

カタログで選んだメーカーの住宅が現実と異なる

相談 内容	<p>住宅の建て替えを検討して、あるプレハブ住宅メーカーのカタログを見て、他の住宅と比較して単価が高いと思ったが、気に入ったプランがあったことから、そのメーカーと契約して工事を施工してもらった。中間階があってそのスペースが気に入っていた。</p> <p>工事が完了して、引き渡しも受けたがカタログの内容とその中間階のイメージが異なっていて、窓がなく壁で囲まれていることから、圧迫感があり部屋としては落ち着かない。メーカーの担当者に工事中も窓は付かないのかと依頼してきたが、当初は窓が設置できるといっていたが、完了間近には構造的に設置できないといわれた。</p> <p>また、引き渡し後にエアコンを設置するため、電気店に工事を依頼したところ、この構造の壁では希望した場所にエアコンが設置できないといわれた。このことも住宅メーカー担当者に指摘したが、エアコンは住宅メーカーで設置するとのことであるが、希望する場所に設置できないといわれている。メーカーを信頼して契約したにもかかわらず、想像していた住宅とはならず、エアコンが設置できないことは、「不良住宅」といわざるをえない。せめて工事費の値引きやエアコンの設置サービスを求めたいが、業者側は誠意がない。</p>
回答 内容	<p>プレハブ住宅については、国土交通大臣の認定を受けている構造が多く、壁の構造から位置、開口部位置を含めて認定を受けている場合があります。特に中2階を持つ形式にあつては、建築基準法の階数とみなさないなど、個別に認定を受けているものがあり、構造計算や実物大実験をもとに厳格に構造制限を受けているものがあります。</p> <p>従いまして、カタログに掲載されているプランが気に入ったとしても、間取りや壁の位置などが異なると、カタログに示されたイメージどおりに完成しないことも考えられます。住宅メーカーとしても安易に壁の位置を変更したり、開口部を設けたりすることはできない可能性があります。また、エアコンの設置ができない壁があることも同様に、構造体としての壁を変更することや、構造上影響を及ぼす壁の設備ダクトなどの貫通なども厳しく制限される場合があります。</p> <p>契約時に気にいた内容を住宅メーカー担当者にしっかり伝え、完成時にそのイメージどおり完成するか確認しておくことが必要であったと思われます。また、契約時における設計図書にこのことが明確に記載されていたかも確認すべきです。</p> <p>設計図書に開口部がないことが明らかに明示されている場合や、エアコンが設置できない壁の明示があった場合は契約どおりの完成といわざるを得ませんが、こうした内容を故意に隠蔽している場合などは対応が異なります。ただし、隠蔽したか否かを立証することは難しいことと思われます。</p> <p>まずは、実際の窓の設置ができないことやエアコンが設置できない理由を住宅メーカーに納得いくまで確認することが必要です。</p> <p>そのうえで、構造上の欠陥であれば「瑕疵」となりますが、カタログと異なる点は瑕疵とは言えないと思われますし、引き渡しを受けてしまっていることから、「債務不履行」とすることも難しいと思われます。ただし、工事中にメーカー側が窓を設置できるとして対応してきた経過あれば、構造上は設置が無理としても何らかのメーカー側の誠意を求めることは考えられます。エアコンが設置できないことは、本来設置したい場所以外に設置せざるを得ないことによる損害が立証できれば、損害賠償請求することも考えられます。</p>