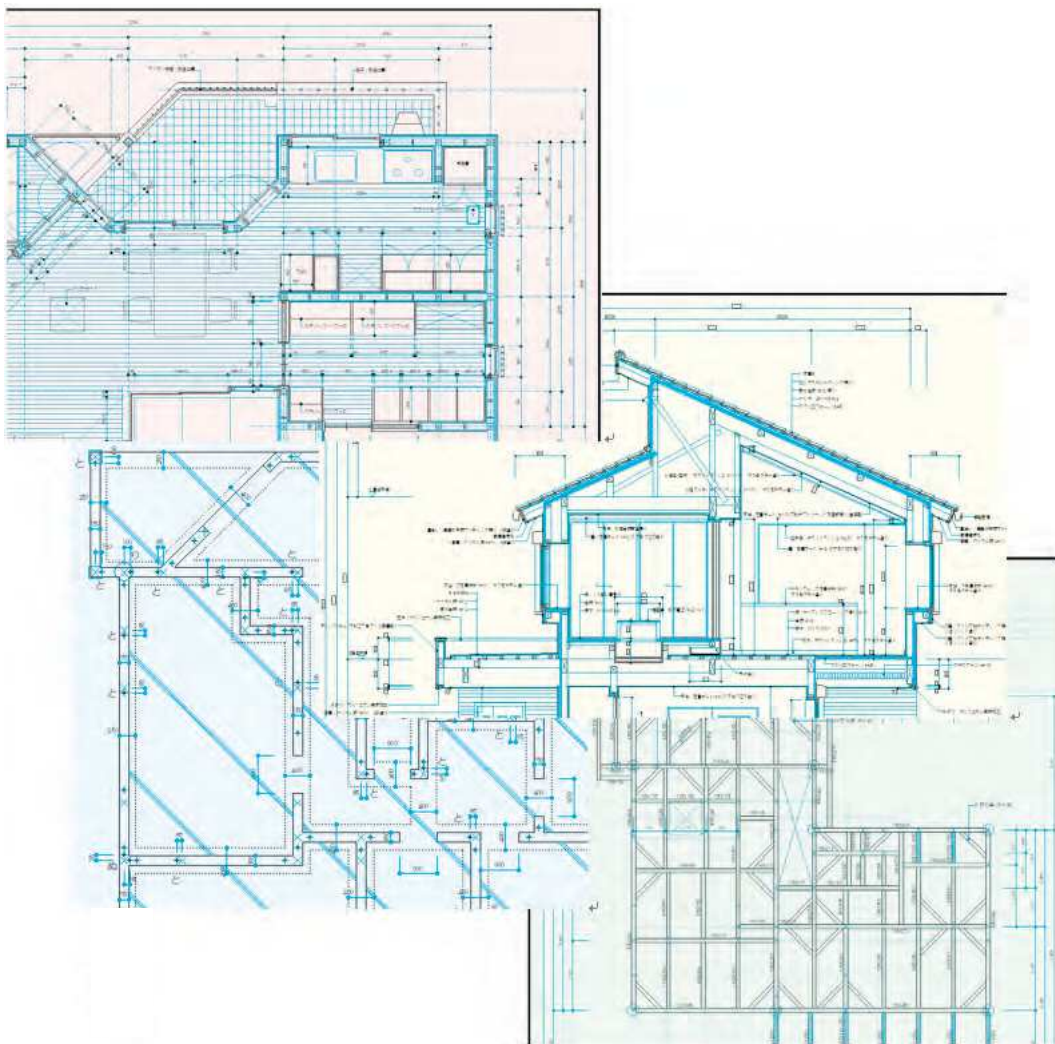


これから家を建てるみなさまへ

～欠陥住宅をつくらせないために～



欠陥住宅被害東海ネット

はじめに

欠陥住宅被害東海ネットは、1999年11月に、住宅の建築主や買主の立場に立って欠陥住宅被害をはじめとする建築紛争の予防及び回復を目的として、弁護士、建築士及び市民により結成され20周年を迎えます。結成以来、弁護士と建築士が協力しながら研究を重ねつつ、欠陥住宅や建築を巡る契約トラブル等により被害を受けた方々の被害の回復のため、訴訟活動等に取り組んで参りました。私が欠陥住宅問題に取り組み始めた当ネット結成以前は、訴訟に協力してくれる建築士を探すことすら困難な状況でしたが、このような状況は劇的に改善されました。今では、欠陥住宅事件には弁護士だけではなく、建築士との協働が不可欠だということが常識となり、当ネット会員が勝ちとった建替相当額の賠償を認めるような事例も少なくありません。その意味で当ネットの活動が成果を上げてきたことは事実です。

しかし、欠陥住宅や契約トラブル等の被害に遭ってしまうと、たとえ建替相当額の賠償を得られたとしても、そのために必要となる費用、時間、労力は著しいものがあります。その間、被害者は、欠陥のある家に住み続けることを余儀なくされるのです。また、残念ながら、現在の裁判所の損害認定の水準は低く、不本意な和解を飲まざるを得ない等、被害が完全に回復されたと評価できるようなケースは多くはありません。ひとたび欠陥住宅の被害に遭ってしまうと、建築主や買主の負担は余りにも大きいのです。

私どもとしては、20年間の活動を通じ、いかに欠陥住宅や契約トラブルの被害に遭わないようにするか、すなわち、欠陥住宅を予防することが何よりも大切であるとの実感しております。そのような思いから、当ネットは、今般、弁護士と建築士で議論を重ね、消費者の方がこれから住宅を取得されるに当たって、どのようにして欠陥住宅を予防していくか、そのために大切なことをまとめました。

私どもは、人生設計をし、安全かつ幸せに生活を送って行くためのマイホームを取得したにもかかわらず、欠陥住宅を掴んでしまったり、契約トラブル等に巻き込まれ、その夢が打ち砕かれ、地獄のような日々を送った方々を数多く見てきました。皆様には絶対にそのような思いをして欲しくないと心から願っています。そのためにも、本冊子を是非活用していただき、欠陥住宅の予防に役立てていただければ、それ以上の幸せはありません。

2019年4月19日

欠陥住宅被害東海ネット代表

弁護士 柘植直也

目 次

第1章 家づくりの基礎知識

- Q 1 家づくりに失敗するとどうになってしまうのですか。…………… 3
- Q 2 家づくりの登場人物を教えてください。…………… 5
- Q 3 家を建てたいです。住宅展示場に行く以外にも何か方法がありますか？ …… 6
- Q 4 依頼先選びにあたっての注意点を教えてください。…………… 8
- Q 5 依頼先によって、住宅の完成までの流れは異なりますか。…………… 10

第2章 土地探しから設計までの注意点

- Q 6 土地探しで注意することはありますか。…………… 11
- Q 7 設計監理契約の際の注意点を教えてください。…………… 13
- Q 8 設計とはどのようなものですか。…………… 14
- Q 9 設計段階での一般的な注意事項を教えてください。…………… 15
- Q 10 他人と違うデザインの家を建てたいです。気をつけることを教えてください。… 17
- Q 11 法律を守っていれば、安全な建物になるのですか。…………… 18
- Q 12 行政等のチェックが通れば、建物は安全だと考えてよいですか。…………… 20
- Q 13 木造の建物を建てる際、安全性について何か注意することがありますか。…… 22
- Q 14 地震に強いという工法について、何か注意すべきことがありますか。…………… 24
- Q 15 ハウスメーカーなどの無料の地盤調査で安全性は十分に確認できますか。…… 25

第3章 請負契約にあたっての注意点

- Q 16 請負契約をする際の注意点を教えてください。…………… 26
- Q 17 代金支払方法についてはどんな注意が必要ですか。…………… 29
- Q 18 追加工事代金に関する紛争を避けるためにどのような注意が必要ですか。…… 30
- Q 19 瑕疵担保責任とは何ですか。請負契約時にどのような注意が必要ですか。…… 32

第4章 施工中・完成後の注意点

- Q 20 具体的には、どのような監理が行われると安心ですか。…………… 34
- Q 21 それでも建物に不具合が見つかったらどうすればよいですか。…………… 38
- Q 22 建物完成後に不具合が見つかった場合、どこまで直してもらえますか。…… 39
- Q 23 不具合是正の話し合いがうまくいかない場合、どうすればよいですか。…… 40