

2010くらしのサポーター通信

住宅について

ハイライト:

□今月のテーマ

住宅について

□お知らせ

くらしのサポーター

県内視察について

□交流コーナー

コラム

質素かエコか～矛盾をはらんだ選択～

1 新築住宅

マイホームは一生の買い物ともいわれています。せっかく手に入れたマイホームも性能に著しく問題があったり、生活に支障をきたす重大な欠陥があったりしてはたいへんです。そうした住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、そして万一のトラブルの際に紛争を速やかに処理できるよう次のような法律・制度等があります。

- 新築住宅は、「住宅品質確保法」によって10年間の保証があります。
- 瑕疵（欠陥）が見つかった場合には、住宅業者が、無料で直さなければなりません。【＝瑕疵担保責任】
- 保証されるのは、住宅の構造体力上主要な部分と、雨水の侵入を防止する部分です。
- 住宅事業者（建設業者や宅建業者）は住宅かし保険に加入したり、保証金を預けておく（供託）ことで、万が一、住宅事業者が倒産した場合でも、欠陥を直すための費用を確保することが義務づけられています。（2009年10月1日以降に引き渡される新築住宅が対象。）

◇「住宅かし保険」について

- ・住宅専門の保険会社（国土交通大臣指定）が引き受けます。
- ・工事中に専門の検査員（建築士）による検査が行われます。
- ・トラブルの際に調停等の紛争処理制度が利用できます。
- ・保険に入っているかどうか、保険の内容については、契約時に住宅事業者からの説明や書面の交付がありますのでよく確認してください。

◇「供託」について

- ・供託をしていた住宅事業者が倒産などで欠陥を直せない時には、消費者が供託所に還付請求をして補償金を受け取ることができます。
- ・実際の保証金の供託金額や時期については、住宅事業者によく確認してください。



2 住宅リフォーム

住宅のリフォーム工事については、「本来必要のない工事が必要と言われて高額な工事費用を請求された。」「経験のない工事業者がリフォーム工事を請け負ってずさんな工事をされた。」といったトラブルが、特に訪問販売で多発しています。

こういった状況を踏まえ、消費者が安心してリフォームできる市場環境の構築を図るため、リフォーム市場の消費者保護のための次のような新たな取り組みが開始されています。

- 悪質な過剰請求、工事途中の追加請求、過大な工事による過大請求を消費者が事前に回避できるようにするため、住宅の相談窓口として「住まいのダイヤル」(〈財〉住宅リフォーム・紛争処理支援センターの愛称〈TEL0570-016-100〉)において、事業者から提示された見積書について以下のような相談を無料で実施しています。
 - ・見積の項目、形式についての相談(二重計上や不要な項目等がないか)
 - ・見積金額についての相談(見積金額が一般的な相場と比べて高額な請求ではないか)
 - ・工事内容や追加費用についての相談(見積や図面に記載のある工事内容が希望とあっているか、追加工事の費用負担について合意があるか。)
- リフォーム工事に欠陥が見つかった場合に、保険法人から修理費用を賄うための保険金が支払われるリフォームかし保険制度が創設されています。この保険は事業者が加入する任意保険ですが、次ぎのような内容で消費者被害の防止をはかるものです。
 - ・リフォーム工事中に専門家(保険法人の現場検査員)による現場検査を実施。
 - ・保険を利用する事業者は、あらかじめ保険法人へリフォーム事業者登録することが必要となります。保険法人はホームページ等を通じて登録事業者を公開しています。これにより消費者は、消費者保護の意識の高い事業者を選別することができます。
 - ・事業者が倒産等している場合であっても、消費者から保険法人へ直接保険金を請求することにより修補費用を確保することができます。
- リフォーム工事を実施し実際に事業者との間でトラブルになった場合など専門家の支援が必要な消費者は、最寄りの弁護士会で弁護士や建築士との対面相談を無料で利用することができます。相談の申込みなどの詳細は「住まいのダイヤル」で案内しています。

3 賃貸住宅

賃貸住宅に関するトラブルについては、敷金の返還問題を始めとして消費者情報センターにも多くの相談・苦情などが寄せられています。こういったトラブル防止のため、次の点などにご留意ください。

- 契約前に、部屋が自分の希望条件等に合うかどうか、現地と部屋の確認をしましょう。

入居後に、実際の部屋の状況が契約前の不動産業者の説明等と異なる点があったとしても、業者が誤った説明をしたことを認めず、その証拠がない場合、そのことをもって契約の解除をすることは困難です。

●原状回復等に関する法律上の原則や契約書の特約事項について確認しましょう。

◇国土交通省の原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

・賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することと定義し、その費用は賃借人負担としました。そして、経年変化、通常使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものとしました。「通常費用」とは次ぎのAです。

A : 賃借人が通常の住まい方、使い方をして、発生

B : 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの(明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの)

A(+B): 基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの

A(+G): 基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの
このうち、B及びA(+B)については賃借人に現状回復義務があるとししました。

・上記BやA(+B)の場合であっても、経年劣化や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っていますので、賃借人が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させるのが適当です。

◇賃借人に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件（最高裁判決）

①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。

②賃借人が特約によって通常の現状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること。

③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

●入居時に、部屋のキズや汚れを確認して写真などを撮っておくと、退去時の部屋と比較することができるため、退去時、原状回復の費用負担について有効な判断材料となります。

●借主は契約してから契約終了時に物件を貸主に明け渡すまでの間は、相当の注意をはらって物件を使用、管理することが求められます。（善管注意義務）

●貸主の承諾を得ずに、部屋の造作や設備を変えるなどリフォームするのはやめましょう。また、事前に承諾を得てリフォームなどを行う場合でも、退去時の取扱い(取外し等)について貸主とよく話し合っておきましょう。

徳島県消費者情報センター

〒770-0851
徳島市徳島町城内2番地1
とくぎんトモニプラザ 5階

- ・相談電話 088-623-0110
- ・啓発受付 088-625-8285
- ・事務担当 088-623-0612
- ・ファクシミリ 088-623-0174

Email: t-shouhi@mail.pref.tokushima.lg.jp
ホームページ
<http://www1.pref.tokushima.jp/shohi/>

交流コーナー

くらしのサポーターのみなさんの質問や情報をお待ちしています。

くらしのコラム

質素かエコか～矛盾をはらんだ選択～

新車を購入する余裕などない時代のことである。とある展示場で、モデルチェンジをするので、それも来月に新しい車が発売される、現品のみが安いです、と言われて初めて新車を購入した。

やがて、昔は生徒だった顔見知りの営業マンが来た。車も新車は、バックミラーがちょっと大きい、リクライニングがよくない、等々新車はクレームではないが、顧客の意見で手直ししていく。

と言うわけで一番性能がよい完成度の高い車とほめてくれた。いかにも古い車に乗っている、燃費の良くない、などと言わない、傷つけないことが、さすがに立派な営業マン、に成長していた。

使い続けるか、エコの新しいものに買い替えるかは難しい選択だ。

くらしのサポーター 三原茂雄

くらしのサポーター県内視察について

1日程 平成22年11月11日(木)

2視察行程

9:20 沖洲マリントーミナル集合

9:40 徳島駅集合(ポッポ街入口付近)

<視察①>

10:30~12:00

徳島県立農林水産技術支援センター農業研究所

～オープンラボでの農薬残留分析について～

～農薬の安全性についての講義～

<視察②>

13:30~15:00

大塚製菓株式会社徳島板野工場(SOYJOY製造)

～工場の概要説明・製造ライン見学～

～お客様相談室における相談内容及びその対応～

15:40 徳島駅前

16:00 沖洲マリントーミナル

3定員:35名

※希望多数の場合は先着順にて参加者を決定させていただきますのでご了承ください。

4参加費:1,000円(昼食、お茶代)

5申込み期限:平成22年11月1日(月)



くらしのサポーター担当者より

10月5日から11月30日までの日程で、「消費者大学校」が開催されています。

同校の卒業生がくらしのサポータになっていただいたり、サポータの方が同校で勉強していただいたり、よい循環となっており、徳島県の消費者が望ましい姿となっていけていることが感じられます。