

相談事例

ID: 01-03-014

相談タイトル

設計士の独創的考えで出来た住宅について

Q: ご相談内容

- ・7年前に建設した相談者自宅。当時から最近まで、県外で仕事をしていて工事中の建物をみることも少なく完成後も、最近まで主たる生活は別の場所で行っていた。現在、仕事を辞め7年前新築した住宅を生活の場にしたことから、各所に不具合（気に入らない）部分が目立つ。それらを改修する費用を担当した設計士に負担させることはできるのか聞きたい。
- 玄関ドアが木製フラッシュ戸で玄関内が真っ暗、構造的（法的に）に問題ではないか
- 住宅東面に開口部が60cm角のはめ殺し窓1つ、当初、多くの開口部を要求していた
- 住宅内部の壁の仕上げが、真っ白の塗装で、全ての部屋が白色塗装、他

A: 回答

相談者の指摘内容は、住宅の使い勝手や居住環境的にかなり課題であることは、理解できますが、設計者の選択や建設経過、及び、既に引渡しから7年が過ぎていることを考えますと、これから行おうとする改修費用を設計者に求めることは、契約不履行（契約不適合）が明確に判断できる事柄がないと難しいものと考えます。

相談者の方の要求を実現させるには設計者との協議となりますが、どのような形で協議を行うことが良いかは、弁護士等に法律相談でアドバイスを受けることが良いと考えます。

※玄関建具からの採光がとれず、玄関内が真っ暗になってしまうことは法的に問題ではないかということにつきましては、建築基準法上、住宅の「採光」については、居室について適用される規定ですので、玄関には適用がないので、建築基準法には抵触しません。