

明らかに瑕疵であるにもかかわらず認めない請負業者に修補させたい

相談 内容	<p>住宅を建築して4年経過しているが、建築直後からサッシと壁との間から隙間風が入ることや、ベランダに降った雨水がはけない等の不具合があり、引き渡し後から請負業者に対して何回か現場確認と改善を求めてきたが、業者は現場確認には来るものの、「施工上の問題ではない」、「よくあること」などといって直してくれない。実際に不具合があることは事実であるにもかかわらず対応してもらえず困っている。改善させるにはどうしたらよいのか。</p>
回答 内容	<p>まず、工事に際して請負契約書を取り交わしているか確認し、契約書があるのであれば瑕疵担保責任に関する内容を確認し、その内容を基に修補等の対応を求めることとなります。なお、瑕疵修補に関しては契約書がない、あるいは契約書に瑕疵担保条項が記載されていないとしても民法上は「瑕疵」であれば業者の修補義務はあります。</p> <p>「施工上の問題ではない」、「よくあること」という業者側の言い分は、「瑕疵」ではないということを主張していることとなります。まず、瑕疵であることを認めなければ修補請求をする根拠となりません。瑕疵であるか否かの争いを解決するには、第三者（建築士等の専門家）による現場調査等を行ってもらい、その結果に基づき判断をしてもらうことが必要です。この調査は、建築主側が委託した第三者が行うことも考えられますが、双方合意したうえでADR機関を活用する方法があります。</p> <p>4年前の新築工事で、建設業許可を受けている請負業者であれば、住宅瑕疵担保責任保険に加入義務があります。この保険では基礎、柱、壁、屋根等の構造上主要な部分に関する瑕疵や雨水の侵入を防止する部分に関する瑕疵にあつては、請負業者が行なった修補費用が保険金で賄われます。また、今回の相談のような請負業者が対応してくれないなどのトラブルが生じた場合は、指定住宅紛争処理審査会（長野県弁護士会）が紛争解決のためのあっせんなどを安価（1万円の申請料）で行ってもらえます。この紛争解決の手続きの過程では、一般に「瑕疵」であるか否かを判断するために審査機関と提携した建築士による調査が行われることとなります。</p> <p>また、業者が保険に加入していない場合で、請負契約書が交わされている場合は、長野県建設工事紛争処理審査会で紛争処理のためのあっせん申請が可能です。この場合も同様に、審査過程において瑕疵であるか否かの争いであれば、一般的に建築士による現場調査が行われることとなります。</p> <p>なお、こうしたADR（裁判外紛争解決手続き）については、いずれの場合もお互いに話し合いができていないことが前提となっており、現状では現場確認に業者が来ている状況からはこうした紛争解決の手続きが可能と考えられますが、今後、業者が話し合いにも応じてくれない状況となれば、訴訟を起こすことを考えなければなりません。</p> <p>訴訟となれば時間と経費負担が伴い、判決についても満足した内容となることが保証されているものではないことを認識されたうえで訴訟を提起すべきです。詳しくは弁護士に相談されることをお勧めします。</p>