

リフォーム工事の不具合は既存部分が原因として補修してくれない

相談 内容	<p>建築後 15 年経過した住宅のリフォームと増築工事を地元工務店に依頼した。設計段階では見積書と簡単な図面の提示を受けて契約書を取り交わし、工事に着手した。</p> <p>工事中に既存部分の新たな補修や設備の仕様の変更などにより増加工事が発生し、当初の 1000 万円程度の工事費に 100 万円程度増額になっている。既に完了に近い状態で、残っているのはカーポートの増築である。</p> <p>完了に近づくなかで、仕上げ完了や建具が設置されたところで、床が傾斜し、建具を締めた状態で隙間が生じていることが確認できたため、業者に補修を依頼したが、既存の下地が原因であり、今回の工事が原因ではないことから補修はできないといわれた。</p> <p>既に何回か部分払いを終えて残金はわずかとなって、ほとんどの契約金額の支払いが終わっている状態で、業者が手直しの要求に応じてくれるか心配である。</p> <p>リフォーム工事は、既存の補修を含めて依頼したものであり、完成した物件に不具合があることには納得がいかない。また、過ぎてしまったことで今さらではあるが、見積りや設計内容が余りにも簡単であり、その一方で増工事の見積もりは細かく仕様や数量などが示されていることにも業者に対する不信感が募っている。今後どのように業者との対応を進めていけばよいか相談したい。</p>
回答 内容	<p>契約書や契約時に提出された見積書、図面に既存部分をどのように改修するかが記載されているかを確認することがまず必要です。一般に見積もり段階では詳細な内容が記載されていないことが多く、実際に工事が始まって既存の改修工事が増工事として膨らんで、思わぬ工事費が高んでしまうことが多くあります。請負業者側から着工前で見積段階からこうした説明があったか否かもポイントです。</p> <p>建築主側は専門的な知識がないなかで、請負業者が言うがまま高額な工事費を請求されてしまい、トラブルとなるケースがあります。建築主側とすれば、求めた住宅となることが契約の目的であり、その求める住宅とはどういう状態のものであるかということを変更して整理してみてください。</p> <p>床が傾いたまま、建具がしっかり閉まらない住宅を求めた訳ではないはずですが。求めた工事内容でなければ引き渡しを受けず、納得いく工事内容となるまで要求し続けることです。もちろん部分払いで工事費を支払っているとして、最終の支払いをしないことです。傾いた床を正常な床とするには、既存の床下地を取替なければならぬとすれば、請負業者として、このことを建築主に伝え、費用負担が新たな発生するのであれば、その方法と増工事金額を伝え、判断を仰ぐことが当然のことといえます。こうしたことが行われていないとすれば、契約を行った請負業者と実際に現場で工事を行っている業者が異なっている（いわゆる「下請け業者」のよる施工）場合があり、こうした場合に、下請け業者は元請けである業者から指示された工事のみを行って、それ以外のことについては対応しないといったことがあります。結果的に、完了してしまった後に不具合が生じた場合、その不具合の理由を業者側の理由としたくないための詭弁として、既存の状態が悪いことを挙げるといったケースも考えられます。</p> <p>支払いを拒んでいると、請負業者側から支払い請求の訴訟（少額訴訟）を裁判所に提起される場合があります。むしろ請求訴訟を提起されることによって、司法の場において「和解」の場が設けられる場合があります。和解手続きとなれば、相互に主張することができ、支払いをしない理由についても申し述べるができることとなります。</p> <p>訴訟には経費と時間、勝敗のリスクが伴います。場合によっては、業者側から調停や和解の提案があるかもしれません。むしろその手続きに乗ることが得策といえます。</p>