26独国生相第104号
平成26年10月28日

一般社団法人　全国建設業協会
会長　近藤 晴貞　様

独立行政法人国民生活センター
相談情報部長　鈴木　基代

住宅の新築工事・リフォーム工事での遅延トラブルが増加
-人手不足による放置や、倒産による放棄の事例も-（要望）

謹啓　時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素より国民生活センターの業務につきまして、ご理解とご協力をいただき御礼申し上げます。

さて近年、戸建住宅における新築(新築請負工事)やリフォーム工事等において「契約後に予定工期が大幅に遅延した」「着工の目処すら立たない」などといった相談が、各地の消費生活センターに寄せられています。

多くのケースにおいて、消費者の費用等の支払いが行われた状態で発生しており、事業者側の事情による工事の遅れは、消費者にとって借家や貸倉庫、駐車場などの費用負担増加や、転居予定の大幅なズレなど、様々な支障が生じます。

そこで、当センターでは、消費者被害を未然に防ぐ見地より、別添公表資料ならびに別紙5項目の通り、消費者トラブル防止と適切な消費者対応の推進について、要望を申し上げますので、会員事業者におかれまして、よろしくお取り計らい下さいますようお願いいたします。

本件情報提供に関しましては、消費者庁、消費者委員会、国土交通省、日本弁護士連合会、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、(公社)日本建築士会連合会、(公社)日本建築家協会にも、それぞれ情報提供していることを申し添えます。

謹白

本件問い合わせ先
独立行政法人国民生活センター
相談情報部相談第1課
(担当：内垣，保木口)
電話：０３－３４４３－１２０８
FAX ：０３－３４４３－８８７９

別紙

[要望事項]

(1) 無理な工事日程や、予算内で実現困難な工事内容を、消費者に提示しないよう求めます。

(2) リフォーム工事では、消費者の工事目的に即した適切な施工内容を、説明書や設計図等の書面で提案できるように求めます。

(3) 高齢者による契約については、消費者が工事内容・契約内容を十分理解しているか、確認が取れるような対策を施すよう求めます。また、契約当事者の親族や周囲で見守りにかかわっている立場の人からの申し入れ等にも真摯に対応されるよう求めます。

(4) 工期遅延等が発生した場合、消費者に理由を説明し、工事完了までの期間・費用・補償等について、具体的かつ誠実に対応するよう求めます。

(5) 工事費用の支払い方法については、工事の進捗段階に応じたものとなるよう求めます。特に完工前の全額前払いなど、慣習を逸脱するような、過度な請求が起こらないよう配慮を求めます。

以上

独立行政法人
国民生活センター

報道発表資料

平成26年10月30日
独立行政法人国民生活センター

住宅の新築工事・リフォーム工事等での遅延トラブルが増加

-人手不足による放置や、倒産による放棄の事例も-

戸建住宅における新築工事(新築請負工事)やリフォーム工事等において「契約後に予定の工期が大幅に遅延した」「着工の目処すら立たない」などといった相談が、各地の消費生活センターに寄せられています。

おりしも建設業界は、資材供給こそ概ね順調[1]であるものの、従事者が不足状態[2]にあります。この状況下において確実に工事を完了させるためには、契約に先立ち、慎重な比較検討、契約条件の確認によって、トラブルを最小限に留める備えが必要です。そこで、遅延トラブルを防ぐための、消費者へのアドバイスと業界団体への要望を行います。

1. PIO-NET[3]における相談件数の推移

全国の消費生活センター等に寄せられた、戸建住宅における新築工事や、リフォーム工事[4]等に関する相談において「着工(施工)・工期・引き渡し時期の遅延」に関する相談は、2010年度から2011年度にかけて約55%増、2012年度から2013年度にかけても30%以上の増となり、相談件数は過去最高値を記録しました。

2014年度についても、今のところ、前年同期比で約30%の増加となっています(図1)。

2. 主な相談事例

新築工事、リフォーム工事それぞれにおける主な相談事例を紹介します。

【新築工事について】

新築工事に関してのトラブルは、30歳代を中心として若年層に多く、平均契約購入金額も約2,500万円と、総じて高額な契約となっています(P6.〈参考1〉参照)。

【事例1】契約し、手付金を支払ったのに、旧居の解体工事の予定すら立たない

---

[1]国土交通省主要建設資材需給・価格動向調査(2014年9月25日)
[2]国土交通省建設労働需給調査(2014年9月25日)
[3]PIO-NET(パイオネット:全国消費生活情報ネットワーク・システム)とは、国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する情報を蓄積しているデータベースのこと。
[4]「戸建住宅」における「屋根工事」「壁工事」「増改築工事」「塗装工事」「内装工事」の合計を「戸建住宅におけるリフォーム工事」としている。

総額1,435万円の工事費のうち、着手金300万円を支払った。旧居を解体するので、引っ越すよう言われ、3週間前に賃貸物件に引っ越した。ところが「予定していた解体業者に断られ、次の業者が見つからない」とのことで、解体工事すら着手されていない。

3日後が1回目の中間金支払日だが、何も進んでいないのに支払うのは納得できない。1カ月後には2回目の中間金支払日が決まっており、4カ月後の完成時に残金を支払う予定だが、予定どおり完成できるか心配だ。担当者に言っても事態が進まないので、本社に問い合わせたが、担当者に戻されてしまった。　(2012年4月　40歳代　男性　給与生活者　東京都)

【事例2】人手不足と資材不足で20人待ち、着工は2年後と言われた

仮設住宅で避難生活をしているが、入居期間に限りがあるので自宅を新築工事することにした。住宅展示場を回って検討し、気に入ったハウスメーカーと契約し、申込金を支払った。

営業員から「人手も材料も不足しており、今の時点で20人待ち、早く契約しないと着工がどんどん遅れる」と言われ、昨日正式に契約書にサインした。申込金は手付金に切り替わった。

それでも、着工は2015年8月頃と言われている。資材も値上がりしていると聞くし、オリンピックの為に、さらに資材や人手が不足し後回しになってしまうのではないか、後になって工事金額を高く請求されないか、手抜き工事をされないか等、不安が尽きない。

(2013年12月　30歳代　男性　給与生活者　福島県)

【事例3】工事が半年以上中断したあげく、事業者から「破産するつもりだ」と言われた

現在、実家で親と同居している。所有している土地に家族で住む家を建てるため、昨年8月に総工費1,800万円、9月着工で今年2月引渡予定として近所の工務店と新築工事の契約をした。しかし、柱が立ち、屋根がかぶさった11月頃から工事が遅れ、完全に止まってしまった。

9カ月も経過した頃、請負業者の社長から電話があり「破産するつもりだ、管財人から通知が届く。工事の続きは下請業者が行う」と言われたが、すでに1,300万円を払っている。どうしたらよいか。

(2014年8月　40歳代　男性　給与生活者　埼玉県)

【事例4】設計図どおりに施工されていないため家具が入らない、2カ月の遅延補償にも対応しない

昨年11月、自宅の新築工事として約3,000万円で契約し、半額を先に支払った。今年3月末に引き渡し予定であったが、工事が遅延し、5月に引き渡された。

家具を倉庫に預けるための費用が余計に発生したので、遅延金を払ってもらうことになった。しかし、新居に家具を運んだものの、設計図どおりに施工されていないため運び込めないことが分かった。

その後も照明器具が取り付けられないなど、不具合が多数あることから修繕を申し入れたところ、ハウスメーカーから「今後一切異議は申し立てない、という書面を作成しないと遅延金を払わない」と言われた。　(2014年7月　60歳代　女性　家事従事者　岩手県)

【リフォーム工事等について】

新築工事に比べて相談件数も多く、50歳代以上の中・高年齢層における訪問販売による契約トラブルが多くみられます(P6.〈参考1〉参照)。

【事例5】訪問販売で契約した。頭金を支払ったが、いっこうに工事が進まない

8日前に来訪した事業者が、過去2回の工事とほぼ同じ53万円で、外壁塗装工事に加えてカーポートとポーチの波板交換も行うと言ったので、安いと思い6日前に契約した。頭金として、10万円を支

払った。

工事期間は昨日から9日間になっていた。5日前と2日前に下請け事業者から「現場を見に行きます」と連絡が入ったが、見に来た形跡すらなく、工事が始まる気配がない。

契約した事業者の連絡先は携帯電話で、5日前はつながったが、それ以降、呼び出し音は鳴るが誰も出ず、留守番電話設定にもなっていない。契約書にクーリング・オフのことは書かれていない。信用できる事業者であればこのまま契約を続けても良いと思っているがホームページも見当たらない。

(2012年5月　70歳代　男性　無職　茨城県)

【事例6】高齢の祖母が、屋根の雨漏り工事の前に全額前払いを求められた

高齢の祖母が、屋根の雨漏り対策工事をしてくれる業者を自分で探して頼んだようだ。10月に工事代金約160万円で契約をしたと言っている。契約時に3分の1を現金で支払い、残金も着工時に支払ったということだ。

工期が10月下旬～11月初旬と言われており、2回ほど業者が来て、足場を組み、下塗りをした後「今後の工事は11月下旬からにしてほしい」と言われたようだ。着工時には、費用全額支払っているので、工期が延期されるのは不安だ。そもそも完成前に全額支払うのは一般的ではないと思う。解約できるか。　(2013年11月　契約当事者:80歳代　女性　無職　京都府)

【事例7】「破産した」と事業者からの一方的な連絡で工事が放置され、仕方なく別の業者に依頼した

築40年以上の在来工法の家を、基礎と柱を生かした2世帯住宅に増改築することにした。知り合いのリフォーム業者に、母を契約者として1,000万円で依頼し、既に850万円支払っている。

先月末までに引き渡される約束だったが、途中から業者が姿を現さなくなった。苦情を伝えると、「多額の借金を抱えている。債権者に追われ、お宅の工事どころではない」と言う。破産手続をしたと聞き、弁護士は誰かと尋ねたら「答える必要はない」と声を荒げられた。最近は電話にすら出ない。

工事が途中で放置されたせいで、雨漏りするようになった。仕方なく、別の工務店に応急処置を依頼し、何とか住める状況にはなったが、作業はすべて終わっておらず、約300万円の応急工事代金も別途請求されている。応急工事も適切かどうかわからず、不安もぬぐえない。どうしたらよいか。

(2012年9月　60歳代　女性　無職　福岡県)

3. 相談内容からみる問題点について

いずれの相談事例においても、消費者は費用等について、あらかじめ支払いを行っているものがほとんどであり、事例のような事業者の事情による工事の遅れで引渡しが遅れると、消費者は借家や貸倉庫、駐車場などの費用負担増加や、引渡し後の生活予定が狂うなど、様々な支障が生じます。

(1) 契約したにもかかわらず着工されない(事例1・2・5)

約束の日になっても事業者が姿を現さない、具体的な工期の目途が立たないなど、契約したにもかかわらず着工されないというトラブルは、新築工事・リフォーム工事等のいずれでも見られます。そもそも、スタートラインにすら立たない点からして、事業者としての基本的な姿勢に問題があるケースと言わざるを得ません。

(2) 人手不足など事業者の原因で工期が遅延する、予定どおり進まない(事例2)

着工したものの、作業が一向に進まないケースもあります。近年は、事業者の見通しの不確かさ、ずさんな計画、対処可能な量を超える過剰受注などが背景となり、事例のように人手不足を理由として工事が継続されず、引渡しまでの期間が遅延するという相談が増加しています。

(3) 工事前に代金を前払いさせている(事例1・3・5・6・7)

完成前に工事代金の全額ないし相当額を前払いしてしまったにもかかわらず、工事が行われなかったり、遅延あるいは事業者が工事を放棄してしまうといったことが問題です。

(4) 遅延補償等、適切な対応をしてくれない(事例4)

事業者の責任で発生する工期遅延に伴う損害(問題点(2)のような事態を含む)については、これを一定料率の金銭で消費者に支払う遅延補償が、契約内容に組み込まれていることがあります。現実には、事例のように補償を拒まれたり、元の契約にない条件と引き換えに補償を切り出されるなど、問題のあるケースがあります。

4. 消費者へのアドバイス

住宅にちなんだ契約は、チェックすべき事項や注意点が多岐に渡ること、用語や内容も普段なじみが薄く、なおかつ専門的であることから、事前に十分な検討が必要です。今回は、契約後の工期遅延や中断によるトラブルを防ぐためのポイントについて、次のとおりまとめました。

(1) 消費者として工事の目的を明確にしましょう。小規模工事でも契約書類はもちろんのこと、設計図書[5]の作成を事業者に求めましょう。また、設計と施工と分けることも検討しましょう。

(2) 資材・工程・費用の妥当性や合理性の検討については、契約書・約款・明細見積書を複数の事業者[6]から得て、建築士などの専門家や、「住まいるダイヤル[7](公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)」などの公的相談窓口で、事前にチェックするようにしましょう。
特に約款には、具体的な条件を定めた遅延補償条項があることを確認しましょう。可能であれば、建築士などの専門家の知見を得つつ、複数のモデル約款[8]も確認し、必要に応じ契約に反映させるようにしましょう。

(3) 事業者の倒産等に伴う工事中断などの備えとして、完成保証制度[9]の利用可否や、事業者の債務保証人を求めるなども検討してみましょう。

(4) 費用の全額前払いは避けましょう。工事の進捗段階に応じて分割して支払う場合も、できるだけ完成後の支払いを主とした契約にしましょう。

(5) 着工後の計画変更は、トラブルに至る大きなリスクとなるので安易な承諾は避けましょう。どうしても変更が必要になった場合、建築士などの専門家と共に協議を行ったり、書面に記載し「口約束」事項を作らないようにすることで、責任関係を明確にし、トラブルが起きた際の「水掛け論」を防ぎましょう。

(6) 引渡しについては、設計どおり適切に施工されているか、できれば建築士などの専門家と共に確かめ、納得しないままでの引渡しは受けないようにしましょう。

[特にリフォーム工事について]

(1) 施工場所の工事前・工事中・工事後の記録写真を必ず撮っておくようにしましょう。特に外から見えなくなる壁の内側、床下、天井裏などでトラブルが起きた場合、記録が重要です。

---

[5] いわゆる「設計図」のこと。設計図面と見積書のセットが該当します。

[6] 建設業者の資格の目安として建設業者登録(建設業法第3条)があります。専門業種と総合建設業の2種類があり、請負金額(契約金額)が専門業種で500万円以上、総合で1,500万円以上の契約は、登録業者でないとできません。

[7] 「住まいるダイヤル」(平日10:00-12:00/13:00-17:00 TEL:0570-016-100)

[8] 民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款書式(http://www.gcccc.jp/)や、日本弁護士連合会「消費者のための家づくりモデル約款」(http://www.nichibenren.or.jp/contact/information/iedukuri.html)などのモデル約款が存在します。

[9] 事業者の倒産等に伴う工事中断によって発生する追加的な工事費用や、前払金の損失について、一定範囲内を保証金として支払うことで工事を継続できるようにする制度。契約は事業者が加入する形式となります。財団法人住宅保証機構(現:住宅保証機構株式会社)ほか、複数の引き受け事業者があります。

(2) 清算工事[10]などの費用変動が想定される場合に備え、施工範囲や仕様が明確にわかる資料や、工事の条件項目を作りましょう。

(3) 高齢者が契約した場合には、適切な工事内容か、親族や周囲の方も見守るようにしましょう。

リフォーム工事等に関しては、遅延以外でもトラブルになるケースが多いので、〈P8「参考 2」〉として、一級建築士から「リフォーム工事の注意点」についてまとめてもらいました。

5. 業界への要望

(1) 無理な工事日程や、予算内で実現困難な工事内容を、消費者に提示しないよう求めます。

(2) リフォーム工事では、消費者の工事目的に即した適切な施工内容を、説明書や設計図等の書面で提案できるように求めます。

(3) 高齢者による契約については、消費者が工事内容・契約内容を十分理解しているか、確認が取れるような対策を施すよう求めます。また、契約当事者の親族や周囲で見守りにかかわっている立場の人からの申し入れ等にも真摯に対応されるよう求めます。

(4) 工期遅延等が発生した場合、消費者に理由を説明し、工事完了までの期間・費用・補償等について、具体的かつ誠実に対応するよう求めます。

(5) 工事費用の支払い方法については、工事の進捗段階に応じたものとなるよう求めます。特に完工前の全額前払いなど、慣習を逸脱するような、過度な請求が起こらないよう配慮を求めます。

[要望先]

(一社)全国建設業協会
(一社)日本住宅リフォーム産業協会
(一社)住宅リフォーム推進協議会
(一社)プレハブ建築協会
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

6. 情報提供先

消費者庁消費者政策課
内閣府消費者委員会
国土交通省土地・建設産業局建設業課
国土交通省住宅局住宅生産課
日本弁護士連合会消費者問題対策委員会
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
(公社)日本建築士会連合会
(公社)日本建築家協会相談委員会

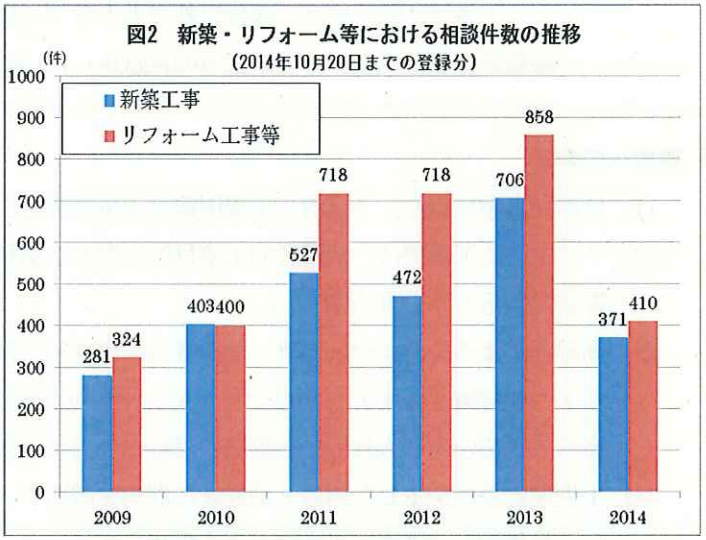
[10] リフォーム工事において工事目標を達成するために、別途必要となる工事のこと。

＜参考1＞　PIO-NETにみる相談の傾向　-工事遅延に関するトラブル-
(2009～2014年度に全国の消費生活センター等からPIO-NETに寄せられたデータより集計しています)

1. 戸建住宅における新築工事と修理・リフォーム工事等の各相談件数

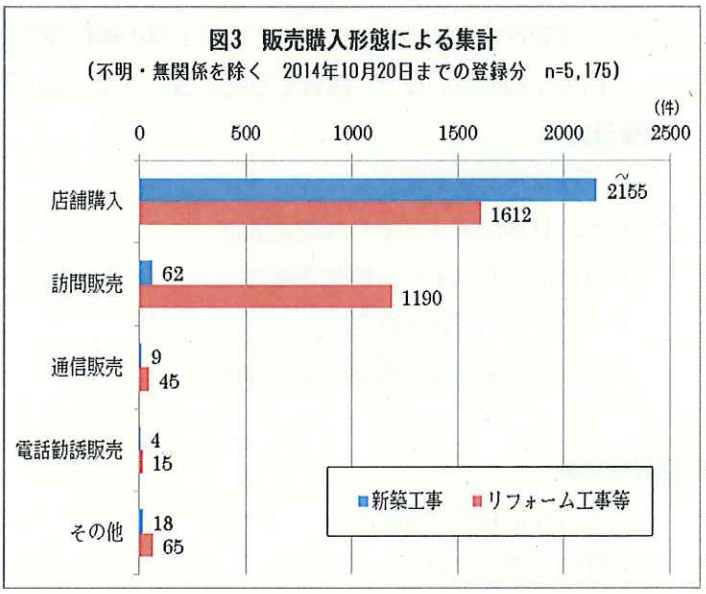
新築工事とリフォーム工事等に分け、内訳を集計したところ、図2のような結果となりました。

総じてリフォーム工事等の相談件数が多くなっていることが分かりました。



2. 販売購入形態について

販売購入形態について集計したところ、新築工事は、そのほとんどが店舗契約であり、リフォーム工事等については、その多くが、店舗購入と訪問販売で分かれていました。

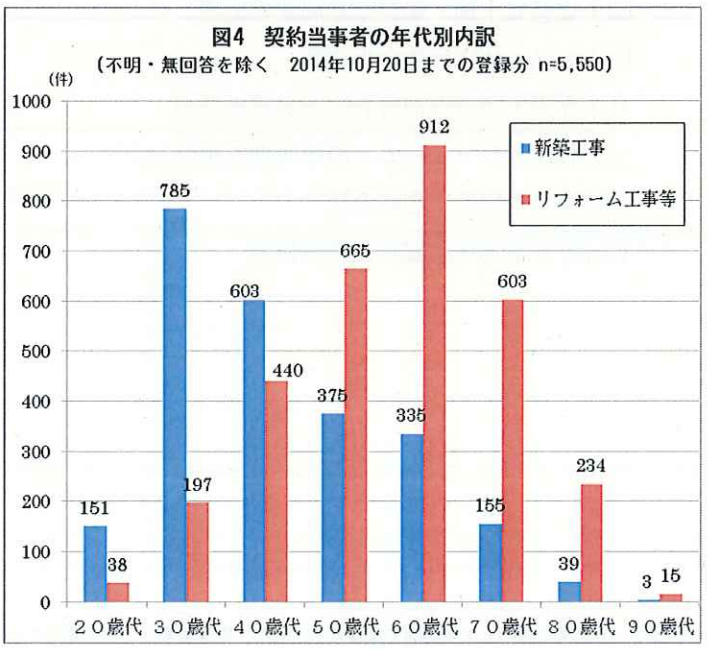


3. 契約当事者の年代別内訳

契約当事者について年代別集計をしたところ、図4のとおりでした。

40歳代～50歳代を境として、若年層は新築工事、高年齢層ではリフォーム工事等において、相談件数の多数を占めていました。

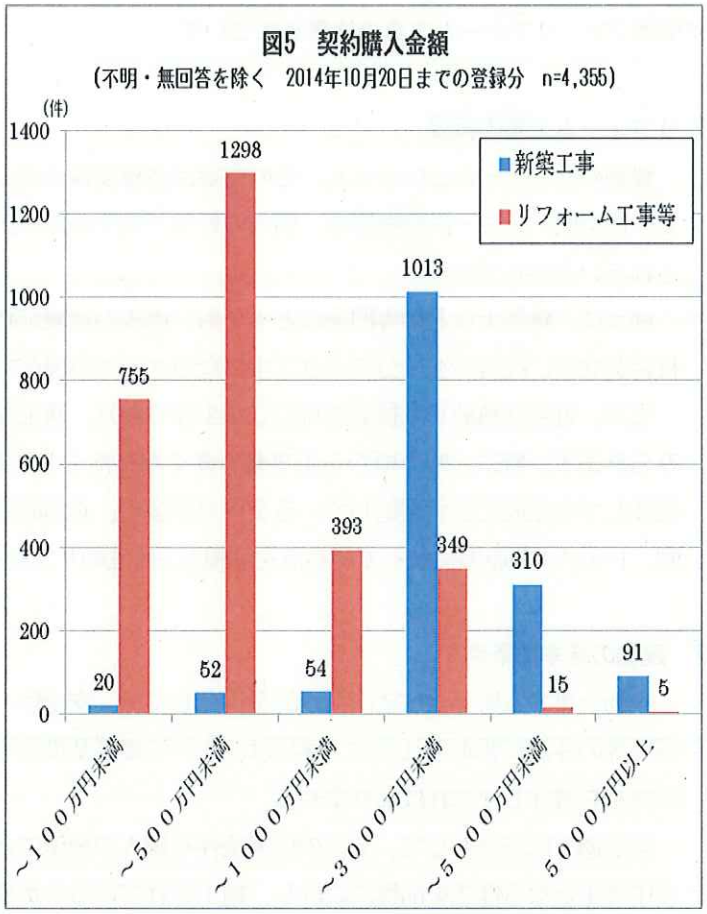
契約当事者の平均年齢で見ると、新築工事は46.0歳、リフォーム工事等で59.9歳です。



4. 契約購入金額

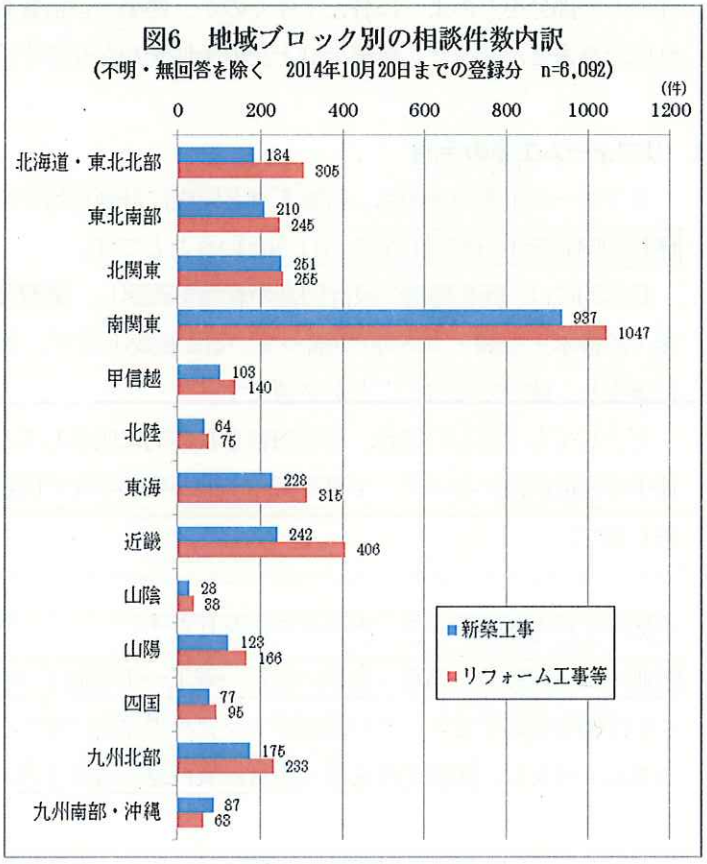
新築工事とリフォーム工事等で、契約購入金額による内訳を集計したところ、図５のとおりでした。

契約購入金額における平均額については、新築工事が約 2,544 万円、リフォーム工事等が約 425 万円でした。



5. 地域別の相談件数内訳

一般的な消費生活相談と傾向はあまり変化がなく、南関東や、近畿、東海といった大都市がある地域で相談件数が多くなっていました。



<参考2>　リフォーム工事の注意点について

1. リフォーム工事の概要

建物のリフォームといっても、その内容は多種多様です。特に住宅については、個人の生活が多様化し、住空間・色彩・設備機器等、個人の好みで異なるため、新築工事当時から個人の生活に合わせて造られているからです。

ゆえに、建築士などの専門家にとっても、過去の経験が必ずしも基準にならないことが多く、事前の打合わせや、説明が不十分でトラブルになるケースが現在でも多く発生しています。

また、近年は熟練した技能者(職人)が少なくなり、適正な工事ができず、杜撰(ずさん)な施工が多くみられます。特に、昨年頃から工事量も多くなったことで人手不足になり、公表資料の事例のごとく、受注しても完成できず遅延しているケースが多く、必然的に消費者にリスクがかかってきています。今回、トラブルの原因になっている点を注視し、住宅のリフォーム工事について基本的要点を説明します。

2. 建物の基本的条件

建物を建てる場合、住宅の基本的条件としては、安全性・健康性・快適性・機能性・耐久性および経済性等の性能が要求されます。建物は、すべて建築基準法令等の規定に基づき建てられているため、その規定を遵守しなければなりません。

法令遵守は当然として、全ての性能条件を個人の要望に合わせて満足させることは困難なため、条件の中で主となる性能を前提に設計し、施工されているのが現状の建物です。

これらの条件で建築された建物を、建築後一定の期間を経てリフォームを行うのですから、基本的条件のどの部分をどのように替えてゆくのか、建築士は消費者と十分打合わせをし、基本から着手しなければなりません。また、建築士は上記の条件をわかりやすく説明する義務があります。

3. リフォーム工事の手順

リフォーム工事の手順も、新築工事と同様に計画(設計)を立てます。新築工事と異なることは、既存建物の内容を十分把握してから行うということです。

具体的には、既存建物の設計図書の有無を確認し、建築図、構造図(基礎や上部の躯体図)、設備図(電気・給排水・空調・ガス等)が揃っているか確認します。欠落しているものがあれば、できる限り事前に調査し、確かめておくことが必要です。

どうしてもできない場合、その内容を具体的に明示しておきます。事前調査が不十分であると、工事途中や完成直前になって、工事費用や工期が変わるなど問題化し、手戻りによる無駄な時間と費用が発生します。

全体の工程を要約すると、次のようになります。

計画→調査(設計)→積算・見積→契約→着工→工事完了→引渡し

この手順を省略すると、その箇所がトラブルの原因になり、大きな問題になるといっても過言ではありません。ゆえに、契約のみを急ぐ業者は要注意と考えて良いと思います。

ただし、上記の調査や計画等の手順についても、ある程度の費用が必要であることを、消費者として認識しておくことが重要です。「調査・設計無料」との業者の話には乗らないことです。トラブルは業者の規模と無関係に起きており、その内容も概ね同じです。できれば、消費者で別途依頼した建築士な

どの専門家によるアドバイスも必要です。

4. リフォーム計画の基本

(1) 計画

計画には、住居のリフォームが前述の説明のごとく多様化しており、まず目的を明確にすることです。具体的には、「建物が老朽化したので補強や補修が必要になった」とか、「定年等でライフスタイルが変わった」「子供夫婦と同居することになった」など様々ですが、その内容により、計画の内容が異なり、工事期間、費用等も違ってきます。

特に、リフォーム後の使用期間も、ある程度想定しておくことが重要です。これは、消費者が決めることであり、業者に一任する事項ではありません。そして、後で確認できるように書面を作り、業者に渡し、手元に資料として残しておくことが重要です。

(2) 調査

調査は、目的に合わせて、既存建物の必要な場所を、設計図等の資料を基に行います。場合によって、表面上の仕上材のみならず、建物の強度に関係がある柱・梁・壁等の移動や撤去、新設が必要になることもあり、その場合、建築士の助言等が必要です、設備配管の移動等も影響がある場合も建築設備士などの助言が不可欠です。これらは事前調査でおおむね判明します。工事金額、期間に直接かかわることなので、最初に明らかにすることが大切です。

このような説明を、消費者向けにわかりやすくしてくれる業者は、基礎知識のある業者と判断できます。専門用語を羅列するのは説明ではなく、営業トークとみてもよいので、積極的に質問し、自分が理解することも大切です。

そして、無理のない計画書(設計図書)を契約前に完成させておくこと。変更は、計画段階で行い、工事が始まってからの変更がないようにすることが重要です。ちなみに、リフォーム工事であっても、構造体を変更・補強する場合、建物設計者の了解または建築士の助言が必要(建築士法より)ですので注意してください。

(3) 契約

契約は、設計図に相当した内容であることが重要です。具体的には、各工事別(仕上材・塗装・木工事・金物工事等)の数量が積算されていること、工事に対する単価が明記され、工事別金額が算出されていること。「建築工事一式」などと書かれがちな”一式見積り”は、細かい部分まで目が行き届かないため、契約取消や工事中断等の事態になった場合、清算項目が判然としないなど、消費者にとって、基本的に不利な条件になりがちという覚悟が必要です。

建設業者の資格としては、一定金額以上の契約額の場合、建設業者登録(建設業法第3条)が挙げられます。専門業種(大工・塗装・左官等、26種類)と総合建設業(一括、2種類)の2タイプがあり、請負金額(契約金額)が、各専門業種で500万円以上、総合建設業で1,500万円以上の場合、登録が必要になります。

注意が必要なのは、リフォームなどで一連の工事総額が500万円以上でありながら、故意に分割した契約書を作成し、契約させられる場合がありますが、これは絶対に避けるべきです。そのような場合、ほとんどが無登録業者で、施工実績のない業者も多く、トラブルも見られます。

外壁塗装のみといったリフォーム工事の場合、総合建設業者でなくても、塗装専門業者と直接契約す

ることは別に問題はありません。設備関係も同じです。できれば、地域で長年営業している業者が、施工実績も分かり、一応の安心材料となります。

(4) 着工

着工した場合、契約時に添付されている設計図とおりに施工されているか見比べることが不可欠です。疑問が生じたら、その場にいる職人ではなく、契約会社の担当者に説明を求め、内容を理解した上で工事を進めることです。

設計図から勝手に変更されていた時は、ただちに工事をストップしてもらい、協議することです。工事内容の変更は、契約事項の変更に該当し、当事者間の合意が不可欠であり、事業者の一方的な変更はできません。変更の場合、必ず金額や工期に直接影響しますので、完成後の精算ではなく、変更時(気づいた時)における書類上の合意として条件を明確にしておくことです。

(5) 工事完了

工事が完了した場合、設計図書及びその他の契約条件との照合が必要です。場合によっては、消費者が別途依頼する建築士などの専門家に立ち会ってもらうことも有用です。引渡し後のトラブルを避けるためにも重要なことです。当事者立会いの下で検査が終了し、不具合の是正が完了した状態で、ようやく契約完了となり、費用支払い等も終了になります。

藤島茂夫(一級建築士・国民生活センター住宅相談顧問)

※扱い:記者説明会資料につきましては、10月30日の記者説明会開催後に解禁といたします。