

相 談 事 例

ID：01-04-012

相談タイトル

分譲地の戸建住宅台所下部分の地盤沈下について

Q：ご相談内容

分譲地に建てた自宅（住宅）の台所部分下の地盤が、陥没してしまっている。台所床も不具合がでてきているので、土木や建築の業者に地盤沈下に対する修繕を依頼しようと思っているが、比較的大きな工事になると思っている。このような工事に対して補助金などの制度はないのか聞きたい。（行政機関からの問合せ）

A：回答

地域（団地全体）として、大規模盛土造成地の指定を受け、宅地耐震化事業といった改善事業を実施する場合は国等の補助を受けられることもありますが、個別の住宅地について、自宅敷地の地盤沈下（陥没）に対する復旧経費に対する補助制度はないものと思います。地盤沈下の原因が明確に、第三者に起因するものであれば、その者に対し復旧についての工事や経費を請求できることもあるかと考えます。具体的には、水路や河川等に近接していてその水流等により地盤（土）が削られたことが原因であればその管理者に対し、地下水のくみ上げ、地下掘削が原因の場合はその事業者や行為者となります。分譲地を購入し、最近住宅を建築され、その床下部分（台所下）が陥没したということであれば、その分譲した住宅地に隠れた瑕疵があった事になりますので、契約不適合（住宅を建築する土地として分譲されたものの欠陥）として責任を求めることは可能かと考えますが、担保責任の期間については個別に契約の中に定められることが多いものと思いますので、請求の期間などの確認も必要になると考えます。