

# ADRの現場から

51 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「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。

## カビ・ダニ測定技能士

いから退去する」という連絡を受けました。更に、B氏は引越し費用を支払ってほしいと要望。B氏の言い分としては、「建物の構造上の欠陥だから、管理会社側で責任を持ってほしい」とのことでした。B氏が退去した後、A社の担当者が物件に行ったところ、確かにカビだらけ。玄関から天井、浴室や室内に至るまでカビだらけでクリーニング業者も見ることがない、といった状況でした。

**通常損耗超え**

国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」には「一般的に考えてたり前の日常清掃を行ってなかったことよって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」という旨があり、B氏に原状回復を請求することには正当があると考えられます。

結果として、B氏はA社に対する引越費用の請求取り下げ、原状回復費用も払うことに同意しました。一般的に「カビ」というと、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。

### 世界一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と、専

### 健康被害を訴え

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。

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。



佐川久美子会長

## 賃貸住宅のカビ被害トラブル

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人の健康を害することが

●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(35248013)

●「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(68090)8270

※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。