

諦めますか？瑕疵担保期間切れとなったマンションの瑕疵

今回は、マンション入居後、運悪く売主の瑕疵担保責任が時効となった後に発見された、建物の「隠れたる瑕疵」に管理組合が対応した事例についてお話します。「瑕疵」は、欠陥や不具合を意味するとご存知の方も多いと思いますが、マンションの「隠れたる瑕疵」とは、マンションに入居した時点において入居者が知らなかった瑕疵であり、かつ入居者が通常要求されるような注意を働かせたにもかかわらず発見できなかった瑕疵のことを指します。民法や品確法では、分譲者の瑕疵担保責任の義務を負う期間を10年としています。実際には10年を経過した後に、改修工事などの際に瑕疵が発見されることが多いように感じます。マンションドクター（集合住宅維持管理機構の専門家）が取り組んだ4つの事例から、「隠れたる瑕疵」に直面した際の管理組合の対応を考えたいと思います。なお、「瑕疵担保責任」は2020年の民法改正により「契約不適合責任」に改称され、内容も変更されましたが、改正前に建設された、今回事例に挙げるマンションには旧法が適用されるため、本稿では旧法に則り「瑕疵担保責任」と表現します。

1. 地中梁に、開口補強筋がない配管の孔

1つ目は、1回目の大規模改修工事の準備段階で発見された事例で、発見当時、既に10年の瑕疵担保期間が経過していました。

このマンションの1階床下には排水管のためのピットがあり、排水管はピットを区画する地中梁を貫通して建物の外へ出ていく構造になっています。通常、地中梁を配管が貫通する部分の孔は補強筋により開口補強が施されるのですが、このマンションでは補強筋が入っていない貫通孔が多く見つかりました。現場の状況から、地中梁に開けた配管の貫通孔の位置が間違っていたために、後から開け直したものと推察できました。当然、開け直した孔には補強筋はありません。さらに開け直しに際して鉄筋を切断している可能性もあり、マンション全体の構造上の安全性に関わる問題でした。

管理組合は直ちに分譲者に施工の不具合について申し入れを行いました。その結果、マンションを建てた施工者で全て配管貫通部分の安全点検を行い、補強筋が入っていない部分については改めて補強を行うことになりました。その後、耐震改修工事で使用するカーボン繊維を貫通部周りに貼り付ける工法が採用され、構造補強が行われました。

以上は、発見時点で分譲者の瑕疵担保責任こそ時効となつてはいましたが、施工者が民法上の不法行為責任を追及される期間内（不法行為をした時から20年間）であったことから、早期に解決できた事例です。



補強筋のない配管貫通部



カーボン繊維による補強

2. 塞ぎ忘れた防火区画壁の開口

次の事例は、築30年を経過したマンションの集会室のリフォーム工事で発見された事例で、既に施工者の不法行為の責任を追及できる期間も過ぎていました。集会室の内装材を撤去した際に、隣の玄関ホールと区画するために設けられた防火区画壁に1m角程度の大きな開口が放置されているのが見つかりました。現場の状況から、玄関ホール側に設置する防災シャッターを取り付けるために設けられた開口で、施工後に塞ぎ忘れられたようでした。マンションなどの耐火建築物は、火災時に建物全体に延焼しないようにするために、コンクリートの壁などで区画する必要がありますが、この基準に適合しなくなっていました。

この管理組合は、工事監理者から問題の報告を受け、直ちに分譲者と施工者に連絡し、現場の状況の確認と改善のための交渉を申し入れました。その結果、新築時の施工者が、防火区画壁に開いた開口を法的に適格になるように塞ぐことはもとより、是正のためにリフォーム工事が中断した施工者への補償、管理組合の瑕疵交渉を補助する監理者の経費に至るまで、改善のための全責任を負うことになりました。瑕疵発見後、管理組合と専門家が素早く行動したことが、問題の早期解決に繋がったと思われる。

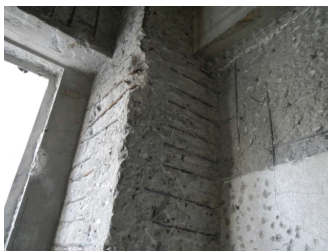


防火区画壁に
放置されたままの開口

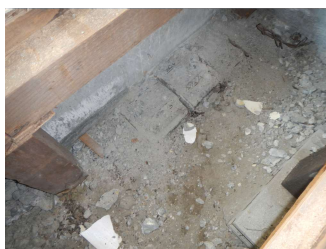
3. 耐震改修で構造の欠陥が発覚

3つ目は、築40年を経過したマンションが耐震改修工事を行ったときに発見された事例です。マンション1階の柱を改修するために壁材や床材を撤去した際に、①地中梁の上部のコンクリートが打設されていない、②柱や梁の鉄筋のコンクリートの被り厚さが極端に少なく、鉄

筋が露出している、③型枠代わりに使用した断熱材がコンクリートに大きく食い込んで耐震壁が欠損を起している、などの主要構造部の欠陥が見つかりました。現場の状況から、非常に悪質で、施工の欠陥を知りながらも内装材で隠して引き渡されたものと思われました。管理組合では、既に施工者に対し不法行為に基づく損害賠償を請求できる期間も過ぎていましたが、耐震改修工事の監理者に瑕疵に関する所見の作成を依頼し、分譲者と施工者に是正を申し入れました。結果は、分譲者と施工者の負担で欠陥部分のコンクリートの打ち直しなどを行うことで解決に至りました。



コンクリートの被りがなく鉄筋が露出



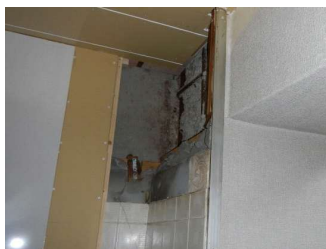
鉄筋が露出したままの地中梁



耐震壁コンクリート断面欠損

4. 住戸内リフォームで柱の欠陥が発覚

最後は、マンション住戸内のリフォーム工事の際に発見された瑕疵の話です。キッチンの内装材を撤去し吊り戸や流し台を取り外すと、露出した柱側面は、コンクリートが削り取られており、錆びた鉄筋がむき出しになりました。流し台のサイズを優先するために、柱のコンクリートを削ったようでした。



コンクリートが削り取られ鉄筋が露出する柱

柱に必要な断面が不足し構造的な強度を満足していない問題があると同時に、上下階の住戸全てでこのような

工事が行われていることが危惧されました。瑕疵の是正のためには、区分所有者に事態を説明し、各住戸の壁を撤去して調査することや、住戸内での柱の補強工事が必要になることについて協力を要請しなければなりませんでしたが、管理組合が消極的だったために、具体的に進まないまま立ち消えになってしまいました。

実はこのマンションの施工者は、偶然、先の3つ目の事例と同じ施工者で、既に時効を過ぎたケースでも施工者の負担で瑕疵工事が実現したという情報を管理組合には提供しており、実際に瑕疵を改善できる可能性も十分にあったのですが、管理組合内に危機感がないために瑕疵交渉を始めるに至りませんでした。この事を知らずに住んでいる方もいるかもしれないと考え、専門家として関わった者としても忸怩たる思いです。

5. 最後に

マンションの構造や設備は、目に見えない部分が大半です。紹介した4つのマンションは、いずれも名のあるゼネコンによって建設されたものですが、事例が物語るように、どこに重大な瑕疵が潜んでいるかもわかりません。購入したマンションの品質は、入居時に引き渡された竣工図書どおりに工事が行われていることを前提に担保されています。万一のため、改修工事や住戸内のリフォームなどの機会には特に注意を払い、瑕疵の疑いがある場合は建築士などの専門家に相談してください。そして、瑕疵の法的な責任追及の方法については、自己判断せず弁護士などに助言を求めることが肝心です。法的責任を追及できる期間を過ぎていても諦めず、まずは交渉を行うことが大事です。

管理組合は、マンションの共用部分の瑕疵は共有財産を脅かす問題であることを認識し、管理組合が自らそれを放置してしまうと管理上の責任を問われることにもなりかねないと自覚して、適切に対応してください。

(主任専門委員 北村順一)

