

相談事例

ID: 01-02-031

相談タイトル

新築引き渡し前にサッシの複数箇所と外壁にキズを発見

Q: ご相談内容

新築引き渡し前に、サッシの複数箇所と外壁にキズを発見した。ハウスメーカーに話をしたが、製造過程でできるキズであるとの回答。その後、サッシメーカーと三者で話し合いをした際に、サッシメーカーの方から、製造過程ではできないキズと言われた。サッシを外して外壁の補修もするとすると、足場を組み直し外壁を取り外しとかなり大がかりな工事となる。ハウスメーカーは難色を示しているが相談者としてはこのままでは住みたくないの、売却も考えている。このような場合も、売却の場合は不動産業者に言えば良いのか。

A: 回答

サッシメーカー側から製造過程ではできないキズとの証言があるのであれば、キズの原因は、現場での施工によるもので、サッシ工事以外のハウスメーカー手配の工事施工上の問題である可能性も多く考えられます。引渡し前に発見されたサッシ及び外壁の傷とすることですので、原因が何処にあるかにかかわらず、相談者の方との関係では請負業者であるハウスメーカーが、工事請負契約に基づき責任を負うこととなります。ただし、完全な形での手直しには、実際に大がかりな工事になることも明らかことから、手直し手法の交渉は難航することが予想され、場合によっては、相談者側で金銭的な賠償や保証期間の延長などの対応等、譲歩できる部分があるならば、それらも検討しつつ交渉を行うことも考慮されてはと思います。売却を検討されるのであれば、不動産業者と媒介契約を締結し依頼することとなると思いますが、サッシ及び外壁の傷は公表して販売することになると考えますので、建物部分についてはハウスメーカーとの請負代金額よりも売買価格は低くなることが予想されます。