

紙上研修編

『住宅の品質確保の促進等に関する法律』と実務上の対応

平成12年4月1日から、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行されました。

この法律は、不動産の取引のうち新築住宅の分譲や新築住宅の請負と重要な関係がありますが、ここでは、主に新築住宅の分譲の際の実務上の対応について説明します。

その内容は、宅地建物取引業者が売主となる場合に必要となることに絞っており、法律全般について細かく調べようとするとときは、条文を参照して下さい。

(注)この法律は名称が長いので、ここでは次のように略語を使用することにします。

住宅の品質確保の促進等に関する法律
住宅品質法

参考図書や資料によっては、いろいろな略語が使われています。

1 どんな法律か

(1) 法の目的

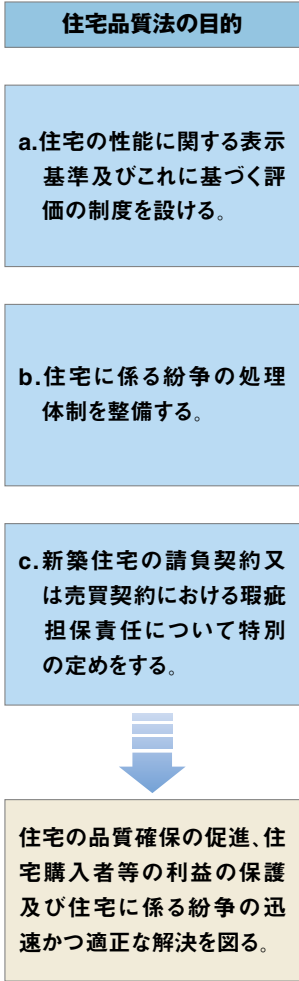
この法律の正式な名称と施行日は、次の通りです。

名称
住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成11年6月23日法律第81号)
施行期日
平成12年4月1日 (既に施行されている)

(2) この法律の2つの柱

この法律は、名称の通り住宅の品質の確保を促進することを目的としていますが、その柱は、次の2つです。

- ① 住宅性能表示制度
 - ② 売主の瑕疵担保責任の特例制度
- いずれも、新築住宅の購入者や注文者を保護するためのものですが、①の制度は、指定住宅性能評価機関が、日本住宅性能表示基準に従って住宅の性能に関する評価をし、それを「住宅性能評価書」にまとめて購入者等に交付しようとするものです。



ただし、すべての新築住宅がこの制度の適用を受けるわけではありません。

この制度は、ハウスメーカーなど住宅の供給者がこの制度の適用を受けようとする場合に適用があるもので、すべての住宅について義務づけられているものではありません。

この制度の評価を受けた住宅について紛争が生じたときは、指定住宅紛争処理機関で対応することになっています。宅建業者にとって、特に重要な制度は、②の瑕疵担保責任の特例制度に関するものです。

宅建業者である売主が、新築住宅を売ったときには、売主としての責任は当然にあります。住宅品質法では、民法よりも厳しい制限を定めていて、長期間にわたり住宅の基本構造部分について保証すべきとしています。

このことは、買主との約束で買主にとって不利になるような変更をすることはできませんので、注意が必要です。

(3) 売主の責任について

住宅品質法は、新築住宅を購入した人や新築住宅を請負契約により注文した人に対し、10年間の保証をする制度ですが、以下では、売主について述べます。

ただし、場合によっては請負に関する条文にも関連しますので、そのときは、その条文も参照する必要があります。ところで、住宅品質法は、宅建業法や建築基準法の一部ではありません。この法律には民法の特例を定めたものが含まれていて、宅建業法では、この部分が特に重要になります。

新築住宅の売買にあたっては、物件に瑕疵(注1)があると、当然のことですが売主は買主に対して責任を負わなければならない(担保責任)。

住宅品質法では、第88条に新築住宅の売買契約に関する売主の瑕疵担保責任の特例を定めています。

この条文は、民法の条文との関連がありますので、そのことを考えて読みましょう。

この条文を整理すると次の通りです。

- (ア) 契約……売買
- (イ) 売買の目的物……新築住宅
- (ウ) 担保責任を負う瑕疵……住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵

(エ) 担保責任(注2)……

- a 損害賠償の請求
- b 瑕疵修補の請求
- c 契約の解除(契約の目的を達成できないとき)

(オ) 期間……買主に引き渡した時

から10年間(住宅が請負契約により売主に引き渡されたものである時は、その時から10年間)

(注1) 瑕疵(かし)＝契約の当事者が、給付した目的物(例えば、新築住宅)またはその権利に欠陥があるときそれを瑕疵という。

(注2) 買主は、売主に対し瑕疵を知った時から1年以内に請求または解除しなければならぬ。

民法の関係条文

用益的権利による制限がある場合の売主の担保責任

民法第566条

- ① 売買ノ目的物力地上権、永小作権、地役権、留置権又ハ質権ノ目的タル場合ニ於テ買主力之ヲ知ラザリシトキハ之力為メニ契約ヲ為シタル目的ヲ達スルコト能ハサル場合ニ限リ買主ハ契約ノ解除ヲ為スコトヲ得其他ノ場合ニ於テハ損害賠償ノ請求ノミヲ為スコトヲ得
- ② 前項ノ規定ハ売買ノ目的タル不動産ノ為メニ存セリト称セシ地役権力存セザリシトキ及ヒ其不動産ニ付キ登記シタル質貸借アリタル場合ニ之ヲ準用ス
- ③ 前二項ノ場合ニ於テ契約ノ解除又ハ損害賠償ノ請求ハ買主カ事実ヲ知リタル時ヨリ一年内ニ之ヲ為スコトヲ要ス

請負人の担保責任—瑕疵修補及び損害賠償

民法第634条

- ① 仕事ノ目的物ニ瑕疵アルトキハ注文者ハ請負人ニ対シ相当ノ期限ヲ定メテ其瑕疵ノ修補ヲ請求スルコトヲ得但瑕疵力重要ナラサル場合ニ於テ其修補力過分ノ費用ヲ要スルトキハ此限ニ在ラス
- ② 注文者ハ瑕疵ノ修補ニ代ヘ又ハ其修補ト共ニ損害賠償ノ請求ヲ為スコトヲ得此場合ニ於テハ第五百三十三条ノ規定ヲ準用ス

新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例

住宅品質法第88条

- ① 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)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第566条第1項並びに同法第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。この場合において、同条第1項及び第2項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第1項中「請負人」とあるのは「売主」とする。
- ② 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。
- ③ 第1項の場合における民法第566条第3項の規定の適用については、同項中「前二項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第88条第1項」と、「又ハ」とあるのは、「瑕疵修補又ハ」とする。

2 いくつかの重要項目

(1) 新築住宅について

住宅品質法が適用される宅地建物取引業法上の取引は新築住宅の売買で、通常は、分譲業として行う取引です。

新築住宅は、二戸建住宅のほかマンションやタウンハウスにも適用があります。

新築住宅について、「新築」という用語は曖昧なところがあるので、つきにこの法律の定義を説明します。

住宅と新築住宅

- ① 「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分(人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。)をいう。
- ② 「新築住宅」とは、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のないもの(建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。)をいう。

(2) 構造耐力上主要な部分等

これまでにたびたび出てきた住宅の「構造耐力上主要な部分等」とはどんなものでしょうか。

大きく分けて2つあります。ただし、これらには関連のあることもあると思われるのですべての部分についてはつきり分類できるとは限らないでしょう。構造耐力上主要な部分等とは、つぎの通りです。

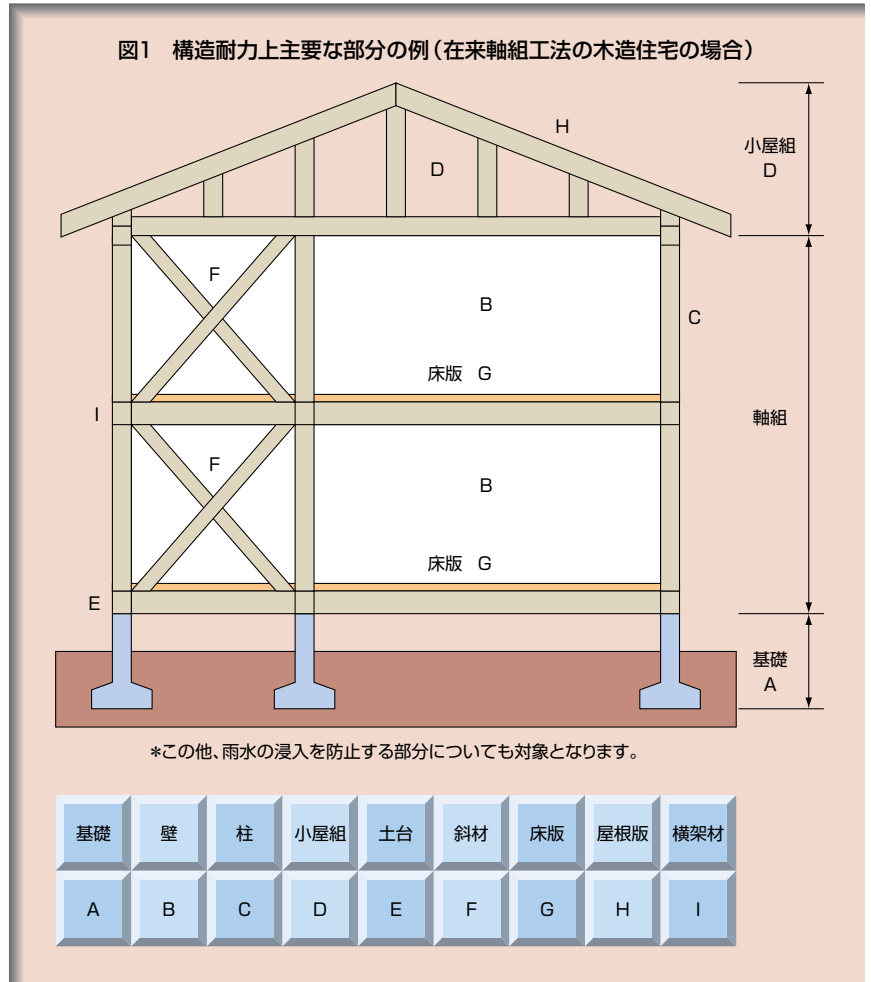
- ① 構造耐力上主要な部分
 - ② 雨水の浸入を防止する部分
- このうち、①については、対象となる

構造耐力上主要な部分等

- ① 構造耐力上主要な部分
住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。)、床版、屋根版または横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。)、で、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の震動もしくは衝撃を支えるものとする。
- ② 雨水の浸入を防止する部分
 - 1) 住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、わく、その他の建具
 - 2) 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分

部分のイメージを在来軸組工法の木造住宅について図1に示してあります。
アルファベットのA、B、C……で文字と建物の部分を対応させてみると理解しやすいです。

なお、これ以外のものであっても構造耐力上主要な部分等についての隠れた瑕疵が原因であることがはっきりしている場合には、住宅品質法が適用されることが考えられますので、そのときは慎重に対処する必要があります。いずれにしても、自然的条件の積雪や風圧によることも含まれていて、しかも10年間という長期にわたるわけですから、新築住宅を販売するときは、宅建業者は売主として、このことを十分考慮しておかなければならないといえます。



(3) 瑕疵担保責任とは

住宅品質法第88条第1項(新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)には、「瑕疵」という用語や「担保の責任」を負うという用語が出てきます。

このことについて少し説明します。担保責任というのは法律用語で、売買契約での売主の担保責任が代表的な例でしょう。

売買では、売主は売買の目的物(新築住宅)に瑕疵がないことを保証して、買主から代金を受け取るようになります。

つまり、売主には住宅の見えない部分に欠陥がないものとして引き渡す義務を負っていると考えると、もし瑕疵があった場合には、買主には損害賠償請求

や契約の目的を達成できないときは契約の解除の権利行使が認められます。

瑕疵担保責任とは、その目的である物そのものに隠れた瑕疵があった場合に、引渡義務者である売主が、権利者である買主に対して負う担保責任であるということです。

住宅品質法で、このことについて注意すべきことは、売主にも「瑕疵修補義務」があることをはっきり定めたことです。このことは、つぎの条文から読み取ることができます。

住宅品質法第88条第3項

……同項中「前二項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第88条第1項」と、「又ハ」とあるのは「瑕疵修補又ハ」とする。

図2 住宅の売買契約と住宅品質法の適用

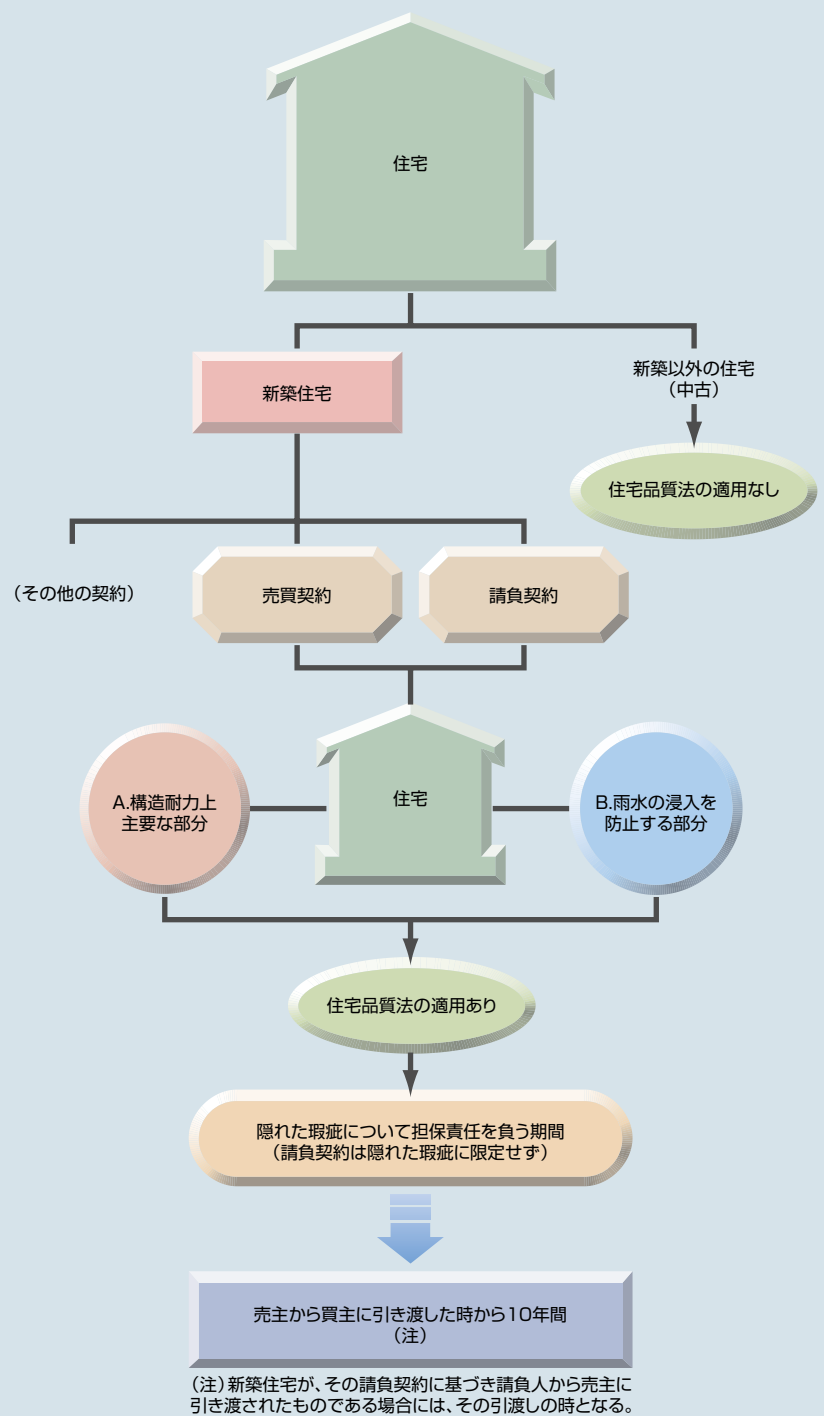
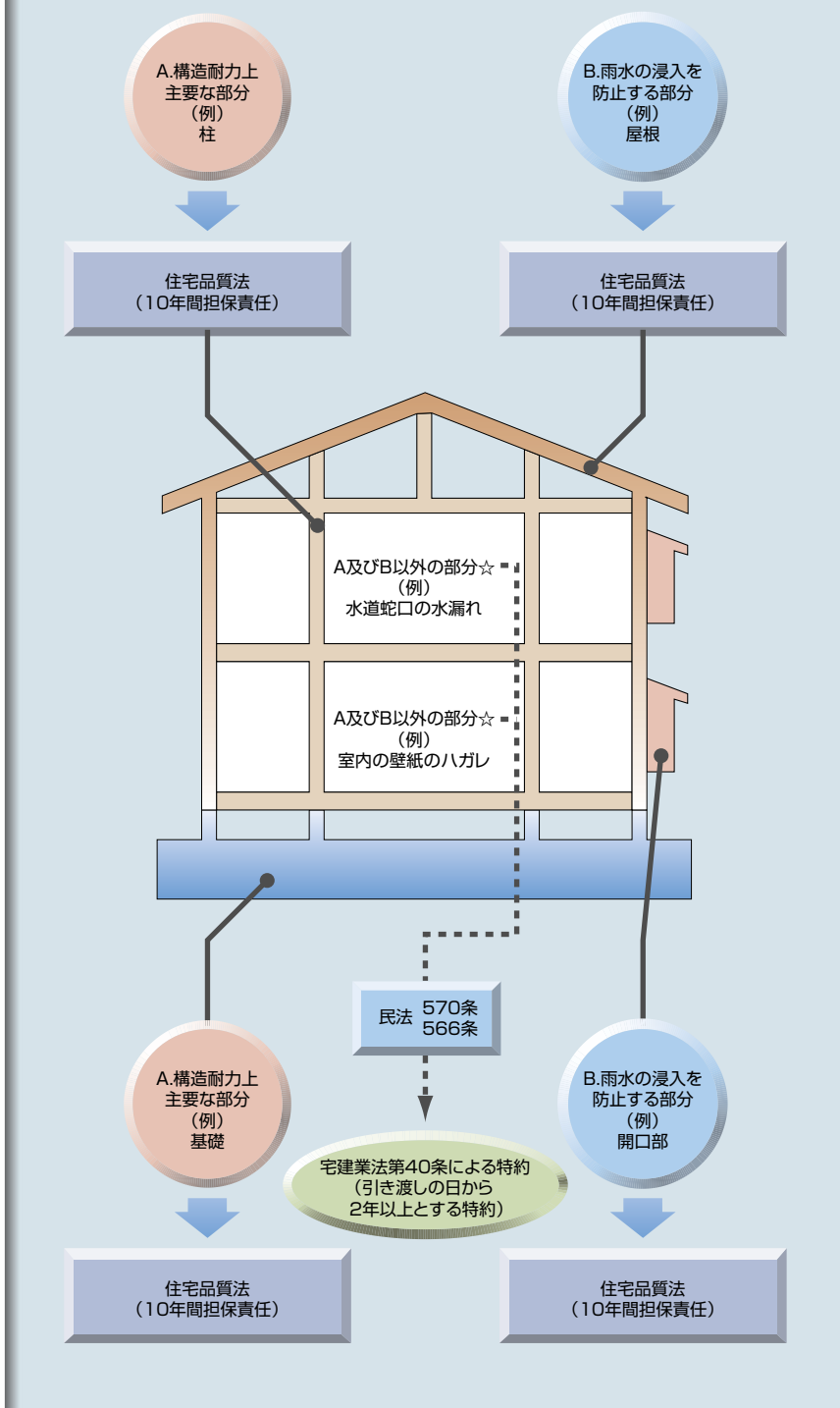


図3 新築住宅と売主宅建業者の責任



3 実務上のポイント

(1) 法の適用

住宅品質法の適用については、これまでも説明してきましたが、契約にあたっては下記の諸点を確認して下さい。

- ① 売主は誰か
 - ② どんな住宅か
 - ③ どんな瑕疵について責任を負うか
 - ④ 責任を負う期間
 - ⑤ 宅建業法第40条との関係
- (引き渡しの日から2年以上とする特約)

(2) 重要事項の説明

宅建業法では、住宅品質法について必ず説明しなければならないとは定められていません。

しかし、重要事項説明の規定の趣旨からして、住宅品質法の説明をするとは、望ましいことでしょう。

説明するときには大切なことは、単に「10年保証」だけしか説明しないと誤解される恐れがあります。

新築住宅の瑕疵について10年間責任を負う部分をはっきりさせておきましょう。

(3) 宅建業法第37条書面

宅建業法第37条には、売買契約を締結したときは、宅建業者である売主は買主に遅滞なく、一定事項を記載した書面を交付しなければならないこと

なっています。

しかし、実務上はこれを売買契約書をもつて代えています。

ところで、宅建業法第37条に定められている事項には、住宅品質法のことが入っていませんので、必ずしも記載する必要はありません。

もともと民法には、売買契約成立の要件として、契約書の作成は入っていないので、売主と買主の間で契約内容や条件をはっきりさせておくために作られるものです。

このような趣旨から考えますと、住宅品質法による保証の内容がどうなっているのかはつきりしないようなときや年月が経過して、いつまでが10年の期限なのか分からなくなってしまう恐れがあるようであれば、書面に記載しておくことよいでしょう。

(4) 大切な引渡しの時期

売買契約を締結したときは、宅建業法第37条第1項第4号により、宅地又は建物の引渡しを記載しなければなりません。

住宅品質法には、「引渡し」の日から10年間の瑕疵担保責任の期間を起算することになっています。

売買契約締結に際し、引渡し日について注意することがあります。

① 宅建業者が、自ら分譲住宅を建設した場合……引き渡しの日から10

年間(売買契約日ではありません。)

② 宅建業者が建設業者に請け負わせて分譲住宅を建設した場合……建設業者から宅建業者が引渡しを受けた日から10年間

このように、宅建業者が自ら建設した場合と、建設業者に注文して宅建業者が引渡しを受けて売主となる場合とは、起算日は多少異なることがあってもいいので、買主にはよく説明する必要があります。

(5) 瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例

住宅品質法で、瑕疵担保責任の期間を20年以内で約束することもできます。つまり、売主と買主との間で10年を

4 まとめ

売買契約では、売主は売った物件について、いろいろな責任を負わなければならないとされています。

住宅品質法では、売主は新築住宅についての「隠れた瑕疵」について責任を負うことになっています。

担保責任については、従来から契約(特約)を結ぶことが多かったのですが、住宅品質法の施行により、売主は買主に對して、必ず負わなければならない義務が定められています。

宅地建物取引業者が売主となり、

超えて最長20年間の瑕疵担保責任の期間を特約することも有効です。これについては、住宅品質法第90条を読んでください。

このような特約は、売買契約書にはつきり書くようにしましょう。時間が経つと分からなくなってしまうものです。

瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例 住宅品質法第90条

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87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88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き渡した時から20年以内とすることができる。

新築住宅を売買するときには、住宅品質法の規定を必ず読み直してみよう。
住宅品質法を読むときのポイントを、図2と図3にまとめてみました(3ページ参照)。

なお、今回は、住宅性能表示制度のことについては説明しませんでした。今後はこの制度の活用が大いに期待されることでしょうから、この制度に関するいろいろな動きに関心を持つようにしてください。

会員の声

質問

紙上研修編第4号の4ページ5号その他の③中、既存宅地制度の経過措置についてはすべての建築行為について5年以内ですか。(東京都の会員の方から)

回答

これは自己の居住または業務を行うことを目的とする建築行為に対して適用されるものです。すなわち、自己の居住または業務のための建築行為については、①法の施行日までに既存宅地である旨の確認を受けた土地は、法の施行日から5年間、②法の施行日までに既存宅地の確認申請を行い、その後知事の確認を受けた土地は、確認の日から5年間、それぞれ許可不要で行うことができます(附則第6条関係)。自己の居住または業務を行うことを目的としない建築行為は、経過措置の適用がなく、法の施行日までに既存宅地の確認を受けた土地において、建築確認を受けて建築行為に着手している必要があります。(紙上研修担当)

ご質問について

リアルパートナー紙上研修編についてのご質問は、お手数ではございますが、文書にてご送付下さいますようお願い申し上げます。

〈ご送付先〉

〒101-0032 東京都千代田区岩本町二丁目六番三号
(社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当宛

◎次号のお知らせ

次号リアルパートナー紙上研修編第6号は、平成12年6月23日に施行されている「不動産の表示に関する公正競争規約改正」をテーマに発行する予定です。