

美しい式番街

(No. 56, 平成 19 年 12 月 28 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

リフォームについて

住居のリフォーム工事はその内容によって数十万円から数百万円かかり、大きな出費ですので慎重にすすめる必要があります。

「リフォーム内容の決定」(マンションでするので、リフォームできる範囲・できない範囲があり、また、日常メンテナンスなどから避けた方がよい内容もあります)、リフォーム費用の概算(リフォーム雑誌が参考になります)、工事業者(複数)の検討、見積り依頼が工事までの流れとなります。

表 1 書類のチェック

書類名	書類の内容
見積書	「一式いくら」の見積りではなく、プランニング時に決めた設備・仕様が明記された項目別の見積。
仕上表	内装材、設備機器の種類、品番等を明記し、食違いを防ぐ。
契約書	口約束にせず、工事請負契約とする。工期延期時の特記等に注意を。
契約約款	契約書とセット
設計図面	洗面台を同じ位置で交換やクロス貼替えは図面は特に必要ない。しかし、キッチン流し台の配置を変える場合等は見積り上も不可欠。図面化することで施主も内容が理解できる。(図面提出できない業者の技術力は・・・?)
変更同意書	契約後の変更事項などが口約束でトラブルとならないように費用などについて双方確認の文書作成。
完了確認書	工事完了を双方確認して署名。その後に残金支払。
保証書	リフォーム工事は新築と異なり、法的に定められた保証制度はない。業者による保証内容の確認と問題が起きた時の窓口を確認
打合メモ	「変更同意書」を持たない業者では記録をとり、内容を業者の担当者に都度、確認してトラブルを避ける。

参考:「Good リフォーム」(2008 年 1 月号)

軽微な工事は別として、口約束でリフォーム工事をすることは後で問題となることが多々あります。信頼できる業者であれば見積書、契約書などを提出してくれます。表 1 に書類のチェックリストを示しますので参考としてください。

管理規約使用規則第 4 条(組合の承諾事項)で「(1) 電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更」が、居住者の事前に組合に届け出て、その承諾を得なければならない事項として定められています。そしてこの条文を補うために「修繕にかかわる細則」が定められています。

リフォームの内容(例えば床の改修など)によっては近隣住民の了解が必要なものがあります。このことは了解を得られないと工事にかかれなことを意味します。そのため、工事着手するまで余裕をもった工程としてください。また、着工を急がせる業者は気をつける必要があります。

オープンルームについて

リフォーム業者から「安くするから工事中、オープンルームにさせて欲しい」という申し入れがされる場合があります。

管理規約の店舗使用規則第 5 条 2 に「外壁および共用部分への広告物などの掲出・掲示は指定箇所以外には行ってはならない」とあり、使用規則第 4 条(組合の承諾事項)の(2)の「敷地内で広告・ちらし等を配布・貼付」についても、リフォーム業者がリフォーム中の住居を利用した営業活動のようなものは同様に禁止の対象となります。

このような業者の申し出があったら、断ってください。

管理組合に相談を

リフォーム工事を検討される場合、管理組合として「どこの業者がよい」といったことは申し上げられません。しかし、当マンション内での施工で近隣居住者へ迷惑をかけるなどの問題を起こした業者についてお伝えすることにはしています。

管理事務室（TEL 7159-9584）が窓口となりますので、ご近所の皆さんへご迷惑とならないようにご相談ください。

国土交通省所管の(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの運営の Web サイト「リフォネット」(<http://www.refonet.jp/search/index.php>)で「住宅リフォーム事業者倫理憲章」の遵守を約した事業者名を検索することができます。しかし、そこに掲載されていても技術力はまちまちです。Web での PR は営業文句と理解し、参考程度としてください。

悪質事業者の手口

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの Web サイトの「知っておきたい！悪質事業者の手口」からマンションに関連するものを抜粋して次に紹介します。

電話や訪問営業がありますが、皆さんも十分注意してください。

■ 家に訪れるきっかけは？

- 1) 無料でお宅を〇〇診断させていただきます！
- 2) ご近所で工事をさせていただいています！

■ 誘う手口は？

- 1) 今日中にご契約いただければ、工事費を半額にいたします！
- 2) モニターになっていただければ、たくさんのサービスをさせていただきます！
- 3) 〇〇サービスですが、〇〇企業の製品でリフォームしませんか？

- 4) 介護保険を使って、タダでバリアフリーの家にできます！

■ 悪質業者ってどんな対応なの？

- 1) やさしい言葉づかいで、お年寄りの話をよく聞いてくれる
- 2) ことわっても何度もしつこく足をはこんでくる
- 3) 契約をするまで、何時間でも居座る
- 4) 契約後すぐに工事をしたがる
- 5) 契約後に次々と別工事をすすめる

万が一、トラブルに巻き込まれた場合のために、次のことを覚えておいてください。

● 訪問販売による契約は解除（クーリング・オフ）できます。

訪問販売による自宅での契約は、契約から8日間以内なら、契約を解除（クーリング・オフ）できます。（特定商取引法）なお、工事に着手すると、契約解除の手続きが複雑になります。万が一契約してもクーリング・オフ期間中は工事に着手させないようにしてください。

● 強引な契約は消費者契約法によって取り消すことができます。

長時間におよぶ居座り等強引な勧誘などの場合には、消費者契約法によって契約を取り消すことが可能です。

参考：リフォネット

<http://www.refonet.jp/badrifo/index.html>

