

## 建物外装材の施工不備に関する公開質問・・・〔例〕

当方が平成20年7月30日にK建築会社に対して指摘を行っていた建物外壁透湿防水シートの設置位置の不備や通気工法の不備等に関する一連の問題について。

1. 通気胴縁材自体を守るためとは言え、わざわざ外装材メーカーが保証すらない施工方法をとる必要があるのでしょうか。他社では防腐処理を施した胴縁材を使用して対処しているところもあるのです。また、防腐処理を施すことが自社の施工方針に反するのであれば、檜材等を使用して対処することもできるはずですが。外装材は永年外部に曝される場所です。その外装材の品質の確保を犠牲にする正当な理由はありますか。

また、自社の施工方針といっても、外部に使用する部材についての防腐剤の使用は特段に制限されていないどころか、瓦屋根標準設計施工ガイドラインでは棟補強用芯材（芯木）等についてはむしろ「適切な防腐措置を施したものを使用する。」としているのですが、貴社はこのように外部にさらされる可能性のある部分（木材）についても、何らの措置もしない部材を使用してこれまでも施工してきたのですか。

2. 貴社の見解は「外装材より通気胴縁材のほうが耐久性が短いと思われるため、当社では建物全体のことを考え、その通気胴縁材の耐久性を重視して透湿防水シートを胴縁の外側に張っている」とのことですが、貴社の通気胴縁材の厚みは21ミリが使用されており、他社では平均で15ミリ又は18ミリ厚の胴縁材が主に使用されています。よって、貴社の胴縁材は他社より丈夫であるものと思われます。

外装材自体については、例え九州であっても寒暖の差のある地域や時期・条件等によっては外装材の裏面には結露水の発生が認められ、更に、万一風雨による雨水の侵入があった場合など、貴社の施工方法では透湿防水シートと外装材の裏面が密着した状態であるため、外装材自体が呼吸できずに浮き・反り（変形）・亀裂・外装材自体の劣化が促進される、又は回避されない等の不具合が発生します（寒冷地では凍害による不具合が現実的に認められている）。尚、これらのことは建築士等であれば誰もが承知している一般的な知識でもあります。

各外装材メーカーとしては《住宅の品質確保の促進等に関する法律》への対応として、これまでの外装材の施工不良（上記しているような施工不備）による補償事故を防止し、更に製品の品質の確保を目的として平成13年4月より外壁通気工法とするなどの施工基準を厳守事項として明確に規定しました。他社より丈夫な胴縁材を使用しながら、それでも外装材自体の品質や耐久性等の性能をあえて犠牲にしてまで必要に胴縁材のみを守るという独自論は全く理に適っていないと思いますが如何でしょうか。

3. 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の枠組壁工法住宅工事仕様書及び木造住宅工事仕様書（フラット35）の仕様書にも断熱工法による例外はあるものの、透湿防水シー

トの設置位置は図解にてきちんと明記されており、また、各外装材メーカーの設計施工マニュアルにもきちんと図解を持って指示されています。貴社の施工方法が「正しい又は適切である」とした公に証明されるような文献等が存在していますか。

4. 貴社の建物の外壁透湿防水シートの設置位置はこれまで全て通気胴縁材の上（外側）つまり、外装材の裏面と密着した状態で張られており、外装材側からすれば、明らかに通気工法とはなっていません。各外装材メーカー及び、そのメーカー15社でつくる日本窯業外装材協会（NYG）では、外壁通気工法としていない場合など、建築会社の施工不備による瑕疵がある場合は其々のメーカーは製品保証をしないと規定しています。

消費者（建築主）にとって家造りは一生の買い物といっても過言ではありませんが、当社の一般アンケート結果でも現時点でほぼ100%近い方が『外装材に製品保証があるのなら製品保証のしてもらえよう施工をしてほしい』そして、『外装材メーカーが製品保証をしない施工をするなどと、契約前に詳しいリスク等の説明を受けていたならばその建築会社とは契約しない』との回答が寄せられています。このことをどのように捉えますか。

5. 貴社が使用しているネオマフォーム（断熱材）の製品開発販売会社である旭化成断熱材営業部の見解によれば、『外装材と透湿防水シートを密着させて張っているなどのことは聞いたことがなく、通気胴縁とネオマフォーム（断熱材）の間に張って頂くようにしている』とのこと。また、『建築会社等に対して必ず外装材メーカーに確認をした上で施工して下さい』としていることに加え、『外装材メーカーと品質保証や製品保証等に関する整合性をとって頂くように促している』との回答でした。

この件について、貴社の工法は各外装材メーカーと品質保証や製品保証等に関する整合性が明らかに取れていませんが、各外装材メーカーと協議や確認をされたのですか。

6. 貴社の旧客には『パンフレットを見せて契約しているから問題ない』ということでしたが、そのパンフレットには不適切な位置に透湿防水シートが張られているにも関わらず、その妥当性については“専門家の意見を聞いて作ったのだから問題ない”という見解でした。一般の素人の方がそのパンフレットを見たところで適切な説明もされずに透湿防水シートの設置位置が間違っているのかが判断できるとお考えでしょうか。また、そのパンフレットには「\*この場所に透湿防水シートを設置していれば外装材メーカーの製品保証がなされる施工方法ではありません。そして、その理由は・・・」などと、施主にとって不利益な事はどこにも一切記載されていません。

このことは消費者にとって著しく公正な取引を阻害する行為であると思いませんか。

7. 貴社からは「有識者又は専門家等の意見を聞いてこのような施工方法を取っているから問題ない。」との返答がなされました。また、「その専門家の名前は迷惑がかかるから出せない」とのことですが、では、その専門家の方が貴社の顧客に対して建物にと

って外装材の製品保証がなされない施工とはどのようなリスクがあるのかを『説明せずに契約して良い、又は了解を取らずに引き渡して良い。』などと言ったのですか。更にその専門家の方は『指摘を受けたら黙って引き渡しをした後からホームページ等で妥当性を主張すれば良い』などとアドバイスをされたのでしょうか。

8. 本来は、建築契約をする前に消費者（建築主）にとって不利益な事もきちんと誠実に説明をしたうえで契約すべきものを何故、建築中になって説明するのでしょうか。何故、引き渡し時には説明せず、引き渡し後などにホームページなどで出すのでしょうか。

9. 透湿防水シートの設置位置について他の建築主の方に尋ねたところ、『外装材の施工不備に関する事など、どちらが正しいのか正しくないのかさえ知らないものを“どちらが良いですか”などといきなり聞かれても分かるはずがありません！何のことか、どの部分のことかさえ分からず、その上「当社がこれまでやってきた方法です。外装材メーカーが保証をしてくれなくても当社には10年の瑕疵保証が義務付けされているのですから、当社が保証します。」などという施工会社としての見解が付け加えられれば、何の事が自体が分からないのですから、当然“お任せします”などの返事しかできない』とのことでした。各外装材メーカーが何故外壁通気工法にしなければ10年の基材保証（補償）をしないとしているのか「自社の見解」を言うのではなく、その理由を具体的に何故説明しないのですか。

10. 製品保証があるものについて、建築に限らずとも食品であれ、家電製品等であれ、消費者は当然その安心安全等の製品保証があるもの、成されるものと信じて購入しているのです。例え独自の工法であったとしても、数千万円もする建物（外装材）について製品保証すらしてもらえない工法であること等を貴社は最初から知っていたのですから、建築契約前に契約者（施主）にきちんと説明をしておく責任があると思いますが、貴社は“建築基準法に抵触してさえいなければ、瑕疵でもなく欠陥でもなく、事前に説明をしておく程のことではない”とお考えなののでしょうか。

11. 貴社は本年8/11に『完成間近の建物の建築主には一軒一軒説明をして了解を得た上で引き渡します。信用して下さい。』と私どもに言われました。実際に担当現場監督に確認しましたところ（8/26）『自分は社長が“私とその客には説明等をしておくから、そのまま引き渡しをして良い”などという指示があったので、自分は黙ってそのまま引き渡しただけです。』という返事が返ってきました。結果的に現場監督に口止めをした形で引き渡しをしたことになりませんが、何故説明をしないままその建築主に黙って引き渡しをしたのですか。

貴社から何らの説明もなされず引き渡しを受けた施主は、貴社に対し感謝をしながら引き取りをしたのでしょうか、後から施工不良による瑕疵があるなどのことを知ったとしたら、どのような思いをするのか想像ができますか。

12. 外装材メーカーの製品保証は確かに原則として施工会社に対して発行されるものであり、事前に施工会社が自主的に自社の為や建築主の為に要請をしておいて、自社チェックを行った上で保証書の申請を外装材メーカーにするものです。貴社の見解によれば“外装材メーカーの保証は建築主に対して保証するものではなく、施工会社に対してのみに保証書は発行されるものだから、建築主には関係がない”また、“自社（建築会社）には瑕疵保証や瑕疵担保責任があり自社が建築主に保証するのだから外装材メーカーの保証などは建築主には関係ない”と言っているのと同じですが、いくら建築に素人の消費者（建築主）の皆さんであってもそんなに愚かではありません。

一般の方が例え最初から外装材自体に製品保証があることを知らない場合が多いとしても、製品保証があるのであれば、誰もがその製品保証がなされる施工をしてもらえるものだと思っています。誰も、わざわざ外装材の持つ品質や性能を下げるような標準以下で施工される建物を発注することは有り得ません。

外装材メーカーが製品に対する保証をしないとしているのは主に外壁通気工法にしている場合など「施工自体に瑕疵がある場合」と保証ガイドに明記しています。

例えば、施工自体に瑕疵がある場合で35年経った建物（外装材）の状態と、10年の製品保証がなされる正しい施工がなされた上で35年経った建物（外装材）の状態についてどちらも同じだと言えますか、そのことを保証できますか。また、本来の外装材の持つ品質と性能が確保できるという根拠がありますか。

建築会社側からすれば“建築会社には10年の瑕疵担保責任があるから問題ない”といっても、建築主側からすれば設計や施工自体に瑕疵があっても建築会社の瑕疵担保責任は10年間しかないのです。**健康的な家造りも大切ですが、健全な家造りももっと大切です。**貴社を信じて契約されたお客様の為に外装材メーカーの製品保証がなされる適正な施工をしてさしあげるのが本当の信頼関係であり、建築会社（請負業者）としての義務責任であると思いますが如何でしょうか。

以上

平成20年10月3日

KJS九州住宅検査システム  
（住生活エージェント）  
代表 山崎 亮一

## 注記

以上に記載した事柄や質問は全て事実に基づいて作成しておりますが、特定の建築会社を非難することが目的ではなく、消費者の知る権利を尊重し、且つ、消費者サポートの一環として建築契約や建築自体に関する情報の提供をすることを目的として発信しています。従って、今回は『建物外装材施工時の不備等に関する建築会社への質問書の例』とした形で掲載をしています。

上記の件について、外装材自体に製品保証があることや施工不良による瑕疵があった場合、各外装材メーカーが製品の保証をしないことがある等のことを知った建築主の殆どの方が口を揃えていう言葉は“**そのことを先に聞いていたなら契約はしなかったのに**”ということであり、建築主にとってはそれほど重要なことなのです。

また、建物外装材の施工不良については品確法に定義されている『目的物が契約された内容や社会通念上必要とされる性能を欠いていること』に十分抵触している**瑕疵**と思われますが、皆さんはどのように思いますか？

関連；[KJS レポート 40](#)、[KJS レポート 57](#)、[KJS レポート 57-2（緊急アンケート）](#)