

## 屋根の塗装改修後に剥がれた場合の修補業者選定と保証書の扱い

相談 内容	<p>2年前に鉄板葺き屋根の全面塗装を行ったが、最近になって塗替えした塗装の一部剥がれてきた。塗替え時の施工は、下地の塗装を残して高圧洗浄したうえで塗っており、今回の剥がれは下地の塗装面ではなく、後から塗った塗装材が剥がれている状態である。工事完了時には塗装業者から3年間の保証書が交付されており、これからこの保証書を基に業者と交渉を行うが、次の点についてアドバース等をしてほしい。なお、リフォームに関係する瑕疵保険は未加入である。</p> <p>①剥がれた箇所以外にも剥がれる可能性のある箇所があるか心配であり、保証書の保証範囲として、今は剥がれていない他の部分の点検と、その点検結果に基づき剥がれる可能性のある箇所の修補を業者に請求できるか。</p> <p>②点検結果にもよるが、請け負った業者が信頼できない場合は、信頼できる他の業者に修補をお願いし、掛かった費用について保証書を交付した業者に請求できるか。</p> <p>③②にも関連して、点検調査を信頼できる第3者の建築士に委託することも考えているが、信頼できる建築士等を紹介していただけないか。</p> <p>④保証期間は「3年間」とされているが、業者の対応いかんによって、実際の修補着手が3年を過ぎてしまうことも考えられる。着手が3年を過ぎてても保証書は有効であるか。</p>
回答 内容	<p>塗装の塗り替えについては、既存の処理が不十分な場合は剥がれることがあります。下地処理方法として、一般的には高圧洗浄を行うこととなりますが、既存の状況に応じて、元の塗装材や発錆（さび）部分の剥ぎ取り（ケレン）を併用した下地処理を行います。相談では剥がれ箇所が既存の塗装ではなく、後で塗られた塗装であることから、下地処理が不十分であったことが考えられます。何れにしても、業者に現場を確認してもらい、原因を究明させたいうえで、納得がいく説明を受けたうえで、修補の方法についても説明を受けるべきです。</p> <p>①の他の部分の点検については、点検結果にもよりますが、一般には剥がれの原因によって他の部分の剥がれも懸念されますので、全ての箇所の点検を依頼すべきと考えます。ただし、調査費用が発生する場合がありますので、業者側と事前に協議しておくことも必要です。調査費用については、保証書、契約書の記載内容を確認した上で、費用発生があるとすれば、③による信頼できる第3者への調査依頼も検討すべきと考えます。</p> <p>なお、当会では建築士の紹介については行っておりません。建築士への調査依頼は相互の委託契約に基づくものであり、調査結果に不備があった場合の責任問題にも発展することから、関係団体が関与できる立場ではありません。ただし、会員名簿をホームページ上で公表している団体もありますので設計者の選定の参考として下さい。</p> <p>次に②の別の業者への発注と費用負担については、原則的には修補すべきは工事を行った業者であり、保証する立場も保証書を交付した業者となります。ただし、その業者が発注者の求めに応じた修補を行わない、あるいは修補そのものを拒んでいる場合は、別の業者に修補を行ってもらって、工事費用を請求することは可能であり、また、その他の費用を含めて掛かった費用を損害賠償請求という形で請求することも可能と考えられます。具体的には弁護士あるいは司法書士にご相談ください。</p> <p>④の保証期間3年については、既に保証すべき相手に請求を行っていることから、保証期間の時効期間は中断されている状態となっていますので、引き続き請求をし続けることです。場合によっては相手側に文書（配達証明等相手に到達していることが証明できる方法が後の訴訟などに対抗できるものと考えます。）で請求しておくこともお勧めします。</p>