

シロアリ被害の責任を請負業者に求めたいが業者が倒産してしまった

相談内容	<p>11年前にツーバイフォー工法で住宅を新築したが、その1年後に請負業者が倒産してしまった。私は県外に勤務しており、ほとんど住宅の状態を確認できない状況にあるが、最近ウッドデッキにシロアリ被害を確認し、建物内部を確認したところ木材がスカスカ状態で被害が甚大であることが確認できた。</p> <p>請負業者は倒産したが、当時の社長と連絡が取れた。現在別の会社を経営しているということで、シロアリの除去のための消毒作業の手配をしてもらったが、費用負担はしない様子である。社長に連絡をした時に、何も言わないのに「シロアリですね。」といわれ、元々新築時にシロアリ対策をしていなかったのではないかと疑わざるを得ない。ローンの返済が残っており、もし構造体などの大々的な工事が必要となれば工事費用を負担する余裕はない。シロアリ対策をしなかったことが原因であれば請負業者の責任を問い、全額費用負担を求めたい。今後の対応方法を教えてほしい。</p>
回答内容	<p>まず、シロアリ被害自体は工事に伴って生じたものではないため、「瑕疵」となりません。住宅瑕疵担保責任保険においても「免責事項」となっています。また、シロアリ対策のための薬剤の効果は5年（(公社)日本しろあり対策協会の「防除施工標準仕様書」から。）といわれています。シロアリ被害に対する保険があるとすれば通常保険とは別に「特約」の保険に加入することが必要といえます。もし、瑕疵担保保険加入しているとすれば「シロアリ被害」に関する特約があるかも確認することをお勧めします。</p> <p>一方、新築当時からシロアリ対策を講じていなかったのでは、という疑問もありますが、これまでに消毒等の薬剤処理は行っておられないということであり、建築後11年経過している中で、薬剤効果が5年程度ということを考えて場合には、請負業者の施工に起因していることを証明することは大変難しいことと思われまます。また、たとえ「瑕疵」であった（認めた）としても、すでに10年以上経過しているため、瑕疵担保責任期間が経過していますし、瑕疵担保責任保険制度の適用される以前の契約（平成21年10月法律施行）であったことから補修費用を業者側に要求することは難しいといえます。</p> <p>倒産した業者の社長が対応しているとのことですから、倒産後の新たに経営されている会社としてどの程度この問題に対応していただけるか、まずは直接交渉してみることであります。建築主としては請負業者へ負担を求めたいところですが、これまでの経過と費用負担が困難な状況を説明してみてもいかがでしょうか。いずれにしてもまったく負担なしで補修工事やシロアリ対策を行うことは難しいという前提で交渉することが得策と考えます。</p> <p>倒産している請負業者への対応については、すでに10年以上経過している状態で、対応を求めることは難しいといえます。また、そもそも当該業者が「倒産」したとは、会社更生法に手続きや民事再生法による手続きによるものなどがあり、債権者（建築主）の対応方法が異なります。法的な措置としてどのような状態であったかによりますので、経過など知りたい場合は、弁護士等の専門家に相談されてはいかがでしょうか。</p>