

## 引き渡し後に外壁材のキズや割れが確認されたが修補と業者への請求方法は

|      |  |
|------|--|
| 相談内容 | <p>住宅の建築工事を地元工務店と設計・施工で契約を交わし、最近完了工して引き渡しを受けて居住している。引き渡し時には指摘できなかったが、その後外壁材（窯業系サイディングで比較的高額な材料である。）に複数のキズがあり、割れてしまっている箇所も確認できた。このことを業者に指摘し、その原因と修補方法を文書で提出するよう依頼したが、いまだに回答がない。指摘した時に業者が現場確認を行っているが、キズは塗装で、また、割れはパテで補修して塗装処理するというが、果たしてそれでよいのか素人では判断できないので確認してほしい。出来れば割れているパネルは全部取り替えてほしいと考えている。</p> <p>請負契約書はあり、瑕疵担保責任期間は2年となっている。また、住宅瑕疵担保責任保険にも加入している。割れの状況を確認いただき、修補方法の妥当性と今後の業者への対応をアドバイスしてほしい。</p>  |
| 回答内容 | <p>まず、現在請負業者に要求しているとおりの、窯業系サイディングのキズや割れの原因を明確に示させ、修補方法の妥当性について納得いく説明を受けることです。割れについては、業者側の責任であることは明らかであることから、その状況にもよりますが、取り替えを請求してもかまわないと考えます。</p> <p>なお、請負業者が「修補する」としている時点で、「瑕疵」であることを認めていることとなります。従って、請負業者としては修補する義務があるといえます。</p> <p>対象となっている部分が外壁材であることから、住宅瑕疵担保責任保険の対象である「雨水の侵入を防ぐ部分」に該当するか否かを確認する必要があります。加入している保険法人（保険会社）に確認し、保険法人が外壁材の取替えによる費用を保険金として請求することを認めれば、請負業者としての免責はありますが、保険金により修補費用を補てんできることとなりますので、取り替えによる修補の可能性が高くなります。このことは被保険者である請負業者が保険法人に確認を求めるよう依頼すべきであり、その結果を確認すべきと考えます。</p> <p>一方、保険法人が外壁材の修補が保険適用できる範囲ではないとした場合は、住宅瑕疵担保責任保険の対象とはならず、契約書に記載されている瑕疵担保責任期間2年が適用され、請負業者負担での修補となります。この場合、外壁材の取り替えとなれば、材料自体が高額であることや、足場などの仮設費用も発生することから多額な修補費用が必要となるため、業者とすれば部分修補を提案するでしょう。</p> <p>こうした業者からの説明や保険適用等を十分説明を受けたうえで、どこで手を打つかは最終的には発注者（建築主）の納得性の問題となります。納得いかなければ求める修補方法（外壁材の取り替えなど）を請求し続けることとなります。</p> <p>しかし、こうしたトラブルは相手が対応しない限り解決するものではありません。「瑕疵」であることは認めつつも、修補方法について互いに譲らないとすれば、第三者に間に入ってもらう「あっせん、調停、仲裁」による解決に委ねる方法（ADR：裁判外紛争解決手続きといいます。）があります。それでも納得いかないとすれば訴訟を提起することとなります。ADRの詳細は別の相談事例を参照してください。</p> |