

KJS レポート 57-2

建物外装材の製品保証や瑕疵についての緊急アンケート

外装材の製品保証の重要性や施工時の透湿防水シートの設置位置の不備については、それが何故瑕疵（欠陥）なのか、どのような不具合があるのかを **KJS レポート 40** と **レポート 57** で説明しています。今回は皆さんのご意見を是非お聞かせ下さい。回答はどなたでも結構です。

[アンケートはこちら](#)

*外装材メーカーが施工マニュアルを発行し適切な施工方法を促しているのは、そして免責事項を設けているのは施工不備による過去の外装材の事故（不具合）を教訓にして、外壁通気工法など不具合の発生し難い正しい工法を奨めているのです。尚、住宅金融支援機構の仕様書にも透湿防水シートの設置位置等は明記されています。

*外装材の製品保証と建築会社に義務付けられている 10 年の瑕疵担保責任の意味合いは違うものです。本来きちんとした施工がなされていれば外装材メーカー自体が 10 年又は 15 年の製品保証をしてくれるのですが、建築会社の施工不備による不具合は例え 1 ヶ月でも保障はしてもらえないのです。それなのに建築会社はどうやってその保障をすると言うのでしょうか。

*例えば住宅ローンが 35 年近く残っていたとしても、建築会社に義務付けられている瑕疵担保責任の期間は 10 年であり、外装材メーカーが 1 ヶ月でも保証してくれないような施工不備があれば、当然 10 年を過ぎるか否かくらいのときから耐久性や耐候性などに対し劣化が促進されるなどの可能性も高くなってくるでしょう。その 10 年の瑕疵担保責任の期間を過ぎさえすれば、例え「雨水の侵入に係る部位（外壁）」であったとしても建築会社は何らの責任も問われることはありません。

*例えば、今回の件（外装材の施工不備に関する事）が公に「瑕疵」とであると認定された後、あなたが現在住んでいる建物を売却しようとした場合、このことを知っていながら知らんぷりして買主に売却したならば、売主であるあなたは買主側から瑕疵担保責任に基づき損害賠償を請求される可能性もあるでしょうし、一方、告知して売却しようとするれば、そのことに対する値引き交渉の対象となってしまう可能性もあります。（このことを『不動産の交換価値の低減と損失』といいます。）

「建物の品質確保の促進等に関する法律」では瑕疵の定義を『 **社会通念上必要とされる性能を欠いていること。 目的物が契約された内容と異なること。**』としています。それであれば上記のことは瑕疵以外の何ものでもないのです。ましてや知っていながら黙って引き渡す、又は、着工した後や引き渡した後から説明をするなどのことは、社会のルールに反した不法な行為です。

皆さんのご意見を是非お聞かせ下さい。回答はどなたでも結構です。

[アンケートはこちら](#)

ご協力の程誠にありがとうございました。お答え頂いた結果は安心と納得の家づくりサポートに役立たせさせていただきます。そして、一定の時期に結果のみを皆さんに、この KJS レポートにて発信致します。 KJS 九州住宅検査システム 代表 山崎亮一