



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集1. 増改築をめぐるトラブル

工事完了後でもクーリングオフ成立。180万円未収に

目次

特集1：増改築をめぐるトラブル
特集2：シックハウス対策の技術的基準案

住宅会社A社は、9ヶ月も前に契約して翌月に完成させていたリフォーム工事について、ユーザーからクーリングオフで契約を解除され、180万円の工事費全額を回収できなくなった。A社は契約から9ヶ月もたった後のクーリングオフの行使は「契約解除権の乱用」と反論したが、裁判所はこの主張を認めなかった。（1994年9月 東京地方裁判所の判例）

リフォーム工事は、特定商取引に関する法律（特商法）で「指定役務」とされておりクーリングオフの対象となっている。クーリングオフは、消費者が契約を交わした日から一定期間、消費者が契約を見直すことを認めた制度であり、この期間内なら、販売業者の損害を一切補償せずに、いつでも契約解除できる権利を消費者に与えている。

クーリングオフによって契約解除できる期間は、契約日から起算して8日間とされているにも関わらずA社が契約から9ヶ月もたって契約解除された理由は何か？

A社は、ユーザーとの契約に際して「工事請負契約」を交わしていなかったことが致命傷となった。A社がユーザーとの間で交わしていたのは、ノンバンクに提出するローン申込書だけだった。

特商法では、契約に際して必ず契約書に表示しなければならない項目を厳密に定めている。同法にそった契約書は「法定書面」と呼ばれ、A社は、特商法の指定された業種の義務であるこの「法定書面の交付」を怠ったとされた。

法定書面が交付されていなかった以上、クーリングオフの期間は何時までも有効と判断されてしまった。

— 教 訓 —

リフォーム工事は、契約の方法次第でクーリングオフの対象になる場合がある。契約解除できる期間を8日間に限るには特商法に沿った契約書とする必要がある。

※特商法に沿った契約書書式や約款は、住宅リフォーム協議会がHPで公開している。

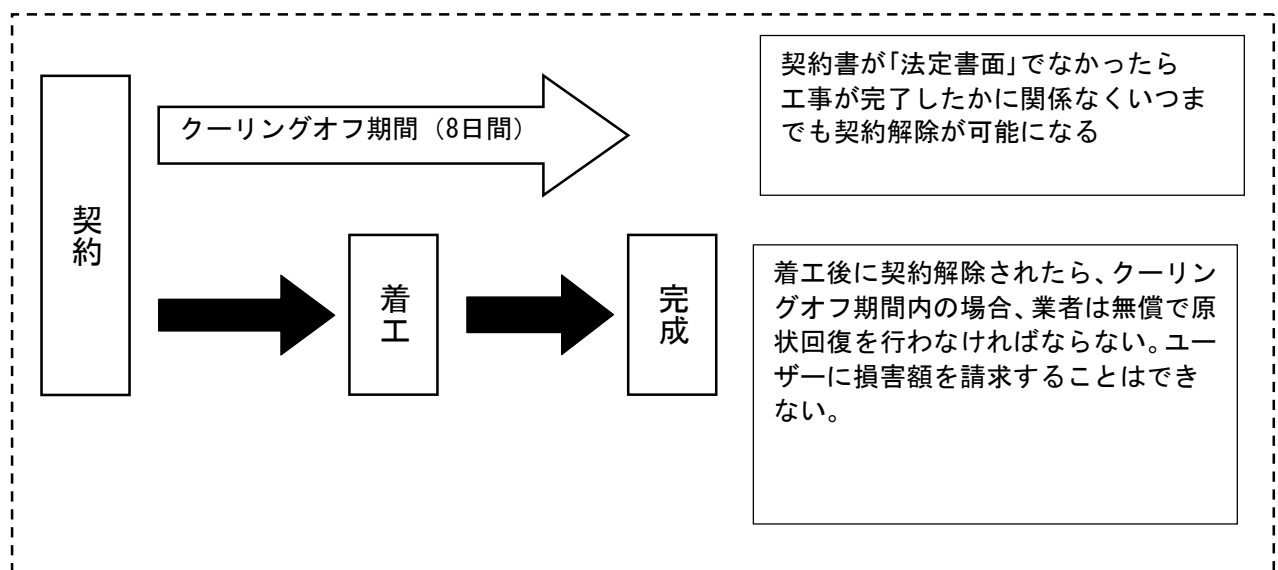
国民生活センターのまとめた住宅リフォームに関する相談件数はこの10年間で3倍以上になっており、全国で1万件以上にもなっている。中でも契約に関する相談が最も多い。同センターは今年8月に「訪問販売によるリフォーム工事に関わる消費者トラブルの現状と被害防止のための方策」を発表している。トラブルの80%は訪問販売の契約によるものだった。消費者が住宅リフォームについて抱くイメージが悪化していると言えそうだ。

キタケイレポート

ユーザーに信頼されるには、まず、最初に、消費者の権利が保護されていることを告知する必要がある。そして、リフォーム工事に取り組むなら契約書の見直しは急務といえる。

特商法に沿った契約がなければクーリングオフは何時までも有効

訪問販売に該当するリフォーム工事の契約には、特定商取引に関する法律（特商法）で消費者保護が図られている。法定書面（特商法に沿った契約書）をかわした場合は、契約から8日間以内はクーリングオフによる契約解除が認められる。契約書が法定書面でないとクーリングオフは何時までも可能であると判断されてしまう。



消費者契約法の制定で損害額をめぐる新解釈が登場

特商法に沿った契約を結び、8日間のクーリングオフの期間が過ぎた時点でユーザーが契約の解除を行った場合は、住宅会社に違約金を請求する権利が当然ある。

従来、行われてきた民法による解釈では、違約金をいくらかにするかは住宅会社に任されてきた。

ところが、消費者契約法の施行以降「安易な損害額算定」は問題視される傾向にある。

消費者契約法は9条で、契約解除による損害額は状況に応じて変わるとしているが、算定方法までは示していない。

「住宅会社は今後、着工前なら請負金額の5%、着工後なら10%程度、上棟後なら20%程度など、出来高に応じて契約解除時の違約金条項を定める必要がある。いざ紛争になった場合に違約金の算定根拠も示さなければならない場合もある」と識者も提言している。

※日経ホームビルダー2002年10月号より抜粋

テーマ2. シックハウス対策の技術的基準案

国土交通省は2002年7月に、建築基準法の一部改正にともない策定する「シックハウス対策の技術的基準」の試案を公表した。ポイントは、ホルムアルデヒドとクロルピリホスの使用規制と、換気の義務化。今後はこれを基に政令や告示の案を作成。パブリックコメントを経て、年内にも技術的基準を定める見込だ。

(1) 内装仕上げ材の使用規制 Fc0、E0は床面積の2倍まで

- ◆ホルムアルデヒドを発生する可能性がある建材で、居室の仕上げや建具に使えるのは、Fc0、E0クラスとFc1、E1クラス。1㎡当たりの発生量が120μg/時を超えるFc2、E2クラスは使用できない。
 - ◆住宅の種類、換気設備の区分などによって、それぞれの建材を使用できる面積に制限がある。Fc0、E0クラスでも、気密性が高い住宅で換気回数が0.5以上0.7未満の場合は床面積の2倍までしか使えない。
 - ◆規制は木質建材だけに適用するのではない。壁紙、塗料、接着剤なども対象になる。
- 居室の仕上げなどに使う建材の使用制限（国交省の資料を基に作成）

住宅の種類	換気設備の区分		使用できる建材の面積	
	設置	換気回数	Fc0、E0クラス (5μg超20μg以下/時)	Fc0、E0クラス (20μg超120μg以下/時)
気密性が高い住宅	あり	おおむね0.7以上	床面積の5倍以下	床面積の0.8倍以下
		おおむね0.5以上 0.7未満	床面積の2倍以下	床面積の0.3倍以下
その他の住宅	あり	おおむね0.7以上	床面積の5倍以下	床面積の0.8倍以下
		おおむね0.5以上 0.7未満	床面積の2倍以下	床面積の0.3倍以下
	なし	(おおむね0.5以上を想定)	床面積の2倍以下	床面積の0.3倍以下

- ※1 居室の壁、床および天井（天井がない場合は屋根）の室内に面する部分（まわり縁や窓台などは除く）の仕上げと建具に、ホルムアルデヒドを発生する可能性のある材料を使用する場合に、住宅の種類別、換気設備別に使える面積の目安を示した。
- ※2 「気密性が高い住宅」とは、機密性を高めたツーバイフォー工法や在来軸組工法の木造、開口部の少ない鉄筋コンクリート造など、すき間からの漏気による換気量が少ないもの。
- ※3 「換気回数」は、1時間に換気できる空気の容量を居室の容積で割った値。
- ※4 「使用できる建材の面積」の（ ）内の値は、1㎡当たりのホルムアルデヒド発生量。
- ※5 1㎡当たりのホルムアルデヒド発生量が5μg以下/時の建材は面積制限から除外される。
- ※6 クラスの異なる建材を併用する場合には、別途、換算式を使って算定する。

(2) 換気設備 居室使用時に常時作動するつくり

- ◆ホルムアルデヒドを発生する可能性がある建材を使用しないときでも、家具などからの発生を想定して、居室で1時間当たり0.5回以上の換気回数を確保することを目標としている。
- ◆気密性の低い在来木造住宅などを除いて、常時換気ができる換気設備を設ける。必要な換気回数が確保できるように、換気設備は適切に風量を調整できる構造にする。
- ◆機械換気設備が浴室やトイレなどの換気扇を兼ねる場合には注意が必要だ。各部位の局所換気のための換気扇を停止させた場合でも家全体の換気に支障が出ないように、常時作動するつくりにする。

(3) 下地材など 天井裏を換気する必要も

- ◆下地材や断熱材から発生するホルムアルデヒドが居室に流入する可能性があるため、以下のような対策が必要だ。
- ◆天井裏などに使用する下地材や断熱材は、ホルムアルデヒドの発生量の少ないF_cO、E₀クラスの建材を使用する。
- ◆F_cO、E₀クラスよりもホルムアルデヒドを多く発生する可能性のある合板、構造用パネル、樹脂系の断熱材や接着剤を使用する場合には、天井裏などに排気口または排気設備を取り付け、天井裏などの汚染された空気を外に排出できるつくりにする。

Q & Aのいくつか

Q 1. 合板やパーティクルボード等は無制限に使えない？

A 農林水産省と経済産業省では、ホルムアルデヒド発生量がF_cO、E₀クラスより少ない建材の区分を検討中。試案では、この区分に該当する建材は面積制限から除外される。

Q 2. 自然素材も使用面積の制限を受けることになるの？

A 無垢の木材や石、金属などの無機材は規制の対象外となる予定だ。

Q 3. J A S J I Sの認定のない建材の扱いは？

A ホルムアルデヒドの発生量が分からないものも使用できなくなる。

Q 4. 改正法の施行時期？

A 年内に技術的基準を策定し、改正法の施行、建材規制の始まるのは、2003年夏ごろと思われる

※日経ホームビルダー2002年10月号より抜粋