

建築関係

No.	質問	回答
1	私のマンションの杭に問題ないか。／杭施工業者を知りたい。	マンションの売り主（〇〇不動産(株)など）を通じて元請け建設会社（〇〇建設(株)）にお尋ねください。
2	私のマンションの設計図を入手したい。	同上／賃貸マンションの場合は賃借人（家主又は管理会社）、分譲マンションの場合は管理組合等にご相談ください。管理規約等において、賃借人や管理組合などが設計図書等を閲覧できる規定がある場合もありますのでご確認ください。
3	杭工事とは、通常どのように行われるのか。／支持層・支持地盤とはどのように調べるのか。	<p>建物を設計する場合、工事開始前にボーリング調査を実施しますが、例えば、マンション1棟につき両端2カ所程度行うのが普通です。このデータに基づいて杭の長さ等を設計しますが、ボーリング2カ所間の地層は設計者の想定によります。仮に2カ所間の地層が大きく変化していた場合、杭の長さが足りなくなるなどの不具合が発生しますので、杭工事の際にまず、試験杭によって、ドリルで掘採した先端の土とボーリングで採取した土の土質（粒径、粘性、色等）を比較して、孔が支持層に達しているかを確認します。</p> <p>次にドリルで孔を掘っていきますが、杭1本ごとにドリルの電流抵抗を測って、その波形データから支持層に達しているかを確認します。杭の長さが足りない場合は、杭を別なものに変えたり、継ぎ足したりして支持層に達するようにします。</p>

不動産関係

1	旭化成建材(株)のくいが使用されていることが判明した場合、物件の売買契約を解除するにはどうすればよいか。	<p>物件の瑕疵が明らかで、かつ、契約に瑕疵担保責任条項がある場合はその条項に基づき解除することが可能です。</p> <p>また、瑕疵がない場合でも、契約の履行前（引き渡し前等）で、かつ手付けを支払っていれば宅地建物取引業法第39条に基づき手付け放棄による解除が可能です。それ以外は契約当事者の協議によることとなります。必要に応じ司法書士会、弁護士会等に相談いただきたい。</p>
2	旭化成建材のくいを使用されていることが判明した場合、物件の賃貸借契約を解除するにはどうすればよいか。	おのこの賃貸借契約における解約条項の定めによるか、契約当事者間の協議によることとなります。必要に応じ司法書士会、弁護士会等に相談いただきたい。
3	物件の購入にあたり、くい打ちの状況の説明がなかったのは、法律違反ではないか。	<p>その物件が明らかにくい打ち不良により購入目的を達することができないことがあらかじめ予見できるにもかかわらず説明がない場合は、宅地建物取引業法第47条（故意に事実を告げない行為の禁止）に抵触し監督処分の対象となる可能性がある。</p> <p>また、購入決定に先立ち、特に地盤の安定性や建物の安定性について念押しや調査依頼したにもかかわらず、くいの状況を含め十分な説明がなされない場合は同法35条の重要説明義務違反とされる可能性がある。（ただし、特に依頼等がない場合、くいに関してはただちに重要説明義務違反とはならない）</p> <p>もよりの振興局に相談いただきたい。</p>
4	「強固な地盤のうえに確かな施工技術により建築。地震が来ても安心です」との広告を信用して購入したのにくい打ち不良が判明した。法律違反ではないか。	宅地建物取引業法第32条（誇大広告等の禁止）に抵触する可能性がある。もよりの振興局に相談いただきたい。