

屋根の部分葺き替え工事後雨漏りするが工事箇所ではないと業者が対応しない

相談内容	<p>雨漏りがすることから、屋根の一部のトタンの改修工事を約 30 万円で地元の業者に施工してもらったが、工事完了後一週間程度でまた雨漏りがしてしまった。</p> <p>契約書があり、完成後 6 年間の保証をすると記載されていたことから、修補を依頼したところ、現場確認後に「今回の工事とは違う。」といわれ、修補してくれない。</p> <p>雨漏り箇所は私が見たところでは、今回の工事箇所であり、このことを施工業者に再度主張したところ、現場を再調査することとなっている。これまでの業者の対応からは、修補する様子はなく、調査結果は「今回の工事箇所ではない。」との調査結果を報告するのではないかと感じている。実際に雨漏りがしている状況であり、工事を頼んだ意味がないため、工事費を返してほしいと考えている。今後どのようにしたらよいか。</p>
回答内容	<p>まずは現在生じている雨漏りの原因を特定することが大前提となります。雨漏り原因を業者側で調査するとしていますので、調査結果を待つて納得いかなければ、業者側が選定した調査者ではなく、第 3 者の立場で調査をしていただける専門家を選定することを業者と話し合っけて決めてはいかがでしょうか。業者が調査者の選定に後ろ向きであれば、相談者側で建築士などの専門家に調査を委託してはいかがでしょうか。いずれにしても調査費が発生することから、この費用負担についても業者側と折衝することが必要です。</p> <p>調査を実施した結果、工事を実施した箇所や工事に関連して行った工事が原因で雨漏りが生じているとすれば、「瑕疵」となります。この場合は、民法上請負業者に対して修補請求が可能であり、業者は修補する義務を負います。一方、今回の工事には関係のない別の箇所が雨漏りの原因とすれば、別途工事を依頼することとなります。</p> <p>なお、今回の工事目的が雨漏りを解消する工事であるにもかかわらず、実際には発注者に説明もせず、雨漏りを解消することとは関係のない箇所について意図的（作為的）に工事を行ったとすれば、「瑕疵」ではなく「詐欺行為」ともいえます。ただし、すでに改修工事が完了してしまった現段階ではこのことを証明することは大変困難でしょう。</p> <p>調査結果により、今回の工事が原因であることが明確になったにも関わらず「瑕疵」であることを業者側が認めないとすれば、お互いの話し合いで解決することは困難となります。この場合は、ADR 制度を活用することをお勧めします。契約書があるとすれば長野県建設工事紛争審査会が利用できますし、30 万円の契約であれば司法書士会、又は弁護士会でも制度があります。安価で簡便な手続きで問題解決に当たっていただけます。ただし、この制度は互いに話し合いができる状況にある場合に活用が可能であり、話し合いができない状態となれば訴訟を提起することとなります。</p> <p>雨漏りが直らないとして、業者に工事代金の返納を求めることは現時点では難しいと考えられます。詐欺行為であれば別ですが、まずは、工事の目的を達成するための修補請求が原則です。</p>