

その6 制度的保証の教示的質問をした場合、入居者の保証期間の希望  
大阪市大生活科学 ○ 善淳柱 沖田富美子 上林博雄

目的 本研究は住宅種類別に瑕疵保証の現状、入居者の希望について教示的質問により昭和55年度に発表したその1制度的保証と入居者の希望(昭和55年10月 総会発表)の結果といかに異なるかを調べ、より正確な瑕疵保証期間を把握することを目的としている。

方法 調査対象は阪神間住宅都市における建売住宅、分譲アパート、プレハブ住宅、注文住宅別に合計約800件抽出し、アンケート調査を行った。調査時期は昭和56年10月～11月、アンケートは一部郵送一部訪門配布し、回収は全部郵送とした。回収結果を表示する。

結果 今回の調査では、まず住宅を入手する場合、どの住宅種類もほとんどのものが契約書を交している。したがって契約履行上のトラブルも生じていないがプレハブ住宅の場合のみ引渡し時期の遅れによるトラブルが多少見られた(発表時表示)。以上は前回調査とは実質的に違いがないものと考えられる。一方、保証期間については住宅種類別に多少ちがいがあがるが全体的には現在、主要構造部、内・外装、備え付けの設備ともに1年となっているものが多い。それに対し希望する保証期間とは大差がある(発表時表示)。これを前調査の結果と比較すると現在の保証期間の実態及び希望の保証期間はほぼ同様の傾向となったが、前調査においては居住者の建物及び契約に対する知識の欠如と考えられる結果が見られた(これはたとえば居住者が保証期間に無期限という回答があったことにも示される)のに対し、今回はそれが見られなかった。以上、瑕疵の保証期間についてアンケートに現在の制度的保証期間を示した教示的質問を行った本調査は前調査より、より正確な結果が得られたと思われる。