

## 何回も切れる外壁のコーキング材の原因究明と補修費用負担を業者に求めたい

<b>相談 内容</b>	<p>平成 18 年に住宅を新築したが、その後平成 24 年に外壁の仕上げ材（窯業系サイディング）の継ぎ目のコーキング材が切れてしまったり、剥がれてしまったりしたために、住宅全体のコーキング材を業者負担でやり直してもらった。</p> <p>今年になって、また同じ状況になってしまい、外壁材そのものにもヒビ割れが発生している。前回の補修時には新築当時の業者の技術担当者が対応してもらえたが、今回は担当者ではない者が現場を確認したうえで、コーキングのやり直しは有償といわれた。納得できない旨を伝えたが、その後業からは何も連絡がない状態となっている。</p> <p>まず、コーキングが切れたり外壁材から剥がれてしまったりする原因を知りたい。そのうえで、今後の業者との対応をどのように進めたらよいかアドバイスしてほしい。</p>
<b>回答 内容</b>	<p>コーキング材の材質によって、劣化の速度が違います。油性、ウレタン系、シリコン系など、使われている材料がどのような材料であるか確認した上で、外壁のサイディングとの相性もありますので、その特性や耐候性などを業者から説明を受けてください。施工時期にも関係しているのかもしれませんが。</p> <p>また、同じ業者が施工した同時期に施工した物件の状況を確認してみることも一つの方法ではないかと思います。同様の物件を業者から紹介を受けて自らからそのユーザーにも確認してみたいはいかがでしょうか。問題がないとすれば、何が違うのかを業者から納得いくまで説明を受けるべきです。</p> <p>工事を請け負った業者の説明では納得いかなければ、別の第 3 者に調査をしてもらって説明を受けてはいかがでしょうか。また、同じ業者が請け負った物件において、同じ材料で施工したものがどのようなになっているかについても確認することもひとつの方法です。同年程度経過した住宅が同じような状況なのか、相談者の住宅が特異な状態であるのかについても確認し、特異であるとすれば何か原因があるはずで、その原因を追求していくことです。</p> <p>今回の改修後においても、短期間のうちに再度コーキングが切れてしまうことも考えられます。今回の工事における保証や今後の対応について覚書を取り交わすなどの方法も事前の対応として考えておくことも検討してみたいはいかがでしょうか。</p> <p>平成 24 年の改修は、瑕疵あるいは、保証期間として業者が認めて無償で行ったものと考えられますが、今年になると建築当時から既に 12 年経過していますので、瑕疵担保期間が終了しているとの業者の主張があるかと思えます。ただし、平成 24 年の全面改修後からは 6 年目となっていますので、1 回目の改修時に保証書があるとすれば、まず確認してみることが必要です。また、前述している材料の選択や工法に誤りがあったとすれば、瑕疵あるいは不法行為となるか否かが争いとなります。瑕疵となれば無償補修、不法行為であれば工事費用の損害賠償請求が可能となります。</p>