

引き渡し後に浸透しない浸透枮の修補を求めたら工事費を請求された

相談内容	<p>住宅の工事が完了して引き渡しを受けて現在居住している。引き渡し後に敷地内に設置してある複数の雨水の浸透枮が降雨時に十分浸透せず、溢れてしまうことがわかった。</p> <p>施工業者に浸透しないことと、浸透するよう工事のやり直しを求めたところ、浸透枮の地盤が粘土質で浸透しないとの説明があり、浸透するよう工事をやり直すとのことだが、工事費は建築主が負担してほしいといわれた。</p> <p>浸透しない枮は浸透枮ではないことから、本来施工業者の負担で浸透するように工事をやり直すべきものであるにもかかわらず、工事費を負担しなければ直さないといっている。こうした業者側の主張は正しいのか。業者の対応はどうしても納得いかない。</p> <p>なお、工事はハウスメーカーに依頼して設計と施工は一体で契約している。</p>
回答内容	<p>雨水については自治体によっては、敷地内で処理をすることを義務付けています。敷地内で雨水を処理するためには、工事を施工する前に敷地の地盤が雨水を浸透できる地層であるか否かを確認することが必要です。粘土層は、雨水が浸透しにくい地質であることから、粘土層より深い地層に雨水を浸透できる地質がある場合は、その地層まで掘り下げて浸透枮を設置するか降雨量を計算して、浸透に必要な容量の浸透層を砕石などによって造ることが必要となります。</p> <p>こうした基本的な事項は、請負業者や設計者が設計の段階に把握すべきであり、施工途中にこうした地盤の状況が確認された場合には、設計変更を行って浸透枮としての機能が確保できるようにすることが必要です。</p> <p>これまでの経過から、業者側が粘土層であることを認めて、工事をやり直す主張（判断）した段階で、浸透しない浸透枮の工事は「瑕疵」工事であることを認めていることを意味しています。業者責任を認めているということです。</p> <p>瑕疵であるとしても、浸透枮は構造耐力上主要な部分や雨水の侵入を防ぐ部分ではないため、「住宅瑕疵担保責任保険」の対象とはなりませんので、修補費用の全ては業者負担となり、宅地内4～5か所の浸透枮をやり直すとすれば、費用負担は多額となる可能性があり、請負業者とすれば費用負担を拒むことは当然考えられます。</p> <p>まずは締結されている契約書の内容を確認いただき「瑕疵担保責任期間」内であれば、その契約条項に基づく修補等の請求を行うこととなります。契約書記載がないとしても民法上は、浸透しない浸透枮という目的が達せられない物件として、「債務不履行」ということになり、損害賠償請求が可能と考えられます。請求しても施工業者が修補しないとすれば、他の業者に施工をやり成してもらって、その工事代金を本来施工をやり直すべき施工業者に請求することが考えられます。まず、このことを相手方に伝えて対応を求めているかがでしょうか。それでも対応しないのであれば、弁護士に相談し、損害賠償請求訴訟を提起することについて相談されてはいかがでしょうか。</p> <p>なお、訴訟まで起こしたくないとすれば、ADR（裁判外紛争解決手続き）も活用することができます。</p>