

# 建築瑕疵の概念と、瑕疵判定の基準

瑕疵（かし）とは、ある物に対し、一般的に備わっていて当然の機能が備わっていないこと、あるべき品質や性能が欠如していること、を指します。

住宅トラブルでは、話し合いでも訴訟の場合でも、争点になるのは常に「瑕疵」であるかどうかです。不具合現象が起きた原因が「瑕疵」であれば、工事業者の保証で補修工事を行うことができます。経年劣化・不可抗力の自然現象などの場合は、瑕疵ではありませんから、工事業者にその責任はありません。

私たちの調査・診断業務は、その不具合が「瑕疵」なのかどうかを判断する作業であり、訴訟の場合でも「瑕疵」であるか否かが最大の争点になります。

建築瑕疵であるかどうかを判断する基準は、次の4点です。

## 設計図書に違反する物

設計図書とは、設計図・構造計算書・工事仕様書・現場説明書・質問回答書などを含みます。必要不可欠な設計変更でも、工事監理者または施主の同意を得ない変更も違反に当たります。

## 工事代金にふさわしくない施工程度の物

工事代金がいかに低くても、それを承知で契約した以上は、社会通念上期待される性状は保証されています。

## 社会通念として誰しも期待する性状・美観を損なう物

しかし、社会通念といっても、何を以て最低の基準とするかの判断は非常に困難です。したがって、下記の をこれに含めて考えるもできます。

## 建築関係法に違反した物

社会通念上最低の基準としては、建築基準法（同施行令・告示）が考えられる。かといって、これらの行政法規に合致していれば瑕疵でないと判断されるべきでないことは言うまでもないことです。

## 編集後記

当社は、昨年10月から創業5年目に入りました。スタッフの業務量が次第に増え、この情報誌の発行に手が回らなくなっていました。年1回の発行では、タイムリーな情報発信もできません。もっと気軽に、最新の出来事をお伝えする手段としては、コラムとかブログが適しているように思います。長い間ご愛読いただきましたが、ハウズドクター通信はこの11号をもって終了とさせていただきます。今後は、別の手段によって、これまで以上にタイムリーな情報を発信していきたいと思っています。それまで、少しの間、お待ちいただきたいと思っています。



**企業  
組合** ハウズドクターやまがた

本部 〒990-0832 山形市城西町3-7-33 TEL 023-647-6527 FAX 023-647-6528

ホームページ<http://house-doctor.jp> メールアドレス [yama@house-doctor.jp](mailto:yama@house-doctor.jp)