

排水管の明らかな瑕疵工事に請負業者が対応しない

<p>相談 内容</p>	<p>新築後 2 年も経たない住宅にもかかわらず、内部の建具と枠との間に隙間が生じて修理をしてもらった。また、トイレの排水管が詰まり、新築時の業者ではない地元の設備業者に修繕を依頼したところ、建物から浄化槽までの 7 m ある配管がすべて詰まっており、配管の勾配が不十分で、施工自体に問題があるのではないかと指摘された。その後、住宅建築時の元請業者にこのことを伝え調査してもらったが、「施工は問題ない。」といわれ、実際に詰まっている状況にあるにもかかわらず対応をしてくれない。</p> <p>こうした元請業者に対する不信感が募っており、排水管以外の不具合が今後も懸念され、住宅を売却してしまうことも考えている。しかし、売却するにしても、不具合の原因が分からなければ修繕の方法も確定しない。弁護士にも相談しているが、訴訟を提起することを前提とした建築士による原因調査を行うことを進言されている。今後の対応はどのように進めるべきか、また、実態を調査できる建築士を紹介していただけないか。</p>
<p>回答 内容</p>	<p>すでに弁護士に相談されているのであれば弁護士から示されている対応の方針により進めていただくべきものと考えます。一般に工事請負業者側とすれば自らの施工不良を認めたくないものと思われ、修繕に多額な費用が生ずる場合はなおさらのことと思われ、排水管の詰まりには地元業者が指摘しているとおおり、排水勾配が不十分なことや、枠の施工に問題がある場合などが考えられます。最近のトイレの洗浄水が節水型となって、水流の勢いが弱くなっていることもあろうかと思えます。様々な原因が考えられますが、その原因を確認するには敷地内にある枠のふたを開け、浄化槽の内部を確認しながら実際に汚水を流して見れば原因がわかると思われ、元請業者が「問題ない」と主張されるのであれば、その場に業者を立ち合せて調査することによって互いに事実関係を確認できるものと思えます。</p> <p>元請業者側がすでに対応を拒み、話し合う余地さえない状態まで相互の関係がこじれているとすれば、訴訟を提起することを考えなければなりません。訴訟手続きは弁護士に相談ください。</p> <p>まだ、業者側が話し合う姿勢があるのであれば、その前に、弁護士にお聞きいただき、裁判外紛争解決手続き（ADR）を活用されることをお勧めします。</p> <p>ADR にはいくつかの方法がありますが、まずは、新築物件であることから、住宅瑕疵担保責任保険に加入されているはずで、この制度による弁護士会の住宅分処理機関を活用する方法があります。また、契約書を交わしているのであれば、長野県建設工事紛争審査会へ依頼する方法もあります。さらに、弁護士会による紛争解決センターを利用する方法があり、どの制度を活用するかは、弁護士に相談ください。いずれの方法も、調停や仲裁等による解決となりますので、相手側が話し合いに応じなければ活用することはできないことをご了承ください。</p> <p>訴訟も含めて、こうした紛争解決には原因を明らかにすることが重要となりますが、この原因調査を行う建築士の紹介については、関係団体において個別の建築士を紹介することはありません。関係団体に加入している会員名簿の提示を行っている団体がありますので、お問い合わせ下さい。ホームページ上で会員を紹介している団体もありますので、相談者が業務を委託する建築士事務所（調査業務を受託するには建築士事務所登録が必要です。）選定いただかざるを得ないことをご了承ください。</p> <p>なお、裁判や ADR 手続きの過程において建築士による原因調査が行われることがありますので、調査自体をこれらの制度に委ねることも考えられます。</p>