

隣地の工事で外壁にひび割れ等が発生したか確認したい

相談 内容	<p>隣の敷地に住宅を建築するための造成工事が始まり、敷地内に大きな石が埋まっています、これを破碎するための工事を行った。破碎する際に重機などによる大きな振動があり、私の住宅にも振動の影響があったと思われる。</p> <p>工事の始まる前にどのような工事を行うのか説明はなく、振動があることも知らされていなかったため、工事前の状況はわからないし、写真は撮っていない。破碎の作業はすでに終わってしまったが、壁のひび割れなどが発生していないか心配であり、工事業者にこのことを伝えたところ、調査するとのことであったが、いまだに調査は行われていない。調査費用のことも訪ねたが、内容によっては調査費用を請求するともいわれた。</p> <p>実際に住宅にひび割れなどの被害があった場合はどのように対処すべきなのか、調査費用は相手方が負担すべきものと思うが、請求されることがありうるのか知りたい。</p>
回答 内容	<p>既に終了した工事であり、今さらではありますが、工事が始まる前に外壁の写真を撮っておけば、もしひび割れがあった場合に工事との因果関係を立証することができ、工事業者に対する補修請求がスムーズに行うことができたかと思います。しかし、工事業者や発注者があなたに振動が発生する工事が行われることを告げなければ、こうした対応を事前に執ることもできなかつたわけです。</p> <p>一般に工事を行う場合で、工事中に振動等による影響が考えられる場合は、トラブルの発生を想定して、工事業者側で隣地建物の外壁等の写真を撮ります。また、地盤沈下が想定される場合は、地盤の高さの測量を行い、更に丁寧なやり方とすれば、あらかじめ工事内容と撮影した現況の写真を隣地関係者に提示して説明をします。もし、工事が原因で壁にひび割れ等が生じたとすれば、その補修を請負業者に請求することとなります。この際にも、ひび割れに応じた適切な補修方法であるか、補充後に問題が生じた場合はどう対処するのか等について具体的に説明を受けることが得策です。場合によっては双方で補修の方法、補修後の対応等について覚書を交わすことも考えられます。</p> <p>ご相談の内容ではこうした事前の対応が成されないまま工事が終了して不安のみ残っている状況と推察します。まず、こうした状況を工事業者に伝えるとともに、工事の発注者に対しても伝えることも必要です。ただし、発注者にはよほどのことがなければ補修責任はありませんが、発注者として工事業者に対して解決に向けた対応を求めることはあります。</p> <p>問題は、もし現状の外壁にひび割れがあった場合に、その原因が今回の工事により発生したものであるか否かを立証できるか否かです。工事前の写真がないこともあり立証することは難しいと考えられます。ひび割れの発生原因は、ひびの内部の状況などを調査することによって最近のものか古いものかは専門家（建築士等）に依頼することでわかりますが、そのひび割れと工事の因果関係を明確にすることは困難と考えられます。工事業者に調査をさせることは問題がこじれている場合は得策ではありません。第3者に依頼することをお勧めします。調査費の負担についても当然話し合いが必要となります。工事業者が工事による原因として認め、補修工事を行うとなれば、補修方法等の納得性やその後の対応（前述）のことはありますが、一応の解決に向けた道筋が開けたといえます。しかし、業者が認めないとすれば、損害賠償請求の手続きを進めざるを得ません。工事業者を相手に最終は訴訟もあり得ますが、まずは弁護士に相談し、ADR（長野県弁護士会紛争解決センター）による解決を図ることが得策です。</p>