



サブリース以前の事態事例 —杭不良を根拠としての争い—

荻野廣己 (一級建築士)

2016年7月に取り組んだ事件が2021年7月に終結し、ほぼ5年の歳月が流れた。結果は原告の要求する賠償金を得て依頼主A夫人も勝訴だとの認識ながら喪失感も大きい。

サブリース会社代表格のB社はスマートなテレビ広告でよく知られている。B社営業グループがA氏の所有する40坪弱の土地に目をつけて賃貸マンションの建設と経営を働きかけてきた。A氏は高齢者であり、いくつもの病気を抱えていた。社員Cらはワンルームマンションを建てると家族に家賃収入が入るなど執拗に勧めたので契約した。契約は重篤になっている病院の中、しかもあとは50代の息子が事業を引き継ぐとの遺言書を作成させた。それも急いでのこと、A氏の容体が悪化して長くないと聞いた時、CはA夫人の前で泣き出したという。「仕事がなくなってしまう」とあからさまだ。

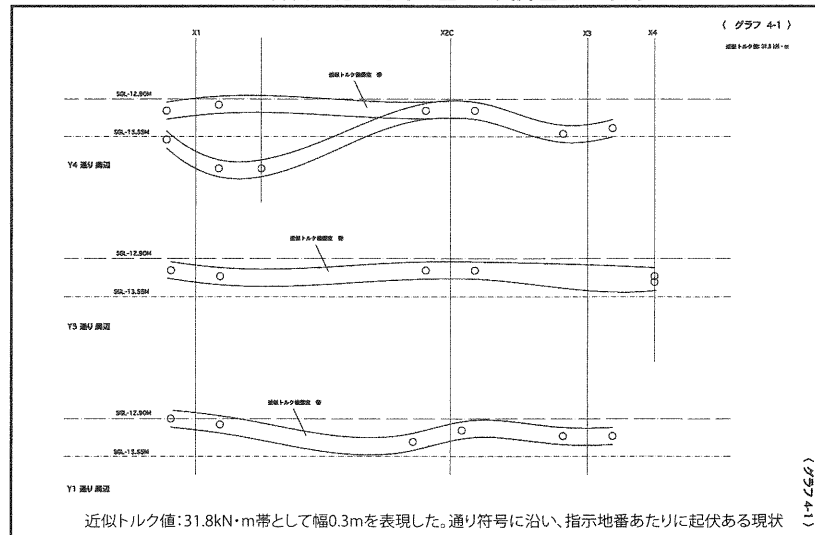
彼らの経営診断書は予定通りなら建設して30年間は家族に年に100万円弱入ってくるが、これには2度に亘る大規模修繕費用は入っていない。30年後にA子息に年毎に500万円が入ってくると言う。私が別な会社でこれを診断させたら「無理がある」との評価であったがCはこれを隠していた。病床のA氏は追い詰められていたので、夫人に思い出や感謝を述べることなく消え入るような声で「だまされたな

あ」が最後の言葉であったという。これが今も夫人を悩まし続けている。

杭工事が済んで、設計よりも24本の杭が長くなったので、竣工して引き渡し時に変更増額を払うという約束に押印を迫られているのが怖い、と法律事務所で話を聞いた。杭施工記録を解析の結果、杭が長くなったのはB社の丸投げと、専門業者が認識不足で11本が支持層に届いていない施工ミスである、と調査報告書を提出した。技術論では終始優勢であったのも、B社施工が酷すぎたからでもある。

終盤には支持層は平坦ではなく、本件でも起伏に富んでいることも図解し(1例を示す)、裁判所付き建築専門委員の間違いをも厳しく指摘した。裁判官は人事交代のおり「証拠資料を精力的に出して戴いてここまで審議ができました。有難うございました。」と法廷で繰り返し礼を述べられた。

各杭の施工記録に基づく支持基盤が同一であることの証明



久しぶりに弾んで和やかな“屋形船の夕べ” 今年は満席で行きましょう!

文化・レクレーション部会

あれもこれもだめと、ほぼ2年続いた自粛生活。生活様式は大きく変わりました。ポストコロナ社会は、基本ルールをしっかり守ることを前提に、人との交流やつながりを求めていくことになるでしょう。

建築ネットも昨年以降、一泊研修会やお花見、NPOまつりなどを取り止め逼塞を余儀なくされてきましたが、緊急事態宣言が解除され感染拡大が収束傾向をみせてきた昨年11月27日、文化・レクレーション部会主催の“屋形船の夕べ”が催されました。参加したのは前回(14人)を大きく上回る20人。50人乗りの船を貸し切って感染対策万全に吾妻橋乗船場を午後5時に出港。2時間半にわたり隅田川、東京湾を巡りました。

楽しみは美味しいお酒と料理、そして建築ネットが誇る多彩なエンターテイナーが繰り広げるマジック、箏曲、落語、アカペラ、さらにはし

ベルの高いカラオケと、参加者は飽きる間もなく久しぶりに弾んで2時間半はあっという間に過ぎました。

来年は収容能力いっぱいでも楽しみたいものです。ちなみに2021年12月までの情報では、建築ネット会員(130人)のみなさんの間ではコロナ感染者は発生していません。引き続き気を引き締めていきましょう。



無料相談のご案内

準備のため、事前に連絡をお願いします。

◆住まいのことなら何でもご相談ください。

毎週火曜日午後4:00~5:30

相談内容に応じ、一級建築士、マンション管理士、法律家等の専門家に対応します。

マンションの大規模修繕、長期修繕計画、管理・規約・運営、戸建てリフォーム、修繕、新築、日影、境界、その他。

【ご案内図】



地下鉄東西線早稲田駅1番出口(神楽坂駅寄り) 徒歩1分
Tel.03-6457-3178

第21回 定期総会のご案内

日時

2022年2月26日(土)午後2時~4時

会場

新宿NPO協働推進センター401号室
新宿区高田馬場4-36-12
03(5386)1315

アクセス

東京メトロ東西線 落合駅
西武新宿線 下落合駅 徒歩12分
新宿駅西口より関東バス『小滝橋』(乗車時間10分前後)
高田馬場駅早稲田口より都営バス『小滝橋(郵便局前)』
(乗車時間5分前後)

NPO建築ネットワークセンター

(会員には詳細を後日郵送でご連絡します。)