

くらし・なんでも相談

シリーズ No.7

「住宅のトラブル」

一生に一度の買物と言われるマイホーム。住宅取得（建築）に関して様々なトラブルが多発し、マスコミでも取り上げられています。県労福協の無料相談「ぼくとダイヤル」にも、身近な所で起きている深刻な相談が寄せられて来ます。その中から、今号は「住宅をめぐるトラブル」に関する相談について、元長野県弁護士会会長、現・法テラス（日本司法支援センター）長野地方事務所副所長であり、当相談ダイヤル主任弁護士の佐藤豊弁護士が担当されました事例から3例をご紹介します。



【事例①】（女性）

《新築した家に瑕疵（欠陥）が見つかった。業者は残金払わないと図面を渡さないというが。》

1ヶ月前新居に入居。仮見積1000万円、契約1500万円。ローコストで建てるといふ信頼関係で依頼し、正式見積や契約書はない。

床鳴り・ボイラーの音・壁等、入居前から不具合があり300万円の支払を留保した。保証書や図面は残金を払わなければ渡さないというが、どうしたら良いか。

【回答】 建築の専門家に建物を見てもらう。期限を切つて、直してもらわなければならない。書面で通知し、それ以降はこちらで直して費用を請求する（差引く）と伝える。

他にも欠陥が見つかる可能性が大きい。大変になるなら地元の弁護士に相談し依頼をする。

【事例②】（女性）

《契約時に8割もの工事代金を払ったのに、全く進まない新築工事》

工事請負契約書で工事期間は6ヶ月となっている。後1週間で工期期限が来るのに基礎部分が済んだだけで全く進んでいない。工事代金1800万円の内、既に1410万円を支払った。

業者選定にあたっては、隣市にあり、以前テレビで宣伝をし、住宅雑誌にも掲載されており、低価格なので決めた。

営業マンは「下請の会社が忙しくて工事が出来ない待ってくれ」と言い、下請会社は「元請がお金をくれないから」と言う。

【回答】 工事期限までの後1週間で工事を完成させることが不可能ならば、契約の解除ができる。解除したときは、出来高（既に終わった工事）についての代金相当分は負担しなければならないが、工事が遅れたこと等の損害賠償の請求は可能であり、これらの計算をして支払ってある代金と清算することになる。

遅れてもこの業者に工事を続行させる場合は、新たな完成時期と遅れたことによる損害の賠償の約束をさせる。

下請への支払がなされていないおそれもあり、既にかんりの工事代金を払ってしまったことから、工事の完成あるいは代金の清算返還いずれの方法も難しい問題を

含んでおり、具体的に弁護士に相談した方がよい。

ワンポイント

○工事請負契約書 契約書は約束をしたことを完全に実行するためお互いの義務と権利を明確にして取引を成立させる条件を明文化するもの。一般的には①契約書②契約約款③内訳明細書④現場説明書⑤質疑応答書⑥設計図⑦特記仕様書からなるが、これ等一式が製本され、建築主と施工業者が署名・押印・割印のうえ一通つづ保管する。

なお、請負業者は「契約書に記述のない工事はする義務がない」ということにもなるので、内容を充分確認の上、署名捺印するよう注意を。

○工事代金の支払期限についても工事請負契約書に確認された内容で記載される。一般的には、工事の進捗状況に応じて、契約時、建前終了時、完了時の3回、若しくは完成前に更に1回加えた4回で、概ね3〜4割ずつ支払うことが多い。

【事例③】（男性）

《地盤沈下のため曳家工事をし、基礎工事後、再度もとの位置に戻した家がまた狂ってきた。業者は責任ないというが。》

20年前新築した家が地盤沈下のため、同じ業者に依頼し10年前、家を曳き、基礎工事・土台をやり直しその上に戻す曳家工事をやった。しかし数年前からまた家が狂ってきたので欠陥住宅検査を受けたところ、基礎と土台がアンカーボルトで止めてないことも原因の一つといわれた。工事請負業者と設計士は曳家工事の場合はアンカーボルトの必要はない。壁がついている状態では柱等、水平、垂直も取りようがないという。改修費用は相当掛かるといわれているがお金のことでなく、一言、設計士に謝ってもらいたいが、どうしたら良いか。

【回答】

建物の設計・施工に当っては、地盤の状況に適した基礎を選択し、施工しなければならず、地盤沈下により家に不具合が生じた場合は、設計業者又は施工業者に責任が認められる可能性が大きい。しかし

この責任は、民法によると木造建築の場合は引渡から5年間、品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）でも10年間に限られるので、この場合は既に期間を経過していることになる。

法的責任はともかく、現在住んでいる家の安全性等にもかかわるので建築の専門家によく調査してもらい、また工事の際は施工業者の施工をチェックしてもらい（監理）ことが必要。なお、法律で相手に謝らせることはできない。

ワンポイント

○品確法は消費者が少しでも安心して住宅取得できるように制定されたもので三つの骨子からなる。①住宅性能表示制度（任意）：全戸の新築住宅の性能に、比較し易いように共通の物差し（表示方法・評価基準等）を設定し、第三者機関がこれを評価し表示する制度。②住宅に係る紛争処理体制の整備：住宅性能表示制度を活用した住宅に欠陥やトラブルが発生した場合、裁判外の紛争処理を円滑化・迅速化する。③瑕疵担保責任の特例（義務化）：新築住宅の取得契約（請負・売買）で、引渡し後10年以内に、基本構造部分に瑕疵（欠陥）が見つかった場合、無料補修等の請求ができる。瑕疵担保責任を10年間と義務付。尚、住宅性能表示は任意のため、利用するかしないかは業者又は取得者の選択による。

○住宅監理 完成した後には建物の品質を確認し難いので、建築施工時に十分な品質管理を行う必要がある。一般的に建築主は素人のため、専門の監理者に監理を依頼するが、建築主の要求条件を理解し設計意図も主張し易い設計者を監理者に委任することが多い。監理者（監理技術者）は、建築主の委任を受け、工事が正しく施工されるよう指示・検査・試験・立会・確認・審査・承認・意見・協議などを行う。施工業者の提出する施工図、模型、請求書を技術的な側面から検討し、客観的な立場で「承認」も行うため、建築主側の立場に立つて監理できる人を委任することが重要。

永年の夢のプラン実現のため、トラブルに巻き込まれないために、人まかせにせず、不明な点はすべて明らかにして、納得の上で進めていくことが大切。口約束ではなく、文書に残すことも重要なポイントです。

