

## 完成した住宅の配置が設計と異なり瑕疵も確認されたが

相談内容	<p>昨年6月にハウスメーカーから新築住宅の渡しを受けたが、昨年9月に境界線を見誤って建築されていることが判明した。設計では道路に対して、住宅が平行であったが斜めになっている。その後、業者と何度か話し合いを行ったが、平行線のままである。弁護士経由で訴訟を起こす予定で、現在、準備を進めている。</p> <p>また、数か月前から天井のヒビ割れが目立ってきており（計3か所）、構造上の問題であれば、瑕疵に該当し、訴状に追加できると考えている。その為、専門家に確認及び判断していただきたいので、紹介いただけないか相談したい。また、どのように調査等をお願いすればよろしいのか、ご教授頂きたい。</p>
回答内容	<p>まず、境界線を見誤って建築されていることについてですが、法的な事項として、現在の状況とすれば、すでに引き渡しが済んでいることから、建築基準法に基づく完了検査が終了し、検査済証が交付されているものと推察します。検査済証が交付されていないとすれば早急に手続きを行うよう工事監理者に求めることとなります。建築場所におもいますが、市街化調整区域であれば、開発許可の検査も行われることとなります。</p> <p>検査の結果、境界線を見誤ったことについて、建築基準法の規定に抵触しているとするれば、行政機関（特定行政庁）からは是正を求められることとなります。道路との関係からは、高さ制限などの条件が変わり、抵触することもあります。また、隣地からの50cm規定など、民法上の規定もありますが、民法は互いが了解すれば良いことから、行政機関からの是正を求められることはありません。</p> <p>関係法令に抵触していないとすれば、公の法律では是正といったことは求められません。残るのは、業者（施工業者、設計者、工事監理者）として、適正な業務を行っているかという、建設業法や建築士法上の問題になります。不誠実行為といった観点についても業法上において行政機関からの指導、場合によっては行政処分事項となります。</p> <p>境界を見誤ったことに関して、実際に建築された敷地面積や、建築物の配置が異なっていることについて、建築確認手続き上、変更確認申請が必要となります。内容によっては軽微であると判断されれば報告でも可能な場合があります。いずれにしても、手続きは行わなければなりませんので、この手続きをしてあるか確認してください。</p> <p>加えて、工事が完了した場合には、建築士法で工事監理者は建築主に対して工事監理報告書を提出する義務があり、報告を受けていないとすれば、違反となります。</p> <p>すでに検査済証が交付されているのであれば、検査機関の見落としも考えられますので、検査した機関に事情を説明して対応を確認してみてください。</p> <p>次に、こうした見誤りを誰がどの時点で把握したのかということになりますが、誤りが判明した時点で、建築主に報告すべきであり、その時点で建築確認申請の変更手続きが行われなければなりません。一般には、配置を決定する時点（地縄）で判らなければならぬことと思いますし、分からなかったとすれば施工業者と工事監理者の責任があると思いますし、一般的にはわからないはずはなく、知っていながら建築主に告げなかったことも想定できます。</p>

次に、天井のひび割れについては、すでに引き渡しを受け、引き渡し時にそのひび割れが確認できなかったとすれば、「瑕疵」となります。当然ひび割れの修補は施工者が行う義務（民法）があります。新築物件ですから、「住宅瑕疵担保責任保険」に加入しているはずですから、瑕疵であれば、その修補費用は保険によって賄われます。（手続きは業者が行うものであり、建築主とすれば、瑕疵であることを主張することとなります。）

構造上の欠陥とすれば訴状の内容に入れるとされていますが、瑕疵であれば訴訟になるまでもなく、当然業者が修補すべきこととなります。ただし、ご指摘の通りそのひび割れの原因が何であるかについてはしっかり説明を受ける必要がありますし、修補してもまたひび割れが生じた場合の対応も明確にしておかなければなりません。原因が構造上の欠陥である場合は、設計そのものに問題があることも考えられますので、その点も含めて納得いくまで説明を受けるべきです。

こうした対応をしないとすれば、訴訟もやむなしということとなりますが、裁判となれば、多額な費用と時間を要し、最終的に求める内容での勝訴が約束されている訳ではないといったリスクを承知されたうえで進めることをお勧めします。

裁判を起こす前には、第3者が仲介する方法として、ADR(裁判外紛争解決手続き)がありますので、こちらを利用することをお勧めします。この手続きを行ってから訴訟に移っても遅くはありません。

おそらく「ハウスメーカー」ですから設計、施工、工事監理者が同じ会社の者と思われませんが、全ての業者ではありませんが、こうした体制は内部けん制が出来ず、第3者の立場で工事監理が行なわれないことに難点があり、トラブルの原因ともなっています。

長野県建築士会では、こうした相談自体には応じますが、実際に現場に出向いての調査は行っておりません。調査自体は依頼者との委託契約に基づく業務となり、建築士がこうした業務を行う場合は、建築士法において建築士事務所の登録がなければ行うことができなくなっています。

現状を確認するための調査を第3者に依頼するとすれば、お近くの設計事務所に依頼する方法があります。もしおられないとすれば、長野県建築士事務所協会（建築士事務所を開設している者の集まり）のHPに会員名簿が掲載されていますので、参考として下さい。事務所協会は、こうした設計に関する苦情に対応する団体としても位置付けられております。

また、入り口の相談先としては、当会のホームページのバナー（長野県建築相談連絡会）から、相談先や過去の相談事例を見ることができますし、国土交通省の関係外郭団体が立ち上げている「住まいのダイヤル<検索してみてください>」からも相談が可能です。また、すでに弁護士に相談されているようですから、前述した住宅瑕疵担保責任保険に加入していれば、長野県弁護士会が「指定紛争処理機関」となって相談に応ずる仕組みとなっていますので、担当弁護士にご相談ください。安価（1万円）で調停などの申請が出来ます。回答となったかわかりませんが、詳細はお電話いただければ回答します。また、ADRについて参考資料を添付いたします。