

傾いた住宅の土台を補修したが隙間などが生じ居住環境が悪くなった

相談 内容	<p>現在居住している住宅は古く、基礎がないために傾いてしまっていた。建築士に相談したところ地元の建築業者を紹介され、土台を上げたほうが良いといわれ土台を上げて傾斜を直してもらった。併せてユニットバス等の工事でも依頼したが、業者からその他の不具合があるとして増工事を言い、結果的に500万円超の工事費を支払った。なお、業者には契約書の作成を依頼したが作成してもらえなかった。</p> <p>工事が完了してこの冬になったが、家の中が寒くてたまらない。工事をする前にはこのようなことはなかったため、天井裏などを確認したところ、土台を上げたことが原因であるかは分からないが、壁が落下していたり、隙間が生じている。ユニットバスに替えたのは良いが、内部が凍ってしまう。このようなことになるのであれば工事は依頼しなかった。せめてひと部屋だけでも断熱性の高い空間をほしいと思っている。業者に調査や補修を依頼してきたが「古いから」というだけで何も対応してくれず、最近は電話にも出ない状況となった。どう対応したらよいかアドバイスをほしい。</p>
回答 内容	<p>家の中の環境が悪くなった（寒くなった）原因が土台を上げたことによるものだとすれば、工事方法がどのようなものであったかを確認しなければなりません。例えば、事前に不具合が生ずることがわかっているにも関わらず依頼主にその内容を告げず工事を行ったとすれば、請負業者に瑕疵工事として修補義務があると考えられます。</p> <p>まず、施工業者とはかかわりのない近くの建築士等に住宅を調査してもらい、環境悪化の原因を判断してもらうことが必要です。工事との因果関係を実証することが先決といえます。土台を上げた工事が環境悪化の原因であるとするならば当然のことながら、請負業者に対してその内容を示して修補請求をしてください。業者が不誠実で電話にも出ないとすれば、配達証明等により文書で請求してみることもひとつの方法です。それでもなお不誠実であるとするならば、訴訟も視野に入れていることも文書で表明してはいかがでしょうか。</p> <p>最終的な対応とすれば弁護士に相談いただき、損害賠償請求の訴訟を提起することとなりますが、多額な費用と時間がかかります。その前にADR（裁判外紛争解決手続き）による方法があります。この場合、業者が話し合いの場に出ることが前提となります。弁護士会の紛争解決センターや県の建設工事紛争処理審査会がありますが、紛争処理審査会の場合は契約書があることが条件となっています。審査会へは契約書がないことを含めて相談をしてみてもはいかがでしょうか。</p> <p>当面、ひと部屋でも環境のよい部屋に改修するのであれば、とりあえず別の業者に工事を発注してはいかがでしょうか。この場合土台を上げたことによる環境悪化の補修費用としてその工事分が損害賠償請求できるか否かは、弁護士に相談してみてください。</p>