

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 21

2004年 3月1日号

代表幹事 木村 達也

事務局 太平洋法律事務所

事務局長 田中 厚

〒530-0054 大阪市北区南森町

1丁目2番25号 南森町i sビル4階

TEL 06-6365-7292

FAX 06-6365-7293

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

ライオンズマンション・シックハウス事件集団提訴について

ライオンズマンション・シックハウス被害者弁護団／事務局長

弁護士／三浦 直樹

1 事案の概要

大阪市北区所在のライオンズマンション（総戸数95戸）を新築で購入した20世帯の入居者らが、同マンション居室内で高濃度のホルムアルデヒドに曝露した結果、いわゆるシックハウス症候群に罹患するなどしたことから、同マンションの建築・分譲に携わった業者らに対して、リフォーム費用や健康被害慰謝料等の損害賠償を請求する裁判を提起した。1棟のマンションのシックハウスに関して、住民が集団提訴したのは、我が国でも初めてのケースであろう。

2 原告数、請求額等

20世帯、46名の原告らが、総額3億607万1770円を請求している。

3 弁護団

関西ネット事務局長の田中厚弁護士を弁護団長とし、当ネット会員を中心に、シックハウス問題に詳しい関根幹雄弁護士や中島宏治弁護士など弁護士14名、協力建築士1名からなる弁護団で取り組んでいる。

4 被告と責任論

売主である(株)大京に対しては、瑕疵担保責任、債務不履行と不法行為責任を、施工業者である大末建設(株)に対しては、不法行為責任を、部材メーカーである(株)ブリヂストンに対しては、製造物責任(PL)と不法行為責任を追及している。

5 事件の経緯

本件マンションは、平成11年7月6日に着工し、平成12年11月頃完成した。原告らは、平成11年12月から平成13年11月にかけて、マイホームとして本件マンションを購入し、平成12年11月から平成14年1月にかけて入居した。

入居後、原告らは、様々な心身の異常を感じるに至ったが、「シックハウス対策は万全」との大京のセールストークを信じていたために、いわゆるシックハウス症候群であるとは思ってもよらず、原因不明の症状に悩まされてきた。

その後、症状の重かったI氏（原告らには含まれていない）がシックハウス被害を疑い、平成14年3月、室内空気を簡易測

定したところ、厚生省指針値（ $0.1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ）を超える高濃度のホルムアルデヒドが検出された。

管理組合の要求により、大京は全住戸の空気測定を行うことを承諾し、同社から委託を受けた財北里環境科学センターが95戸中83戸の室内空気を測定したところ、9割を超える住戸で厚生省指針値を超える高濃度のホルムアルデヒドが検出された。

平均値は、厚生省指針値の約2倍の $0.19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ であった（原告らの住戸に関しても、平均して指針値の約2倍であった）。そこで、住民らは、大京に対して、管理組合を主体とした原因究明調査への協力とそのための費用負担を求めたが、大京側が拒否したため、交渉は決裂した。

その後、建築士が調査した結果、室内を汚染しているホルムアルデヒドの主要な放散源について、本件マンションの床下に広範囲に使用されているブリヂストン製の内装床ユニットのパーティクルボードがJIS規格のなかで最もホルムアルデヒドの放散量が多いE2であり、そこから放散したホルムアルデヒドが床下に高濃度で充満し、それが室内に流入していることが主な原因であることが判明した。

原告らは、シックハウス症候群に先進的に取り組んでいる東京の北里研究所病院を受診し、多くの者がシックハウス症候群との診断を受けたが、その後も、本件各居室内のホルムアルデヒドは刻々と居住者の健康を蝕み続けている。北里研究所病院の医師の話によれば、このまま放置すれば、症状が更に重度の化学物質過敏症に進み、極微量の化学物質にも反応するようになり、化学物質を全く遮断した特殊な環境でしか生活できなくなる可能性すらあるという。

6 調停での経緯

そこで、原告らは、話し合いによる早期解決を求めて、大京、大末建設、ブリヂストンに対して、平成15年8月11日、大

阪簡易裁判所に調停を申し立てた（前回の関西ネットニュースで、調停申立書の骨子をご紹介したものである）。

同年10月から平成16年1月にかけて、計4回の調停期日が持たれ、第1回および第2回期日においては、原告らは、調停による早期解決を希望し、被告らも調停での解決に誠実に対応する旨回答していたが、被告らは、第3回調停期日において、その態度を急変させ、調停での解決は困難であるとし、第4回調停期日においても被告らの意向は同様であったため、調停は不成立となった。

そのためやむなく、原告らは、平成16年1月29日、本件訴訟を提起した。

7 本件訴訟の意義

シックハウス問題については、わが国においても平成6年頃から大きな社会問題となり、平成9年6月に前述の厚生省指針値が示されている。

本件マンションは、厚生省指針値の公表から2年近く経過した平成11年3月頃に設計され、平成11年7月から平成12年11月に施工され、平成12年11月以降原告らに引き渡されたものである。そして、本件では床に広範囲に使用された内装床ユニットのE2のパーティクルボードが主たる原因で室内が高濃度のホルムアルデヒドに汚染されていることが判明している（なお、厚生省指針値をクリアするために平成15年に施行された改正建築基準法においては、E2のパーティクルボードは使用が禁止されるに至っている）。

すなわち、本件は、厚生省指針値設定以前の建物のため業者の予見可能性が否定された過去のシックハウス裁判例（横浜地裁、札幌地裁、東京地裁の各判決）とは異なり、厚生省指針値およびこれを受けた設計施工ガイドラインの後に設計・施工された建物であるから、予見可能性は十分認められると考えられる。

なお、本訴では、売主の瑕疵担保責任、部材メーカーの製造物責任も追及しているが、これらの責任については、客観的な瑕疵ないし欠陥があれば足り、過失は要求されないもので、予見可能性は問題にならない。

また、主たる原因物質の放散経路が解明され、主要な発生源が特定されていることから、PL法による救済も可能な事案である。

我々は、史上初のシックハウス被害者勝訴判決の獲得を確信している。

大阪市住宅局建築指導部監察課との懇談会・報告

建築士／木津田 秀雄

開催日：平成15年12月3日

午前9時30分～12時

場 所：中之島公会堂

〈出席者〉

弁護士：田中、重村、平泉、八木、鳥居、
鳥川

建築士：川崎、三木、辻、佐藤、野村、北尾、
佐賀、萬川、尾崎、中村、木津田

教員他：用具（新聞記者）、一棟（大学教員）、
佐藤（関住協）（順不同・敬称略）

大阪市住宅局建築指導部監察課／小島一三課長代理を迎えて懇談会を持った。

予め関西ネット会員から欠陥住宅に関する建築行政に対する質問事項を募集し、その内容を事前にお伝えした上で、その回答をいただくという形式で懇談会を持った。

当日は、(1)中間検査の効果と実状、(2)違反建築の増減、(3)検査員として注意している内容、(4)完了済証の交付状況、(5)民間確認検査機関の状況と行政との関係、(6)シックハウス対応の状況等、多彩な内容のお話しをお伺いすることができ、また質疑応答・意見交換などを行うことにより、有意義な懇談会とすることができた。そのうち主要な内容を以下に報告する。

1. 大阪市では、中間検査制度を平成12年度5月より5年を期間として導入している。その結果、全体的に建物について違法

意識が高まっており、管理用検査を受検する件数が、中間検査導入前では15%程度であったのが、50%弱までになっている。またいわゆる悪質な欠陥住宅（2階建てで申請して明らかに違法な3階建てを建てるなど）は少なくなっている。中間検査の受検率としては、小規模建物（木造3階）では平成13年では87%、平成14年で90%となっている。平成14年から開始した鉄骨3階建てについては、65%となっている（年度をまたがって中間検査を受ける物件もあるため低くなっている）。

2. 違反建築については、銀行に対しても違反建物に融資をしないように働きかけるなどしており、金融機関にも完了検査済証を求めるところが増えており、効果が出てきている。

3. 監査課は、実際に検査を行っている課であるが、検査のポイントとしては、木造の場合は、筋かいなどの構造体、柱の緊結金物などを重点的に見ており、1軒あたり30程度かけている。また鉄骨造の場合には、溶接の目視検査や基礎の形状、ミルシート（鉄骨材などの証明書）などを確認している。

4. 完了済証の発行は、昭和55年においては11%程度であったのが、平成11年には17.1%になり、中間検査が導入された平成12年には28%、その後34%、47%と推移しており、平成15年は50

%強になると想定される。

5. 民間確認検査機関については、現在93機関ある。大阪市では民間で確認申請を提出する場合でも、一旦、市役所に調査票を出してから各機関で受付を行っており、受け付けた段階で概要書を行政に送付してもらっている。また確認済証や、中間検査などについても、その都度報告を行政にしてもらっている。中間検査が不合格になった場合には、市役所から工事中止命令が出ることになっている。

6. 民間確認検査機関であっても、消防署の同意などが必要であり（一定規模のマンションなど）、一定の規模の建物であれば、条例などのチェックのために行政が内容を把握することができる。行政では、情報公

開条例を使って、個人情報の公開が可能であるが、民間確認検査機関の場合、情報公開条例が適用されないの、機関によって公開の基準が異なり、まちまちである。民間機関と行政の連絡会議もあるので、そのような場で議論が必要である。

7. シックハウス規制については、工事監理者に使用した建材についての工事監理報告書を完了検査提出書類として提出を義務づけており、一定の成果はあがっていると考えられるが、民間確認機関が95%程度の物件を担当しており、行政のみでの立場で建築業会全体の話は正確にできない。またホルムアルデヒド以外のトルエンやキシレンについても対処が必要であるとの認識を持っている。

損害賠償請求事件・勝訴報告

弁護士／鳥居 玲子

平成15年11月26日 大阪地方裁判所判決

平成14年（ワ）第10035号 損害賠償等請求事件

大阪地裁建築専門部で、仲介業者の説明義務を認める勝訴判決が出ましたのでご報告します。

<事案>

事案は、築後10数年を経過した鉄骨造り4階建ての中古住宅及び敷地を購入後、住宅自体が著しく傾いている（1mにつき20mm、建物全体の高さからすると約20cm）ことが判明したという事案です。買主は、購入前に2回住宅を見分していましたが、建物の傾斜にはまったく気づきませんでした。

しかし、契約時に読み上げられた重要事項説明書の「建物の傾き」欄において、『（傾きを）発見している 但し、2F・3F床』と記載されていたため、その意

味を買主側仲介業者に確認したところ、「おそらく、台所の水周りの床が、根太が腐って落ち込んだんでしょう」「根太をとって直せば直ります」との説明を受けたため、それを信じて売買契約を締結しました。

その後、風呂やベランダの排水がうまく流れない、物が転がる、サッシが勝手に開く等の現象に気づき、建物そのものが大きく傾いていることに気づいたものです。

住宅紛争処理の参考となるべき技術指針（平成12年7月19日建設省告示第1653号）において、建物の傾斜に関しては、壁又は柱、床のいずれについても、1000分の6以上の勾配の傾斜が

ある場合には、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が高いとされているところ、本件住宅では、1000分の20を超える傾斜が認められ、長期間の居住の場合には、平衡感覚に異常を来す可能性すらありました。

そこで、売主に対し瑕疵担保責任に基づく売買契約解除及び損害賠償、不法行為に基づく損害賠償、仲介業者に対し調査義務・説明義務違反に基づく損害賠償として、補修費用等約900万円の支払いを求めました。もっとも、売主の瑕疵担保責任については、売買契約書において責任が限定されており、売主が知りつつ告げなかったことが必要であったため、重要事項説明書の記載の解釈が争われることが予想されました。

また、仲介業者の調査義務・説明義務違反を認めた判決は少なく、見通しは決して明るいものではありませんでした。

なお、訴訟提起前に、ネット所属の木津田建築士に依頼して簡易な調査を行い、報告書を書証として提出していたため、瑕疵の存在は明らかとされ、瑕疵の有無は主要な争点とならずに済みました。

売主は、傾斜という瑕疵を知っていたが見分けないし重要事項説明書において告知済みである、またそもそも「隠れた瑕疵」に該当しないとして責任を争いました。仲介業者らは、住宅の品質についての調査義務はなく、また住宅の傾斜について知らなかった以上説明義務違反も認められないとして争いました。

訴訟進行は、建築専門部の特性を活かしたものとなりました。現地における進行協議期日で、裁判官が本件住宅を直接検分した上、購入前の見分程度で買主が傾斜に気づくことは困難であったとの心証が早い段階で示されました。

争点整理期日以降、裁判所は、心証を明らかにしたうえで強力に和解を勧めま

したが、売主に対して和解を説得した代理人弁護士が売主によって解任されるなどした挙げ句、和解は成立せず、関係人に対する尋問が行われました。

尋問の結果、売主側仲介業者の担当者が、床の傾斜を感じ取っており、建物そのものの傾きを指摘して購入を断る客がいたことを知りながら、床の傾斜の原因について調査をしなかったことが明らかになりました。それにもかかわらず、担当者は、買主に対してその事実を一切告知せず重要事項説明書に曖昧な記載をし、記載について質問した買主側仲介業者の担当者に対し「水回りの根太が腐っているために床がへこんだのではないかと誤った憶測に基づいた説明をした事実が判明しました。

また、買主側仲介業者の担当者は、建物の傾斜については知らなかったものの、売主側仲介業者の誤った憶測に基づく説明を鵜呑みにし、重要事項説明書の記載について「建物の傾きではない」「水回りの床の部分のへこみであって、根太をとって直せば直る」と述べたことが明らかになりました。

買主としては、売主がほぼ無資力であることから、仲介業者の責任を追及すべく、仲介業者の調査義務違反、告知義務違反を強く主張しましたが、これまで仲介業者の調査義務違反・告知義務違反を認めた裁判例は少なく、裁判所の判断が待たれました。

<判断>

裁判所は、売主及び各仲介業者の告知・説明義務違反を認め、損害として約500万円の賠償を命じました。

売主の瑕疵担保責任についての判断は以下のようなものでした。まず、判決は、本件住宅の傾斜が重大な瑕疵であること、売買契約前の見分時において買主が傾斜に気づくことは容易でなかったことを認

めました。また、重要事項説明書の記載は床の傾斜を表示したものであって住宅そのものの傾斜を表示したのではなく、売主が瑕疵を告知したものとはいえないと認定しました。

しかし、重要事項説明書の記載が一義的でない以上、買主としては売主に対し、傾斜の有無を直接確認する等の方策をとることができたにもかかわらずこれをせず、大した不具合ではないと安易に考えた点に一定の過失が認められるとして、瑕疵が隠れたものとはいえず、売主の瑕疵担保責任を認めることはできないとしました。

もっとも、売主は、本件住宅の傾斜に気づいていながら、これを告知しなかったものであるから、告知・説明義務違反が認められ、不法行為責任を負うものと判示しました。

次に、売主側仲介業者については、建物の傾斜について疑わしい状況にあったものと認められ、このような場合、担当者としては少なくとも売主に対し、床の傾斜の原因を尋ねたり、外観を目視したり、ボールを転がしてみるなどの簡易な手段により、建物自体が傾斜している事実を容易に認識できる可能性があり、かつそのようにすべきであったにも関わらず、これをしなかったとして、不法行為責任を認めました。

また、買主側仲介業者については、その担当者が、売主側担当者の憶測による意見を補強し、原告が建物傾斜に関する事実について客観的に正確に認識するのを妨げたとして、仲介契約上の注意義務

違反を認めました。

しかし、買主にも、床の傾きについて情報を得ながら売主本人に直接確認しなかった点において一定の落ち度があるとして、売主、各仲介業者らのそれぞれに対し、3分の1の過失相殺を行いました。

<私見>

この判決は、買主が、住宅の傾斜の有無について、売主本人に直接確認しなかったことをもって、売主の瑕疵担保責任を否定し、また、売主及び仲介業者らとの関係で過失相殺の基礎としています。

しかし、売買契約段階で、仲介業者の担当者が明確に住宅の傾きを否定したという状況において、不動産の素人である買主が、住宅そのものの傾斜を疑い、これを売主に直接確認することは一般的に見て期待できず、これを買主の過失と評価することに疑問が残ります。

そもそも、傾斜を知りつつこれを告知しなかった売主に対して、買主が念を入れて再確認することに意味があるとは考えられず、これを売主との関係で過失相殺の基礎とすることは、明らかに不当といえます。

もっとも、上記の点以外においては、仲介業の実情に配慮しながらも、きめ細かな事実認定の上で不動産のプロである仲介業者の責任を認めており、大きく評価できる判決といえます。

全体的に、売主、買主、仲介業者らの痛み分けともいえる内容となっており、各当事者の利益衡量を重視した結果、上記のような法律構成になったものと考えられます。

全国ネットのホームページもぜひご覧ください

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>

新人研修・歓迎会

(和9 第千一第3 第千・会士題共通大) 会盛類 弁護士／鳥居 玲子

難会保難事・事第1や本西関

35\11

11月14日、大阪弁護士会にて、恒例の新人研修・歓迎会が催されました。

10月始めに大阪弁護士会に入会したばかりの新人弁護士のほか、ネットの活動に興味を持たれた弁護士の方々の参加もあり、建築訴訟に対する興味の高さに歓迎側が驚かされました。

始めに、田中厚事務局長から、「風で揺れる鉄骨造りの住宅」の事案と、この事案を調停にて解決するまでの過程について、紹介がありました。報道番組で放映されたVTRを見ましたが、鉄骨造りの住宅がわずかな振動で揺れる様子が手に取るようにわかりました。この現象の原因はそもそもの鉄骨の構造にあるとのことで、地震等により大きな揺れが住宅に加わった場合、構造そのものが耐えられなくなるものと考えられ、改めて構造上の欠陥の恐ろしさを感じました。この件は、調停により勝訴的な解決となったようですが、そこに至るまでに、建設業者の売却物件の仮差押えを断行するなど、苦労と手間をいとわない田中事務局長の姿勢に頭が下がりました。新人弁護士のみなさんにも、大変参考になったのではないかと思います。

次に、川崎建築士（相談部会長）から、スライドによる欠陥住宅事例の紹介と説明がありました。通し柱を継ぎ足している住宅、滝のような雨漏りがある住宅など、新人弁護士の間からも苦笑が漏れるほどの手抜き工事が次々紹介され、このような工事が平然とまかり通っていたこ

とに、ゾッとしないではいられませんでした。新人弁護士の方々も、同じ気持ちになられたのではないのでしょうか。



新人研修の様子

最後に、重村弁護士から、ワンランク上を目指した訴訟活動について講義があり、訴訟に至るまでの情報収集方法などについて、熱弁を振るっていただきました。熱い講義は迫力満点で、弁護士3年目の私にとっても、大変勉強になる話ばかりでした。

会の終了後は、重村弁護士お気に入りの中華料理店で懇親会があり、大いに盛り上がりました。盛り上がりすぎて、日付が変わるまで飲み歩いた会員もおられたようですが…。

懇親会の新人弁護士自己紹介の際、弁護士1ヶ月目にして建築紛争に苦労しているとのお話もあり、欠陥住宅問題が消費者問題として一般に定着してきたと実感しました。新人弁護士の皆様には、この会を通じて、ネットの目指すところをご理解いただけたのではないのでしょうか。多数の入会と今後の活躍が大変楽しみです。

活動報告・予定

＜前回のニュース以降の活動日誌＞

＜平成15年＞

- 11/14 新人歓迎会（大阪弁護士会・午後6時～午後9時）
- 11/26 関西ネット幹事・事務局会議
（太平洋法律事務所・午後6時30分～）
- 11/29・30 全国ネット長野大会（出席：木津田秀雄、田中厚、中島宏治、平泉憲一、三浦直樹）
- 12/3 大阪市住宅局建築指導部監察課との懇談会
（中之島公会堂・午前9時30分～12時）
- 12/6 個別相談会（北浜ビジネス会館・午後1時～午後5時）
- 12/24 関西ネット事務局会議
（太平洋法律事務所・午後6時30分～）

＜平成16年＞

- 1/26 関西ネット幹事・事務局会議
（太平洋法律事務所・午後6時30分～）
- 2/4 関西ネット事務局会議
（太平洋法律事務所・午後6時30分～）
- 2/7 個別相談会（北浜ビジネス会館・午後1時～午後5時）
- 2/23 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所・午後6時30分～）

＜今後の予定＞

- 3/6 関西ネット第7回総会（エルおおさか・午後1時～6時）
- 4/3 個別相談会（北浜ビジネス会館・午後1時～午後5時）
- 4/20 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所・午後6時30分～）
- 5/24 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所・午後6時30分～）
- 5/29・30 全国ネット高知大会
- 6/17 関西ネット事務局会議（太平洋法律事務所・午後6時30分～）
- 7/2・3 欠陥住宅110番
- 7/10 個別相談会

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

編集後記：はじめまして、吉田と申します。前任の用貝さんの後を引き継ぎ、今号から私が編集を担当することになりました。以前は、関東ネットの広報・編集に携わっており、今回から関西ネットということで、何かと欠陥住宅問題とは縁があると感じている今日この頃です。

〒530-0054 北区南森町1-1-26 日本消費経済新聞社 吉田 拓矢

☎06-6314-1191、FAX06-6360-2525 メール taku@nc-news.com