

暖かく光熱費も掛からない住宅といわれたが現実には違っている

相談 内容	<p>新築して6年が経過した住宅に居住している。県内の業者で北欧の輸入住宅（ツーバ イフォー工法）を専門としている業者に設計・施工を依頼して建築してもらった。</p> <p>業者のHP等から、冬暖かくオール電化の家で光熱費も掛からないとの触れ込みで、 期待をして契約した。しかし、引き渡しを受け入居すると、期待とは全く違い、暖か くなく、隙間風すら生じている。光熱費も月18,000円ということであったが、40,000円も かかる時がある。このことを指摘したところ、光熱費はガスの値段と勘違いしたとの言 い訳をした。また、当初エアコンの室外機は経験上騒音が発生するため、大丈夫かと聞 いたところ、大丈夫とのことであったが、実際は騒音がひどく、隣家から苦情をいわれ てしまった。業者に指摘したところ、スタイロフォームで囲えばいいといわれ、材料を 置いていかれた。エアコンも外国製で県内に対応できる業者が1社しかなく、対応に時 間がかかる。結果的に暖房はFFヒーターにして石油を使っている。</p> <p>こうした、対応に何回か苦情を言ってきたが、最近では取り合いもせず、「いまさらな んだ、納得して引き渡しを受けただろう。」と強い態度である。同じ業者で建てた方にも 聞いてみたが、同じ苦情を言われていたが、強い態度で主張したら対応してきたとのこ とであるが、私はそこまで強く出れない。どうしたらよいかアドバイスいただきたい。</p> <p>なお、様々な指摘をしてきた事項は業者のHPに記載されていたことであったが、指 摘した後はすぐにHPの記載内容が変わったり、削除されたりしている。</p>
回答 内容	<p>引き渡しを受けた後に何度も不具合箇所があり改善を求めている訳ですから、その指 摘事項が改善されない限りは、「瑕疵」としての修補請求として改善を求めることはでき ます。そもそも、指摘を受けた後に修補などの改善を行っているとするれば、自ら「瑕疵」 であることを認めていることとなります。</p> <p>請負側の「納得して引き渡しを受けたではないか」との主張があったとしても、引き 渡しの時点でわからなかったことは、「瑕疵」として主張することはできますし、使用し なければわからない住宅の性能を契約の基礎としていたのであれば、引き渡し後の指摘 も当然ありえますし、内容によっては「債務不履行」や「不法行為」にもなりかねませ ん。こうした過去の契約時の住宅の性能を偽って契約したことを根拠に、「瑕疵」であ れば修補請求、「債務不履行」や「不法行為」であれば損害賠償請求を行うこととなり ます。こうした手続きは弁護士等の専門家に依頼することが必要となります。</p> <p>訴訟となれば、費用も時間も掛かります。6年前の新築物件であることから、住宅瑕疵 担保責任保険に加入しているかと思われますので、まずは（公財）住宅リフォーム紛争 処理センター（住まいのダイヤル）へご相談され、アドバイスを受けることをお勧めし ます。その後、保険住宅であれば、弁護士会が設置する「住宅紛争審査会」が対応して もらえます。</p> <p>また、同じ請負業者と契約している方がいらっしゃるのと、同じ苦情をお持ち とのことから、そうした方々とも連携して対策を検討されてはいかがでしょうか。</p>