

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 15

2001年9月10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>

21世紀の住宅政策と当面のわれわれの諸活動について

事務局長・重村達郎（弁護士）

最近の住宅政策の変化はめまぐるしい。その中で、国土交通省の新年度住宅関連の概算要求などを通して、21世紀の住宅政策とでもいうべきものが少しずつ具現化してきたようである。

その柱は、都市再生一都心への回帰と高齢者社会への対応、中古住宅の流通促進と売買市場の整備、老朽マンション対策といったところであろうか。住宅を良質な社会資本としてストックし、衣食住の中で相対的に一番遅れた我が国の劣悪な住環境を整備していくためには、これら緊急の諸課題を有機的に結合した形で施策に反映させることが求められている。たとえば、中古マンションについていえば、まず廉価な費用で耐震診断ができるように人的体制・アクセスも含めて整備し、建て替えにあたって障害になる法の不備を是正するとともに、高齢者・障害者にも配慮した耐震改修・建替にするよう割増融資・補助によるインセンティブをとること、またそうした修補履歴を登録・整備し、中古マンションの売買情報の中に組み込んで、正当に資産価値を評価して行くためのシステムをつくること、一方で、ライフスタイルの変化に合わせた居住空間の広い家族向け賃貸住宅の大量の

提供と高齢になっても賃借できる体制への整備にむけた誘導策を金融・税制面での優遇や都市再開発事業ともリンクしてすすめること、といった具合である。しかし、その根本となる土地問題がネックになって、言うは易く、行うはまことに難しいという状況である。

既に、関西ネットや全国ネットの活動は、欠陥住宅被害の救済という出発点から、その予防、更には、良好な住環境の形成にむけてNGO団体として何ができるのか、という地平にまで到達しつつあるし、上記の状況からして、活動内容の更新・発展も求められているはずなのであるが、残念ながら、どれも中途半端におわっていて、歯がゆい思いである。ネットホームページへのアクセスも、のぞいては見たけれど会員向けの閉鎖的な連絡HPという印象なのである、ネットへの積極的な問いかけはない。

創立時の熱気がうすれ、マンネリ化の波が忍び寄るとともに、一部の中心的で献身的なメンバーへの諸活動の加重負担と大多数の会員によるお任せ状況という状態がここしばらく続いている。組織再編により身軽にはなったが、そのことによって当初期待した組織活動の根本的な革新にまでは到

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

eメール=LEP00474@nifty.ne.jp

底至らなかった。どこかで、この負の連鎖を断ち切らねばならない。また、その必要がなく、そもそもわれわれの活動が既に一定の成果を上げ、独自に継続して旗を掲げるべき社会的な要請がとりあえず終ったのであれば、後は縮小再生産的に自然消滅を待つか、全国ネットにバトンタッチして撤退するという道もあるだろう。

しかし、100名以上にのぼる会員が不十分な事務局体制と諸活動にもかかわらず、きちんと会費を納めてくれており、まだ、わが関西ネットを見捨てているわけではなさそうである。そこで、とりあえず、この秋は、少し、積極的に動いて見よう、ということ、従来からの継続的な欠陥住宅予

防セミナー・無料個別相談会に加え、様々な企画を準備した。

9/4の大阪府建築関係部局による講演・懇談会は、改正建築基準法、同施工令、告示における実務的・具体的な留意点にくわえ、上記の21世紀の住宅政策の自治体施策への反映を提示してくれるであろうし、9/25の判例検討会(第2回)は、この間の注目すべき判例の整理・報告を通して既存判例集では伺いしれない欠陥住宅訴訟の到達点を示してくれるであろう。また、マンション管理士に向けた実践的な受験講座は、建築士会員を中心に新たな活動分野を提供するための材料となるであろう。会員諸氏の自発的・積極的な参加を期待したい。

活動日程

- ・欠陥判例検討会(9月25日)大阪弁護士会館4階中2会議室、18時~21時
該当判例と担当者一最近出された判例集未掲載の注目すべき判決を分析一討議
①和歌山地判H12/12/18 森本L ②大阪地判H12/9/27 田中厚L又は榊原L
③大阪地判H12/12/14 大橋L ④長崎地裁大村支判H12/12/22 平泉L
⑤東京地判H13/6/27 嶋原L ⑥京都地判H13/8/20 未定
- ・マンション管理士試験(新設)受験準備講座の実施について
マンション管理新法に基づき、今年12月に第1回の国家試験が予定されている。
マンション管理士試験について、3回にわけて、実戦的な講義を予定
①10/6(土)13時~16時「民法、都市計画法、区分所有法、登記等について」
講師・ネット弁護士予定②10/27(土)「マンションの管理・運営について」講師・
マンション管理組合の方予定③11/17(土)「マンションの形質、構造等について」
講師・ネット建築士予定、場所・未定(エル大阪または北浜ビジネス会館を予定)、
参加者は当面会員に限定予定
- ・欠陥住宅予防セミナー・個別相談会(10月13日)13時~17時、エル大阪
「マンションの購入及び維持管理」講師・辻孝太郎一級建築士
- ・全国ネット横浜大会(11月24・25日)会場未定
- ・欠陥住宅予防セミナー・個別相談会(12月8日)13時~15時、エル大阪
「売買・請負契約にあたっての問題点」講師・ネット弁護士予定

大阪市立住まい情報センター相談員さんたちの懇談会報告書

弁護士 平泉 憲一

開催日時：平成 13 年 8 月 2 日（木）午後 6 時

場 所：大阪市立住まい情報センター（北区天神橋 6 丁目 4 番 20 号）

参加者：相談員さん：野本、橋本、妹尾、森田、沖田、平田（6 名）

関西ネット：一棟、尾崎、川崎、木田、重村、豊辺、平泉、三浦、三木（9 名）

1、開催の趣旨

今回の懇談会は、日々住宅問題の相談を扱っておられる相談員さんに、住宅相談の内容・処理等の現状をお聞きし、欠陥住宅問題処理について我々関西ネットの今後の方針を考える際の参考にさせていただくこと、及び今後とも連携できるところを見つけ、住宅問題処理の効率化・普遍化を図るための親睦を深めることを目的として開催しました。

2、情報センターの業務概要

そもそも大阪市住まい情報センターとは何かですが、大阪市の委託を受けて、大阪市住宅供給公社が、平成 11 年 11 月に開設したもので（大阪市住宅供給公社、企画開発部に属する）、目的は市民に向けて住まいに関する様々な情報を発信することにあります。ただ、実際の住まい情報センターの具体的業務としては、情報提供業務にとどまらず、相談業務も充実しており、この二つの業務が中心となっています。

(1) 情報提供業務（平成 12 年度 22880 件）

賃貸物件の案内（特優、市営、府営、公団等）、公社分譲の案内、融資、補助金案内（新婚家賃補助、金融公庫、マンション融資、子育て利子補給等）

(2) 相談業務

相談業務は、住宅、土地問題に広くわたっており、件数も平成 12 年度だけで 4616 件にも及ぶ。

これら情報提供業務及び相談業務は、いずれも面談・電話の両対応で行っているが、相談員さんは現在 7 名（職員 6 名、大阪市からの出向者 1 名）しかおらず、大変な激務といえるでしょう。処理については、一方当事者からの情報のみであるので、仲介業務や斡旋業務等はなしえないし、一般的なアドバイスや相談事の専門相談受付部署（府の宅建業指導課、市の建築相談、不動産鑑定士協会、弁護士による相談）の紹介等にとどまっているようです。

3、弁護士でも不動産分野全般にわたって精通することは困難であり、さらに欠陥住宅のような建築の専門知識を要するようなケースを含めて、相談業務を 7 名でこなすことは相当のご苦労があることと思われましたが、相談員さんたちは皆さん真摯にがんばっておられることがよくわかりました。

われわれ関西ネットとしても、協力体制を組んで行きたいと思いますし、できれば今後とも相互に情報交換を行うような場を持っていけるようお願い致しました。

最後に。相談員さんに対し、消費者への要望はありますかとお聞きしたところ、「まず、契約書をよく読んで欲しい。」と言われたのが印象的でした。確かにそうです。

～判例紹介～

作成者・弁護士 嶋原 誠逸

<判決の特定>

東京地方裁判所、平成13年6月27日判決

平成10年(ワ)第13394号 損害賠償請求事件

<事案の概要>

X1～X4は、平成5年から平成6年にかけて、いずれもY1から土地建物を買いましたが、その際、X1～X3はY2の仲介により、X4はY2及びY3の仲介によっていました。

ところが、いずれの土地についても地盤沈下が発生し、建物に不具合が生じたことから、Y1に対しては、瑕疵担保責任を理由として売買契約を解除し、代金の返還及び損害賠償金の支払いを求め、Y2及びY3に対しては、売買の目的物である地盤の性質及び施工された基礎工事の内容についての説明告知義務違反を理由として、不法行為又は債務不履行に基づく損害賠償金の支払いを求めました。

<購入時の経過>

Y1は、平成2年4月19日、本件土地を約2億5000万円で購入しましたが、その際、仲介業者より地盤調査報告書を受け取っており、また、平成5年4月にも、別途に地盤調査報告書を入手していました。そして、Y1は、仲介業者であるY2に対して、事前に、報告書2通を見せて、その内容について説明をしていました。

ところが、Y2が、X1に交付した重要事項説明書には「当該地区は軟弱地盤地区の為、新築時には対応できる基礎工事が必要となります」と記載したものの、X1の「本当に大丈夫か」との質問に対し、Y1及びY2は「普通の土地よりも横に調整池があるため、池側の地盤が多少数値上弱いだけであり何も問題はない。べた基礎でいいところを念には念を入れて杭を打っていますから」と説明して、口頭で文書の記載

内容を否定しました。

Y2が、X2に交付した説明書には「金員には軟弱地盤の土地がありますが当該物件には調査の結果、基礎はべた基礎で対応してあります」とし、X4には「当該地区の近隣には軟弱地盤地区がある為、新築時には対応できる基礎工事が必要になります。(本物件の基礎工事は十分対応できる処置がされています。別添資料参照)」とし、また、X3に交付した説明書には地盤に関する記載は行いませんでした。

<裁判所の事実認定一要約>

1 本件土地の地質について

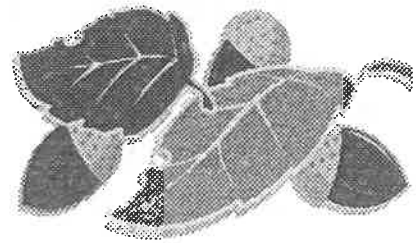
本件土地は、沖積低地であり、いわゆる軟弱地盤地域である。

地表から3・6mまでは埋土層で、N値(標準貫入試験による数値)は2～4であり、コンクリート、レンガ塊、木片、針金、生活廃材等が多量に混入している。3・6mから6・45mは、腐植土層で、N値は2。7・65mまではN値が3。それ以下、特に9mより深いところでは比較的しまっており、N値が25以上である。

2 地盤沈下及び不等沈下の発生と今後の予測について

本件土地には地盤沈下及び不等沈下が発生している。

本件土地の圧密は未了であり、今後も圧密沈下が継続することが予想され、そのため、本件建物は、地盤が安定するまで地盤とともに沈下し変形して



いく可能
性がある。

3 基礎工事について

X 1 及び X 4 については、杭で補強した布基礎が施工され（ただし、杭の信頼度は低い）、X 2 及び X 3 については、べた基礎が施工されているものの、本件土地全体が盛土層であり、盛土材の不均一が考えられること等から、基礎工事としては、深度 10m 以深の締まった砂質土層に支持力を求める支持杭基礎工法を用いるべきであり、地盤改良や摩擦杭等の使用は控えるべきである。

<裁判所の法的判断一要約>

1 売主である Y 1 の責任、賠償額について

基礎工事について抜本的なやり直しが必要である上に、その実施の面でも困難が予想され、その金額は、土地建物の売買代金のおよそ半額に達し又は半額を超え、要するに建築費に匹敵する額であって、経済的合理性が認められる範囲内で修理することはできない。

また、補修工事は 3 カ月に及び、しかも施工が万全でなければ補修が功を奏しない可能性もないとはいえず、X らがそのような不都合及びリスクを甘受するのは相当ではない。

よって、売買契約の目的を達することができないことから、瑕疵担保責任を理由とする売買契約の解除は有効である。

賠償額の概略は次のとおりである。ただし、慰謝料及び弁護士費用については、信頼利益ではないから認めない。

- ① 売買代金 4716万円～5010万円
- ② 別途負担金 10万円～100万円
- ③ 仲介手数料 50万円～150万円
- ④ 登記手続費用 34万円～73万円
- ⑤ 調査費用 各 92万円

2 仲介業者である Y 2 及び Y 3 の責任、

賠償額について

不動産の仲介業務を委託されたものは、信義則上、買主が当該物件を購入するかどうかの意思決定を行うに際して重要な意義を有する情報について説明告知する義務を負っており（宅建業法 35 条、47 条参照）、これに違反した場合、説明告知義務違反として賠償責任がある。

そして、不動産仲介業者は、消費者の立場にある買主が物件購入の意思決定をするに当って過不足のない情報を提供すべきであるから、説明告知する義務を負う事項は宅建業法 35 条に規定されている事項には限られない。

Y 2 及び Y 3 は、X らに対し、本件土地が軟弱地盤であるという事実を説明しなかったから、不法行為責任に基づく損害賠償の責任を負う。

賠償額の概略は次のとおりである。

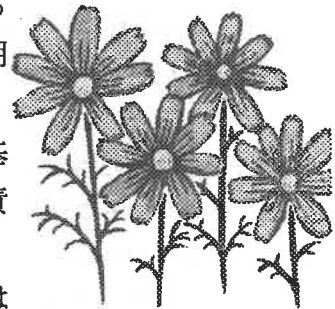
- ① 慰謝料 480万円～510万円
（評者注・売買代金の約 10% 相当額か）
- ② 弁護士費用 各 50万円

3 売主と仲介業者との関係

本件において、売主 Y 1 と仲介業者 Y 2 及び Y 3 とは、責任根拠が異なるため連帯して責任を負う関係には立たないことを付言する。

<評者コメント>

売買契約の解除を認めた点もさることながら、事実関係を沿って、不動産の仲介業者に対する説明告知義務違反を認めた点が特徴的だと思います。ただし、売主と仲介業者との関係や、仲介業者が賠償すべき項目については、さらに議論を尽くすべきと感じました。



連載～シックハウス症候群（４）

一級建築士 木津田 秀雄（胡桃設計）

※塗料について

住宅に使用される塗料が問題になるのは、溶剤と呼ばれる化学物質です。塗料は基本的に顔料と溶剤で構成されています。顔料だけでは塗ることはできないために、何らかの溶剤を混ぜることで塗りやすくしています。しかしこの溶剤も一定の揮発性がないと乾きが悪く、2回塗りを行なうまでの時間（オープンタイムという）がかかったり、次の工程に進むのに（床に塗った後に他の作業を行なうなど）時間がかかります。

溶剤にはトルエンやキシレンなどのVOC（揮発性化学物質）に分類されるもの、アルコールなど食品に使われるもの、植物から抽出したもの、水性塗料に使用される水などがあります。

これまで油性の塗料と言えばトルエンやキシレンを使用するのが常識でした。これらの溶剤は揮発性が高いためにすぐに乾燥して塗り上がり後のオープンタイムも少なくて済むことで作業性の向上にも適していました。しかしながら揮発性が高いことは、空気中に早く放散することでもあり、その放散した化学物質が人体に影響のある物質であった場合の影響は大きいと言えます。特にトルエン、キシレンは使用量が多く有害性も指摘されていたため、1998年の時点で厚生省（当時）が最初に示した「優先取組物質」の「3物質3薬剤」に含まれています。（連載2回目を参考にしてください）

トルエン、キシレンなどの溶剤を使用しない油性の塗料では溶剤にアルコールや植物の抽出物を使っています。アルコールは揮発性がありますが、そのものの毒性は強くないために使用されています。また植物抽出物については、基本的には化学物質を含みませんが、オレンジなどの柑橘系の臭いが強いために、化学物質過敏症の人などそれらの臭いに対応

できない人もいます。アルコール溶剤についても同様に、人によっては気分が悪くなるなどの症状が見られることがあります。油性塗料のうち、これらのものは自然系塗料・天然系塗料などと呼ばれていますが、単に素材にそのような原料を使用していることを示しているにすぎませんので、実際にどのような臭いがするのかなどを確認してから使用することが必要です。

水を溶剤に使用した水性塗料は、以前は雨に当たったり水をこぼしたときに問題が生じていましたが、改良が進み屋外用などの商品も出回るようになっていきます。また塗料を塗った後にも臭いが少なく室内空気の汚染も少ないようです。しかしながら顔料部分にアクリルなどの化学物質を使用していることが多く、その影響については不明です。水性塗料の中にもいくつかのVOCである溶剤が使用されているようです。

いずれにしても塗料を使用する場合には、見本塗りを行ない建築主に確認をしてもらうことが必要です。我々は30cm角程度の見本を作って夜就寝時に枕元に置いてもらい確認をしています。このようなテストを行なっているとやはり先の天然系、自然系塗料でも具合が悪くなる例が確認されています。また塗装済みの製品を使用する場合には、製造元にどのような塗料を使用しているか確認することも必要です。しかしながらその建材の使用量や場所によって対応度が異なりますので、要否の判断は建築主の症状を見ながらということになります。

トルエンやキシレンは揮発性が高いために早くに乾きますが、一定の期間は揮発し続けますので新築時には十分な注意が必要です。経験上、ホルムアルデヒドよりも早くに影響のない揮発量に落ち着くようです。ですからもしこれらの化学物質が原因と考えらる被害

にあった場合に、空気測定が必要であれば、速やかに測定を行なわなければすでに測定する段には放散量が規制数値以下になっているということも考えられます。施工業者などとの交渉で測定をする場合がありますが、入居当初の非常に濃度が高かった時の影響で体調不良になったような場合、数ヶ月後に測定しても指針値までの数値が出ない場合もあり、測定することが逆に施工者への免罪符になってしまうこともありますので注意が必要です。また測定の方法についても、労働厚生省が測定方法を提示していますので、その方法によらなければ正確な判断はできません。また繰り返しになりますが、労働厚生省の指針値は、健康な成人に対する数値であり、元々アレルギーを持っている人や、化学物質過敏症の人にとっての指針値ではないことを忘れないようにしてください。すなわち建材からの化学物質によって何らかの健康被害が出た場合に、補修する時の目標値としてこの指針値を使用することは、その人にとっての安全値にならないと考えたほうが良いと思います。

※壁紙、畳、CFシート、

断熱材などについて

その他の建材についてですが、まず面積の大きな物から取り上げます。壁紙は現在ほとんどがビニールクロスと呼ばれるものが主流です。壁紙の95%以上がビニールクロスですが、その中でも塩化ビニール（塩ビ）クロスが非常に多く使われています。しかしながら塩ビの焼却時にダイオキシンが発生することや使用中に可塑材や塩ビモノマーが放散しているのではないかと懸念されるなどの問題から塩ビを使用しないビニールクロスが商品化されています。ポリオレフィン系のビニールクロスなどがその代表例です。またビニールクロスのほとんどの商品には、不燃加工が行なわれています。マンションの相談で調べたところ壁装材料協会で使用しないことが確認されている難燃材である「三酸化アンチモン」などの有害な物質を使用している例もありました。最近では「水酸化アルミニウム」などの比較的問題のない難燃材が使用されている

ものが増えています。

壁紙の面積は大きいので、その影響も大きくなります。私達は基本的に布クロスや紙クロスを使用しており、法律で不燃処理された材料を使用しなければならない部分（火気使用室＝台所）以外には不燃加工のされていない壁装材を使用しています。



畳については、畳床に防虫加工をする必要がJISの規格にあるため、畳床に発泡スチロール状のものを使った場合でも防虫シートが縫い込まれています。この防虫シートは、スミチオンなどの農薬を染み込ませてあるもので、濃度が高い場合が多く、マンションなどで和室の部屋で寝ると気分が悪くなるなどの症状がある場合には、この防虫シートにも原因があることが多いようです。防虫シートは畳に縫い込まれている以外に、防湿・防虫シートとして畳の下に敷き込まれていることもあります。最近「健康畳」と称して炭化コルクや炭を入れた畳などがありますが、一般的に使用されているスタイロ畳や軟質繊維板（いわゆるダイケン畳）などと比較してもダニなどの影響に関しては変わりはありません。（健康被害を与えるダニは畳表の部分に生息するため）軟質繊維板などを畳床にした畳で十分だと考えますが、くれぐれも防虫シートと一緒に縫い込まないように注意する必要があります。



CF（クッションフロア）シートは、主に塩ビなどが使用されており、新築の建物では可塑材も含む臭いがします。特に洗面所やトイレなどの狭い空間で使用する事が多く、新築工事の完了時などには十分な換気ができていないこともあり、かなりきつい臭いがします。CFシートを施工する際の接着剤のなかに先にあげたトルエンやキシレンが使用されていることもあるため複合的な要因からの臭いだと思われます。



断熱材は現在のところ、グラスウールを使用しているケースがほとんどです。グラスウールに発癌性があるかどうかの議論は以前から

あり、現在では発癌性の恐れは少ないということになっています。またその製造時の接着剤にホルムアルデヒドが使用されているために、高温になった部分からはホルムアルデヒドの放散が見られるようです。グラスウールは湿気に対して弱く、基本的に室内からの湿気が断熱材に及ばないように、また壁内結露防止の為に防湿シート（ビニールシート）を断熱材の室内側に施工することが高断熱時には必須とされています。しかしながら施工業者の間では、断熱材の適切な施工や防湿の考え方がほとんど普及しておらず、（関西の）建て売り住宅程度では防湿シートを施工している現場は見当たりません。屋根裏小屋などで、ホルムアルデヒドの濃度が異常に高くなっている場合などは、高温になりやすいという条件の他、そこに使用されている合板や断熱材の影響も考えられます。



国土交通省は、性能表示制度の中に選択性とは言え、化学物質の濃度測定の数値を表示することを盛り込みました。この濃度測定方法は、30分換気した後5時間閉鎖後に測定することに決められています。この測定方法でホルムアルデヒドの指針値を下回るのことは、現在のハウスメーカーやマンションデベロッパーの対応程度だと夏場などでは非常に困難だと思われます。いわゆるFc0合板やE0合板を使用しても、その量によっては指針値を大きくオーバーすることが予想されます。この選択肢をどの程度選ぶ人がいるのかは不明ですが、性能評価証に労働厚生省の指針値も合わせて表示しないと、提示された数値の比較ができないことになります。（2001年8月1日より施行）参考ホームページ http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha01/07/070731_2_.html

※ある保育所の仮設園舎の建築について

最後にある保育所の改装で仮設園舎を建て

ることになり、堺市の仮設保育所でシックハウス症候群的な症状が出たとのニュースの直後であったために市も気を使って建材の選定を行なったようでした。そのうえで実際に換気の後5時間閉鎖して日中に測定を行なったのですが、ホルムアルデヒドは指針値の6倍の数値になってしまい、数日換気した後に測定しても減少していないという結果になりました。その後相談を受けたために、問題がありそうな建材にセラックニスを塗ることや、測定方法を「新築住宅」の方法から「居住住宅」の24時間平均の測定方法に変えるなどの提案を行ない、最終的には使用状況に近い状態で12時間平均値での測定を行ない指針

値以下になったことを確認した後に、早朝から換気を十分に確保することや室温を35度などにしないようにするなどのことで使用開始の判断をされました。労働厚生省の示している「新築時」の測定方法は、季節差も大きく同じ条件でも冬場では問題がなかった可能性もあります。また指針値が幼児を対象としたものでないことなども気がかりですが、市としても一定の対策をおこなったという判断であったのだと思います。



労働厚生省の測定方法には「新築住宅」と「居住住宅」の2種類の測定方法があります。しかしながら異なる測定方法になるにも係わらず、指針値はひとつしか示されていません。「居住住宅」の場合には、建物本体だけでなく家具や喫煙の有無などにも数値が左右されますが、実際に居住している環境中の濃度測定をおこなうという意味では有用だと思われます。ただ「新築住宅」の場合には、もっとも条件の悪い状態での測定になるため、指針値をクリアすることはかなり難しいことになりそうです。（ホルムアルデヒドの場合には、気温32度で相対湿度85%の場合、23度45%の約3倍の放散量になります）。

編集後記：国土交通省の住宅密集地における調査によれば『安全評価住宅』は34%に過ぎないとのこと。耐震調査を受けた住宅も3%程度。どこまでも不安な住宅事情です。

〒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