

擁壁のひび割れ原因を水道工事と主張したが擁壁工事の瑕疵といわれた

相談 内容	<p>20年程前に造成された土地を不動産業者から購入して住宅を新築した。土地は道路より高く道路と隣地の境界に擁壁が築造されている。最近水道メーターの更新が必要ということで、擁壁近くの土地を掘削して工事が行われ、結構な振動があった。工事後に擁壁を確認したところひび割れが見つかり、水道工事の発注者に今回の工事が原因ではないかということと、擁壁の安全性について調査をお願いしたが、工事が原因ではないと主張され、調査は行わないといわれた。道路に面している擁壁であり、公道に倒壊した場合は行政機関としても困るのではないかと伝えたが、そもそも擁壁工事の瑕疵であり水道工事の発注者が対応すべきものではないといわれた。</p> <p>こうした状況に誰が対応してくれるのか、倒壊した場合は誰が責任をとるのか、「瑕疵」とはそもそもどういったことなのか知りたい。</p>
回答 内容	<p>「瑕疵」とは、契約等取引の目的である土地や建物、構造物などに何らかの欠陥があることをいいます。その対象となる物件等が普通備えているはずの品質や性能などを満たしているか否かを基準に判断されることとなります。今回の相談の例でいえば、擁壁は、背面にある土砂の崩落を防ぎ宅地を構成するために設けられた工作物であり、構造上の安全性が確保されなければなりません。基準とすれば、建築基準法や宅地造成等規制法等があり、擁壁の構造基準が定められています。築造にあたっては、コンクリートの強度や内部に鉄筋が必要であれば配筋基準や鉄筋の品質などが定められ、また、擁壁の背面の雨水を排出するための水抜き穴の施工も重要な基準となっています。</p> <p>こうした基準や仕様等に適合しない工事を施工した場合は「瑕疵」となり、意図的に行えば「不法行為」ともなります。</p> <p>瑕疵や不法行為が確認された場合、誰にいえばよいか、誰が責任をとるのかといえ、その瑕疵工事を行った請負業者あるいはその工事を監理した者となります。ただし、瑕疵であることや不法行為であること、そしてその原因者が誰であることを明確にしなければなりません。</p> <p>水道工事との因果関係においても同様です。水道工事が原因であると工事業者が認めれば当然修補義務は生じますが、今回のように認めないとすれば第三者の調査とその調査結果に基づき、水道工事が原因であることを証明したうえで裁判所への損害賠償請求の提訴が必要となります。擁壁工事に瑕疵があったか否かも同様です。ただし、擁壁工事は既に20年以上経過しており、瑕疵担保責任期間（民法上は5年）は過ぎていますので、瑕疵であったとしても修補請求はできないこととなります。納得いかない場合は弁護士等に相談頂くこととなります。</p> <p>心配されている倒壊の恐れがあるか否かの判断は、①擁壁本体が傾いていないか、②擁壁に大きなひび割れがないか、③水抜き穴が施工されているのか、施工されている場合は水が出ているか、をまず確認し、不安な場合は建築士等の専門家に確認してもらってください。</p>