

資料 16

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

（目的）

この法律は、住宅の性能に関する表示基準およびこれに基づく評価制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約または売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益保護等を図ることを目的としています。

（法律の概要）

この法律は、1. 住宅性能表示制度、2. 住宅に係る紛争処理体制、3. 瑕疵担保責任の特例の3つの内容で構成されています。

1. 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、住宅の性能を共通のルールにもとづいて表示することにより、住宅購入者が複数の住宅を相互比較できるようにするために創設された制度です。

ポイントをまとめると次のとおりです。

- ① この制度を利用するか否かは、住宅供給者・購入者の任意です。法律上の義務ではありません。
- ② 利用を希望する場合は、国土交通大臣が指定した「指定住宅性能評価機関」に対し、一定の手数料を支払い、評価の申請をします。
- ③ 指定住宅性能評価機関が行う評価には、住宅の設計段階で行うものと、完成後に行うものと2種類あり、設計段階で行う評価結果については「設計住宅性能評価書」が、完成後に行う評価結果については「建設住宅性能評価書」がそれぞれ交付されます。
- ④ 指定住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを売買契約書に添附等すると、当該評価書に記載された性能を有する住宅を引き渡す契約をしたものとみなされます。ただし、評価書を契約内容としないことを、別途契約書面で定めた場合は、この限りではありません。

2. 住宅に係る紛争処理体制

住宅に係る紛争処理の円滑化・迅速化を図るため、国土交通大臣により「指定住宅紛争処理機関」が指定され、紛争の斡旋・調停・仲裁といった裁判外の紛争処理にあたっています。

ただし、この紛争処理システムを利用できるのは、今のところ本法による性能評価を受けた住宅に限られています。

指定住宅紛争処理機関としては、各地にある単位弁護士会が指定されています。

3. 瑕疵担保責任の特例

新築住宅の基本構造部分について、売主（および新築工事の請負人）の負うべき瑕疵担保責任期間が完成引渡しから10年に義務づけられる等、瑕疵担保責任の強化が図られました。

従来の民法・宅建業法の規定との関係でまとめると以下のとおりです（売買契約を前提に記述しています）。

新築住宅の売買に係る瑕疵担保責任の整理表

	民法・宅建業法	品確法
瑕疵担保責任期間	買主が瑕疵があることを知ってから1年。 ただし、売主が宅建業者の場合は、宅建業法の規定により、引渡しから2年以上とする特約が可能	完成引渡しから10年 ただし、買主は瑕疵があることを知ってから1年以内に請求する必要がある。
責任を負うべき住宅の部分	新築・中古に限らず、その住宅のすべての部分。	新築住宅の基本構造部分（柱・梁などの構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分）
買主が請求または行使できる権利	① 損害賠償 ② 契約の解除（瑕疵により契約の目的が達成できない場合に限る）	① 損害賠償 ② 契約の解除（瑕疵により契約の目的が達成できない場合に限る） ③ 修補請求（民法上は規定なし）
特約の可否	民法上、瑕疵担保責任の規定は任意規定であり、特約により責任の排除・軽減が可能。 ただし、売主が宅建業者の場合は、瑕疵担保責任期間を引渡しから2年以上とする特約を除き、買主に不利になる特約は無効。	品確法の規定より買主に不利となる特約は無効（強行規定）

※新築住宅……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（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く）をいいます。