

相談事例

ID: 01-03-011

相談タイトル

システムキッチンの排水管不具合について

Q: ご相談内容

9年前に新築引渡しを受けた住宅。システムキッチンの排水から臭気があがってきたため、確認すると排水管の継ぎ目がずれていた。新築した際の請負業者（建築業者）へ連絡し施工した設備業者に見てもらったが、補償期間（2年）を経過しているため修理工事費用は施主負担になるといわれた。はっきりとした原因は不明であり、引き出しの開け閉め等によってもズレがおこる可能性があると言われた。相談者としては当初の施工が原因だと思うため納得できない。どのように対応したら良いか。

A: 回答

建築工事の工事請負契約では、一般的な瑕疵担保責任期間は新築工事では引渡しから2年（又は1年）と定めることが多いと思いますので、瑕疵担保期間については工事請負契約書を確認してください。なお、住宅品確法により、構造耐力上主要な部分及び雨漏りの発生する恐れのある部分の瑕疵担保期間は10年と法律で定められています。

引渡しを受けた当初から、工事の施工不備・施工不良があり、それが原因で、現在各種不具合が発生しているということであると、その状況をもって請負業者と協議を行い、契約不履行（契約不適合）を根拠にその改修について、交渉を行うことになると考えますが、その場合は当初からの不具合状況を示す必要があると考えます。

設備業者と別に請負契約を結んではいないと考えますので、交渉を行う相手方は請負業者（建築業者）の方となります。契約不履行を下に請負業者の方と交渉を行う場合は、法的な対応の仕方について弁護士等に相談されるのが良いと考えます。