

紙一枚の契約書は、欠陥住宅への第一歩！

工事請負契約書は家造り全体がわかるものを！

口約束で工事契約するのは論外としても、トラブルになる人の大部分が紙一枚の契約書で工事を進めています。紙一枚で工事契約をしようとする非常識な業者とは、絶対に契約してはいけません。

契約書の表書きには、工事金額、支払い時期、工事期間について記入されていますが、どんな建物か、どんなグレードで作るかは、どこにも書いていません。

例えば、車を買う場合、シートを革張りにする、ナビをつけるなど、細かく打ち合わせした結果を契約書に書きます。いわんや、車の10倍もの価格である住宅では、さらに細かい内容が記入されたものを作成し、家造り全体がわかるようにしなければなりません。

工事請負契約をするときは、慎重にしましょう

工事請負契約書とは、表書き（工事費、工期等の記入のあるもの）＋約款（契約の条項）＋内訳書（見積書）＋図面を一冊にまとめたものをいいます。「言った」「言わない」「工事に入っている」「入っていない」と後でトラブルにならないためにも、打ち合わせ記録など、約束したことを契約書に綴じても良いでしょう。

工事契約書に押印する時には、第三者のプロ（建築士、弁護士）に見てもらうぐらいの慎重さが必要です。

工事変更によるトラブルの相談もたくさんあります。工事内容を変更する場合は、変更内容・金額を十分に確認してから契約をしましょう。



支払いは出来高払いにする

失敗しない工事費の支払い方法

工事請負契約書には、工事費の支払い時期が記入されていますが、大手ハウスメーカーを含め、ほとんどの会社が、契約時1/3、上棟時1/3、竣工時1/3となっています。

しかし、大手銀行でも倒産する時代です。契約時に1/3を支払った後、その会社が倒産してしまうと、その工事費は返ってきません。また、工事途中で施工内容に疑問が生じ、契約を解除しようとしても、すでに工事費を支払っていたら、返してもらうためには裁判をして取り戻さなければなりません。

裁判で勝っても、相手の会社の経営状態が健全ならよいのですが、問題を起こす会社ほど経営状態が悪くなく、支払う資金がないなど、工事費が返ってこないことがあります。

このことから、工事費の支払いは、工事出来高（工事の出来上がった部分までの工事費のこと）に応じて4～5回に分けた出来高払いをお勧めします。例えば、基礎完了時、上棟時、大工工事完了時、竣工時、竣工後1ヶ月などの時期に支払います。

出来高の算定はどうするのか？

工事出来高の算定は、工事請負契約書の中の内訳書（見積書）を基礎にして決めます。

内訳書が大雑把だところした出来高の算定もできないので、細かく記入された内訳書が必要なのは言うまでもありません。

わからない場合は、専門家（建築士等）に相談しましょう。

完成保証制度をつける

工事の中断や、施工会社の倒産が心配な場合は、「住宅完成保証制度」という保険に加入している会社と工事請負契約を行いましょう。万が一の場合でも、保険が完成のバックアップをしてくれます。



3階建て建物には構造計算が必要

構造上不安な住宅がいっぱい。実態にビックリ！

欠陥住宅の相談や調査を行っているとき、木造3階建てや木造以外の2～3階建て住宅で、構造計算が行われていないことがありビックリします。建物の安全性は構造体で左右され、その裏付けは構造計算によって確かめています。そのため、法律上でも構造計算が必要な範囲(注1)が定められています。ところが、法律に違反し、構造計算自体を行っていないことが少なくありません。

どうして、こんなことが

建築士が作成した設計図書による申請の場合、特定行政庁(建築確認等を行う行政機関)によっては構造計算書の添付が省略できるという制度があります。それを拡大解釈・悪用し、構造計算自体が必要ないと説明する会社が少なくありません。省略できるのはあくまで申請での添付であり、構造計算そのものを省略してよいということではありません。

確認申請に添付を省略できる範囲の構造上の安全性は、設計をした建築士の責任に課せられるため、行政や民間確認検査機関のチェックの対象とならないので注意しなければなりません。

建売住宅購入の場合でも構造計算書をもらおう！

建売住宅(19参照)は、確認済証(注2)等を購入者へ引き渡す法律上の義務づけがありません。ましてや構造計算書を渡されることは、ほとんどありません。

大切なことは、契約前に確認済証や検査済証(注3)、構造計算書を請求し、それを拒む場合は買わないことです。

(注1) 構造計算書が必要な範囲

- ・木造で3階以上、延べ面積500㎡、高さ13m、軒高9mを超える建築物
 - ・木造以外で2階以上、延べ面積200㎡を超える建築物
- 軸組計算が必要な範囲
- ・木造で2階以上、延べ面積50㎡を超える建築物

(注2) 確認申請書(確認済証)

建築主は建築に先立ち、その計画が建築基準関係規定に適合することの確認を建築主事等に受けなければなりません。この届け出書類を確認申請といい、確認を受けると確認済証が交付されます。

(注3) 検査済証

建築工事が完了したとき、建築基準関係規定に適合していると認められた場合に検査済証が交付されます。これが無い場合は違法建築の可能性がります。



必ず行う地質調査

欠陥住宅の相談・調査では不同沈下やクラックが多発！

造成地や埋立地は言うに及ばず、一般の敷地でも地盤や基礎に関わるトラブルが多発しています。不同沈下や基礎のクラックは大手ハウスメーカーでも発生し、“大手なら安心”と言えないのが現実です。

これらの原因は、地質調査の省略や、調査結果を正確に判断する知識の不足による設計や施工にあります。ハウスメーカーのほとんどは、SS調査(注1)を行います。下請け任せや基準図頼りで判断を誤ることがあります。

他の地質調査方法として、より精度の高い標準貫入試験(注2)等があります。

大切なのは、建てる場所や建築物の規模に適した調査方法を選択することです。

地質調査の省略は、診察なしに手術を行うようなもの！

地質の特性は千差万別なので、地業(注3)や基礎の方式・大きさは地質により決まります。

地質調査結果を正確に読み取り、杭打ちや直接基礎、地盤改良等を選択し、それと併せて基礎の方式や大きさを決めることが、安全性を確認する道です。

「ベタ基礎」がすべてではない！

今やハウスメーカーや建売住宅などでは「ベタ基礎」が主流になっていますが、締め固められていない地表面に載せるだけのものは即時沈下の危険性があります。

また、基礎版の厚みや鉄筋量の個別検討も必要ですが、ほとんどの場合、検討自体の省略や安易なマニュアル化に頼っていて、安全性に欠ける場合が少なくありません。地質調査結果との関連や、ベタ基礎設計根拠の具体的な説明を受けましょう。

(注1)SS調査(スウェーデン式サウンディング)

地中に産業廃棄物や大きな石があると調査不能になるため正確なデータが取れない。N値(概ね地耐力)が高めに算定される調査方法のため、軟弱地盤では特に注意が必要。地盤保証付きが望ましい。戸建て住宅は一般に5ヶ所の調査で3万円程度。

(注2)標準貫入試験(ボーリング調査)

土質サンプル、地下水位の確認可能、土質の如何にかかわらず調査結果に信頼性が高く、戸建て住宅は一般に1ヶ所10mの調査で、10万円程度。

(注3)地業

基礎を支えるために地盤に対して行う作業のことで、杭や割栗、柱状改良、表層改良などがある。



SS調査