

住宅リフォームのトラブル防止は！

集中豪雨による広島の土砂災害では多くの犠牲者が出てしまいました。ニュースを聞いて前号で紹介したように、地名には先人の警告があると思えました。「安佐南区八木」というところは、以前は「八木蛇落地悪谷（やぎじゃらくちあしだに）」と呼ばれており、昔から土砂災害の多発したところだったそうです。市町村合併で旧地名が消え、開発が進むと先人の経験から伝えられる警告が分からなくなります。犠牲者のご冥福を祈ります。

先月に引き続き、JHSの講習会から、秋野弁護士によるリフォーム工事に関する対処法について纏めてみました。リフォーム工事でまず気を付けなければならないのは工事完了の確認です。新築と違い住みながらの工事になる場合が多く、「代金支払いと引き換えに建物を渡す」という抗弁権の主張が難しいそうです。その為には竣工検査立会い証に施主の署名捺印をもらうようにしましょう。リフォーム工事は新築と比べ工事費が安いので、トラブルになった時の煩わしさ（第3者の仲介や訴訟・瑕疵か違法行為かの判断等）を考えると、最初に契約書を作ることが大事です。工事の目的・工事の内容・工事の範囲・免責事項等を契約前にしっかり打ち合わせましょう。説明責任の履行が重要です。

特に「言葉」の使い方には注意が必要です。例えば「メンテナンスフリー」とお客様に説明した外壁材に汚れが付いたため、その補修を請求される事例もあります。最低限のメンテナンスは必要ということを事前に説明が足りなかった。また「相続税対策」という触込みで工事を請けた場合、その税制に対するリスクの説明が足りなかった場合、説明義務違反となることも考えられる。（H17年、銀行による節税スキームの説明義務違反が認められた） 「健康住宅」…特にアレルギー症状には個人差がある、「耐震リフォーム」…全体なのか一部なのか、「相続時精算課税」…課税評価額は贈与した時点の価格、「資産管理会社の設立」…管理会社の役員が死亡した場合の遺産相続により意思決定が難しくなる 等いろいろなリスクについても説明しなければならない。

秋野先生は、「今後新築が減り、増改築が増えるので、クレーム覚悟でリフォーム受注に切り替えていくべきであり、その為には法的リスクを回避する対策を講じる必要がある」という講演でした。

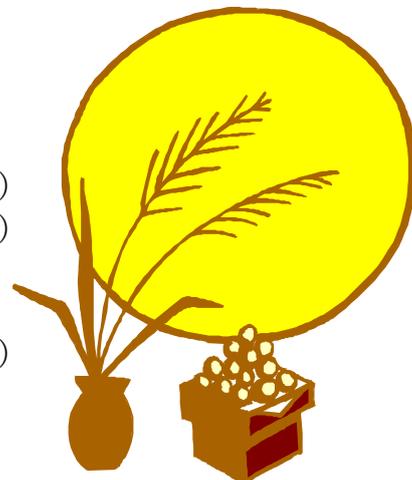
【情報】

秋野弁護士の法律読本

- 欠陥住宅の法的責任（DVD） @34,000円（税別）
- 住宅会社の為の消費税増税の法的リスク @1,645円（税込）
- 住宅会社の為の消費税増税の法的リスクⅡ @1,645円（税込）
- 実践コンプライアンス お客様対応編 @600円（税別）
- 耐震化の法律読本 Q&A @2,300円（税別）
- 太陽光発電・プチソーラーの法律実務 @2,500円（税別）

【定休日】

9月は6, 7, 14, 15, 20, 21, 27, 28日となります
10月は4, 5, 11, 12, 18, 19, 25, 26日となります
宜しく申し上げます。



十五夜