

## 目次

	ページ
はじめに	
第1 住宅紛争の流れ	2
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	11
第1章 総論	
第1 住まい作りの流れ	
1 工事請負契約書	28
2 建売住宅購入の注意点	38
3 工事監理契約	43
4 設計監理契約	47
5 建築確認申請	52
6 増改築の建築確認申請	63
7 建設業法	70
第2 欠陥	
8 瑕疵を生みやすい生産システム上の問題	74
第3 工法	
9 工法のいろいろ	77
第4 性能	
10 建物の性能	82
11 建築構成部位の技術的性能	90
12 建物の性能に関する基準	97
第2章 契約類型別のトラブル	
第1 請負契約	
13 請負代金の決定	108

14	追加・変更工事と代金請求	111
15	反対運動による着工の遅れ	115
16	建物の完成時期と完成建物の所有権の帰属	119
17	請負人の瑕疵担保責任	124
18	売主に対する瑕疵担保責任の追及	129
19	建築工事途中の瑕疵の判明	132
20	建築基準法違反の建物と瑕疵（注文者の指示）	136
21	損害賠償の範囲	141
22	完成建物の解除の可否	145
23	追加・変更工事のトラブル	150
24	瑕疵担保責任の存続期間	155
25	品確法と瑕疵担保責任	161
26	設計者に対する責任追及	165
27	監理者に対する責任追及（名義貸し）	170
28	会社取締役に対する責任追及	175
29	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	178
第2 売買契約		
30	売主に対する責任追及	181
31	不動産仲介業者に対する責任追及	186
32	中古住宅の売主に対する責任追及	190
第3 リフォーム契約		
33	リフォーム施工業者に対する責任追及	194
34	リフォーム詐欺	198
第3章 瑕疵類型別のトラブル		
第1 雨漏り		
35	こう配屋根からの雨漏り	206

36	マンションの雨漏り	212
37	陸屋根からの雨漏り	216
38	建具からの雨漏り	221
39	外壁からの雨漏り	224
第2	ひび割れ	
40	基礎コンクリートのひび割れ	228
第3	音	
41	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））	232
42	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））	238
43	流水音および換気システム稼働時の騒音（固体伝播音）	243
44	家の前の道路を通る車の音（交通騒音（空気伝播音））	247
45	用途地域と冷暖房室外機の騒音	253
第4	揺れ・振動	
46	大型車の通行、風等による建物の振動	260
第5	軋み	
47	床鳴り等の軋み	271
48	建具の軋み	276
第6	結露	
49	開口部の結露	279
50	木造住宅の結露	286
51	断熱工法と結露	289
52	鉄骨造住宅の結露、熱橋結露	296
53	配管・トップライトの結露	300
第7	水漏れ	
54	配管の腐食による水漏れ事故	304

第 8	排 水	
55	排水口からの悪臭	308
56	排水管の逆流	312
第 9	換 気	
57	給排気の不具合	317
第10	化学物質	
58	シックハウス	321
第11	地盤沈下・傾斜	
59	基礎構造の種類	326
60	建物の傾斜の測定方法と傾斜の修補方法	333
第12	接合部	
61	接合金物	340
62	金物の施工不良、大臣認定工法	345
第13	その他	
63	柱の割れ	350
64	構造計算	355
65	耐震強度	362
66	かぶり厚、筋かいの位置	366
67	制震・免震・耐震	370

## 第 4 章 建築法規の概要

68	建築基準法の概要	376
69	耐震偽装対策の建築基準法改正	380
70	敷地の後退	385
71	容積率	388
72	道路斜線	391
73	品確法と住宅性能表示制度	394

## 第5章 私道・近隣トラブル

- 74 隣地のマンション建設工事の騒音・振動…………… 402
- 75 境界線ぎりぎりの建物に対する対応…………… 407
- 76 塀の設置…………… 411
- 77 目隠しの設置要求…………… 418
- 78 隣地使用权・導管設置権…………… 423
- 79 囲繞地通行権と通行幅の拡張…………… 428
- 80 排水トラブル…………… 433
- 81 マンションの漏水事故…………… 439
- 82 日照・通風トラブル…………… 443
- 83 眺望トラブル…………… 450

## 第6章 建築紛争処理

- 84 建築審査会…………… 458
- 85 建設工事紛争審査会…………… 462
- 86 住宅性能表示制度と指定住宅紛争処理機関…………… 467
- 87 住宅性能評価…………… 471
- 88 弁護士会の仲裁…………… 475
- 89 建築関係訴訟…………… 483

## 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…………… 490

- 事項索引…………… 506