

住宅を購入してから毎年切れてしまうクロスを下地から修補するというが

相談 内容	<p>モデル住宅であった築後 1 年経った物件を建売住宅で購入して 4 年経過したが、購入直後から壁のビニールクロスが何か所も切れてしまい、そのたびに業者に依頼してクロスを貼り替えてもらってきた。しかし、はり替えてもまた同じ箇所が切れてしまい、貼り替えにきた業者も下地の石膏ボードの割れが原因といていた。現在も切れて（割れて）おり、今回の修補は下地も含めて貼り替えるとの連絡があった。なぜ割れてしまうのか明確な説明もなく、原因もわからないままに工事が行われ、また割れてしまわないか不安である。このまま業者のいうとおり、下地も含めて修補してもらってよいものかアドバイスしてほしい。構造はツーバイフォーで契約時の図面には構造に関する図面（伏せ図や軸組図）は添付されていない。地盤沈下なども調査してもらったが問題はない。</p> <p>また、1 階天井もボードのゆがみ（段差）があり、その部分の 2 階床面に書棚があることから荷重により下がっているのではないかと指摘したが、業者からは施工上の不具合で構造上の問題ではないといわれた。壁の割れも含めてこれも不安である。</p>
回答 内容	<p>ビニールクロスが切れる原因は様々ですが、写真を見る限り目地部分の割れやクロス継ぎ目での剥がれではなく、また、地震時によくある開口部隅部分の弱い部分の割れ以外にも大きく切れ（割れ）が見られることから、石膏ボードの施工方法を含めて壁の下地構造体に不具合がある可能性があります。</p> <p>まず、原因究明を業者に要求し、その原因の説明を聞いたうえで、今回の工事が有効なものであるか納得するまで説明を受けることが必要です。従って、原因究明のための部分的な下地撤去は考えられますが、現在行おうとしている全面的な補修は原因が特定されるまでは施工しないこととしたほうがよいと考えます。</p> <p>天井のゆがみについても、原因は様々です。ツーバイフォーの工法の場合は、2 階床梁の下端に直接天井下地材を施工することも考えられ、床梁（実際は根太）の太さや梁の配置状況によって床上家具などの重みによって梁が下がり、直接 1 階天井面にそのゆがみが見える場合も考えられます。これも原因究明と納得のいく説明、修補方法の提示を求めることが重要です。</p> <p>こうした説明においては、住宅の構造図（床伏図、梁伏図や壁の軸組図）と実際の工事途中の構造体の施工図や工事写真などで工事実施状況を確認することも重要です。お聞きすれば施工業者と販売業者（不動産業者）は同じ業者であることから、こうした図面の提供を業者受けてから、第 3 者的な立場での建築士などの資格者に確認してもらうことが望ましいといえます。</p> <p>現時点では業者側が修補に応じているようですが、大規模な工事が行われた後に修補を請求しても対応を拒まれるケースがあります。新築物件であり不動産業者が介在している 5 年前の物件であることから、瑕疵担保責任保険に加入しているはずですが、業者が対応してくれない場合や業者対応に納得がいけない場合は、保険制度による紛争処理審査会（弁護士会）に相談することができます。</p>