

K J S レポート 57

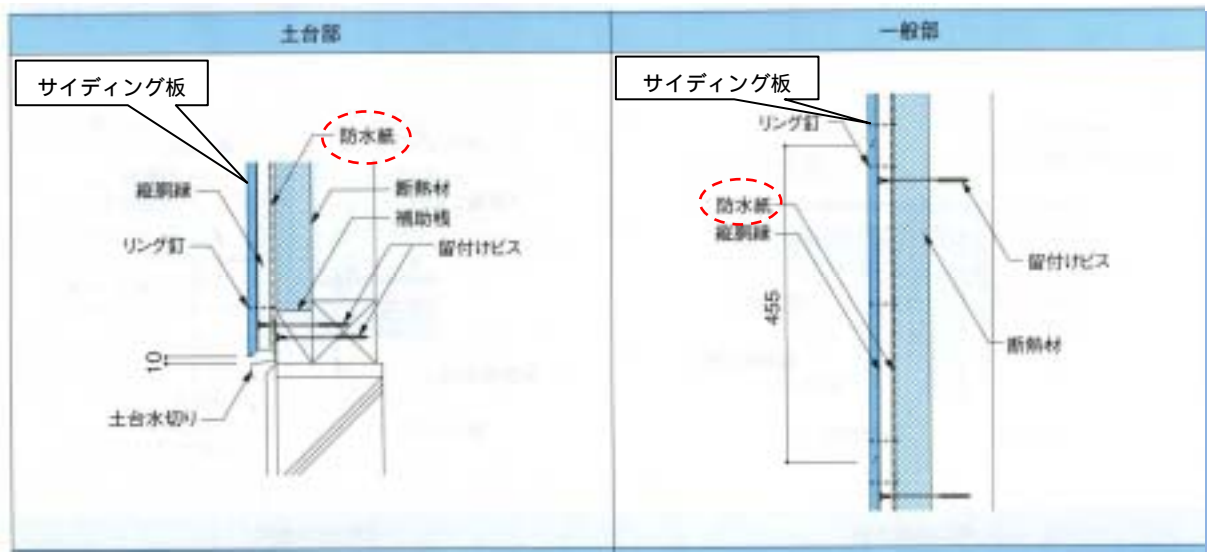
“発信” 建物外装材の製品保証と施工不備による品確法上の瑕疵

今般、高気密や高断熱住宅の建築が増えてきています。しかし、その工法に伴い外装材メーカーの保証する製品保証が得られる内容に則しない施工がなされている場合が多々あります。

それは、外壁（外装材）下地の透湿防水シートの施工手順が間違っていることがあるのです。つまり、下記説明図-1 に示すように外壁通気工法になっていなければならないのですが、透湿防水シートが外装材（サイディング板）の裏面に密着した状態で施工されており、雨水が侵入した場合や壁内結露を起こした場合など、外装材（サイディング材）自体が、そり・浮き・剥がれ・亀裂・劣化等の事象を促進させる可能性があり、その耐久性に問題が発生し易いので外装材メーカーやそのメーカーでつくる日本窯業外装材協会（NYG）としては、一定の免責事項として『通気工法になっていない場合やその施工方法に不備があった場合などは自社製品の外装材について保証はできない』としているのです。

*以下の外装材設計施工マニュアルと下段枠内の施工写真の A.B を比較してみてください。

説明図-1. 外装材設計施工マニュアル（外壁通気工法、外張り断熱工法の場合）



説明写真



説明写真



*説明写真-1. の建物の外壁には通気胴縁（木材）の下に透湿防水シートが張られており、また、外装材が説明写真-2 のように通気胴縁の上（黒い矢印部）に張られており、上段の設計施工マニュアルどおり適切な位置に施工がなされている。

*不適切な施工の例-A.B

A-1



A-2



A-2-2



A-3



* A-1 の外壁は断熱材の上（通気胴縁の下）に透湿防水シートが張られておらず、A-2 のように通気胴縁（木材）の上（赤い矢印部）に、透湿防水シートが張られている。これは、A-3 のように外装材と透湿防水シートが密着する状態になり通気や外装材自体の呼吸を阻害してしまう為、耐久性や不具合等の問題が発生し易いなど“**不適切な施工**”です。

B-1



B-2



* B-1 と B-2 の建物の外壁について透湿防水シートが下屋部やバルコニー等の一部分のみしか張られていないことに加え、通気胴縁の上（黒い矢印部）に張られており、上段のA-2・3と同じ状態である。更に、その他の外壁部全般（赤い矢印）については通気層は確保されているものの透湿防水シートが張られていない為、外装材メーカーが製品保証のできない“**不適切な施工**”です。

ちなみに、この断熱材は発砲プラスチック系であり右写真のように継ぎ目に防水テープを施しておけば防水性を兼ねる断熱材として見做せるものと、そうではない製品がありますが、この建物に使用されている断熱材は一定の表面の防水性能を有するものとして日本住宅保証検査機構等の保証認定が取れている品目ではない製品ですが、同検査機構の防水工事の検査としては*何故か合格とされています。

何れにしても外壁内の透湿防水シートは説明図-1 や説明写真の .並びに のように施工していなければ壁内通気工法とはなりません。各外装材メーカーでは《住宅の品質確保の促進等に関する法律》への対応としてこのような施工基準を明確にしているものであり、例え、住宅性能保証機構等では保証するなどとした矛盾があるとしても、各外装材メーカー及びその外装材メーカーでつくる日本窯業外装材協会 (NYG) では、このような間違った施工手順で施工されていた場合は各メーカーとも「自社製品の外装板についての製品保証はできない」としています。

その理由は冒頭に記述したように、「外装材の裏面が防水シートと密着した状態では結露水や万一雨水が侵入した際など外装材の裏面等からその水分を吸収することも考えられ、外装材自体の劣化が促進されて不具合な事象が発生し易いなど耐久性に欠けることが予測されるからである」としています。また、木質系の建物の外張り断熱工法において透湿防水シートを張っていないなどのことは論外ということです。尚、外壁通気工法としながらも、一定の吸気と排気のバランスや必要量が確保されていない場合でも外壁通気工法としては設計ミスによる施工不備となることは言うまでもありません。

建築会社の主張；

1. 外装材メーカーが保証をするのは建築会社に対してのみであるから、建築主に対してする保証ではない。
2. 当社(建築会社)には10年の瑕疵担保責任があり、当社が保証するのだから問題ない。
3. 外装材メーカーの保証を付けるといった契約はしていない。
4. 今までこのやり方でやってきたが問題が発生したことはない。
5. 行政等の中間検査と住宅保証会社等の検査に合格しているから問題ない。

建築主の意見；

1. 外装材メーカーが製品保証をしないような施工をすることを知らなかった。
2. 建築契約の前にそのような説明を受けていたならば、契約はしていなかった。

外装材メーカーが製品保証もしないような施工をしていてどうやって自社で保障できるというのでしょうか？私の経験上、外装材に関する不具合や雨水の侵入に関する不具合は建築会社が言う10年の瑕疵担保責任の期間を過ぎるか否かくらいのときから多く発生してくるのが実状です。不具合な施工がなされていることを知らない建築主の方が多く、建築会社は10年の瑕疵担保責任の期間が過ぎさえすればよいとでもいうつもりなのでしょうか。建築会社の言っている4番目や5番目の主張などは論点がずれており瑕疵に対する知識や意識が欠如した者のいう屁理屈としか言えません。

ちなみに、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**”という言葉であり、建築主にとってはそれほど重要なことなのです。

それであれば**契約の瑕疵**とも言えるでしょうし、建物自体については**品確法**にいう『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**と思われませんが、皆さんはどのように思いますか？**品確法**では**劣化の軽減**や**外部の雨水の侵入に係る部位**について定められており施工不良等による**瑕疵**があれば当然に**瑕疵担保責任の範囲と対象**になるのです。

しかし、建築会社が請負契約の前までに契約予定者の方に対し『当社が建築する建物の外装材の施工方法については、そのメーカーの製品保証が得られない施工をしますので予めご了承ください』などと説明し、書面をもって了解を取っておいたならば別でしょう。しかし、それであれば恐らく契約をする人は誰一人いないのではないかと思いますし、そのような不利益な特約自体が認められるかどうかも疑問です・・・。



今回、問題を提起したのは九州地域や福岡県でも外装材（サイディング）を外壁に用いた建物が多い中、一般の住宅を建築している建築会社や特に外張り断熱工法で建築をしている建築会社において、上記した不具合つまり外部の雨水の侵入に係る部位として**瑕疵（欠陥）**に該当するような建物が数百件またはそれ以上と思われる多数の建物が建築されている現実を皆さんに“**情報の提供**”として発信をしておくべきと考えたからです。

KJS で欠陥検査や建物診断・建築検査（監理）を行ってきたなかで重大な瑕疵を発見した場合、実際はその建築会社が建ててきた全棟近い建物と、いわゆる現在建築中の建物の全てについて不具合な施工がなされていることが判明することがあります。それにも関わらず、検査の依頼を受けた建物についてのみしか指摘や改善要請をすることができないのも事実です。

実際に北九州のある建築会社は、過去二十数年にわたり**千数百棟**建ててきた建物のほぼ全棟において省令準耐火構造上の不備（欠陥）を知らずに建築していましたし、福岡市やその近郊で年間 100 棟程度を建築している数社においては、上記したような外装材メーカーが 10 年間の製品保証をしない施工方法で 5～8 年間も建築してきており、現在も施工不良のまま建築されているのが実状です。

ある**悪質な建築会社**は当 KJS で外装材の瑕疵保証に関わる施工不備を指摘したところ、使用している外装材メーカーの担当者を自社に呼び、施工不備のあるものについて製品保証ができるよう交渉するなどの画策をしようとしたそうですが、その外装材メーカー側は「やはり製品保証はできない」と断ったそうです。また、福岡市の S 建設会社は『既にこの工法（設計施工マニュアルを遵守せず、免責事項に抵触した施工内容）で、各外装材メーカーと製品保証をするとの確約書を交わしているから問題はない』などと建築主と私に

言いましたが、結局それは虚偽の言い訳であったことが翌日に判明したこともありました。

勿論、メーカー側が一定の免責事項としている重要な事柄について特定の建築会社にだけ免除する又は保証するといったような利害関係のみを優先した密約や確約をしたことなどが発覚すれば消費者（建築主）に対する背信行為であり、その外装材メーカー自体も社会から自然淘汰されることになるでしょう。

建物の瑕疵というものに意識の低い、または欠如している建築会社や経営者は多いものです。建築中の建物について瑕疵（欠陥）であることの指摘を受けたにも関わらず、また、不備を認めているにも関わらず改善せずに瑕疵を抱えたままその建物を施主に引き渡そうとするのであれば建築主にとって著しく不利益なことであり、請負契約にいう債務不履行又は不法行為になる可能性が高いのではないのでしょうか。そして、多くの欠陥住宅を造ってきたことに気付いていながら知らんぷりをしているような建築会社や経営者達の社会的責任は免れないのではないのでしょうか。・・・(法律の専門家の意見より)

当事務所としては瑕疵や欠陥住宅というものに対して真っ向から戦っています。従って、これまでに記述したような不誠実なことをしている建築会社の社名と実在する瑕疵（欠陥）の内容をお尋ねがあれば公表します。ご心配な方や心当たりのある方はお問い合わせ下さい。ただし、公表は過去・現在・将来的に利害関係があると思われる方に限ります。

関連；[KJS レポート 40 “発信”『外装材の製品保証』の重要性について](#)

参考ホームページ

住宅金融支援機構

[NYG](#) 日本窯業外装材協会

[NTBA](#) 透湿防水シート協会

[COA](#) 発泡プラスチック外張断熱協会

[旭化成建材](#) 高性能フェノールフォーム保温板