

横浜市のマンション杭うち工事事件について

2015年10月30日

2015年10月20日、NHK「クローズアップ現代」が、今回発覚した表記問題を取り上げた。言うまでもなく、現在は事件の全貌も不明であり、報道も憶測的なものを中心に断片的に行われているに過ぎない段階である。ここではクローズアップ現代の報道事項を紹介し、とりあえずそれに対する若干のコメントを述べるにとどめる。

まず報道は、杭打ち工事を担当した担当者の、杭の施工のデータ管理が杜撰だったということが浮き彫りになっていると報じたが、これがなぜ不良工事を説明する理由になるのか、理解できなかった。データ管理が杜撰であれば、後でのフォローができないから、何をしても許されるとでも言うのだろうか。

今回の事案では下記の通り、発注者→元請業者→第一次下請業者→二次下請業者へと工事請負関係が重層化していることが明らかになっているが、全体を束ね、司令塔であるべき売主である発注者及び元請企業を差し置いて、下請業者が断片的にばらばらに取材に応じているのが奇異に感じられた。相互の役割・守備範囲、責任分担が遮断され、全体像が見えなくなってしまうからである。



次に、杭打ちの現場では、二次下請けの旭化成建材の施工管理者と、操作を担当する同社のオペレーターの同じ2人が1組になって、杭を打つ作業を行っており、この2人以外に、元請業者である三井住友建設の担当者などは、杭施工の一部にしか立ち会っていないのが実情のようであり、報道は元請業者が常時現場で立ち会ってデータを確認すべきだったのではなかったかと指摘した。建設業法が定める指定建設業の監理技術者資格者常駐制度等に違反していないかという問題提起であろう。

また仮に、それが実行されていたとしても、施工物が検査基準に合格している保証はないので、工程管理の中間過程で、施工物の検査の在り方が問題になると指摘している。建設業法は、それをどこまで求めているのか、また、本件工事請負契約上、このあたりの取り決めはどのように規定されているのか。更に売主たる発注者として、コンストラクション・マネージメント（CM）の実態如何、元請企業として、施工体制全体の把握をどこまで行っていたのか等が問題であろう。単に施工業者性善説に立って、請負契約では工事の過程は問われず、必要な性能を満たした成果品が発注者に納入される蓋然性が高ければそれで足りるという程度の説明では、本件における買主（消費者）保護の高い必要性からみて到底納得を得られないであろう。

ちなみに、「住宅の品質確保の促進に関する法律」（平成11年6月28日法律第81号）により、平成12年4月1日以降に買主に引き渡される新築住宅の構造耐力上の主要な部分等の瑕疵につき、新築住

宅の請負人は当該新築住宅を注文者に引き渡した時から 10 年間、民法で定める請負人の担保責任を負い、新築住宅の売主は、当該新築住宅を買主に引き渡した時（施工業者と売主とが異なるときは、施工業者が売主に引き渡した時）から 10 年間、民法で定める売主の担保責任に加え、請負人の担保責任と同じ内容の責任を加重して負うこととされている（これに反する特約で買主に不利なものは無効）。

ゲストの高木秀治氏（欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事）が、今の制度では施工ミスが争われた場合、「原則として住民側が証明しなければならず、欠陥が争われる事態になった場合、住民の立場は非常に弱い。早い段階から弁護士等に相談する必要がある」と強調されていたが、だからこそ事前のチェックの仕組・体制が厳しく問われるべきなのである。

最後に「この事件の時効は何年？」との国谷キャスター質問に対し、高橋氏は「(住宅の品質確保の促進等に関する法律、いわゆる)品確法では、業者の責任を追及するのは、新築住宅の場合では引渡し後 10 年で、その後は、責任追及は非常に難しくなります」と説明した。本件新築物件の引渡し時期が 2008 年から 2009 年であれば、品確法の規定する 10 年間の瑕疵担保期間の保証は、2001 年 4 月以降に新築住宅の引き渡しを受けた買主に適用されるので、本法による救済を受けることは可能であろう。しかし、中古住宅を購入した二次取得者には本品確法の 10 年という瑕疵担保の規定の適用はなく、場合によると、仲介に入った宅建業者による、引渡しから 2 年間の瑕疵担保期間しか保護が及ばない恐れがある。また通常、品確法に基づき、新築住宅の売買契約に添付され、その後の紛争の解決に資する「建設住宅性能評価書」が今回は空証文に終わる恐れがある（なお、「建設住宅性能保証書」についても中古住宅購入者には適用がない）。今後、その内容の実効性をいかに確保するのも、本件を契機に問題にならざるを得ない課題であろう（2015.10.20）。

（荒井 俊行）