃	高島 英弘	京都産業大学講師
〃	木村 俊郎	関西大学法学部非常勤講師
〃	山川 和雄	光泉高等学校教諭
〃	浅岡 美恵	京都弁護士会
〃	村本 武志	大阪弁護士会
〃	石井 修二	建築士