

マンションの床クラック発生に伴う瑕疵判断の調査を依頼したい

相談 内容	<p>建築後9年を経過したマンション（鉄筋コンクリート造）の管理行っているが、最近入居者から上階からの水漏れを指摘され、工事を施工した業者に調査を依頼したところ床にひび割れ（クラック）が発生していることが原因とわかった。</p> <p>施工業者が応急措置を行ったが、そのほかの部分まで調査されていない。入居者から施工業者に対する不信感を訴えられており、瑕疵工事であるか否かを含めて第三者の立場で専門家の調査をお願いしたいが、業者紹介をしてもらえないか。</p>
回答 内容	<p>相談いただいた本機関（長野県建築士会）では、個別の調査者の紹介は行っていません。当会では「既存住宅現況調査技術者」の資格を取得している会員を把握しており、ご要望があれば名簿の提供は行います。また、この技術者は他の団体を含めて国土交通大臣の登録を受けた講習会実施機関が講習を修了した者をホームページで公表しています。個々の技術者に関する情報は名簿あるいは講習会実機関のホームページに掲載されている技術者の中から相談いただいた方が個々に判断いただいて調査業務の業務委託契約を行ってください。</p> <p>なお、建築後9年経過しているとすれば「住宅瑕疵担保責任保険」に加入しているか微妙です。引き渡し時期が平成21年10月1日以降であれば、新築住宅（マンションを含みます。）の場合、が住宅瑕疵担保責任保険の加入義務（販売業者によっては保険加入ではなく、供託金による瑕疵担保責任を履行する場合があります。）があり、対象となっていれば、瑕疵担保履行期間中（10年）の可能性があると思われます。</p> <p>また、住宅性能表示制度による「建設評価」を受けている可能性があります。いずれかに該当すれば長野県弁護士会がこれらの制度に基づく「指定住宅紛争処理機関」となって安価で相談あるいは調停などに対応していただけます。まずはそれぞれの制度に基づく対象住宅となっているかを調べてください。</p> <p>一般に既存住宅現況調査技術者により行われる調査の基準では、鉄筋コンクリート造マンションの場合、現況調査では不具合の状況を調査できても「瑕疵工事」であるか否かの判断は難しいものと考えられます。</p> <p>入居者とのトラブルの状況によっても異なりますが、施工業者と入居者の話し合いが可能な状況にあり、業者の対応に不満がある場合は、住宅紛争処理機関による仲裁や調停による方法が望ましいと考えられます。まず当該機関にご相談されることをお勧めします。</p> <p>なお、調停等が行われる過程においては、瑕疵であるかなどの判断のためにマンションの現況調査が専門家である建築士によって行われることが一般的です。</p>