

## 住宅の瑕疵担保責任と消費者保護の法制度について

マイホームは一生の買い物とされています。せっかく手にいれたマイホームも性能に著しく問題があったり、生活に支障をきたす重大な欠陥があっては大変です。そうした住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、万一のトラブルの際も消費者保護の立場から、紛争を速やかに処理できるよう「住宅の品質確保の促進に関する法律」が平成 12 年 4 月 1 日より施行され、また、新築住宅の発注者や買主を保護するために「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が平成 21 年 10 月 1 日より施行されました。

今回の豆知識においては住宅についての瑕疵担保責任と消費者保護の法制度について整理してみたいと思います。

### 各法制度の概略一覧表

対象	瑕疵の内容	請求できる権利	請求できる期間
<b>I 民法（売主・請負人の瑕疵担保責任）</b>			
土地・建物	（売主）隠れた瑕疵	（売主）損害賠償請求・契約解除	知った時から 1 年
	（請負人）全ての瑕疵	（請負人）損害賠償請求・修補請求	引渡した時から 非堅固建物 5 年 堅固建物 10 年
<b>II 宅地建物取引業法（宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の瑕疵担保責任）</b>			
土地・建物	（売主）隠れた瑕疵	（売主）損害賠償請求・契約解除	引渡した時から 2 年以上となる特約を除き、買主に不利な特約は無効
<b>III 住宅品質確保法（売主・請負人の瑕疵担保責任）</b>			
新築住宅の基本構造部分	（売主）隠れた瑕疵	（売主）損害賠償請求・契約解除 修補請求	引渡した時から 10 年
	（請負人）全ての瑕疵	（請負人）損害賠償請求・修補請求	
<b>IV 住宅瑕疵担保履行法（住宅品質確保法による瑕疵担保責任履行のための資力確保）</b>			
対象：平成 21 年 10 月 1 日以降に引渡しの新築住宅			
資力確保の方法：「住宅瑕疵担保責任の保険契約」又は「住宅瑕疵担保保証金の供託」			

※契約解除は何れの場合も目的を達することができない場合のみ請求可

### I 民法について

民法に規定する売買契約、請負契約における瑕疵担保責任について主要な部分は次の通りです。

#### 第 570 条（売主の瑕疵担保責任）

「売買の目的物に**隠れた瑕疵**があったときは、566 条の規定を準用する。」

第 566 条（用益的権利による制限がある場合の売主の担保責任）

第 1 項：「売買の目的物が地上権、永小作権、地上権、留置権又は質権の目的である場合において買主が

これを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約を解除することができる。この場合において契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。」

第3項:「契約の解除又は損害賠償の請求は買主が事実を知った時より1年以内にしなければならない。」

#### 第634条（請負人の瑕疵担保責任）

第1項:「仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。」

第2項:「注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。」

#### 第635条（同上）

「仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、注文者は契約の解除をすることができる。ただし、建物その他の工作物については、この限りでない。」

#### 第638条（請負人の担保期間の存続期間）

「建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡し後5年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造その他これらに類する構造の工作物については、10年とする。」

「瑕疵」とは、一般的にキズや欠陥のことをいいますが、法律上は「売買契約で定められた内容や建物として通常期待される性質ないし正常を備えていないこと」を指し、「隠れた」瑕疵とは、「買主が取引上一般に要求される程度の注意をしても発見できないような瑕疵、あるいは発見できなかったことについて過失のないような瑕疵であります。」つまり、買主の善意・無過失が要求されます。

570条の規定により売買契約の場合の買主は、損害賠償を請求し、瑕疵のために契約の目的を達することができないときは契約を解除できます。

634条における瑕疵は「隠れた」瑕疵ではなく、「すべて」の瑕疵が対象となりますが、契約の解除はできません。

#### 第572条（売主の担保責任を負わない旨の特約）

「売主は560条～571条までの規定による担保の責任を負わない旨を特約したときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることはできない。」

#### 第640条（請負人の担保責任を負わない旨の特約）

「請負人は、第634条又は635条の規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。」

570条・634条・635条の規定は任意規定であり、当事者間の特約によって瑕疵担保責任

を免除・軽減することもできます。ただし、その場合でも、売主が瑕疵を知っていてそれを買主に告知しないときは、その特約は効力を生じません。

また、請負の場合には、例えば、木造建物（非堅固建物）の場合は引渡しを受けてから、5年間、鉄筋コンクリート造（堅固建物）の場合は10年間請求できます。

売買の場合には、引渡しを受けてからの期間の規定はなく、買主が事実を知った時より1年以内にしなければなりません。

## II 宅地建物取引業法に規定する民法第566条第3項の特則について

物件の引渡しが行なわれた後、年月が相当経過してから瑕疵が発見された場合は、責任追及の期間が極めて長期にわたることになります。（瑕疵の発見時から1年間は責任を追及できるからです。）そのため、この起算点を「発見」時ではなく「引渡し」時とする契約が多く見られます。民法の規定は前述の通り任意規定だからです。

「宅地建物取引業法」においては、宅地建物取引業者が**自ら売主**となる売買契約において、民法第566条第3項について特則を設け消費者保護の強化を図っています。

### 第40条（瑕疵担保責任についての特約の制限）

第1項：「宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法570条において準用する同法566条第3項に規定する期間について**目的物の引渡しの日から2年以上**となる特約する場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。」

第2項：「前項の規定に反する特約は、無効とする。」

「自ら売主」となる場合とは、宅地建物取引業者が自ら売買契約の当事者になることであり、売買の代理や媒介は含まないことです。

宅地建物取引業者が自ら売主となる場合は、「責任の期間」を瑕疵の発見後ではなく物件の引渡し後として、その期間を「2年以上」とすることを除いて、民法の規定より買主に不利な特約を設けることはできません。

したがって、売主である業者が瑕疵担保責任を負わないとする特約や、その期間を引渡しの日から2年未満とする特約は無効とされ、この場合には、民法の規定どおり、買主が瑕疵を発見した時から1年となります。しかし、売主が業者でない場合にはこの規定の適用はなく、瑕疵担保責任を負わないとする特約も有効です。

## III 住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）について

民法の瑕疵担保期間は、前述の通り、請負の場合は引渡しから非堅固建物で5年間、堅固建物で10年間と規定し、売買の場合は瑕疵の事実を知った時から1年間と規定しています。しかし、現実には特約でこれらの規定を排除したり、瑕疵の起算点を「引渡し」時と

することが多くあり、また、宅地建物取引業法にみられるような規定は請負にはなく、消費者保護としては不十分です。

「住宅品質確保法」では、売買と請負とを問わず、**新築住宅**については**基本構造部分**（基礎、柱、梁、床、屋根などの住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）について、引渡しから**10年間の瑕疵担保責任**を義務づけることにより消費者保護を図っています。更に、基本構造部分以外も含めた瑕疵担保責任が、特約を結べば20年まで伸張可能になります

※ 新築住宅：住宅品質確保法（第2条第2項）では、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもので、かつ、新築されてから1年を経過していないものと定義しています。

#### 第94条第1項（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例）

「住宅を新築する建設工事の請負契約においては、請負人は、注文者に引渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵について、民法634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。」

#### 第95条第1項（新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例）

「新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第570条において準用する同法566条第1項並びに同法634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。」

#### 第97条（瑕疵担保責任の期間の伸張等の特例）

「住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第94条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第95条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の隠れた瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引渡した時から20年以内とすることができる。」

### IV 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）について

「住宅品質確保法」により新築住宅の基本構造部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられましたが、平成17年11月の「構造計算書偽装問題」が発覚すると、こうした法制度だけでは、消費者保護としては不十分であり、売主や請負人の財務状況によっては義務化された責任が果たされない場合もあることが明らかになりました。

「住宅瑕疵担保履行法」は、平成21年10月1日以降に引渡しの新築住宅について、住宅事業者（建設業者や宅地建物取引業者）に対し、10年間の瑕疵担保責任の履行を可能とする**資力の確保**のため、**保険の加入**、**一定額の保証金の供託**のいずれかを講じることを義務付けました。これによって万が一、住宅事業者が倒産した場合でも、欠陥を直すための費用を確保することが可能となりました。同法の瑕疵担保責任の履行に関する制度の仕組みは次の通りです。

#### 1. 特定住宅瑕疵担保責任とは

住宅品質確保法第 94 条第 1 項又は第 95 条第 1 項の規定により定められた新築住宅に関する瑕疵担保責任をいいます。(第 2 条第 4 項)

## 2.対象となる新築住宅とは

平成 21 年 10 月 1 日以降に引渡し住宅品質確保法第 2 条第 2 項に規定する新築住宅です。(第 2 条第 1 項)

平成 21 年 10 月 1 日より前に売買契約が済んでいても、その住宅の引渡しが平成 21 年 10 月 1 日以降のものは対象となります。又、住宅ですから戸建住宅や分譲マンションは勿論賃貸住宅も対象となりますが、事務所・工場・倉庫等は対象となりません。

## 3.資力確保の方法は

住宅事業者は「住宅瑕疵担保責任の保険契約」又は「住宅瑕疵担保保証金の供託」を義務付け、住宅事業者の資力確保を図ります。

### (1) 住宅瑕疵担保責任保険制度について

国土交通大臣が指定した瑕疵担保責任履行の確保を図る事業を行うことを目的とする「住宅瑕疵担保責任保険法人」と住宅事業者との間で保険金額 2,000 万円以上の「住宅瑕疵担保責任保険契約」を締結し、瑕疵担保責任の履行を可能とする資力確保の方法です。(第 2 条第 5 項、第 6 条)

「住宅瑕疵担保責任保険法人」は平成 21 年 10 月 1 日現在 6 法人指定されています。住宅事業者は建設業法及び宅地建物取引業法に登録された業者を指します。

### (2) 供託制度について

住宅品質確保法で定められた 10 年間の瑕疵担保責任を確保する必要から、住宅事業者は、各基準日(毎年 3 月 31 日及び 9 月 30 日)から過去 10 年に遡り、引渡した新築住宅の戸数(保険契約で担保した戸数を除く)に応じて算定した一定額の保証金を供託する制度です。但し、経過措置により、施行日(平成 21 年 10 月 1 日)から 10 年間は、施行日から各基準日までに引渡した新築住宅の戸数を基礎に算定します。(第 3 条、第 11 条)

## 4.資力確保措置の状況の届出義務及び説明義務

新築住宅を引渡した住宅事業者は各基準日から 3 週間以内に、保険加入の状況及び保証金の供託状況について許可又は免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届出なければなりません。(第 4 条第 1 項、第 12 条第 1 項)

この届出がない場合には、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した以後においては、住宅の請負契約や新築住宅の売買契約は締結できません。(第 5 条、第 13 条)

住宅事業者は請負契約又は売買契約を締結するまでに、発注者や買主に対し保証金の供託の状況について書面を交付して説明する必要があります。(第 10 条、第 15 条)

又、保険加入の状況についても同様の説明をする必要があります。(建設業法第 19 条第 1 項第 12 号、宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 13 号)

マイホームを注文したり、購入したりするときには、住宅事業者の保険加入の状況や保証金の供託状況について確認することが必要です。