

ADRの現場から

16

話し合いでトラブルを解決

裁判によらず、当事者同士の話し合いによってトラブルを解決するADR（裁判外紛争解決手続）。ADRは裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟さをもったトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず、不動産・建築事業者にとっても有益な制度であるといえる。事業者は当事者同士の板挟みとなり時間と労力を浪費していくケースも多くあるが、ここでADRという話し合いによる具体的な解決策を提案することは、非常に前向きなことだ。今回は、法務大臣認証機関である（一社）日本不動産仲裁機構が取り扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「シックハウス診断士」が今まで経験してきたトラブルとの関わりを、特定非営利活動法人シックハウス診断士協会の神田紀男代表理事から紹介してもらう。



神田紀男代表理事

家の新築、リフォームなどをきっかけにして、「部屋に」と頭痛やめまいがある「セキが出る」「目がチカチカする」などの症状が出るシックハウス症候群。建築基準法の改正により、03年7月1日からシックハウス対策が義務づけられ、内装の仕上げなどに制約が課されるようになってはいますが、いまだシックハウスに関する消費者トラ

ブルは多く発生しています。ここでは、シックハウス診断士に寄せられた2つのトラブル事例を紹介します。

1つ目の事例は、分譲住宅を購入したAさん。購入後、奥様が「頭痛・めまい・湿疹」の症状で体調を崩されたため、病院を受診したが原因が不明。医師に症状発症までの経緯を伝えると、シックハウス症候群が疑われるとのこと。販売先のメーカーにこの内容を伝えても「建築確認を取っており違法性はない」と素っ気ない対応をされたため、第三者機関に室内空気測定を依頼。しかしその結果は

シックハウス診断士

厚生労働省の定められたガイドラインの数値以下の結果でした。弁護士にも相談しますが「建築確認が取れた物件であると共に、仮に測定した結果が厚生労働省のガイドライン値を上回ったとしても、そこに対する法的規制がないため裁判をしても勝ち目がない」とのこと。結局、Aさんは泣き寝入りをするという結果になりました。

この2つの事例からは「現状、建築基準法にのっとり建築された物件である場合、例えシックハウス症候群を発症しても裁判において住んでいる側が勝つのは難しい」ということが分かります。だからこそ、裁判でなくADRの話し合いによって「住み手の気持ちや要望」を組んだ解決策を求めるとは、非常に大切なことだと思います。

●法務大臣認証ADR機関（一社）日本不動産仲裁機構 電話03（3524）8013 ※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。

●「シックハウス診断士」資格実施団体 特定非営利活動法人シックハウス診断士協会 電話03（3524）7127

裁判に勝てないと泣き寝入りも

「目の乾燥が激しい、喉のイガイガ」により体調を崩したシックハウス症候群が疑われたために弁護士に相談。第三者機関に室内空気測定を依頼した際は、物件を販売した不動産会社側も弁護士を立てて現地調査に同行。室内空気測定の結果、アセトアルデヒド濃度は厚生労働省のガイドライン値を上回っていました。しかし、建築基準法ではこれを規制していないため法的には特に問題がないということと、リフォームに使用した建材も特に問題がないとのこと。Bさん側が引き下がる形となったのです。