

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

欠陥住宅の責任について

こんにちは！プレシークの柴田です。今年も、もう1ヶ月が過ぎてしまいました。1月は私の誕生月で、今年で36歳です。酉年の年男です。年男だと今年の運勢が良いのか悪いのかわかりませんが、今年1年がんばります。

さて、昨日(1/30)の夜、「行列の出来る法律相談所(日曜夜9時、NTV)」を見ていましたら、**欠陥住宅を買った時のトラブル**について放送されていました。この番組を知らない方のために、番組について説明しますと、いろいろなトラブルについて、4人の弁護士がどっちが悪いとか、法律的にはどうなるかなどを検証する番組です。今回のトラブルのあらましは、ある夫婦が格安(半額程度)の中古住宅(築1年)を不動産営業マンから紹介されて購入をしました。早速引越しをして住んでみると、配管から水が漏れ、建付けが悪くてドアが閉まらず、クロスの内側はカビがいっぱい、心配になって専門家に床下からすみずみまで調べてもらおうと「こりゃ、欠陥住宅だね、直すと1,000万円はかかるよ」との返事。怒った二人は、不動産会社に怒鳴り込むと、不動産会社は知らなかったと。そこで、前住人と施工会社を呼んで4者会議が始まりました。売主である前の住人は「欠陥には気付いていたが、悪いのは施工会社」と、施工会社は「うちも悪いけど、よく調べもしないで買った買主がいけない」と、不動産会社は「建物の欠陥まで分からない」と三者とも責任逃れです。さて、このような場合、修理代は誰が払うのでしょうか？A施工会社 B売主 C不動産屋 D買主。

私はBの売主に責任があると思います。今回は、中古住宅の取引に基づくトラブルであり、施工会社は取引に関係していませんので、買主が直接責任を追及することは出来ないと思います。また、不動産屋は、建付けの悪さからくるドアの閉まり具合くらい分かりそうなものですが、その他の壁の内側や内部の配管の欠陥まで気付くのは厳しいと思います。ただ、取引において、売主から建物の不具合や設備についての確認作業をしますから、これを怠ったり共謀したらアウトでしょう。不動産屋は法律やお金に関することに比べ、**建物構造などの技術系に関しては劣ります**。そのため、中古住宅の取引を安心して行うために建物を調査する専門家もいます。買主は欠陥を知らなかったのですから責任はなし。安い理由を疑うべきではあったでしょうが、売主は、たとえ欠陥をしらなくても、ある一定期間の欠陥(瑕疵)については責任を負わないといけません。これを**瑕疵担保責任**と言います。今回は知っていて隠したのだからもっと悪質です。買主は売主に責任を追及し、売主は施工会社に責任を追及する流れになり、不動産会社は最後まで買主のフォローをする責任です。さて、弁護士の答えは・・・裏面に続く

《後悔しない不動産購入法CD-R版》

不動産会社へ問い合わせる前に、知っておきたいポイントを分かりやすくまとめましたハンドブック(基礎編・実践編)に加え、不動産基礎知識、質問集とメールマガジン・ニュースレターのバックナンバーをCD-Rに完全収録。価格は、送料・税込みの3,000円、無料相談の特典付です。

《確定申告》

2月に入りまして、確定申告の時期になりました。サラリーマンの方は、会社で年末調整をするため、確定申告をする機会は少ないと思いますが、住宅ローン控除を受ける際には、確定申告にて手続きをする必要がございます。(初年度のみで2年目からは年末調整で可能)その他に、不動産を売却した時、アパート・マンションなどの不動産所得がある時も確定申告が必要です。最近の不動産投資ブームで、確定申告をするサラリーマンの方も増えたかもしれませんね。また、不動産とは関係ございませんが、医療費が10万円を超えた時は「**医療費控除**」を受けることができます。1年間に支払った医療費が10万円を超えた時、その超過分を所得から控除出来るものです。

《住宅ローンニュース》

公庫買取型の住宅ローン「フラット35」に対する各銀行の取り組みが本格化してきたことにともない各銀行の金利も下がり使いやすくなりました。フラット35の特徴は、1.最長35年間固定金利 2.所要資金の80%・5,000万円まで 3.**保証料・繰上げ返済手数料0円** 4.建物検査による品質の確保。中古住宅も対象になります。詳細は、公庫ホームページにて確認して下さい。ハウスメーカーの営業担当者に聞いても分かると思います。また、ハウスメーカーによっては、独自の住宅ローンを取り扱っているの、比較してみたいかがでしょうか。

《土地の選び方セミナー開催情報in千葉》

不動産広告の見方、不動産相場のとらえ方など、**不動産屋では教えてくれない裏側**をお伝えします。セミナー終了後に、個別相談も出来ます。

2月5日(土)13:45~津田沼駅前ザパティオホール

2月19日(土)13:30~松戸商工会議所

詳細・参加申し込みは、ヘーベルハウス担当者・弊社へお問い合わせ下さい。参加料は無料です。また、千葉以外の地域でのご参加希望の方は、ヘーベルハウスホームページより。

《メールマガジン最新号》

人口動向から考えた不動産の探し方と購入の時期について考えてみました。詳しくホームページで。

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

欠陥住宅の責任について.2

またまた、こんにちは！プレシークの柴田です。表面からの記事が続いておりますので、こちらから読み始めた方は、申し訳ないのですが、ひっくり返して表からお読み下さい。

さて、弁護士軍団（番組内ではそう呼びます）の答えは、施工会社1名、売主2名、買主1名、不動産屋0名という結果です。それぞれの理由は、施工会社・・・一番悪い奴に責任を持たせるべき、そうなるようにするのが弁護士の仕事。売主・・・瑕疵担保責任がある、知らないで買ったのだから買主に責任がない。買主・・・もともと相場の半額で買ってあり、修理代を出してもまだ安い。一生に一度の大きな買い物で不用意過ぎる、安い理由を調べるべき。不動産屋・・・欠陥までの調査義務はない。それゆえ、住宅品質確保法などを整備し、取引を安全にしていこうとしている。以上。

弁護士の方々の意見を聞いて、みなさまはどうお感じになりましたか？買主に責任があるという意見があるのにはビックリですよね。確かに、**不動産に掘り出し物は無い、安いには疑ってかかれ**と言われますが、ちょっと厳しいですね。施工会社は10年にわたり、主要な構造部の瑕疵は責任があり、軽微な部分でも2年は保証しないとイケないので、**最終的には施工会社がすることになる**と思います。しかし、今回の取引において修理する義務を持つのは売主であり、**売主の責任にて施工会社を問わず修理する義務**があります。

不動産会社も、相場の半分という価格なら気付きそうなものですから、何らかの予防線を張るべきで、買主側なら安い理由を調べる、売主側なら欠陥を明示し修理して売るか、安くするかわりに欠陥を了解してもらおうかをするべきだと思います。実際の取引では、ここまで誇張されたケースにはないでしょうが、これに近いケースはありえると思います。買主側・売主側のどちら側になるにせよ、十分な注意を払い、**あまりにも不自然（自分に有利な場合）な時は疑ってかかる**ほうがいいかもしれません。

しかし、今回のケースだけでなく、**弁護士さんの意見がこうもバラバラになるとは、なんか不思議に感じませんか？**誰が間違っているとかはないのですが、同じ法律の下に動く弁護士さんでさえ、こうもいろいろ考え方があるなら、他の分野でも同じです。誰かひとりの意見に凝り固まるのではなく、**素直に大きく受け入れ、自分の感性・考えに合った道へ進むべき**です。家探しでも、あれは駄目だこれはおかしいと言う人がいますが、そうではなく、**それぞれの生活に合えばいいのです。人のことを気にせず、自分に合った住まいを探しましょう。**他の人や会社を否定するのもおかしいです。いいじゃないですか、都心が好きでも郊外が好きでも、木造が好きでも鉄骨が好きでも。

さて最後に、お客様から聞いた話で「なるほど」と感じた事をご紹介します。先日お打ち合わせしました方から、「**街の活気はラーメン屋さんに比例する**」と教えてもらいました。確かに昨年「ラーメンバトル」を実施した柏は若い人が増え活気があり、地価も上昇気味です。若い人が増加することには一長一短がありますが、不動産を購入する際、今まで住み慣れた所を中心に探す傾向がありますので、今後この若い人が住宅購入しようとする柏の住宅需要はしばらく安定するかもしれませんね。柴田 誠

《温泉 ～酸ヶ湯温泉・青森～》

青森**ヒバ千人風呂**であまりにも有名すぎるかもしれませんが、私に温泉の良さを気付かせた所です。中はひとつの大きな浴室（80坪）で、私の経験では唯一の混浴ですが、男女の境界線があって脱衣室も別です。この温泉に入った後、何時間にもわたり**体がポカポカ**としていました。

《スポーツニュース》

今年は、06ドイツワールドカップの最終予選があり、もうすぐ初戦の北朝鮮戦です。希望はSBを変えて、宮本はポランチ起用、3topで右)柳沢、左)玉田、中)高原が見てみたいです。でも、監督は**SB変えない**みたいですから、絶対無理かな。。

《お気に入りのお店 ～スパイス・カフェ・押上～》

ジャンル：**インド風オリジナルカレー・カフェ**
先日、友達とランチをとということで、ここを訪れました。昔ながらのどこか懐かしさを感じさせる街並みを歩いていくと、見落としてしまいそうな細い路地にそのお店はありました。**古い木造アパート**をオーナー自ら**リフォーム**したのだそうで、照明、家具、お庭はとてもセンス良く居心地の良い室内です。ミニギャラリーもあり、手作りの陶器などが置いてあります。特にガーデニング好きには、一見の価値ありです。私が注文したのは**本日のカレーランチ850円**。カレー・ライス・サラダ・デザート・コーヒー付き。カレーはトマトベースに何種類ものスパイスが入っているのですが、癖が無く絶品！非常に手が込んでいるカレーでした。カレーは他にもチキン・ヤラムなど、選ぶことが出来ます。デザートも手作りで、どれも妥協を見せない味でした。食事が終わった後も、窓の外から素敵なお庭を眺めながらゆっくりおしゃべり。2時からカフェタイムですが、カレーを注文する人も居ました。私は**チャイ**（インド茶）を注文しましたが、これも絶品。また行きたいと思いますが、2月は海外に勉強に行かれるとかで休業だそうです。3月にはもっとグレードアップした味が堪能できるかも！

住所：東京都墨田区文花1-6-10

地下鉄半蔵門線・都営浅草線押上駅 徒歩10分

TEL：03-3613-4020 定休日：月曜日・第三火

曜日

<http://www.spicecafe.info/>