

要注意! ホームインスペクションの 落とし穴

隔回連載

其之伍

HomeInspector Troubleshooting vol.5 「依頼者は誰で目的は?」

前回は住宅の流通過程の中で変化する住宅所有者の「立ち位置」「視点」について述べました。今回は、そもそも「依頼者」が誰なのか?そして依頼の目的によって我々インスペクターはどのような立ち振る舞いをすべきか?を考えてみたいと思います。

インスペクションの依頼として、時にハウスメーカー・工務店からの依頼があります。

具体的な状況として在りがちなのが「契約はしたが、諸般の状況で着工が遅れたところ、建て主から、信頼関係が築けないので、工事途中のチェックとしてインスペクターに依頼したい」と施主に言われた。「工事中に弊社のミスがあり、それは補修したが、その後、何をやっても信じてもらえず、工事が止められている」等々。ほとんどが、施工者の悪意による工事不良やミスではなく、施主とのコミュニケーションギャップや、知識・情報の非対称性が問題だったりします。

知識・情報の非対称性の場合、一概に施主の知識不足ではなく、むしろ施主側の方がネット情報で理論武装していたり、職業が弁護士・大学教員・医者など知識リテラシーが高い方々だったり、更には施主の「知り合いの建築に詳しいおじさん」が登場してきたり、施工者が困り果てるというケースが多いようです。

我々、インスペクターの立場としては、現場をありのままに正確に報告すれば、職責は

全うできるのですが、実際にはそんなに単純なお話ではありません。

依頼者が困り果てた施工者からの「インスペクションフィーは当社で負担します」との申し出をそのまま受け入れると、我々インスペクターには大きなリスクがあります。



建て主の期待通り?ある程度の不具合事象が出て来れば、その報告で構わないのですが、仮に何も不具合事象が無かった場合、これは施工者にとっては望むところ、本来は施主にとっても良い事のはずですが、施主は「きっと、何か手抜きがあるはずだ。それを発見するのがインスペクターなのだから、発見できないのはおかしい」更には「確かに、インスペクターの紹介は施工者に頼んだが、インスペクターは施工者から報酬を得ているのだから、施工者の有利になる報告をしているに違いない」とあらぬ嫌疑をかけられたりもします。こうなると、完全に処置無し。巻き添え事故の典型です。

また、調査結果に施主若しくは施工者のどちらかが(ほとんどは施主の場合が多い)納得しない場合、その落としどころの仲介役を依頼されたりもするでしょう。これは、報酬を得て仲裁・交渉の仲立ちをするという意味では、弁護士法のいわゆる非弁行為に抵触する可能性もありますし、更には典型的な利益相反にもなりかねません。

我々はインスペクションするにあたり「依頼主」に対して事実を情報として直接伝え、依頼主の最大利益を追求するという立場ですが、その依頼主は誰か?と考えてみた時、報酬視点で捉えると施工者になり、利益(良い建物を得られるという意味で)視点で捉えると施主になります。インスペクションを施工者から報酬を得て行うという行為は、立ち位置によって様々なリスクを内包しているが故「そもそも受託しない」というインスペクターもいらっしゃるようで、それはそれで素晴らしい見識です。

が、悩みを抱える一般エンドユーザーを一人でも少なくしたい、良いコンディションの建物を広く社会に流通させたいという社会的使命があるのも事実で、あえてリスクテイクし受注するという選択をされるインスペクターもいらっしゃいます。これも高い見識で当然責めを負うような行為ではありません。

結局、拠り所となるのはインスペクターが持つべき倫理観であり、これは何かの形で明文化し規定出来る

インスペクターが建築士の場合、建築士法上の判断が更に複雑になります。施工者側は、設計者・監理者・施工者のいわゆる設計施工として受注しているケースが多く、確認申請上の監理者は施工者と同一。本来は監理者である者が施工上のミスなりについて施工者に注意を与え、施主に報告するという建付けで、インスペクターが関与しなくても利益相反の懸念が大きいのですが、基準法上は全く権限の無いインスペクターが、報酬を得て監理者権限を行使しかねないという何とも面倒な事態に陥ります。

つまり、ここでは、不具合があろうとも、インスペクターが直接、施工者若しくは監理者に対して「指示」は出来ない事、このスキームで対応しようとする、インスペクターは不具合事象をまずは施主に報告し、施主から直接に施工者に対し工事契約の範囲で指示するという形が不具合事象の是正をするにあたり、最もスッキリする訳です。

ものでもなければ、仮に規定化したところで、実効性は個人に委ねるしかありません。

ここで、某社が使っている、依頼主が施工者である時(インスペクションフィー負担が施工者である場合)に、施工者・建て主・インスペクター間で取り交わす覚書を参考に添付します。

そもそも「覚書」としていたそうですが、関係各位に受け入れやすいよう「重要事項説明」とし、インスペクション開始前に必ず、相対面談で読み合わせを行っているそうです。

これを参考に、皆さんがそれぞれのお考えの中でカスタマイズしお使いになられてみては如何でしょうか?インスペクションの一つの形としてご紹介し、本稿を終えます。

参考例示

※本書式はJSHIが公式に展開するものではありません。

重要事項説明書

建て主様 及び 設計・監理・施工者 各位
(以下、建て主様をご依頼者と呼称します)

インスペクター氏名 ○○○○

弊社のインスペクションですが、あくまでも「目視」「非破壊」で行う事、ご依頼者の方とは建築士法上の設計・監理のご契約を頂いていない事等により、その検査内容及び契約上の指示権限・義務・責任の範囲に限界があります。これから工事中の現場においてインスペクションを行うにあたり、関係者に以下重要事項としてご説明し、ご理解いただいたものとして業務を行わせていただきます。

- ・調査日程は原則として施工者様からの申告期日に行います。工事の進捗程度によっては、目視確認できない場合がありますが、目視確認できなかった場合、その責を弊社は負いません。
- ・調査結果は直接、建て主様にご報告します。工事中の不具合発生リスクを減少させる情報を提供しますが、それは瑕疵がないことを保証し、全てのリスクをなくすものではありません。季節や時間によりコンディションは変化するほか、確認できない不具合等が隠れている可能性があります。また、瑕疵責任は、建築関連法令上、設計・監理・施工の各担当者様となります。
- ・診断はあくまでも到達可能な地点から、目視で確認できる範囲内(建材・家具等移動しない状態)で不具合事象や機能不全を診るものであり、物件に関する資産価値の評価を行ったり、各種法律等との適合性や職人の技量を診るものではありません。なお、傷や汚れ等主観の伴う事項についてはチェック項目に含まれておりません。また、設計・施工時に行われた協議内容が、現場にて反映できているかの確認も出来ません。
- ・シロアリ・カビについては、非破壊による目視調査で、生息や被害が直接確認できた場合には、その旨お知らせしていますが、隠ぺいされている箇所、また駆除の経歴等については調査の対象外です。調査をおこなったからといって、今後、発生しない事をお約束するものではありません。詳しく調査が必要な場合には専門業者へ依頼をお願いします。
- ・住設機器や冷暖房機器の取り付け状況等は、ご依頼者様にご確認をお願いしております。また、ブレーカーなどを操作し受電したり、止水栓を開栓し通水したりも行いません。それらはご依頼者様か工事関係者に操作をお願いしています。
- ・弊社では不具合・劣化について、発見の有無にかかわらず修繕や交換の責任を負いませんが、インスペクション行為に伴い弊社に過失がある場合のみ、ご依頼者様からお預かりした料金の範囲において賠償責任に応じます。ただし、診断後に不具合・劣化を発見した際、すみやかに弊社あてにその事実を通知し、修復に急を要する場合を除いて、当該不具合・劣化を発見当時の現状のままの状態、弊社に立ち会い・確認させる機会を与えることを条件とします。
- ・報告書は依頼者様専用のものでご依頼者様以外の複製は不可です。弊社から利害関係者等にお渡しすることはありませんが、ご依頼者様から申し出がある場合にはその限りではありません。但しそのことから弊社に不利益が生じた場合は、ご依頼者様の責に帰することとします。
- ・ご依頼者様と弊社以外の関係各位の間において、トラブル・係争が発生した場合でも、弊社はその話し合いにおける立会、仲裁などは行いません(弁護士法72条非弁行為に抵触する可能性あるため)。また、補修工事の施工法、内容の提案なども行いません(設計・監理契約を両者とも締結していないため)。求めに応じて、工事内容についてアドバイスは行いますが、結果責任は負いません。
- ・工事現場内の労務安全基準は施工者による規定に従いますが、フルハーネスを必要とする足場などについては検査を行いません。

以上、熟読の上承知しました。

年 月 日

(ご依頼者様記名) □□□

(設計・監理・施工 各担当者様 記名) □□□