

建築後の雨漏りに請負業者が対応くれないため他の業者に依頼してしまったが

<p>相談 内容</p>	<p>建築後 23 年経過した木造住宅であるが、完了後間もなく雨漏りが発生し、請負業者に修繕を依頼したが対応してくれなかった。仕方がないので別の業者に依頼して修繕してもらったが、しばらくしてまた雨漏りが発生してしまった。修繕した業者からは本来元の業者に瑕疵担保責任があり、そちらに依頼すべきとの進言があった。また、完了後にダウンライトの周辺の木材が炭化する事故があり、これも請負業者ではなく別の電気業者に見もらったが、ライトの上に断熱材が敷きこまれていたことが原因であり、補修した業者からは施工上の瑕疵ではないかとの指摘も受けた。何れの工事費用も私が支払い元請業者は一切負担していない。現在も雨漏りがしており、早急に改善したいが本来修繕をすべき元請業者に費用負担をしてほしいと思っているが、これまでも何回か依頼しても対応してくれないので信頼もできない。別の業者に頼んで費用を元の業者に請求したいがどのような方法で対応したらよいのかアドバイスしてほしい。</p>
<p>回答 内容</p>	<p>元請業者が修補を拒んでいる理由は不明ですが、外的要因がなければ、雨漏りは「瑕疵」あるいは「不法行為」に該当すると考えられます。また、ダウンライトの上に断熱材が敷かれていたことについては、一般に熱を持つ照明器具の上に断熱材を敷きこむことについて、注意喚起が様々なところでされており、建築工事の専門家たる請負業者や工事監理者が当然熟知していなければならない事柄といえることから、「瑕疵」となる可能性が高いといえます。</p> <p>元請業者が修補を拒む理由を明確にさせ、その理由が「瑕疵」ではないと主張するのであれば、まずは、元請業者にその原因を建築主に説明させるべきであり、元請業者が調査を拒むのであれば、第三者に調査を依頼するなどして、雨漏りの原因が何であるかを確認する必要があります。なお、幾度となく雨漏りが発生するとすれば、施工上の問題だけではなく設計やその工事を行った過程における工事監理責任も考えられます。原因を特定した上で、責任の所在を明確にすべきです。施工上の瑕疵や不法行為であればその責任を負う者による無償修補あるいは、既に実施した修補工事の費用をその者に請求することが可能と考えられます。</p> <p>修補について元請業者が対応しないとすれば、上記により瑕疵であることを明確にしたうえで、他の業者に修補をしてもらい、掛かった費用を元請業者に請求することは可能と考えられます。まずは、現状の雨漏りの改善を行うことが最優先されるべきことと考えます。瑕疵の特定などはその工事に並行して行うことも考えてはいかがでしょうか。いずれにしても、修補請求を元請業者に請求し続けることです。場合によっては文書で請求し、対応しない場合は、最終手段としては訴訟（損害賠償請求）も視野に入れて、相手方と折衝することも考えてはいかがでしょうか。こうした法的な手続きを進めることで、進展する可能性もあります。なお、訴訟まで起こさない手段として ADR を活用することも併せて検討してみてください。こうした対応の詳細は弁護士や司法書士へ相談されることをお勧めします。</p> <p>○「瑕疵」とは：建築工事の場合に契約に基づき工事を実行したものの、契約どおりの性能や品質が確保されていないことをいいます。原因が故意であるか、過失であるかは問いません。なお、法律の基準に適合しない場合も該当します。請負業者は請求により修補する義務を負います。</p> <p>○「不法行為」とは：故意または過失によって損害を生じさせることをいい、損害を受けたものは相手方に損害賠償請求ができます。請求には不法行為であることを立証する必要があります。</p> <p>瑕疵は瑕疵担保責任期間として、構造上重要な部分等は 10 年（その他は 1～2 年、5 年）、不法行為の場合は 20 年の請求期間があり、請求権（知ってからの請求期間）も 1 年と 2 年の違いがあります。</p>