

瑕疵工事の修補を確実にしてもらえないか不安がある

相談 内容	<p>住宅の新築工事の引き渡し後の瑕疵への対応について、これまでに何回か相談させていただいているが、請負業者の対応に納得がいかないため、今後の進め方についてアドバイスをしてほしい。</p> <p>瑕疵の内容は現状でも30項目以上もあり、業者は手直しをするといっているが、手直しで対応できる瑕疵もあれば、手直しでは対応できそうもない瑕疵もあり、納得できる手直しとはならないことも考えられる。最悪は業者が対応しないことも考えられるが、今後の対処方法について知りたい。</p>
回答 内容	<p>現時点で業者が瑕疵への対応を行うことについて話し合いがもたれ、具体的に業者が対応しているとすれば、引き続きお互いの協議により合意をしながら進めていくことが望ましいと思われます。</p> <p>瑕疵の内容が手直しできそうもない事項が含まれているとすれば、今後納得できる修補ができないことが想定されますので、そのような時にどのような方策を執るのかを検討しておくことが必要です。</p> <p>現行民法の規定によると、修補請求は引き続き行うこととなりますが、その瑕疵が重要でない場合で、その修補に可分な費用を要する場合は請求できないときもあるため注意が必要です（現行民法第634条第1項）。建築物の引き渡しを受けた後には、契約解除はできません（同第635条）。ただし、現在進めている修補請求に代えて、損害賠償請求が可能です（同第634条第2項）。また、民法上の規定はありませんが、お互いの協議の中で、工事金額の減額についても可能ではないかと思われます。</p> <p>いずれにしても、こうした対応についてはお互いの協議と合意によって進めることとなりますが、協議を進めるに当たっては第三者に間に入っていただく方法があります。具体的にはADR（裁判外紛争処理手続き）を活用する方法です。別紙に実施機関に関する情報提供の内容を示しますので活用をお勧めします。</p> <p>お互いの話し合いが進まず、業者との連絡もできない状態となった場合は、訴訟とならざるを得ません。その場合は弁護士にご相談ください。</p>

建築・住宅に関するトラブル(紛争)相談者の皆様へ

【建築工事に関する紛争の解決の方法は訴訟だけではありません】

公益社団法人長野県建築士会

紛争が発生すると訴訟を起こすことを考えますが、訴訟となれば、一般的に多額な費用を伴い、解決までに長時間要し、勝訴が約束されたものではないことなど、多くのリスクが伴います。

互いに話し合いができない状態となっている場合は訴訟を提起することもやむを得ない選択ではありますが、まだ話し合いが可能な状態であれば、訴訟以外の方法として第三者が間に入って解決に向けて話し合いの促進や具体的な解決策の提案（仲裁、調停、あっせんなど）を行っていく仕組みを活用することが得策です。

これをADR（裁判外紛争解決手続き）といい、法律によって紛争解決事業者が認証されています。具体的には、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会等が認証されており、公的機関としての建設工事紛争処理審査会もADR機関といえます。安価な費用で比較的短時間で紛争解決ができます。相互の話し合いと合意が前提であることを理解したうえで活用されることをお勧めします。

また、建築・住宅に関する紛争が多発するなかで、法律によって事前に紛争処理に関するADR（法律に基づく住宅紛争処理機関）を活用できる仕組みが用意されていますので、制度活用ができるか否かをまず確認することも重要です。

◇ADR（法律に基づく住宅紛争処理機関）が活用できるか確認ください

以下のすべてに該当していれば、住宅瑕疵担保責任保険に加入している可能性が高い物件であり、住宅紛争処理機関（長野県弁護士会）を安価（1万円）で相談頂くことができます。

- ①建築物の用途が住宅（併用住宅の場合住宅部分の面積が1/2以上を含む）である
- ②新築工事（新築物件の建売購入を含む）である
- ③引き渡し（完了）は平成21年10月1日以降である

※保険に加入していなくても、上記引き渡し（完了）が平成12年4月1日（関係法令施行日）以降であれば、住宅性能表示制度による建設評価書が交付されている可能性があり、交付されていれば住宅紛争処理機関（長野県弁護士会）の支援（あっせん・調停・仲裁）を安価（1万円）で受けられます。 電話 026-232-2104（長野県弁護士会館内 長野県弁護士会）

◇上記に該当しない場合（例えば、増築、リフォーム工事や保険未加入物件など）は以下により活用できるADR機関を確認ください。

- ①工事請負契約書が締結されている場合は建設工事紛争処理審査会が活用できます。
 - ・長野県内業者（知事建設業許可）の場合 長野県建設工事紛争処理審査会
電話 026-235-7293（長野県庁建設部建設政策課内）
 - ・複数の県で事業を行う業者（大臣建設業許可）の場合 中央建設工事紛争処理審査会
電話 03-5253-8111（国土交通省総合政策局建設業課内）
- ②工事金額は140万円以下の場合には長野県司法書士会のADRが活用できます。
電話 026-232-7492（長野県司法書士会）
- ③長野県弁護士会のADR（紛争解決センター）が活用できます。
まずは、お近くの弁護士事務所に相談頂くことが条件となります。
電話 026-232-2104（長野県弁護士会内）

◇建築・住宅のトラブル相談は総合的な無料の電話相談先があります。
住まいるダイヤル（公財）住宅リフォーム紛争処理支援センター（ネット上でも情報掲載）
無料電話相談 0570-016-100
長野県建築相談連絡会 事務局（一社）長野県建築士会（ネット上でも情報掲載）
電話 026-235-0561