

## 完了後長期間経過した住宅の建具の手直しをさせたい

<b>相談 内容</b>	<p>父の代に建築（数十年経過）した住宅に住んでいるが、建築当時から建具の立て付けが悪く、締まりが悪い状態であった。父は建築当時から業者には（手直しをするよう）言わなかったが、最近状態がひどくなったので、建築した業者に手直しするよう依頼したが、対応してくれない。</p> <p>最近では電話にも出ない状況になっている。元々業者の施工が悪いのだから、業者の負担で直すべきであると思うが、手直しをしてくれない業者に対してどのような対応をすればいいのか。</p>
<b>回答 内容</b>	<p>引き渡しを受けて数十年経過しているとするれば、瑕疵担保責任期間（民法上は建築物については最長5年、または堅固な建築物は10年、契約書に記載の場合はその期間）は経過しているものと思われます。</p> <p>また、瑕疵担保責任期間は、「時効」ではなく、「除斥」期間が適用されるといわれており、事実発生から「中断」することなく、5年又は10年等の期間が経過すると、たとえ途中で請求行為があったとしても中断しないという取り扱いになるといわれています。</p> <p>そもそも、建具の締まり具合が悪い状態は、引き渡し当時から、現に日常的に現象が現れていたものであり、住宅の注文者であったであろう先代（父）が手直しの請求を行わなかったとすれば、そのこと自体を瑕疵として認識していなかった、あるいは認識していたとしても、何らかの理由で請求してこなかったものです。いわば、不具合を承知の上で使用していたということになり、従って現時点で請求することはできないものと思われます。ただし、まだ引き渡しから10年以内である場合（場合によっては契約によって20年もあります。）は、構造耐力上主要な部分の不具合により建具の締まりが悪くなったとした場合には、住宅の瑕疵担保履行法によって、保険適用が可能な場合があります。この場合にあっても、建具の修補ということではなく、基礎や土台などの不具合（瑕疵）が原因の場合に限ります。つまり、建具の不具合の原因にもよりますので、該当する場合は確認してみてください。</p> <p>なお、こうした瑕疵担保責任期間という民法上の規定とは別に、建具の不具合解消のための修繕工事を当初建築した業者に依頼したうえで、業者に対して当初からの立て付けの悪さを指摘しつつ、その原因を互いに確認した上で、業者責任としての請負代金の減額交渉をすることも考えられます。</p>