

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 14

2001年5月20日号

代表幹事 木村 達也

事務局 ひまわり総合法律事務所

事務局長 重村 達郎

〒530-0047 大阪市北区西天満

4丁目1番20号 リープラザビル5階

TEL 06-6311-7688

FAX 06-6311-7689

Eメール LEP00474@nifty.ne.jp

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

欠陥住宅関西ネット第4回総会報告

事務局長・重村達郎（弁護士）

去る2月3日、大阪国際会議場で、40数名の出席をえて第4回総会が開催され、終了後の懇親会にも17名が出席し、活発な意見交換が行われた。

当日は、財団法人大阪住宅センター近野住宅性能部長による住宅性能表示制度と住宅性能保証についての講演があり、設計段階で性能評価書が交付されながら建設段階で評価書が交付されない事例が出ていて、この制度が宣伝にのみ使われる可能性や、中小工務店がどこまで対応できるか、また性能評価機関への業者参入と公正性の担保等、重要な問題点の指摘がなされた。

また、山本正道建築確認検査機構（一級建築士／京都ネット）取締役の特別報告においては、確認・検査の民間開放による実情、変化と中間検査の実施に伴う木造3階建売住宅の減少等興味深い報告があった。

更に、増大し長期化する建築訴訟に対処すべく、東京・大阪地裁に今年4月から建築専門部を設置する動きや、付調停の積極的活用、早期の鑑定人選任と争点整理への関与などこの間の建築訴訟の改革の動きとその問題点についての特別報告や、関西ネット会員が取り組み最近相次いで獲得した先進的判決についての裁判報告が各報告者からなされるなど、盛り沢山の内容であった。

一方、今回の総会では、組織問題についても重要な規約改正が行われた。即ち、京都・神戸・和歌山の各地域ネットが各地域で自立した活動を行い、財政基盤も整ってきたとこ

ろから、より効率的な活動のために分離独立し、関西ネットは事実上、大阪+αの陣容で再出発する事になった。

それに伴い、関西ネットはこれまで全国ネットの下部組織と規定されていたが、ネットワーク型組織の趣旨にのっとり、「全国ネット・地域ネットと協力して活動する」旨の規約に変え、横断的な協力関係にするとともに、これまでの全国ネットの財政問題についての議論や各地域ネットの取り組みの状況、新たに立ち上げたメーリングリストの活用等をふまえ、関西ネットの会費を年間8千円から5千円に低減し、当面、うち1500円を全国ネットへの負担金として納入することとした。

また、若手の弁護士を中心に事務局員を補充して、従来の幹事・事務局会議とは別に定例の事務局会議を開催して事務局体制を強化し、日常の組織活動をより効率的に遂行できる体制を整えた。

これと並行して、今回、会員間のメーリングリストを立ち上げ、会員に対し、より迅速に有益な情報を伝達し、かつ活発な意見交換ができるようになったので、是非多くの会員の方がこのリストに登録され、従来からあるネット事務局のメール、及びホームページの活用ともども積極的に利用されるようお願いしたい。

また、引き続き会員継続を希望される方は今年度会費5千円（昨年度未納の方は1万円）を納入されたい。

京都地方裁判所平成9年(ワ)第3430号事件

文責 弁護士 三浦 直樹

【事案の概要】

Y1社(代表者Y3)の役員Y2の飛び込み営業に乗せられたXが、平成5年6月、Y1社に対し、請負代金1500万円で、既存の自宅(敷地約53m²)につき、ガレージ付木造3階建住宅への建替工事を発注した。

当初から建築確認申請すら取られていない違法建築であり、同年7月には棟上げまで了したものの、同年8月には市から指示書が貼付される事態となったが、交渉の結果、斜線制限に抵触する部分を削ることで工事は続行された。

結局、同年8月末までの納期に間に合わないまま、Xは、同年9月、未完成の状態で入居した(一応の完成は、同年12月初めころ)。しかし、入居後、3階部分の揺れ、玄関やドアの歪み、床のきしみや沈み、内外壁のひび割れなど多数の不具合が露見したため、Xは、Y1に補修を求めた。

Y1社は、一定の補修は実施したものの、3階の揺れは止まらず、「できるだけことはしたので、これ以上はつかえ棒でもするしかない」という始末であった。

Xは、平成8年10月ころ、弁護士に相談して建築士に調査を依頼し、平成9年1月、「1階間口方向の壁が少なく、耐震構造上、極めて不安定。2階の壁の下に1階の壁がある箇所が一つもなく、構造上、極めて不安定。解体再築するほかなく、その費用は1570万円」との調査結果を得た。



Xは、平成9年12月25日、Y1に対しては瑕疵担保・不法行為・使用者責任、Y2に対しては不法行為責任・取締役責任(商法266条の3)、Y3(代表取締役)・Y4(平取締役)に対しては取締役責任として、各自に対し、解体再築費用1570万円、調査費用10万円余、慰謝料200万円、弁護士費用200万円の合計1985万円余を請求する裁判を提訴した。実質審理は裁判上の鑑定に尽き、本人尋問も鑑定人質問も経ないまま、平成12年2月3日、判決言渡。

【裁判上の鑑定結果】

本件建物は、解体、除去して安全基準に適合したものに再築しなければ、建築基準法令の要求する安全性を有する建築物にはなり得ず、その解体費用は122万円余、再築費用は全階木造の場合でも2257万円余を要する。

【認定された欠陥】

本件建物は、構造計算の結果、地震力・風圧力に対する構造強度が著しく不足し、基礎構造の安定度を欠いており、また、内部火災の拡大防止策・隣棟間の類焼防止策において防火安全性を全く欠いており、建築基準法1条の目的に適ったものでない。したがって、構造・防火安全性の両面にわたって多くの致命的欠陥を有する本件建物は、解体・除去して安全基準に適合したものに再築しなければ、建築基準法令の要求する安全性を有する建築物にはなりえない。

【認定された責任】

1 不法行為責任

本件建物は、建築基準法令の要求する安全性を全く欠いた危険な建物であり、契約交渉・プラン作成に関わったY2としては、その安全性を真摯に検討しないまま工事を行えば本件建物が建築基準法令の要求する安全性を具備しない危険なものになるであろうことは極めて容易に知り得たから、Y2個人は不法行為責任を負い、その使用者というべきY1社は、使用者責任を負う。

2 取締役責任

Y3は、Y1の代表取締役として、その業務執行全般について職責を負うものであり、Y2の上記過失について極めて容易に知りえたから、Y3自身の任務の懈怠に重大な過失があり、商法266条の3第1項に基づく責任がある。

他方、Y1の平取締役にすぎないY4については、本件について具体的関与はないから、その任務を尽くしていても、右違法行為を防止し得たとは直ちには断じえず、商法266条の3第1項に基づく責任はない。

3 過失相殺について

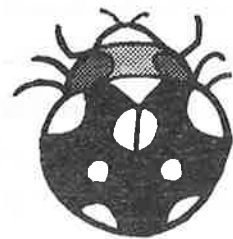
Xは違法建築であることを覚悟の上、1500万円という予算内で木造3階建て居宅の建築に固執したものであり、大幅な過失相殺は免れないとのYらの抗弁については、Xは本件建物について建築確認が取られていないことを知り得たとはいえ、自らの住居たる本件建物が安全性を備えない危険なものとなることまで容認していたとは言えず、過失相殺にはあたらない、とされた。

4 結論

Y1・Y2につき不法行為責任、Y3につき取締役責任として、1985万6090円（内訳にはふれず）の賠償責任を認めた。

【コメント】

- 1 Y1のみでは資力に疑問があったため、全取締役に対する取締役責任を追及したところ、代表取締役の責任は肯定された。なお、建築確認を経ていないために当初から監理者はなく、また、現実に施工した下請業者も行方不明になっていたため、いずれも被告とはされていない。
- 2 鑑定人質問も本人尋問もなく、書面だけで審理された。
- 3 瑕疵担保責任の除斥期間については、被告らが特に問題とせず、また、裁判所も正面から不法行為責任を認定したため、そもそも争点にならなかった。
- 4 裁判上の鑑定による損害額が、請求額を越えていたため、慰謝料や弁護士費用等の内訳にはふれられていない。
- 5 原告が、当初から建築確認がとれない違法建築であることを知っていたとしても、過失相殺にはならないとした。
- 6 原告の全面勝訴であるが、Yらに資力はなく、約70万円の鑑定費用すら回収できていないため、執行等を如何にするか、現実の回収手段が今後の課題。



連載～シックハウス症候群 (3)

一級建築士 木津田 秀雄 (胡桃設計)

ここ数年でシックハウスという言葉も定着し、大手住宅メーカーも健康住宅仕様と称していろいろな商品を出しています。大手住宅メーカーの殆どは、壁のビニールクロスを貼るための接着剤にホルムアルデヒド (ホルマリン) が含まれていないものを使用していることや、フローリングをF1仕様 (現FC0) にすることを主な対策としています。

しかしながら、先号でも示したようにFC0の合板だけを使用しても気温などの条件によっては、厚生省 (当時) の出した0.08ppmという基準を満たせません。またシックハウス症候群と呼ばれる症状を持った人にとっては、この程度の対応では健康問題を起こす可能性が非常に高くなっています。



私の事務所に相談に来られる人の多くは化学物質に敏感な人が多いのですが、その中でももっとも敏感だった人は、法令集のインクの臭いでも具合が悪くなるほどでした。特に化学物質過敏症になってしまった人にとっては極微量の化学物質にも反応するため、そのような人の住まいへの対応は専門的な知識が必要とされます。

市販されている健康建材と呼ばれているものの殆どは、このような人に対応しているのではなく、これまでの建材より「ましになっている」程度のものであるため安易に使用すると逆効果になる場合すらあります。

また化学物質過敏症になってしまっている人は、潜在的に人口の1割近くは存在するのではないかとされています。これはアレルギーを持った人が珍しい存在でなくなり、アトピーや花粉症が特殊な例外的に弱い人の病気ではなくなっているという状況からも考え得る話です。

実際に新築された大手住宅メーカーの家やマンションに入ると、確実に建材の異臭がします。その多くは面積的に大きい壁や天井、床から出ており、またシステムキッチンや洗面台などの家具からの影響もあります。昔ながらの木造りの家では、桧や杉の心地良い臭いがするものですが、残念ながらこのような新築の家からは、排除したい臭いが充満しています。新築の建物に引越すときには、1週間前くらいから換気扇を廻して置き、床暖房などによって室温を上げてできるだけ化学物質を揮発させてから入居することを薦めています。

今号では主に木質建材と接着剤について書きます。

【木質建材について】

木質建材にはいくつか種類があります。いわゆるベニヤ板と呼ばれているスライスされた木材を接着剤で積層したタイプのもを合板と呼んでいます。合板のホルムアルデヒドの放散量の規定は日本農林規格 (JAS) で決められています。その他には木質繊維板やパーティクルボードがあり、それぞれホルムアルデヒドの放散量は日本工業規格 (JIS) において決められています。合板は木材製品であり、木質繊維板やパーティクルボードは工業製品として認識されています。

合板のホルムアルデヒドの放散量については、2000年5月にJASの改訂でそれまでF1,F2,F3という基準であったものが、FC0,FC1,FC3に変更になっています。業界ではまだF1合板とかF1仕様という言葉が残っており、FC0を指すのかFC1を指すのかを十分確認する必要があります。それぞれの基準は以下のようになっています。(放散

量の測定方法は、デシケータ法とする)

旧JAS規格	平均(mg/ℓ)	最大(mg/ℓ)	新JAS規格	平均(mg/ℓ)	最大(mg/ℓ)
F 1	0.5以下	0.7以下	F c 0	0.5以下	0.7以下
			F c 1	1.5以下	2.1以下
F 2	5以下	7.0以下	F c 2	5以下	7.0以下
F 3	10以下	12以下			

すなわち旧JAS規格のF1の内容がFC0とFC1に細分化され、より放散量の少ない合板を分類できるようになりました。個別の合板のホルムアルデヒドの放散量はメーカーに確認すれば教えてくれます。近年では廉価な輸入合板に対抗して、国産合板メーカーはFC0対応を標準とする方向で設備投資が行なわれてきており、FC0合板も入荷しやすい状況になってきているようです。(国産合板メーカーでも使用している木材は外材が殆どです)

パーティクルボードや木質繊維板についても同様に

JIS規格 平均 (mg/l)

E00 0.5以下

E1 1.5以下

E2 5以下

と規定されており、FC0～FC2と同様の値となっています。数年前まではE0のパーティクルボードの生産量はごく少なく、システムキッチンなどもホルムアルデヒド対応をうたっているメーカーでもE1仕様が殆どでしたが、ようやく今年(2001年)4月頃より各社E0対応を行なうようになってきています。また幼児用の衣服を収納する家具については、従来からE0を使用するように規定されており、早くからホルムアルデヒドに問題があることは確認されていたようです。

これらの基準値を測定するデシケータ法で表示される数値は、ホルムアルデヒドが水に溶けやすいことを利用して密閉された試験容器の中に試験片をおき、一定の経過時間で水1リットルに溶け込んだホルムアルデヒドの量をmgで表わしたのになります。したがって単位がmg/lになっています。

ます。前号でも書いたように、この数値と

空気中のホルムアルデヒドの濃度を表わすppmやmg/m³とは単位が異なるので、実際の空気への放散量

を計算するには換算式を用いなければ推測ができません。

木質繊維板には、インシュレーションボード、MDF(中質繊維板)、ハードボードがありますが、ホルムアルデヒドの放散量が規定されているのはMDFのみになります。畳の床などにも使用されているインシュレーションボードは、木くずを圧縮して固める際に接着剤を多く添加せず、ある程度柔らかい状態になっています。昔のテレビの裏側などに固い板状のボードが使用されていましたが、その板がハードボードです。MDFは近年ドア枠などにも多用されるようになった建材で、一定の強度があるため家具などの天板や側板などにも使用されています。

一般的に住宅で使用する木質建材は、合板とパーティクルボードが多くなります。合板も下地用に使用される場合と、加工されて複合フローリングのように仕上げ材に使われる場合があります。パーティクルボードは、キッチンや洗面台、下足箱などの家具に使用されています。

現在新築住宅などで主に使用されているフローリングは、合板の最上層に薄い木材をスライスしたものを貼って表面をコーティングした複合フローリングと呼ばれるものが大半です。フローリングは床の大半の面積を占めており、その使用量も多く、他の建材より注意が必要になります。複合フローリングは木製ではありますが、実際には接着剤で固めた表面だけが綺麗な建材であり、表面をコーティング加工することで本来木材が持っている吸放湿性などは殆ど期待できない状態になっています。このように複合フローリングは接着剤の成分の問題以外

に、結露の発生などを予防する効果が期待できる無垢板などと比較すると、ダニやカビの発生にも関係しているとも言えます。(実際にマンションなどで冬場に加湿して暖房すると、床のフローリング表面がうっすらと湿った状態になることがあります)

システムキッチンや洗面化粧台のパーティクルボードは、主婦などが長時間居る場所に設置されていることや、扉が付いているために放散せずに長く箱の中に臭いがこもることから問題になってきます。よくショールームや住宅展示場などでキッチンの吊り戸の扉を開けたら目がチカチカするのは、ホルムアルデヒドによる軽い急性中毒の症状の一例です。このような状況で問題になった場合、問題の少ない木製、ステンレスやホーロー製の家具に取り替えるのが一番ですが、活性炭のシートを敷くなどしてホルムアルデヒドを吸着させることで対処する方法もあります。

【接着剤について】

建物に使われる接着剤は多種多様にわたります。面積的に大きい部分を占めるのは、壁や天井のクロスを貼る壁紙施工糊になるでしょう。壁紙施工糊は、シックハウスの原因とされ最も早くメーカーの対応がなされ、現在ではホルムアルデヒドを含まないノンホルム接着剤が主流になっています。これまでビニルクロスが悪いと言われてきたものは、基本的にはその施工糊に含まれるホルムアルデヒドが原因であり、ビニルクロス自体からホルムアルデヒドが出ていたわけではないのである。(ビニルクロスには、可塑剤や防かび剤、難燃剤の問題は別にありますが)

ハウスメーカーの中には、建物の主要構造部である木質パネル同士を接続するのに接着剤を主にしており、金物などをその補強に使用しているものもあります。また現在の住宅の内装に関する木工事は殆どが接着剤で造られています。巾木やフローリン

グは接着剤と釘の併用で留められることが多く、その接着剤の成分についても注意が必要です。特に溶剤が入っている接着剤ではトルエンやキシレンが多量に(数十パーセントのオーダーで)含まれている場合があります。トルエンもキシレンも厚生省の優先取組物質である「3物質3薬剤」の一つであり、含有していない接着剤を使う必要があります。

これらの接着剤に含まれる溶剤は、物と物を接着する際に必要な接着成分の施工性を良くするために含有されているために、速やかに揮発して接着成分だけになる事が望めます。したがって揮発性の良い化学物質を溶剤として使用することになるのですが、揮発性が良いと言うことは室内への放散量も多くなるため、毒性の強い場合には問題になります。逆に揮発性の悪い溶剤の場合には、接着剤が乾かないため施工性が落ちることになりますが、安全性は高まります。(注：揮発性の悪い物質が安全であるというわけではない)

合板に含まれるホルムアルデヒドが問題になるのは、建材の中で接着剤として反応していないモノマーや反応を終えた樹脂成分に含まれたホルムアルデヒドが空气中に揮発してくるからです。ホルムアルデヒドは沸点が-21度と常温より低く常に気体になる状態であることと毒性が強いことがあげられます。トルエンやキシレンの沸点は100度を超えていますが、液体の状態で使用しているため施工現場で直接空气中へ大量に放出されることが問題とされています。

接着剤の溶剤としての問題は、同じ仕組みで(接着成分を塗料成分と読み替える)塗料の問題でもあり、塗料に含まれるトルエンやキシレンなどの溶剤が空气中へ放出されることから問題を生じています。
参考文献：「建築知識」2001年3月号 特集「シックハウス[完全対策] バイブル」

中古住宅に評価制度

2002年度にも導入

国土交通省

国土交通省は戸建て中古住宅の売買を活性化するため、二〇〇二年度に中古住宅の性能評価制度を創設する検討に入った。購入を希望する人が一件二万―四万円程度の料金を支払って、床や壁、設備の手入れ具合などの点検を第三者に依頼する仕組み。米国の住宅検査制度にならった制度で、個人でも安心して戸建て中古住宅を購入できるようにする。現在の保有者も将来高値で売れるよう住宅の品質維持に努めるようになるため、欧米に比べ耐用年数の短い日本の住宅の全体的な質向上にもつながるとみられる。(米国の住宅検査制度は3面「きょうしけん」参照)

希望物件、第三者が性能点検 売買・質維持促す

中古住宅評価のイメージ

屋根	
主屋根	☐ 利用可能
	☐ 破損/劣化
	☐ 利用可能だが、定期的に点検する必要
屋根裏	☐ 利用可能
	☐ 破損/劣化
	☐ 利用可能だが、定期的に点検する必要
(通風口)	☐ ある
	☐ なし/ふさがれている
	☐ 換気不足
	...

該当する項目の□に✓をつける

中古住宅の評価制度創設は国土交通省が五月にもまとめる住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)に盛り込む。同省は夏までに制度の詳細を詰め、二〇〇二年度から導入する。新築住宅は耐震性、耐久

性が格付けする住宅性能表示制度があるが、中古向けはない。入居者が資金を積み立て共同で住宅の品質を維持しているマンションと違い、戸建ては手入れが悪い例も多い。このため消費者は中古の購入を敬遠

この結果、中古住宅の取引は一段と低迷し、質も悪化するという悪循環に陥りかねない。国土交通省によると、新築の戸建て住宅着工戸数が年六十万戸前後で推移しているのに対し、中古住宅の販売件数は年十万户弱にとどまる。

新制度は米国の検査制度と同様の仕組みを想定している。不動産仲介業者から紹介された物件のなかに購入を希望する住宅があったら、消費者が仲介業者とは利害関係のない検査員を選び、評価を依頼する。米国の例から二万―四万円程度の

になると思われる評価費用は依頼者本人が負担する。主な評価項目は①床や壁、柱、天井、屋根などの構造②出入り口の扉、玄関口などの外装の設備③上下水道④電気の状態――など。検査員は目視で点検して数十の項目ごとに品質や設備の状況に「○」「×」をついたり、該当項目に印をつける形で報告書にまとめる。柱を支える筋交いなどが外からは見えないため耐震性のチェックには限界があるが、消費者は物件を最終的に購入するかどうかの判断材料としてこの報告

書を活用できる。

国土交通省は検査員の標準的な業務内容や検査員と買い手の標準的な契約の方

法などに関する指針を作成する。国家資格はつくらないが検査員に国の指定した研修を義務づける方向。一の参入を見込んでいる。

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

eメール=LEP00474@nifty.ne.jp

～建築判例検討会の報告～

去る4月24日、大阪弁護士会4回特別会議室で、建築判例検討会が10数名の参加で開催された。

この試みは、この間、全国ネット編による欠陥住宅判例集の発行（民事法研究会）や、関西ネット創生期の受任事件にかかる昨秋以来の連続勝訴判決をふまえ、判例時報や判例タイムス等既存の判例集に未登載で注目すべき最近の判例を各訴訟担当弁護士や若手事務局員が報告担当者になって、報告・検討をしようということで、初めて行われたものである。

現在、関西ネットでは、上記判例集以降に出された判決だけでも10件以上の判例集未登載判決文を入手しており、これを年2回に分けて、1回5件程度、各30分ぐらいずつ、報告・検討会を実施することにしたが、当日は、判決に伴う具体的な問題点や

訴訟遂行上の工夫・苦勞等も交えて、3時間弱にわたり、みっちり活発な意見が交わされ、弁護士だけではなく、建築士会員にとっても、大変有益な内容であったと思う。

ちなみに当日報告・検討した判例は下記のとおり。

①京都地判H12・2・3②大阪地判H12・10・20③神戸地判尼支判H12・10・27④京都地判H12・10・16⑤大阪地判H12・6・30 次回判例検討会は、だいたい先の話になるが、9/25（火）午後6～9時まで、北浜ビジネス会館で開催することが決定された。各報告担当者は、事前にHP紹介用原稿（判決概要－2/300字程度）と会報及び検討会報告用原稿（2000～3000字程度）を事務局まで、及び前者については高村弁護士まで送付されたい。また、これら関西ネット事務局で保管している判決原文のコピーをほしい方は事務局までご連絡を。

事務局長 重村 達郎

ホームページをご覧ください

- ・全国ネット <http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>
- ・京都ネット <http://www/joho-kyoto.or.jp/~house-s>

第11回 秋田大会のお知らせ

*日時＝5月26日、13時～18時、懇親会18時30分～20時30分、27日、9時～12時

*場所＝アキタパークホテル（秋田市山王4－5－10）

編集後記：原稿がなかなか集まらず、会報も滞りがち。会員のみならず、ご覧になって下さっている方にも投稿お願いいたします。交流の場として有効にいかしたいものです。

〒530-0028 北区万才町5-9 日本消費経済新聞社 用貝 成子（ニュース部会長）

☎06-314-1191、FAX06-360-2525 メール shigeko@nc-news.com