

要注意!

ホームインスペクションの 落とし穴

HomeInspector Troubleshooting vol.3

「リスクの時限爆弾」

第2特集

其之参

いつもは、ホームインスペクションに係る様々なトラブル事例をご紹介していますが、今回、まずは実際にホームインスペクションが依頼者のお役に立って、ほぼご要望通りの解決に至った例をご紹介します。

但し、これはコインの表と裏。立場が変わればこんなに怖い事は無い。

事例

K市にお住いのNさんよりインスペクターO氏に床傾斜のご相談。例によってビー玉が転がるとのこと。

さっそくインスペクションを行ったO氏が、床の傾斜はもちろん存在し完全に不同沈下が進行。造成地ですでに擁壁にも傾きが見て取れる。加えて基礎の不具合、屋根の不具合など、様々に不具合箇所が多く、Nさんに事情を確認したところ、いわゆる戸建て中古住宅(築21年)の買取再販物件でそれも「インスペクション済み(瑕疵保険の付与は無し)」として売りに出されていたとの事。出来ることなら、契約解除したい旨、相談を受ける。

資料など確認すると、2020年4月の改正民法施行前の3月末に不自然なほど急いで契約をしている事、敷地の地歴を調査してみると、当該物件新築時に無届け造成を行っていた可能性、確認申請を出さないまま建設した可能性など、様々に疑惑が発生。

いわゆる「問題あり」の中古物件を安く仕入れ、「見えるとこだけリフォーム」「インスペクションのお手盛り」「民法施行前の駆け込み契約」その他、営業方法にも宅建業法違反の疑いあり、悪意の疑われる不動産事業者と判断したインスペクターO氏は懇意の弁護士F氏をNさんに紹介。

また、再度現場調査を行い、意見書を作成。また、その後相手方弁護士から提出された相手方インスペクターの作成調査報告書に対しても抗弁書作成。

一年半紆余曲折、相手方弁護士との交渉の末、最終的には売買代金から利用利益(住んでいた期間の家賃相当分とみなせる費用)を一定控除したかなりの大きな金額の返還を受け、契約合意解除、いわゆる「契約の巻き戻し」で示談成立ができた。

行うべきだったリスクヘッジ

本件、JSHIのインスペクターO氏は、いわゆる「買い側依頼」のインスペクションで、その目線で見ると、うまくインスペクションが機能した例ですが、「売り側依頼」つまり買取再販事業者の依頼に応じてインスペクションした人間の立場の今後は考えるだけで恐ろしいです。売買に関する直接の責任は買取再販事業者にあるものの、契約解除に至ってしまった以上「お前が大丈夫と言ったから売ったんだ。この被害の責任はお前にある」と言われる可能性があります。インスペクターにとっては上顧客の買取再販事業者の為に片目をつぶりながら行ったインスペクション、あなたの為に良かれと思いが、結果として自らの首を絞めるという地獄を味わうことになってしまいます。

O氏の提出した意見書に対して抗弁意見書が提出されてきたのですが、それを見ると、厳密な測定を行うためにメートルグリッドで測定したO氏に対して「3m以下での測定なので無効」であるとか、建物全体の傾斜を検討せず、部屋ごとの傾斜が3/1000以下であるので「問題無し」であるとか、インスペクション技術に関しても怪しげな様子。おそらく建築士であるというだけで、買取再販事業者に依頼され、聞きかじりの知識でインスペクションしていたのが類推されます。

本件、売買契約の当事者間の問題として考えると、様々な論点が発生しますが、それらを横に置き、先方弁護士を通じ、建物の危険性を認識させたO氏のインスペクションは褒められるべきですし、おそらく売主であるところの再販業者も訴訟になった場合、勝ち目がないと理解したのでしょう。逆に、売却の際にインスペクションを行った建築士の責任は重く、周辺関係者に迷惑をかけただけの行為に終わっています。

宅建業法上の既存調査報告書の有効期限は1年とされていますが、実際の取引上は、このような形で過去の報告書が結果として生きてしまう時限爆弾のようなリスクがあります。ましてや、売主側の依頼で行うインスペクションは技術的要素外の思惑で頭をよぎる事もあるでしょうし、リスクが大きいと言わざるを得ません。依頼主の属性に関わらず、客観性をもってインスペクションを行う事は、インスペクター心得の第一ですが、売主依頼によるインスペクションは特にリスクが大きい事を肝に銘じるべきでしょう。

特に不同沈下に関する事は、その補修金額の大きさなどから、報告書について、文章の表現に留意するのはもちろんですが、免責の範囲なども明確にし、リスクヘッジを行うべきでしょう。また、そのエビデンスの為に契約書(業務提携も含む)が重要なのは、言うまでもありません。

契約書のひな型は協会ホームページで入手できます

日本ホームインスペクターズ協会のホームページではインスペクション業務の受注に必要な契約書のひな型を公開しています。各自の状況に合わせて使いやすい形にカスタマイズしてご利用、ご活用ください。

入手方法 会員の方は会員専用ページにログイン、会員トップページをスクロールすると「診断実務の注意点は?」という項目があります。その中に「報告書・契約書雛形」というアイコンがあるのでクリックしてください。

ログイン > 会員トップページ > 診断実務の注意点は? 「報告書・契約書雛形」アイコン



契約書は2種類

インスペクションの依頼者と交わすべき契約には「業務契約書モデル」
・インスペクション業務等委託契約書(注釈付き)

業務を斡旋してきた者と交わすべき契約には「提携契約書モデル」
・業務提携契約書(注釈付き)

いずれもPDFデータのほか、自分でカスタマイズできるWord形式のデータもダウンロードできます。利用の注意点をよくお読みになった上でご活用ください。