

競売で取得した建物周りの敷地の陥没（ポットホール）の調査について

相談 内容	<p>平成 15 年に競売によって取得したプレハブ住宅の基礎周辺の地盤に穴が開いている。購入時から気になって土を埋めてきたが改善されず、穴が拡大し、最近ガスボンベ置場のコンクリート床が傾いてきた。建物に大きなひび割れや傾斜は見当たらないが、今後が心配であり、何が原因であるか専門家に見てもらいたいが紹介していただけないか。</p> <p>土地は傾斜地を切って造成したもの（盛り土が行なわれたかは不明）で、周辺の宅地でも崖が崩れた経過もある。土地を造成した業者の評判も悪く、対応もしてくれないと聞いており、更に不安である。</p>
回答 内容	<p>現地を確認して、実際に陥没箇所を掘り起こして見なければ原因を判断することはできません。一般的に原因として考えられるのは、造成時の盛り土の質や傾斜地の造成前の地山、土質あるいは雨水の流入、流下経路によって、雨水の浸透に伴い細かい流失しやすい土が雨水とともに他に流れ出る、あるいは造成の不十分な隙間に流失して地表面に陥没という現象を引き起こしている可能性があります。原因究明のためにも、建設業者や地質調査等の関係業者に陥没箇所を掘り起こしてもらい、確認してみることがまず必要です。</p> <p>本相談では個別の業者紹介はできませんが、国土交通省が指定した講習会を終了し登録され、公表されている「既存住宅状況調査技術者」の一覧はネット上からも閲覧できます。相談者がその情報から判断いただき、直接技術者等と業務委託契約をすることを勧めます。建築士事務所では掘削はできないことが考えられますが、その建築士事務所を介して建設業者等を紹介してもらってはいかがでしょうか。</p> <p>基礎の底部の土が流失してしまっているとすれば、まず新しい土を入れることが必要です。場合によっては流出しないように薬剤注入などの地盤改良を行うことが必要となれば、多額の費用が必要となります。こうした費用をどこが負担すべきか、ということになりますが、購入方法が「競売」であることから、不動産業者が介在していないため、瑕疵担保責任を求める相手先がいません。また、「隠れた瑕疵」であったとしても、取得当初から現象があり、対応していたとすれば 10 年以上経過しており、瑕疵担保責任期間は民法上消滅していると思われれます。</p> <p>なお、納得がいけない場合、瑕疵担保責任を求める相手方とすれば造成業者が考えられますが、損害賠償請求が出来るか否かは弁護士や司法書士等の訴訟に関する専門家に相談することをお勧めします。</p>