

## 一般的に考えられない修補を建築主から請求を受け訴訟となった

相談 内容	<p>住宅の引き渡しを行ったが、建築主から様々なクレームを付けられ、局部的な「床鳴り」に対して、床材の全面張り替え、クロスの「キズ」も前面貼り替えなどその修補方法が一般的には考えられない要求となっている。通常他の物件においても同様のクレームがあるが、部分補修が一般的であることを説明しているが、まったく取り合わない。</p> <p>こうした、完了後の不具合の原因と一般に行われる修補方法を裁判所に「意見書」として提出すべきであるとの弁護士のアドバイスがあり、対応してもらえる建築士を探している。どなたかを紹介していただけないか。他の資格者団体にも依頼してみたが対応できないと断られている。</p>
回答 内容	<p>建築主と相談されている請負業者との関係についてどのような状態なのかわかりませんが、個別のクレームのほかに、契約からこれまでに様々なことがあって、最終的に現状があることも考えられます。単に修補請求事項だけではなく他のこともあっての要求であることも考えられます。</p> <p>「意見書」の作成を弁護士から進言されているとのことですが、請負業者側が選定した建築士による意見書が建築主側からみてどう判断されるかも考える必要があります。現時点で意見書を提出することの理由が不明ですが、依頼者側に立った意見書を作成したと揶揄されることが一般的といえます。</p> <p>裁判が進展し、裁判所の裁判官が判決するに際して、専門家の意見を聞く場合もあり、調停を進言する場合であっても、建築士の調停委員などに調査を依頼する場合があります。裁判所の指定した建築士が作成した意見書であれば建築主側にも納得が得られやすいとは思いますが、意見書の持つ意義として、裁判において裁判官が判断する一つの材料であるとは思いますが、先行して意見書を出すとするれば、建築主側からの反論も考えて対応する必要があると思われます。</p> <p>そこで、意見書を作成する建築士の紹介については、相談されている当団体ではこうした業務を受託できませんし、個別の建築士を紹介することも行っておりません。訴訟となっている物件の調査や意見書の作成となれば、責任が伴いますし、建築士を紹介したとすれば、その団体がその設計者の資質をはじめ、裁判結果についての責任にも及ぶことも考えられます。従いまして、あくまでも商行為としての受託契約を相談者自らが直接折衝をしていただき契約することとなります。</p> <p>調査や意見書の作成を建築士に委託すれば、その行為は業務となりますので、建築士法により建築士事務所登録している者と契約しなければなりません。</p> <p>建築士事務所の加入している団体があり、ホームページ上で会員名簿を公開していますので、まずは確認いただき、経験のある建築士事務所などを中心に選択して個別に事情を説明して受託を依頼してはいかがでしょうか。</p>