

住宅の床が傾斜してきたが何が原因かわからない

相談 内容	<p>建築後 20 年経過した住宅に居住しているが、5～6 年前から床に転がりやすい物を置くと転がるようになった。心配になって部屋の傾きを調べたところ片方で 5 cm 程度下がってしまっていることがわかった。</p> <p>何が原因か素人でわからない。また、今後どうなるのか、どのように対応したら良いか、相談先はどこにすればよいのかななどを相談したい。</p>
回答 内容	<p>床が下がっていることが確認されているとすれば、下がっている原因をまず調査することが必要です。原因がわからなければ、改修方法や講ずる対策が確定できません。</p> <p>想定される原因は、地盤の沈下かあるいは床下の基礎を含めた建物自体の構造上の欠陥などが考えられます。</p> <p>調査は、まず建築士に依頼されることが一般的です。ただし、構造体については建築士が判断できますが、地盤が沈下している場合は、その原因を確認するために地盤調査を行わなければならない場合があり、この場合は、地盤調査を行う専門業者に依頼しなければならないことも考えなければなりません。</p> <p>依頼する建築士は、調査業務として委託することとなることから建築士事務所の登録を受けていることが必要となります。当初の住宅を設計された建築士事務所ではなく、第三者的な立場で現場を確認するために、別の建築士事務所にご相談されるか、建築士事務所の業界団体として「建築士事務所協会」がありますので、HP から会員名簿をご覧いただき、直接事務所を選定いただくか、建築士事務所協会へ電話してご相談ください。</p> <p>建物の構造に原因があるとすれば、沈下した部分を本来の位置に戻す工事を行うことが考えられますが、地盤そのものが沈下している場合にはその状況によって様々な対応が考えられます。沈下が進行して場合は進行を止めることが必要となりますので、その原因による対応方法が難しく、費用も多額となることが考えられます。沈下が進行していない場合は、盛り土を行う場合や地盤改良などの措置を講ずることによって本来の地盤の高さに戻す工事を行うことが考えられます。場合によっては、その敷地内に廃棄物などが埋まっていた場合もよくあります。</p> <p>次に原因がわかった段階で、住宅を建築した請負業者等への対応ですが、その原因が請負業者の施工に問題があったときは、一般には「瑕疵」工事、場合によっては「不法行為」として、請負業者へ修補請求又は損害賠償請求を行うこととなります。ただし、建築後すでに 20 年経過していますので、「瑕疵」に関しては瑕疵担保責任期間が終了しているものと思われます。瑕疵担保責任期間は工事請負契約書に記載があると思われますので確認してみてください。瑕疵については業者に故意・過失に関係なく対応を求めることができますが、「不法行為」は、業者の故意・過失であることが必要であり、このことを主張者側が証明しなければなりません。なお、不法行為の場合は請求が 20 年の除斥期間があることから、現時点で 20 年経過していなければ不法行為責任を追及できる可能性があります。</p> <p>現在の土地を不動産業者から購入あるいは仲介によって購入した場合は、不動産業者への購入した土地自体の瑕疵、不法行為あるいは債務不履行を追及することとなります。こうした追及の手続きは専門家である弁護士への依頼をすることをお勧めします。</p>