

Q 中古住宅に傾き 賠償請求は？

築15年の中古住宅を購入したところ、床が傾いているようなので、業者に調べてもらいました。すると、あるべきはずの地中杭が打たれておらず、家の沈下が進行中とわかりました。誰にどのような賠償請求ができるのでしょうか。

**法律
相談室**

賠償請求をする相手としては、売り主、仲介（不動産）業者、住宅を建てた建築業者、住宅を建てた時の監理者（建築士）の4者が考えられます。

まず、売り主に対しては、修理費などを請求する方法と売買契約を解除する方法の二つがあります。傾きを直すことができる場合、修

う。しかし、仲介業者への損害賠償請求が認められるのは、「売り主から傾きの事実を聞いていたのに、買い主に言わなかった」というような悪質な場合に限られます。このような事情がなければ、仲介業者に対する請求は難しいと思われま

す。住宅を建てた建築業者や、当時の建築士に対すると思われ、修理費や住宅購入費などの請求ができる可能性が高いと言えます。こういったトラブルの相談に応じてくれる専門機関としては、県弁護士会の住宅専門家相談、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいのダイヤル」、建築士の各団体が主催する相談会などが

相手ごとと条件付きで可能

理費などを請求できるでしょう。傾きを直すことができない場合は、契約解除をして売買代金を返金してもらうこととなります。注意点は、傾き発見後の一定期間内に請求しなければいけないということです。

次に、買い主としては仲介業者に対して責任を取ってもらいたいところでしょう。請求については、建築業者などに施工時の落ち度があり、かつ生命や身体、財産に対する現実的な危険があるような場合には、建築業者などに対して損害賠償請求をすることができるとい

うのが最高裁の判例です。質問の事例では、住宅を支える地中杭がなかったようなので、条件を満たす（回答＝河合厳弁護士）



県弁護士会マスコットキャラクター「ちーべん」

県弁護士会所属の弁護士が、皆さまの法律的なお悩み、ご相談についてアドバイスするコーナーです。随時掲載します。弁護士に直接相談したい場合は、県弁護士会（千葉043・227・8431、松戸047・366・1211、京葉047・431・7775）に電話で予約してください。県内14か所の法律相談センターで、相談することができます。一般法律相談の相談料は30分2000円（一部を除く）です。