

# 建設途中で業者が倒産。 家は？ お金は？ どうしたらよいのでしょうか。

自宅の建設工事が始まってから4ヵ月。外壁を張り終わったあと、職人さんがびたりと来なくなりました。電話が通じないので、不安に思い建設会社へ行ってみると、閉まっていて、近所の人が、「倒産して社長は夜逃げした」と教えてくれました。建設代金は、もうすでに全額支払っています。いったいどうしたらよいのでしょうか。

支払ったお金は戻ってくるのでしょうか。今後の工事はどうすればよいのでしょうか。

社長が夜逃げをしているのですから、会社に財産、預金、売掛代金（入金される予定のあるお金）が残っているとは思えないので、たぶん、返ってこないでしょう。

もし、財産が残っていたら、質問者は債権者となり、配当金を受け取るようになります。建設会社が破産した場合は破産管財人から、倒産した場合は代理人から通知がきますので、債権者の配当に加入しましょう。

そのためには、建設関係者に現時点までの工事費を査定してもらい、過払い分を明確にしておきます。それは、次の業者に後の工事を頼むときの費用を決める目安にもなります。

実は、倒産したこの建設会社は、小規模なところだったので、最初から少し不安を感じていました。どうすればよかったのでしょうか。

工事を頼む前に、建設会社の資産を確認すべきだったと思います。会社所在地の土地・建物がその会社所有のものかどうかを、法務局の登記簿謄本で調べるのです。謄本の乙区の欄に担保権がどのくらいいつているかも確認します。

依頼を判断したけれども、不安が残るといふときは、連帯保証人をつけてもらい、契約書に署名、押印してもらいましょう。連帯保証人は会社でも個人でもかまいません。

工事費は、完成してから支払うようにすべきだったのでしょか。

工事が終了した分だけ、分割して支払っていく、というようにしたほうがよかったです。例えば、基礎完成時にいくらか、棟上時にいくらか、屋根完成時にいくらか、分けて支払うようにし、その旨をあらかじめ契約書に書き入れておきます。そして、家が完成し、引渡しを受けるときに支払う残金をなるべく多くしておいたほうが安全です。

また、支払い時期は、年月日で決めてはいけません。工事が遅れている場合、予定の工事が終了していないのに支払い日がきてしまうからです。

## 住宅完成保証制度の保証を受けると安心です。

住宅完成保証制度は、建設会社が工事完了前に万が一倒産した場合に、発注者の負担を最小限に抑えて住宅を完成させることができる制度です。この制度を利用すると、制度の運営を行なう住宅保証機構が、代替りの業者をあっせんしてくれるとともに、増加工事費用の負担や前払金の損失を、契約の範囲内において保証してくれます。

### 保証までのしくみ

- ①登録審査の申請
- ③保証委託の申請



### 事故発生時のしくみ

- ③代替履行業者の選定



# シックハウスのことが心配。 法令が定められたと聞いたのですが。

家を建て替えたいと思っ  
ているのですが、シック  
ハウスのことが心配です。  
どんな対策を施せばいい  
のですか。また、新しい法  
令についても教えてください。

**被害の状況やどう対処したか、  
事例があったら教えてください。**

Aさん家族は、新築当時はシックハウスで  
はなく、欠陥住宅に悩まされていません。入  
居してから数カ月後にリビングの天井が落ち  
てきたのです。すぐに建設会社に補修工事を  
してもらったのですが、こんどはそれがシッ  
クハウスを引き起こしたというわけです。夫  
妻と社会人のお子さん2人の家族4人全員が  
吐き気やめまいを訴え、通常の生活ができな  
い状態となりました。診察を受けると、トル  
エンの濃度が基準値の4倍もあり、4人とも  
中枢神経障害と診断されたそうです。仕方  
なく4人はこの家を出て、田舎で療養をする  
ことにしました。

解決策として、建物を建て替えてもらうこ  
ともできますが、きちんとしたものを見て  
もらえるか信用できません。建設会社に土  
地・建物を買取ってもらう交渉をし、要求  
どおりの決着に至りました。現在、Aさん家  
族は古い家を借りて住んでいます。3年た  
った今も完治されていないそうです。

**どうして、シックハウス症候群に  
なるのですか。**

シックハウス症候群の原因は、新築に使っ  
た建材などから発散するホルムアルデヒドや  
VOC（トルエンやキシレン）などの揮発性の  
有機化合物といわれています。このような化  
学物質の濃度の高いところに長期間いると、  
目がチカチカする、喉が痛い、めまいや吐き  
気・頭痛がするなどの症状がでて、進行する  
と中枢神経失調症に至ってしまうのです。

シックハウスの問題は、かつての日本の隙  
間風が通るような家では起こり得ないこと  
でした。現在は建物が気密化し、さらには窓を  
開けるより冷房・暖房をつけるほうが多くな  
って換気不足となり、汚染された空気を排出  
することができないためです。

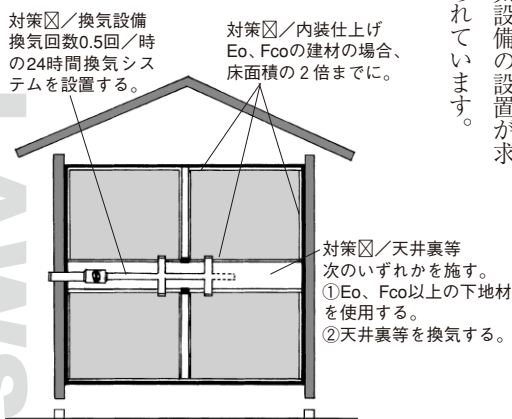
**シックハウス症候群に関して  
定められた法令はどんなものですか。**

平成12年度の調査で、約27%の住宅が化学  
物質に汚染されているということが分かるな  
ど、シックハウス問題が深刻化し、対策が急  
がれた結果、今年度、建築基準法が改正され  
ました。シックハウスにならないようにする  
ための規制が定められ、法が守ってくれるこ  
ととなったので安心です。しかし、世の中は  
つねに違反建築が絶えないのも事実です。

ら、家づくりは信頼できる業者に頼み、また、  
すべてひとまかせにするのではなく、基本的な  
ことは知っておくようにしましょう。

建築基準法に新設されたシックハウス対策  
は次の通りです。規制対象となる化学物質は  
クロロヒリホスとホルムアルデヒドで、クロ  
ルヒリホスを添加した建材の使用は禁止され  
ました。ホルムアルデヒドに関する規制は3  
点あります。①ホルムアルデヒドを発散する  
内装仕上げ材（木質建材、壁紙、断熱材、接  
着材、塗料など）の面積が制限され、②居室  
に換気設備の設置が義務付けられました。こ  
れは、1時間に部屋の空気の半分が入れ替わ  
るように定められています。③天井裏や床下  
などは、居室へホルムアルデヒドが流出しな  
いように、発散の少ない建材を使用するか、  
換気設備の設置が求  
められています。

## 建築基準法に定められたシックハウス対策



# 基礎部分に欠陥を発見！ 保証期間を過ぎても 無料補修してもらえますか？

7年前に建売り住宅を買いました。最近になって、1階の床がブカブカしてきたので、知り合いの建築家に相談し床を上げてみると、床板が濡れて腐りかけていました。白蟻も発生していました。調べてみると、外部の地面の高さが布基礎の上まであり、内部の地面のほうが低いことが原因だということです。今からでも、建て売り業者に無料で修理をしてもらえるのでしょうか。

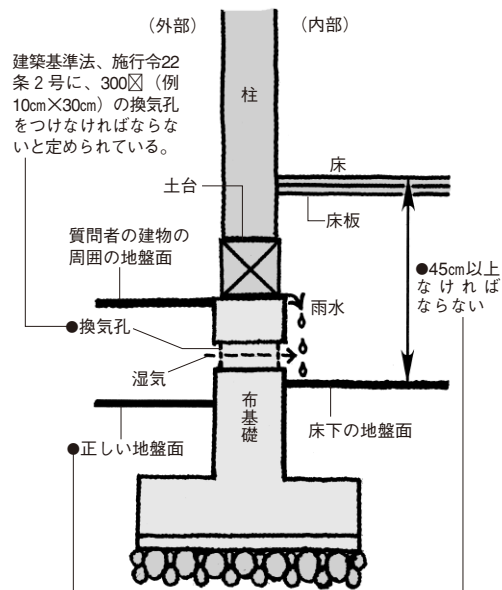
床下に水が溜った原因について、詳しく教えてください。

内部の地面より外部の地面のほうが高いと、外部から雨水や湿気が家の床下に浸入し、水が溜ってしまうのです。このようなことにならないように、建築基準法、同施行令では次のように規定しています。

- ① 建物の地盤面は周囲の土地より高くなければならぬ（法19条）。このような状態であれば、建物の周囲の地面に含まれている水が床下に入り込むことはありません。
- ② 床は地盤面から45cm以上高くなければならぬ（令22条1号）。これだけ高ければ、万が一、洪水があっても床下浸水の被害にとどめることができます。

欠陥が見つかった質問者の住宅の基礎

建物の地盤面が外部の地盤面より下がっているため、床下に土台と布基礎の間から雨水が浸入したり、換気孔から湿気が流れ込み、水が溜って床板が腐りかけている。



建築基準法19条に、建物の地盤面は周囲の土地より高くしなければならぬと定められている。

建築基準法、同施行令22条1号に、地盤面と床の間は45cm以上なければならぬと定められている。

- ③ 基礎の5m間隔に300㎻(例10cm×30cm)の換気孔をつけなければならない（令22条2号）。床下が湿気ないようにするためです。
- そうすると、私の家は建築基準法令に違反しているのですか。

そうです。まず、建物周囲の地面が布基礎の上までであるということですから、法19条に違反しています。

たぶん、布基礎と土台の間から雨水が入り、布基礎には換気孔が取られていないのと同じ状態ですから、湿気の逃げ場がなく床下が腐ったのでしょう。

購入してから7年も経つのですが、建て売り業者に無料で修理をしてもらえ

るのでしょうか。契約書には、保証期間は引き渡しを受けてから1年と記載されています。

保証期間は正式にいうと、民法の「瑕疵担保期間」となります。この期間は1年です。で、はるかに過ぎています。しかし、補修の原因が建築基準法令違反によるものですから、709条の「不法行為責任」を追及し、補修費用の損害賠償を請求することができます。

「不法行為責任」は、欠陥が分かってから3年以内、または、工事が行なわれたときから20年以内であれば請求できます。質問者は、最近この欠陥を知り、新築で買われたのであれば工事からまだ7年ですから、無料で補修をしてもらえます。

# 近くにマンションが建ち、ビル風で家の瓦や雨戸が吹き飛ぶ事態に。どう対処したらよいのでしょうか。

自宅から20mのところ、28階建ての高層マンションが建ちました。それからというもの、大変なビル風の被害にあっています。自転車、鉢植えが倒れるのは日常のことなので、もう外には置いていません。屋根の瓦が飛んだり、雨戸が外れるのも珍しいことではありません。

こんな状況に辟易し、家と土地を売却して引越そうと思いついて、不動産屋さんにご相談しました。ところが、風害がある土地だから、売り値が非常に安くなると言われました。こんな場合、どうしたらよいかわかるか教えてください。

マンション建設業者や所有者など、どこかに賠償請求できないのでしょうか。

風の強い日は、高層マンションや高層ビルの傍は歩けないほどのビル風が吹きます。風害に関する損害賠償は、よほどひどい状況でなければ「受忍限度内である」とされ、なかなか認められません。ちなみに、「受忍限度」とは、この程度の損害は一般的であり、生活上、耐え忍ぶ範囲であると見なされることを意味します。

ところが最近、大阪で、瓦や雨戸が吹き飛ばす被害をこうむった人が、その原因である20階建ての高層マンションの分譲会社と建設会社を相手どり裁判を起こし、勝訴したのです。

どんな損害を請求したのですか。

まず1つは、ビル風の恐怖で、快適で安心した生活が送れなくなった精神的苦痛に対する慰謝料です。

それともう1つ、家と土地を売却した際に、風害のある問題をもつ土地と評価され、そうでない土地より安く査定されたその損失額を請求しました。

裁判では、どのくらいの損害額が認められたのですか。

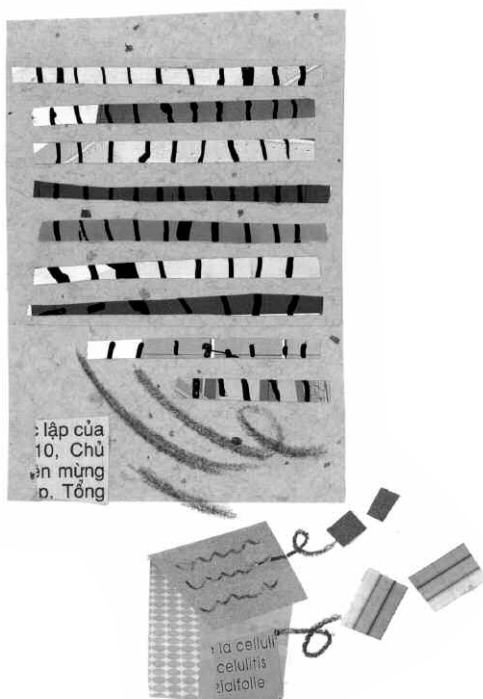
第1審の大阪地方裁判所では、慰謝料だけを認めました。その額は420万円です。日本の裁判における慰謝料では高額なほうです。

ところが、第2審の大阪高等裁判所は、「風環境の悪化は著しく、不動産価格の下落はないとは言いがたい」と、大阪地裁の420万円の慰謝料に加えて、不動産価格が下落したことを

尊重して1500万円の損害を認める判決を下しました。大阪高裁は、今回の不動産売却額と風害がない場合に見込まれる不動産価格を差引き、その差額の7割が財産的損害にあたるかと判断したのです。

これは、風害の損害として財産的価格の下落額も考慮した初めての判決です。最近、高層マンションの建設によって街の風景や周辺の住環境が悪化するという状況が生じ、問題になっていますが、今後は風害についての裁判も増えることでしょう。

質問者も是非、自治体や弁護士に相談するとよいでしょう。



# 困惑のまま結んだ アパートの建て替え工事の契約を 解除したいのですが…。



ある日、80歳になる母のところに建設会社の営業マンを名乗る男が訪ねて来て、母が所有している古い木造アパートの建て替えを強引に迫ったそうです。営業マンは、金融機関を斡旋してあげるからと、勝手に話を進め、母は迷ったまま仕方なく契約を結んでしまいました。設計図を見せてもらつと、今の借り手の二にズに合わずよくありません。それで、希望をいっても聞いてくれず、拳句の果ては、一方的に工事を進めようとしているのです。すでに、100万円を支払っているのですが、1億2000万円という契約が妥当な金額であるかどうかともわからないので、母に契約を解除することを勧めています。アドバイスください。

**契約を解除することはできるのでしょうか。**

質問者の方が結んだ工事請負契約は、完成するまでは自由に契約解除ができるのです

が、そのためには、請負人の損害を賠償しなければなりません（民法六四一条）。請負人の損害とは、たとえば、このアパート建設のためにすでに請負人が購入した材料

費とか、待機させている職人の給料とか、請負人がこの工事で得る利益などをいいます。この契約解除を任意解除といいます。

これに対して、工事途中で、請負人が欠陥工事をしているのが発覚したり、詐欺になるような高額な見積りを出しているような場合は、注文者から債務不履行に基づく契約解除ができます。これを法定解除といいます。

しかし、欠陥工事を行なったからといってすぐに契約解除ができるわけではありません。注文者が、その欠陥を補修するように催告しても、請負人が文句をいって補修しなかった場合は、注文者が請負人に対して信頼関係を維持できないという理由で、即座に、損害賠償を支払うことなく契約解除ができます。ただし、信頼関係が壊れるに至るという状態は、請負人の有責な行為によってもたらされた事実がなければなりません。

**私どもの場合、法定解除にはならないものなのでしょうか。**

質問者の場合、法定解除をするには、注文者であるお母さんがどのようにだまされたかを証明しなければなりません。たとえば、設計がどうしてよくないかについて、ほかの建築士の意見を聞いて立証します。また、建築費が妥当であるかどうか、ほかの建設会社にチェックを依頼する必要があります。斡旋

してくれた金融機関の金利も妥当かどうか、調べてみる必要があるでしょう。そして、その結果、請負人が悪質な行為をしていることがわかり、信頼することができない状態であることがはっきりすれば、法定解除は認められます。

**無理に契約させられたことについて、訴えることはできるのでしょうか。**

消費者契約法によって、消費者が「誤認、または困惑」して契約を結んでしまったときは、6ヵ月以内であれば契約を無条件で取り消すことができます。「誤認」とは、建設会社が真実と違うことを告げなかったり、「絶対に得です」というような断定的なことをいったり、不利益となる事実を告げなかったりした場合をいいます。

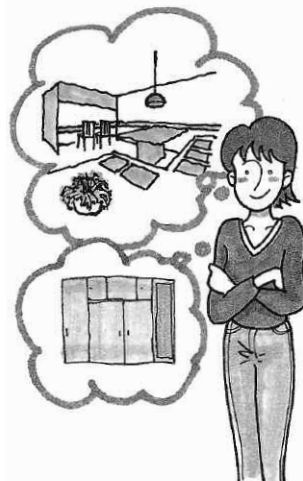
契約解除や契約の取り消しということは、契約が初めからなかった状態にすることなので、原状回復をするために、支払った代金は返還され、工事が途中の場合は中止させ、以前に近い状態にもどすことを要求できます。

最近、今回のようなケースや必要のないリフォームを高額の費用で契約させられて被害を訴える方が増えています。古くなった家に住む高齢者がターゲットにされていますので、十二分に注意を払ってください。

弁護士生活28年、主に不動産に関わる事件を多く手がけてきました。一生に一度の高額な買い物であるマイホームを買ったり建てたりするにあたって、失敗しないように、これからは消費者の立場に立って助言していきたいと思えます。

# リフォーム工事の完成間際に 多額の追加代金を要求されました。 支払わなければいけないですか。

中古マンションを購入し、リフォームを施して、夢のマイホームを取得することにしました。リフォーム専門と書かれたチラシの業者に



に連絡すると、すぐに来てくれ、800万円ぐらいでできるということでした。仕切り壁を取り払って居間を広くしたり、収納棚をつくったり、内装なども、内容は話し合っただけで、まだ、図面も見積書も出来上がっていません。契約書には800万円と書いてあるだけで、まだ、図面も見積書も出来上がっていません。契約書には800万円と書いてあるだけで、まだ、図面も見積書も出来上がっていません。

工事現場に行ってみると、トイレの物入れがなくなっていたり、増設の収納棚の位置が違っていたり、引き戸が開けにくかったりといった状況でした。そして、完成近くになって、いい材料や設備機器を入れたからと、追加代金300万円を要求されたのです。どうしたらよいでしょうか。

## なぜ、こんな事態に？

最近、今回のケースのように、リフォーム工事で追加代金を要求されたという苦情が増えていています。

では、このような状況に至った原因を考えてみましょう。契約をするときに、リフォーム

らい、見積書を提出してもらいます。もちろん、書かれていることが、頼んだ通りのものかどうかという確認も大切です。「図面は後で作っておくから」と言っただけで来なかったり、見積書に材料や機器の種類と価格が記載されていない場合は、要注意です。たとえば、つくってもらった収納棚の寸法や材料名が明記されていなかった場合、詳細については取り決めていなかったからと、追加代金を請求されても仕方ないのです。つまり、契約前に図面と見積書を出してもらわなかった点で、質問者は不注意だったのです。

## 追加代金を払うべきなのでしょうか。 解決策を教えてください。

追加代金が適正ではないことを明らかにします。そのためには、第三者の建築士に、現在までに出来上がっている工事費と材料費の査定を依頼し、出してもらった適正なリフォーム費用をもとに、追加代金の必要がないことについて、工務店と交渉します。

交渉がうまくいかないときは、簡易裁判所

に調停を申し立てて話し合いをしましょう。消費者センターに仲介してもらったり、弁護士会の仲裁を利用することもできます。それでも、解決しないときは裁判となります。リフォーム費用の請負代金は、完成したときに支払うものだから、工事が中断すれば、代金を払う必要はありません。

## 私は悪質な業者に 引っ掛かったのでしょうか。

質問者が、悪質業者の計略にはめられたのか、それとも、悪気はなくだらしない性格の業者に運悪く巡り合ってしまったのかはわかりません。

いずれにしても、チラシだけを見て、その業者の会社内容や実績もわからず、仕事を頼むのは軽率です。また、リフォーム内装業者などに、専門外の建築にかかわる難しい工事を依頼するのは危険です。知識不足によって、電気系統のトラブルや欠陥工事が生じる恐れがあります。

リフォームだからと簡単に考えないで、新築同様、プランを十分に練り、業者選びを慎重に行ないましょう。業者がこれまでに行なったリフォーム工事の事例を見せてもらい、少なくとも2社以上から見積りをとり、価格だけで決めるのではなく実績や信頼性を見極めて、どの業者に依頼するか決めるとよいでしょう。