



この記事URL：<https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/column/18/00154/02218/>

このページに掲載されている記事・写真・図表などの無断転載を禁じます。  
著作権は日経BP、またはその情報提供者に帰属します。  
掲載している情報は、記事執筆時点のものです。

ニュース解説：建築・住宅

連載をフォロー

## 病院の雨漏りトラブル、鹿島に1億4000万円の支払い命令

病院側は控訴、東京地裁が補修費用を認めるも建て替えは不要と判断

小山 航 日経クロステック／日経アーキテクチャ

2024.10.21

有料会員限定

横浜市の産婦人科医院で雨漏りが止まらないトラブルを巡り、所有者の院長らが施工者の鹿島を相手取り、建て替え費用を含む約22億円の損害賠償を請求する訴訟を起こした。一審の東京地方裁判所は2024年8月23日、補修費用など約1億4000万円を支払うよう鹿島に命じた。

裁判所は、外壁目地の深さ不足やシール材の硬化不良が雨水浸入の原因と判断した。一方で、「補修で防水性能の確保は可能」とし、建て替えが必要な損害とは認めなかった。原告の1人である浅川恭行院長は、「建て替え費用が認められるまで引かないつもりだ」とし、24年9月2日付で東京地裁に控訴した。鹿島は日経クロステックの取材に対し、「係争中のため回答は差し控える」と書面で回答した。



争いの舞台となった浅川産婦人科（横浜市）の外観。外壁全面が磁器質タイル張りの建物だ。2024年9月3日撮影（写真：日経クロステック）

[画像のクリックで拡大表示]

争いの舞台となった病院は04年に竣工した。鉄骨造の地上5階建てで、延べ面積は約1900m<sup>2</sup>。1～3階が産婦人科医院で、4～5階が住宅となっている。

判決文によると、問題の発端は13年に発覚した4階天井の雨漏りだ。調査した鹿島は、原因を5階バルコニーの立ち上がり部分に施したシール材の劣化と判断。シール材を打ち替えた。同社は14年5月にも、雨水浸入防止のため建物西側及び南側でサッシ周りやタイル目地でシール材の打ち替えを実施するなど対応していた。

14年8月には、5階バルコニーのアルミ建具に使用したシール材が溶け出すトラブルが発生した。鹿島によると、シール材は01～04年ごろに製造されたポリサルファイド系の材料と判明。同社の施工物件でも経年劣化で表面がべたつく事例があったとするが、溶ける原因の究明には至らなかった。

その後も鹿島は、外壁下地に使用した押し出し成形セメント板の継ぎ目やタイル目地のシール材の打ち替えなど応急処置を繰り返したが、建物各所で雨水の浸入は止まらなかった。



5階北側バルコニーの窓枠下部。シール材が劣化し、溶け出した（写真：日経クロステック）  
[画像のクリックで拡大表示]



5階南側の柱でも、シール材が溶けて落下していた（写真：日経クロステック）  
[画像のクリックで拡大表示]



建物北側の壁面。打ち替えたシール材が魚の骨のように見える（写真：日経クロステック）  
[画像のクリックで拡大表示]

応急処置を続ける中、鹿島は18年に「雨水浸入はシール材の不具合によるもの」と認め、水性の透明外壁防水材を外壁に塗布する措置を提案した。防水性能の他、臭いがなく施工時の騒音も小さいなどメリットを説明したが、原告は受け入れなかった。「足場の組み立てや解体時にはどうしても音が出る。患者のことを考えると難しい」としていた。

こうした長い経緯から、原告は19年2月、雨水浸入を防げない瑕疵（かし）があるとして、不法行為責任や瑕疵担保責任に基づき、損害賠償を請求する訴訟を東京地裁に提起した。

請求額は、建物の建て替え費用として約12億円、営業補償などを含む約10億円の合計22億円だ。営業補償には、病院の建て替え工事中に使用する仮診療所の建設・解体費や、その間に減少する収入などを含めた。

### 裁判所「建て替えを要するとは言えない」

裁判では原告が主張する瑕疵の有無と、これらについて不法行為責任や瑕疵担保責任に当たるかどうか争点となった。

原告は独自調査で、雨水浸入に関する内容を含む25項目に及ぶ瑕疵があると主張した。シール材の硬化不良の他、外壁の下地に用いた押し出し成形セメント板の目地深さの不足や、タイル目地の幅不足といった内容だ。



原告が作成した建物の瑕疵（かし）一覧表。断熱材の不足や、屋根の排水不良なども指摘した（出所：原告提供）  
 [画像のクリックで拡大表示]

原告は、こうした雨水浸入や外壁の施工不良に関する瑕疵が、居住者や利用者に危険をもたらしており、建物の基本的な安全性を損なうと主張。外壁面を全て解体してつくり直す必要があり、そのためには建物そのものを解体するのが現実的だとした。

対する鹿島側は、目地の形成不良やシール材の硬化不良は認めたものの、不法行為責任については否認した。対応策は、同社が提案した透明外壁防水材の塗布が相当であるとした。

番号	内容	裁判所の判断		
		瑕疵の有無	不法行為に当たるか	瑕疵担保責任の有無
1	押し出し成形セメント板の目地の形成不良	○	○	-
2	押し出し成形セメント板 出隅部のコーナー設物の形成不良	×	-	-
3	押し出し成形セメント板 穴開け	○	○	-
4	外壁タイル、伸縮調整目地の不足	○	○	-
5	外壁タイル、伸縮調整目地の割り付け不良	○	○	-
6	外壁タイル、パネルをまたいで張り付け	○	○	-
7	外壁タイル、伸縮調整目地の形成不良	○	○	-
8	外壁タイル、シール材の硬化不良	○	×	○
9	耐火構造、1階柱の耐火被覆不足	×	-	-
10	耐火構造、配管・配線区画の貫通処理の不備	○	○	-
11	取り合い部、土台水切りの不設置	○	×	○
12	エレベーター内 断熱材が施工されていない	×	-	-
13	エレベーターに面する屋根面に断熱材が施工されていない	×	-	-
14	1階床面に断熱材が施工されていない箇所がある	○	×	-
15	外壁面下部の断熱材の不設置または厚さ不足	○	×	-
16	柱周りの外壁面に縦貫つレンガが施工されていない	×	-	-
17	5階デッキラフ下面に吸音材が施工されていない	○	×	-
18	4階洗濯室の断熱材が欠落	○	×	-
19	屋根の形状が確認申請内容と異なる	×	-	-
20	広巻塔 形状が確認申請内容と異なる	×	-	-
21	屋上の排水ドレンが欠落している箇所がある	×	-	-
22	屋上のシート防水に積層不良による割れがある	○	×	○
23	屋根の排水不良	○	×	○
24	屋根面のシート防水に柱貫な切り貼り施工がある	×	-	-
25	空調吹き出し部に結露が発生する	○	○	-
	計	16	8	4

表の○は裁判所が瑕疵と認めた項目。赤枠で示したものが、雨水浸入に関わると認定した項目（出所：判決文を基に日経クロステックが作成）

[画像のクリックで拡大表示]

東京地裁は判決で、押し出し成形セメント板に目地不足の箇所や不用意な穴があった点が雨水浸入の瑕疵に当たると判断した。本来ならば幅10mm×深さ10mmの縦目地が必要なところ、深さ約4～5mmの箇所があり、補修していない穴を起点にひび割れが発生した所もあった。「建物の劣化を早め、カビを発生させて居住者や利用者に健康被害を生じさせる恐れがある」とし、建物の基本的安全性を損なうため、鹿島は不法行為責任を負うと認定した。

瑕疵担保責任については、シール材の硬化不良や土台水切りが設置されていなかったこと、屋根における防水シーートの接着不良や排水不良が雨水浸入に影響があると判断。鹿島に損害賠償義務があると認定した。

このうち、鹿島が雨水浸入の原因と認めたシール材の硬化不良については、不法行為責任を認めなかった。適切な材料を選択すべきだったこと、シール材の脱落が発生したことから瑕疵とは認められたものの、「鹿島が硬化不良を予見できたことをうかがわせる事情は認められない」とした。

東京地裁はこれらの雨水浸入に関わる瑕疵が建物の安全性や耐久性に重大な影響を及ぼすものではないと指摘。1級建築士の資格を持つ民事調停委員の意見書を基に、「透明外壁防水材を用いた補修で防水性能を確保することが可能」とし、原告が主張する建物の解体は不要と判断した。

裁判所は不法行為などによる損害額を約1億4000万円と評価した。透明外壁防水材の塗布や目地補修の費用、原告がこれまでに負担した補修費や内装工事費の一部などを計上した。ただし、建物を建て替える必要がないことから、仮診療所の建設を前提とする営業損害はないと判断し、営業補償は認めなかった。

浅川院長は、「施工不良は明らかだ。今回の判決では認められなかったことが多い」と憤る。問題発覚後、シール材に詳しい専門工事会社に相談するなど自主的な原因調査を続けていると話す。「ある時期に製造されたポリサルファイド系シール材は、劣化して雨漏りにつながるケースが少なくないと聞いている。この病院だけの問題ではない」（浅川院長）



Copyright © Nikkei Business Publications, Inc. All Rights Reserved.