

相 談 事 例

ID：01-03-008

相談タイトル

戸建住宅（自宅）の壁クロスのひび割れについて

Q：ご相談内容

2017年に建設した自宅（戸建住宅）の内壁クロスに縦横のひび割れが多数発生している。修繕するよう業者に話すと、このクロスの状況を完全に治すには、建て替えでもしなければ直らないという。かなりの数のひび割れが発生しているが、我慢しなければならない状況なのか聞きたい。業者に連絡し修繕等対応をお願いするのは、過度な要求となるのか聞きたい。また、現状を確認・調査してくれる人を紹介してほしい。
（クロスの亀裂は下地ボードのジョイント部分に縦横に出ている）

A：回答

引渡しを受けた住宅の不具合箇所の修繕については、基本的に瑕疵担保責任に基づき対応されることとなります。内装関係の瑕疵担保責任期間は、工事請負契約書に記載されていると考えますが、一般的には2年程度（1年の場合もある）と考えます。

瑕疵担保責任による対応を求めることは難しいと考えますが、相談者宅は建築後まだ3年であり、下地石膏ボードのジョイント部の縦横に、ほぼ全部亀裂が発生しているとのことであると、施工上の配慮（下地ボード部ジョイントのパテ処理やテープ等での押さえ）が足らなかった可能性はありますので、業者に対応をお願いすることは、無理な要求とはいえないと考えます。

現地の確認と言うことであると、群馬県建築士事務所協会の住宅アドバイザー制度がありますので紹介します。

内装材の瑕疵担保責任については、期間的経過を考えると、法的な根拠に基づき要求することは難しいと考えますので、ある種「契約不適合（債務不履行）」の責任として、要求することとなります。