

建築後 2 年で外壁材にひび割れが発生したが修補方法の提案に不安がある

相談内容	<p>建築後 2 年を経過した住宅の外壁材（窯業系サイディングと思われる。）に 5 カ所ほどひび割れが生じてしまったことから、工事を請け負った業者に相談したところ、ひび割れ箇所に接着剤（シーリング材）を充填して、部分塗装を行うとの提案があった。修補後においても雨水の侵入が考えられ、このような修補方法でよいのか不安がある。また、塗装をするとのことだが、部分的な塗装となると、その部分のみ色が違ってしまいが、全面塗装は請求できないものか。</p>
回答内容	<p>まず、外壁サイディングのひび割れの原因を確認する必要があります。現場を確認しなければ特定できないこと（現場を見ても特定できない場合もあります。）ですが、外的な要因がなければ一般にひび割れは生じないものと考えられます。考えられる原因としては①建築後に地震などによって壁に歪みが生じたことによる場合や、②地盤沈下などにより建物自体が歪んで外壁にひび割れが生じる場合、あるいは③外壁材自体に問題があり、もともとひび割れが生じていた材料が冬期における雨水の浸透と凍結が繰り返されてひび割れが拡大すること、などが考えられます。また、④何かの外力（例えば野球のボールなどが当たる。）によって生ずることも考えられます。</p> <p>従いまして、ひび割れの原因を明らかにしてもらってから、修補方法を検討すべきです。特に②の地盤沈下が生じている場合は根本的な原因となりますので、単に外壁材のみの修補に留まらない工事となります。請負業者から原因について納得いくまで説明を受けてください。請負業者が信頼できないとすれば、第三者的立場で現場を確認できるお近くの建築士に相談してみることも一つの方法かと思えます。</p> <p>地盤沈下による原因でない場合の修補方法については、そのひび割れの程度によって変わってきます。ひび割れが大きい場合は、サイディングそのものを取り替えることをお勧めします。ひび割れの程度が軽度の場合は請負業者が提案している、シーリング材による補修方法と塗装が一般的です。</p> <p>なお、塗装は建築当時から経年劣化していることから現状と全く同じ色となることは難しいと思います。同じ色とするために全面塗装などのように広範囲に塗装するとすれば、請負業者が施工することを了解すれば別ですが、一般に瑕疵担保責任として修補する範囲を超えるものと判断され、建築主（依頼者）が応分の負担をしなければならないものと考えられます。材料自体が粗悪であった場合など、その原因にもよりますので、納得できない場合は弁護士に相談いただくこととなります。この場合でも粗悪であったことを明らかにすることが必要となります。</p> <p>塗装の色の違いは、建築主が最終的に納得するか否かにかかっているものです。ひび割れが軽度で部分塗装に納得性があるとすれば、まずは業者が提案している修補方法を実施したうえで、その後の経過を確認してみたいはいかがでしょうか。</p>