

「契約不適合責任」の権利行使は、施主が契約不履行を知ったときから1年以内の通知で良く、従来は期限があった権利行使に制限が設けられておらず、改正民法の債権の時効規定に準じる

新民法で消費者の権利が大幅に拡大しました！

本年4月から改正民法が施行され、新築住宅などの契約ルールが大幅に変わります。その内容の一つとして、今まで住宅のみが対象だった「瑕疵担保責任」から、住宅の性能やサービスにまで幅を広げた、住宅全般の契約に対する適合、不適合を問う「契約不適合責任」にかわります。

「瑕疵担保責任」とは「契約不適合」がある場合、修繕や代替物の引き渡しなどを求めることが出来ることで「代金減額請求」は、契約した内容と現状の差異を見積り、その分の代金の減額を請求できることです。「契約解除」については、債務不履行が契約内容や取引上の社会通念に照らして軽微な場合や、逆に施主自体に落ち度が認められる場合には「契約解除」は認められませんが、改正契約目標に達成が可能である

新民法の「追完請求」や「代金減額請求」とは。

「追完請求」とは「契約不適合」がある場合、修繕や代替物の引き渡しなどを求めることが出来ることで「代金減額請求」は、契約した内容と現状の差異を見積り、その分の代金の減額を請求できることです。

「追完請求」とは「契約不適合」がある場合、修繕や代替物の引き渡しなどを求めることが出来ることで「代金減額請求」は、契約した内容と現状の差異を見積り、その分の代金の減額を請求できることです。

改正のポイント

改正前の民法	起算点	期間
① 債務不履行に基づく損害賠償請求権	権利を行使することができる時から	10年
② 不法行為に基づく損害賠償請求権	知った時から 不法行為の時から	3年 20年

改正後の民法	起算点	期間
① 債務不履行に基づく損害賠償請求権	権利を行使することができることを知った時から 権利を行使することができる時から	5年 10年
② 不法行為に基づく損害賠償請求権	損害及び加害者を知った時から 不法行為の時から (=権利を行使することができる時から)	3年 20年
③ ①②の特則 生命・身体の侵害による損害賠償請求権	知った時から 権利を行使することができる時から	5年 20年

改正民法の施行日前後に関連した事項

民法改正の施行について	期間
Q 改正民法はいつから施行されますか。また、どの時点から契約した取引に適用されるのでしょうか？	A 改正民法は、令和2年4月1日から施行されます。原則として、施行日以降にされた意思表示・契約について適用されます。
Q 施行日前に締結された契約についてはどのような扱いになるのでしょうか？	A 施行日前に締結された契約については、原則として改正前の民法が適用されます。
Q 改正日以前に締結された契約が、施行日以降に合意更新された場合には、どちらが適用されますか？	A 改正民法が適用されます。
Q 損害賠償請求権について適用される経過措置はどのような内容でしょうか？	A 令和2年3月31日までに債務不履行に基づく損害賠償請求権が発生している場合やその原因となる契約が締結されている場合には、改正前の民法が適用されます。ただし、不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効については、施行日において「損害及び加害者を知った時から3年」または「不法行為の時から20年」が経過していない場合には、改正民法が適用されます。

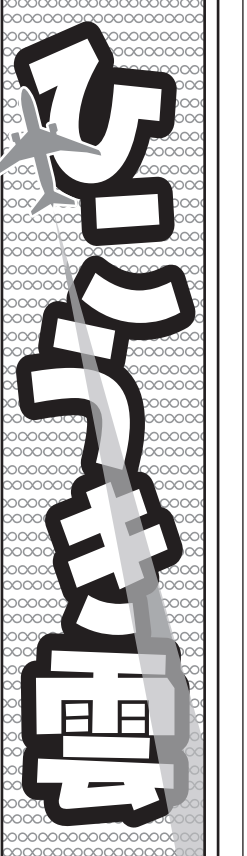
改正前欄の記載内容が、改正後欄の記載内容に改正されます。

改正前	改正後
消費者契約法 ・「隠れた瑕疵があるとき」 ・「瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任」	・「種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき」 ・「履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任」
建築業法 ・「瑕疵」	・「種類又は品質に関して契約に適合しない場合における不適合」
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法） ・「瑕疵」	・「瑕疵とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。」旨の定義規定を新設
宅地建物取引業法 ・「瑕疵」	・「種類又は品質に関して契約に適合しない場合における不適合」
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 ・「瑕疵」	・「瑕疵」の定義規定を新設(品確法で新設する「瑕疵」の定義規定を引用)
損害賠償請求権	・「現行の損害賠償請求権に加え、保証金の性格に応じて「報酬の返還請求権」又は「代金の返還請求権」を追加

瑕疵担保責任が契約不適合責任へ！

2020年4月から「民法改正」で、新築住宅等の契約が約200項目改正。

瑕疵担保責任は、瑕疵の有無から契約に適合しているか否かが問われることに。



発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下孝 行
編集責任 齋藤 恭 誠
■本社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
FAX 0120-079-089



「追完請求」とは「契約不適合」がある場合、修繕や代替物の引き渡しなどを求めることが出来ることで「代金減額請求」は、契約した内容と現状の差異を見積り、その分の代金の減額を請求できることです。また、ハードルが高すぎる場合には、解除が出来るようになっています。「住宅品質確保法」における瑕疵担保責任対応は、強行規定として、従来通り適用されることになっています。

新築住宅の構造部分や雨漏りなどの瑕疵について、引き渡したときから10年間、瑕疵担保責任を負うことが義務づけられていますが、これについても変更はありません。

改正民法は省エネ基準説明義務制度とリンク！
本来であれば、2020年から始まる筈だった「省エネ基準」の義務化は、現状の達成率が50%に満たない状況では達成困難という事で、「省エネ基準説明義務制度」にトーンダウンして、2021年4月から始めて、2022年4月からスタートします。弊社では、現行の「省エネ基準」ですら、性能が低すぎることを危惧して、民間団体の「H.E.A.T.2.0」基準で断熱性能を定めています。

ハイブリッド・エコ・ハートQ 「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

和楽展示場 公開中！



丁寧に仕上げられた『和』の意匠は
静謐な美しさを
いつまでも『楽』しめる



鹿児島の気候に適した高気密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウスです。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防止、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。

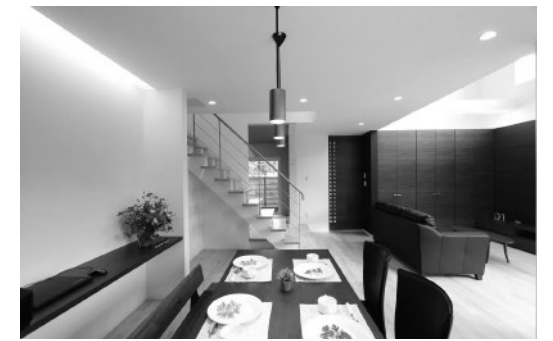
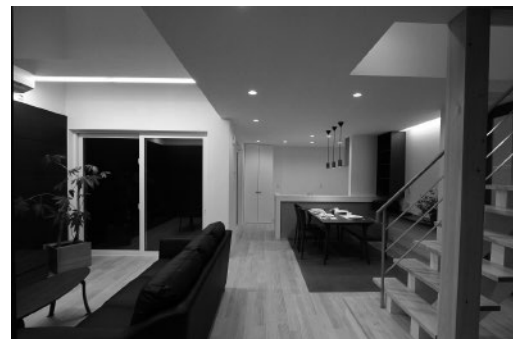


ハイブリッド・エコ・ハートQ 「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

薩摩川内展示場 販売受付中！



松下孝建設のHybrid eco-heart Q工法は、充填断熱と外張り断熱のW断熱工法です。外張り断熱には、遮熱シートが貼られ、住宅が蓄熱されるのを防ぎます。内側の充填断熱は外部の影響を受けにくいので、保冷材として室内の急な温度変化を防ぎ、また、気密性が高いので、室内の涼しい空気が必要以上に外部へ逃げていくのを防いでいます。松下孝建設が標準採用している第三種換気システムは、家全体の空気を動かし、エアコン一台でも温度差の少ない、快適な室内空間を実現しています。

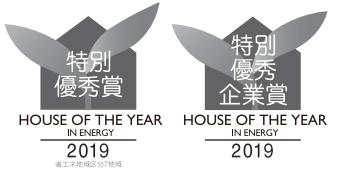


始良市宮島町 新モデルハウス 4月末OPEN予定!

住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎0120-079-089

HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2019 ハイブリッド・エコ・ハートQ 『特別優秀賞』・『特別優秀企業賞』W受賞!!

2019年度(令和1年)特別優秀賞・優秀企業賞を受賞! ハイブリッド・エコ・ハートQは10期連続の表彰!!



「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」は「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」を継承した国土交通省の外郭団体である(一般財)地域開発センターが主催する住宅のエネルギー消費削減を目指した住宅性能に関する審査会です。



「知って得する住宅の科学」①温熱環境編

松下孝建設では、左写真の「知って得する住宅の科学」①温熱環境の他、住宅に関連する環境について、4分冊の小冊子を発行しております。住宅建築は、単に住宅を建てればよいというわけではなく、断熱性能などさまざまな数値によって性能管理が行われています。住宅の性能には、明確な基準があり、素材の採用や施工方法にも明確な根拠があります。それを項目毎にまとめたのが上記の小冊子です。これから順次、抜粋してご紹介致しますが、本冊子に興味のある方は、電話・インターネット等でお申し込み頂ければ差し上げます。

熱の性質・伝わり方と国際単位

◎エンタルピ(全熱)とは?

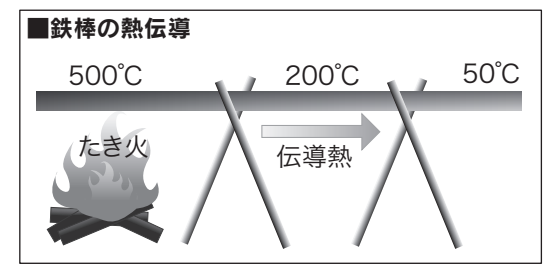
顕熱・潜熱を解説したついでにエンタルピ(比エンタルピ)についても説明しておきます。エンタルピは全熱または全熱量のことで、顕熱と潜熱の熱量の合計のことです。エンタルピを計る基準は、乾き空気に対しては0℃の空気、水蒸気に対しては0℃の水とします。



■エンタルピの定義 [H=U+P×V] エンタルピ=(エネルギー)+(圧力)×(体積) (Hがエンタルピ、Uが内部エネルギー、Pが圧力、Vが体積)

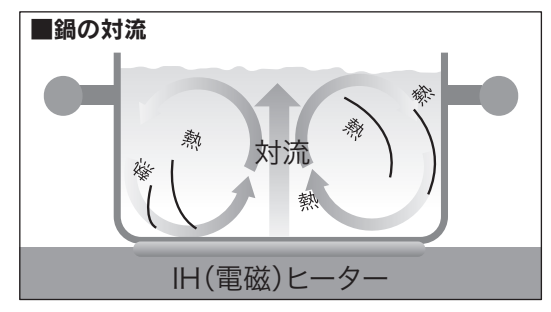
◎熱伝導とは?

個体の中を熱が温度差によって移動する事です。室内の温度が、熱伝導によって外に奪われていく現象があります。これを止めるのが断熱の役割です。物質の熱伝導率は、室内の温度環境をコントロールする場合に重要な要素となります。



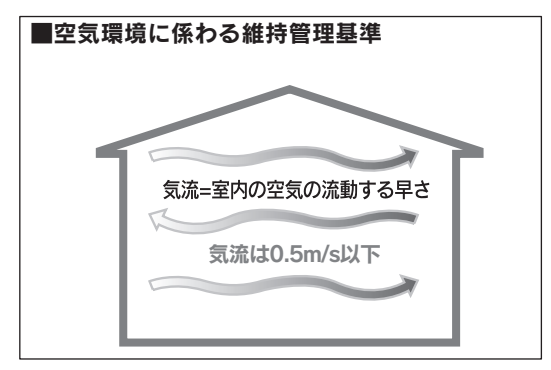
◎対流とは?

対流とは、流体(水)の熱が流体の動きとともに移動することです。鍋でお湯を沸かすときには、鍋底の熱源の熱により、温度差で対流が生まれ、水が動き混ざられて徐々に、鍋全体の温度が上昇します。室内空気の場合も、ストーブ等の熱源により、室内空気の温度差から対流が生まれ、対流によって徐々に室温が上昇します。



◎気流とは?

外気の移動する早さを風速というように、室内の空気の流動する早さを気流(ドラフト)といいます。断熱性能が不足している冬の窓辺などで、外気に冷やされた空気が下方にスーと流動する現象がありますが、これをコールドドラフト現象といいます。室内の気流は、0.5m/s以下に押さえるように定められていますが、実際には0.3m/sぐらいで肌に気流を感じます。夏は、気流がないと、汗の蒸気で体の表面に飽和状態の空気層ができてしまい、汗が蒸発しにくくて不快感を感じてしまいます。



工法シリーズ 59 ■温熱環境とは、住宅の暖冷房を断熱材や気密施工でコントロール。本物とは、何か? 百年住宅を建てる知識13!

お施主様ご訪問 「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。 お施主様 日郎(4人家族) (建設地 鹿児島市下福元町) 住宅の近未来が実践されているような素敵な素敵な住宅でした。

鹿児島市下福元町の日郎は、お子様お2人とご両親の4人家族、3歳になられるご長男は、おばあちゃんの家に行かれて、残念ながらご紹介できません。日郎は、平成28年12月に完成した住宅で、ご主人も奥様も医療関係に従事されており、日曜日の貴重な時間を割いて頂き、お話を伺って参りました。

この住宅にお住まいのご感想をお聞かせ下さい。

「入居して、今年で3年になります。冬も夏もエアコン1台で十分ですよ」と説明されたのが、本当にエアコン1台で快適に過ごすことが出来ています。光熱費もアパートに住んでいた頃とほぼ同じくらいで、部屋数も広さも倍以上になったのに入居前に担当者からお聞きして



「子育ての問題もあり、そろそろ住宅を建てようかと相談していたので、時間があれば展示場や見学会にも参加してきました。」

「この家を訪ねられた皆さんが

いた通りの省エネ住宅でした。昨年の11月まで、育休でほぼエアコンは24時間、使い放題でしたが、冬は上限で1万5千円程度、通常は1万3千円程度だと思えます。以前住んでいたアパートでは、ガス代だけでそのくらいでした。暖房や炊事、照明、それにお風呂・TV・パソコン等、光熱費だけでなく、生活全般のエネルギーがプラスされる「オール電化」で、平均1万3千円程度でしたから、本当に省エネ住宅だと思えます。エアコンを使用しない中間期は、その半分程度、6千円位ではないかと思えます」と奥様。

加世田のアパートに住んでいましたが、近くにも展示場があるというので、松下さんの展示場も見学させていただきました。それまでは、住宅性能などは全て担保されていたものだと思っていましたので、使い勝手を見てきました。その時、案内してくれた担当の方から、案内性能が最も重要だという解説を受けて、なる程、と考えが変わりました。それまで、松下建設の名前は知りませんでしたが、それから完成現場や展示場など、様々な案内を受けて見学させていただき、デザイン的にも優れていた。これだけ熱く性能を語ってくれる担当者気になりました」とご主人。

「お友達やご両親の評判はいかがでしたでしょうか?」

「この家を訪ねられた皆さんが



「住宅は性能が最も重要」と言われて、初めて住宅性能の重要性を知りましたが、展示場や現場見学会に参加される時には、是非、住宅性能についても聞いてみるべきだと思います。我々は素人ですから、知らなくて当たり前です。その説明に納得できたら一歩前進して、次の段階に進むというように慎重に施工

「この家を訪ねられた皆さんが

「この家を訪ねられた皆さんが

カーテンを取付けていなくても、去年は、中間期の西日がきつく感じましたので、今年からはカーテンを設置しようかなと思っています」と奥様。

「住宅は性能が最も重要」と言われて、初めて住宅性能の重要性を知りましたが、展示場や現場見学会に参加される時には、是非、住宅性能についても聞いてみるべきだと思います。我々は素人ですから、知らなくて当たり前です。その説明に納得できたら一歩前進して、次の段階に進むというように慎重に施工

「住宅は性能が最も重要」と言われて、初めて住宅性能の重要性を知りましたが、展示場や現場見学会に参加される時には、是非、住宅性能についても聞いてみるべきだと思います。我々は素人ですから、知らなくて当たり前です。その説明に納得できたら一歩前進して、次の段階に進むというように慎重に施工

