

欠陥住宅の3条件

ほとんどの依頼人が勘違いされていることに、「不具合」と「欠陥」の違いがあります。結露がある、雨漏りしている、基礎に亀裂があるという不具合は、目に見える現象であって、現象だけでは瑕疵とはいえません。

法律では、「何が起きているか」よりも「なぜ起きているのか」という、原因を特定することが重要なのです。

欠陥の条件①

契約に定められた内容と違ってないかどうかの判断が必要です。契約書・図面・仕様書・見積書などの内容が守られていない場合には「瑕疵」と「契約違反」になります。

欠陥の条件②

法律上かつ社会通念上必要とされる性能をもっているかどうかの判断が必要です。詳しい図面や記載がなくても、法律は適用になりますから、法律に照らし合わせたとき、違反をしていれば「瑕疵」になります。雨漏りを

防止する方策は、社会通念上、当然備わっていないければならないことですから、雨が漏れば「瑕疵」になります。

欠陥の条件③

建物のどの部分に瑕疵があるのかによって、対応が違ってきます。人間の体でいえば、成人病などの重い疾患なのか、切り傷などの軽い外傷なのかという違いです。

例えば、雨漏りに対してコーキングなどの対症療法を施しても本質的な原因の解決にはなりませんから、いずれ再発します。

重要なことは、「なぜ雨が漏れるのか」、その原因を突き止めることにあります。雨漏りという現象ばかり並べても、あまり意味がありません。原因を特定して、瑕疵を証明し、「ゆえに、業者に直す責任がある」というように論理を組み立てることが重要になります。「現象ばかり追いかけても解決にはならない」ということなのです。

自分でできる「欠陥住宅診断」

■次の項目にお答えください。

①基礎に亀裂がある。

(はい いいえ)

②外壁に亀裂がある。

(はい いいえ)

③柱と壁の間に隙間がある。

(はい いいえ)

④内装(壁)に亀裂がある。

(はい いいえ)

⑤歩くとギシギシと床鳴りがする。

(はい いいえ)

⑥ドアやサッシの開閉が悪くなった。

(はい いいえ)

⑦結露がひどい。

(はい いいえ)

⑧床下がいつも湿っている。

(はい いいえ)

■「はい」の数によって診断します。

「はい」3個未満 問題ありません。

「はい」3～6個未満

できれば専門家に見てもらいましょう。

「はい」7個以上 精密調査が必要です。