

相談事例

ID: 01-04-009

相談タイトル

外壁の各部からの雨漏り（雨水侵入）の瑕疵担保責任について

Q：ご相談内容

平成19年に引渡しを受けた新築木造住宅。平成27年頃からサッシ周りや電気のブレーカー内に多量の雨漏り（水たまり）が確認され、その都度、施工業者に修繕を依頼してきたが場当たりの対応で、完全に雨漏りが直ることがなく、現在まできている。サッシ周りからの雨漏りは、防水テープの未施工が原因と考えられ、一部外壁を剥がし、防水テープの施工をし直したこともあった。現在も複数箇所から雨漏りしている状況があり、業者側は、瑕疵担保期間も過ぎており対応できない旨言っている。実際のところ、引渡し後10年以内に複数箇所から多量の雨漏りがあり、直ったという状態が一度もなく今日まで来ている。どのように対応したら良いか聞きたい。

A：回答

平成19年2月の新築引渡しの住宅ですので、雨漏りの恐れある部分（屋根・外壁等）については、住宅品確法上10年間の瑕疵担保責任の義務があった住宅です。既に、10年は経過していますが、平成27年の雨漏り・ブレーカー内の漏水については、樋のつまりが原因との解釈で、特に何も防水改修の措置を執っていなかったとすると、瑕疵担保責任期間内での不履行と言うことで施工業者側と話し合いが出来るものと考えます。10年を経過した後の雨漏りの症状が出た箇所もあるようですので、品確法で位置付けられた瑕疵担保責任として問えない部分もあるようですので、交渉として難しいところもありますが、同様な原因により同様な部位での雨漏りであることを根拠に、交渉を持つことは可能と考えます。