

相 談 事 例

ID： 01-03-002

相談タイトル

ベランダ防水工事の不具合の対応について

Q：ご相談内容

購入して数年の分譲住宅。
不具合等箇所が複数ある。ベランダ防水の不具合箇所2カ所、住宅内部床鳴り、分譲地内の道路（通路）の管理、等。
ベランダについては、去年の台風19号で雨漏りがして、相談者が入っている保険を使って修繕したが、修繕に来た防水業者が、ベランダの防水の状況を見て、かなり不良な工事を行っている旨話していたため、分譲したハウスメーカーでなく、自分できちんとした業者を見つけて、頼みたいと思っているが、その様なことはできるのか聞きたい。

A：回答

不具合箇所の修繕についての基本的な取扱いとなりますが、新築の分譲住宅については、「基本構造部分」について、10年間の瑕疵担保責任が住宅品確法に基づき、売主（分譲業者）に課されています。雨漏りについては、基本構造部分に該当しますので、本来は昨年発生した雨漏りも含め、分譲業者が修繕を行う義務を負っています。

分譲したハウスメーカーに雨漏りについては修繕義務がありますので、相談者の方自らが選定した業者を頼むことについては、ハウスメーカー側と協議（話し合い）を行い、了解が得られれば可能と考えます。

「基本構造部分」以外の不具合箇所については、売買契約書の中に一般部分の「瑕疵担保（契約不適合）責任」が記載されていると思いますので、その内容にしたがって、対応して貰うこととなります。通常は、新築分譲の住宅では2年間の瑕疵担保責任期間が定められる事が多いと考えます。（団地内通路の管理等については、別に取り決められているものと思います）