

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「カビ・ダニ測定技能士」が、過去現場で関わってきたカビをめぐるトラブル事例を一般社団法人日本環境保健機構の佐川久美子会長から紹介してもらう。

世界「カビ」が成長しやすい国
カビにとって最も快適な環境は気温20度から30度、湿度70%以上であり、この条件下でカビは繁殖し、成長します。温暖で多湿な日本は、カビが成長しやすい条件が世界で最も整っている国の一つなのです。そして、住宅に生えたカビを放置しておくこと、書

らす人の健康を害することがあります。カビの健康被害としては一般的に、①アレルギー喘息、②シックハウス症候群、③皮膚炎などが知られています。

健康被害を訴え

カビの存在は、賃貸住宅に関するトラブルを引き起こすこともあります。その多くは、入居者が物件に発生したカビによって臭いなどの不快な思いをしたり、健康被害を訴えるといったものです。

賃貸管理会社A社は入居者B氏より、「物件がカビだらけで住み続けることができないから退去す

カビ・ダニ測定技能士

たことが分かりました。確かに、カビの発生状況が一般的なものであり、建物の構造上の問題が主な要因であれば、原状回復費用を退去者が支払う必要がないケースが一般的ですが、このケースでは明らかにB氏にその責が求められるものでした。

通常損耗超え

国土交通省の「原状回復をめぐるとのトラブルとガイドライン」には「一般的に考えて当たり前の日常清掃を行っているなかっただけで発生したカビについては、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多い」という要旨があり、B氏に原状回復費用を請求することには正当性があると考えられます。

自ら発生条件を作る

当然、B氏は原状回復費用としてのクリーニング代金の支払いを拒否。しかし、A社が調査をしたところ、同室におけるB氏以前の入居者からはカビ被害の報告を受けたこともなく、原状回復時にひどいカビを除去したといった記録も残っていませんでした。このA社とB氏のトラブルは、話し合いによる解決の場が設けられることになりました。

話し合いでは、B氏は日常的に清掃や換気などを行っておらず、自らカビが発生する好条件を作り上げていたことが分かりました。結果として、B氏はA社に対する引越費用の請求を取り下げ、原状回復費用も支払うことに同意しました。一般的に「カビ」というと、建物の構造上の問題と判断されることも多いですが、このように入居者側に問題があることもあるのです。

●法務大臣認証ADR機関
一般社団法人日本不動産仲裁機構 電話03(5524)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。

●「カビ・ダニ測定技能士」資格実施団体 一般社団法人日本環境保健機構 電話03(5569)8270



佐川久美子会長

賃貸住宅のカビ被害トラブル