

## 既存住宅状況調査結果に誤りがあり調査依頼者が憤慨している

相談 内容	<p>既存住宅状況調査資格者であるが、中古住宅を購入した方から既存住宅状況調査を依頼され、調査を行って調査結果を報告した。その後、調査依頼者から天井のクロス「シミ」の調査結果が報告書では「色あせ」との結果であったが、疑問に思い下地のボードを剥いでみたら雨漏りが原因であることが判明し、調査結果が間違っているとの指摘を受けた。調査依頼者は大変憤慨して調査者の責任として修補を求めるとの意向も示している状況にある。既存住宅状況調査の調査方法は、「目視」の範囲で調査すれば足りるもので、ボードを剥ぐって調査することまでは求められていないと考えているが、このことの説明で調査者依頼者が納得するか疑問もあり、どのような対応をしてよいかお聞きしたい。</p>
回答 内容	<p>既存住宅状況調査の調査方法はご相談者が認識されているとおり、「非破壊検査」が原則であり、依頼者が求めない限り「目視」の範囲で行うこととされております。結果的に調査結果に誤りがあったということですが、まずは、調査依頼者には「目視」が原則である調査方法とその調査方法の趣旨を十分説明を行うことが必要です。そのうえで、誤りを修正するための再調査を行うことを調査依頼者と協議のうえに実施してはいかがでしょうか。なお、再調査費用の負担については併せて協議すべきものです。</p> <p>調査結果により依頼者に損害が生じているのであれば、損害賠償を求められることがあります。依頼者が物件購入後に調査依頼されていることから、一般的には調査結果に基づく実質的な損害は生じていないものと考えられます。ただし、調査方法や判断結果が基準に示されている内容に適合していないとすれば、調査資格者としての処分はあり得ます。</p> <p>調査依頼者が損害を被っているとすれば、売り主から瑕疵（雨漏り）ある物件を購入したことにあります。いわゆる「隠れた瑕疵」であり、売買契約書があれば瑕疵に対する規定が盛り込まれていれば、その規定を適用させるか、あるいは盛り込まれていないとしても売り主側に民法上の瑕疵担保責任があります。従いまして、調査者にはこの瑕疵に対する責任はなくあくまでも、売買契約における当事者（場合によっては不動産業者）との間で解決すべき問題となります。</p> <p>過ぎてしまったことではありますが、こうした目視の調査結果については、事前の対応として、調査依頼者には調査の方法と踏査結果の限界をあらかじめお知らせし、必要に応じて、オプションでの破壊検査を実施することについて協議しておくことが得策といえます。加えて、こうした不測の事態に備えて調査結果による瑕疵に対応した保険制度への加入をお勧めします。</p> <p>いずれにせよ、憤慨している調査依頼者の立場とすれば、現時点では矛先を調査者に向けるであろうことは理解できますので、調査制度や瑕疵の責任の所在などを丁寧に説明していただき、調査結果の誤りについては再調査によって修正することで理解を求めてはいかがでしょうか。</p>