

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

2

2013

No.495



特集 ベランダ・ルーフトバルコニー改修工事の落とし穴
建物の長寿命化と防水の躯体保護機能

建物調査中の毀損事故を誰が補償？

鈴木 哲夫

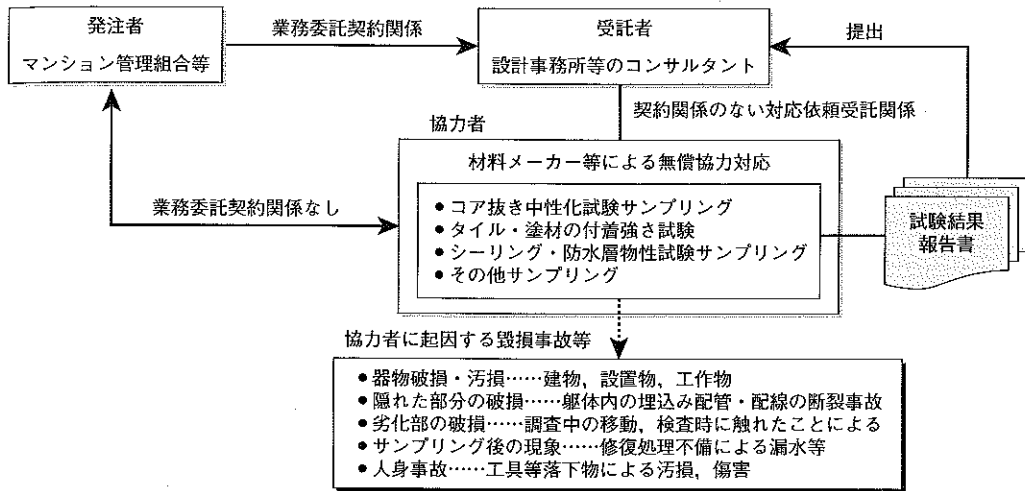


図 業務委託契約の対応関係

改修工事を実施する前には、劣化診断の一環で建物の調査を実施する。通常は、目視・打音等に加えてコンクリート中性化試験や塗材などの付着強さ試験、場合によっては、防水材料やシーリング材のサンプリングなども実施する。物性劣化調査にあたっては、実際に躯体や仕上材料などの試験やサンプリングをする都合もあって、結構費用が掛かる。しかし、無償協力という業界慣習があって、ほとんどがメーカー等の協力を得て無償で実施され、無償が故に調査中における事故や毀損に対して業務受託者はリスクを背負い込む可能性を帯びている。

調査中の事故は、どんなことが起こり得るか幾つか例を拾ってみた。

- ①調査中に工具等を落とし、建物を毀損もしくは人身傷害
- ②コア抜きを実施中に隠れた部分である躯体内の配管・配線等を毀損
- ③防水層やシーリングサンプリング後の仮補修不備による漏水
- ④見た目では分からない劣化した部位の破損

いずれも発注者側から業務受託者に損害賠償請求されたときは、発注者と協力者の間で右往左往することになる。しかし、予見不可能な隠れ部の配管・配線の毀損は、建物の所有者に帰属することではないのだろうか。X線など費用をかけて躯体内を調べる提案が認められないときには免責とする事前の取り決めが必要ではないかと思う。

業務受託者である設計事務所などは、自ら起こした事故ではないのでその賠償を協力者に求めようとする。しかし、図のように、契約の当事者は委託を受けた設計事務所などで、業務全体の遂行義務があるので補償額の大小にかかわらず責任がある。その要請に応じて協力するメーカー等協力者はガラスを割ったり、ちょっと汚したという軽微な事故であれば責任を負うかもしれないが、無償で対応し契約関係のない協力者に求償するのは少々虫が良すぎるだろうし、首尾よく解決の運びとなったとしてもメーカー等にしっぽをつかまれた図式ができればいい。その先は…。

業務契約条文の内容にもよるが、調査により発生する賠償責任の盲点を解決できるようにしたい。少なくとも「隠れた部分に問題があって発生した事故等は免責とする」というような業務契約条文だけでも明示したい。また、協力者を含めた三者契約、建築士やメーカー等の調査中に発生する事故等を担保する賠償責任保険の商品開発が必要不可欠と考えられる。

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役