

紙 上

研 修

第 32 号

改正「消費生活用製品安全法」の ポイント解説

——「長期使用製品安全点検制度」と不動産業者の義務・責務——

国土交通省総合政策局不動産課



昨年11月に公布された「消費生活用製品安全法の一部を改正する法律」(平成19年法律第117号)においては、消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高いものについて、経年劣化による製品事故を未然に防止するため、消費者による点検その他の保守を適切に支援する制度(長期使用製品安全点検制度)が設けられています。この改正法は、平成21年4月1日から施行されます。今回は、本制度の開始に伴って不動産業者に必要となる対応のポイントについて説明します。

I 長期使用製品安全点検制度 について

<ポイント>

- 長期間の使用に伴い生ずる劣化(経年劣化)により安全上支障が生じ、特に重大な危害を及ぼすおそれの多い製品9品目について、点検制度(長期使用製品安全点検制度)が設けられる。
- 9品目の製造・輸入事業者(特定製造事業者等)、販売事業者等(特定保守製品取引事業者、不動産販売事業者を含む)、関連事業者(不動産取引仲介事業者を含む)、消費者等(所有者)それぞれが適切に役割を果たして経年劣化による製品事故を防止するための制度。

1 「消費生活用製品安全法」とは

消費生活用製品安全法(昭和48年法律第31号)は、消費生活用製品による一般消費者の生命または身体に対する危害の発生の防止を図るため、特定製品の製造、輸入および販売を規制するとともに消費生活用製品の安全性の確保につき民間事業者の自主的な活動を促進し、もって一般消費者の利益を保護することを目的として、昭和48年に制定された法律です。

2 「長期使用製品安全点検制度」導入の背景

平成19年2月の小型ガス湯沸器に係る死亡事故等、製品の経年劣化が主因となる重大な事故が発生しており、市場出荷後の製品につき経年劣化による事故を未然に防止するための措置の必要性が認識されるに至りました。

このため、第168回臨時国会において、「消費生活用製品安全法の一部を改正する法律」(平成19年法律第117号)が成立し、平成19年11月21日に公布され、消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高いものについて、経年劣化による製品事故を未然に防止するため、消費者による点検その他の保守を適切に支援する制度(長期使用製品安全点検制度)が設けられました。

改正法の施行は平成21年4月1日です。

3 「長期使用製品安全点検制度」の概要(図参照)

長期使用製品安全点検制度は、(1)特定保守製品の指定、(2)特定保守製品の製造・輸入を行う事業者による保守情報の製品表示等、(3)情報伝達サークル制度の構築、(4)特定保守製品の点検その他の保守の体制の整備、(5)点検の実施、(6)国の役割、から構成されます。それぞれのポイントは次のとおりです。

(1) 特定保守製品の指定

・消費生活用製品のうち、経年劣化により安全上支障が生じ、一般消費者の生命または身体に対して特に重大な危害を及ぼすおそれが多いと認められる製品であって、使用状況等からみてその適切な保守を促進することが適当なものを「特定保守製品」として政令で定める(2条4項※)。

※次の9品目が定められています。

「屋内式ガス瞬間湯沸器(都市ガス用、LPガス用)」「屋内式ガスバーナー付ふろがま(都市ガス用、LPガス用)」「石油給湯機」「石油ふろがま」「密閉燃焼(FF)式石油温風暖房機」「ビルトイン式電気食器洗機」「浴室用電気乾燥機」

(2) 特定保守製品の製造・輸入を行う事業者(特定製造事業者等)による保守情報の製品表示等

- ・設計標準使用期間および点検期間の設定義務(32条の3)
- ・特定保守製品等への設計標準使用期間および点検期間等の表示義務(32条の4第1項)
- ・設計標準使用期間の算定の根拠等の書面の添付義務(32条の4第2項)
- ・所有者情報提供のための書面(所有者票)の添付義務(32条の4第3項)
- ・所有者情報の適切な管理義務(32条の9～32条の11)

(3) 情報伝達サークル制度の構築

- ・特定保守製品の売買その他の取引を行う事業者(「特定保守製品取引事業者」。不動産販売事業者も含まれる)に対する、特定保守製品の取得者に対する点検の必要性およびユーザー登録の必要性についての説明義務(32条の5)
- ・所有者に対する、特定製造事業者等に対する所有者情報の提供(ユーザー登録)責務(32条の8第1項、第2項)
- ・特定保守製品取引事業者に対する、ユーザー登録のための取得者から所有者情報の提供を受けた場合の特定製造事業者等に対する所有者情報の提供の協力責務(32条の8第3項)
- ・特定保守製品に関連する事業を行う者(不動産取引仲介事業者も含まれる)に対する、所有者への情報伝達の円滑化への協力責務(32条の7)
- ・特定製造事業者等に対する、所有者への点検通知や危害情報の通知義務(32条の12)

(4) 特定保守製品の点検その他の保守の体制の整備

- ・特定製造事業者等による点検その他の保守に必要な体制の整備義務(32条の18～32条の19)

(5) 点検の実施

- ・特定保守製品の所有者(賃貸人を含む)の点検実施責務(32条の14)
- ・特定製造事業者等の点検応諾義務(32条の15)

(6) 国の役割

- ・点検事業者に関する情報の収集・公表(32条の17)

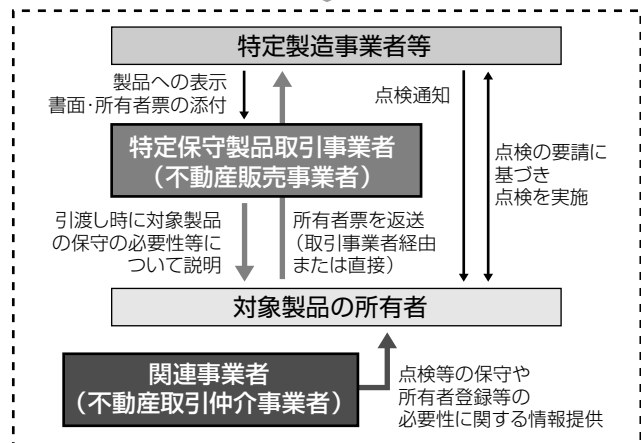
図●長期使用製品安全点検制度(平成21年4月1日から施行)

長期間の使用に伴い生ずる劣化(経年劣化)により安全上支障が生じ、特に重大な危害を及ぼす恐れが多い以下の9品目について、点検制度が設けられる。

<点検制度の対象製品>

屋内式ガス瞬間湯沸器(都市ガス用、LPガス用)
屋内式ガスバーナー付ふろがま(都市ガス用、LPガス用)
石油給湯機 石油ふろがま 密閉燃焼(FF)式石油温風暖房機
ビルトイン式電気食器洗機 浴室用電気乾燥機 計9品目

これらについて



II 特定保守製品が備え付けられた建物の販売を行う不動産販売事業者の義務と責務

<ポイント>

- 不動産販売事業者は、所有者への引渡し時において、点検等の保守や所有者情報の提供(登録・変更等)の必要性を製品の取得者に説明しなければならない。説明は、製品に同梱されている所有者票を取得者に示して、そこに記載されている法定説明事項を説明すれば足りる。
- また、製品の取得者から、所有者登録のために所有者情報の提供を受けた場合には、特定製造事業者等に対する所有者情報の提供に協力すべき責務がある。協力は、所有者票に記載の所有者登録の方法(所有者票の送付やウェブ登録等)の代行等によって行う。

1 長期使用製品安全点検制度における「特定保守製品取引事業者」

長期使用製品安全点検制度においては、適切な保守の必要性や所有者情報の提供の必要性等が所有者に理解されることが、この制度を実効性あるものとする上で不可欠です。

そこで、特定保守製品または特定保守製品の付属する建物の売買といった、特定保守製品の所有権を移転させる効果を伴う取引を行う者を「特定保守製品取引事業者」と位置づけ、特定保守製品の取得者（卸売業のように再譲渡することを予定している場合は除かれます）に対して一定の事項を説明すべきものとされています。不動産販売事業者は、この「特定保守製品取引事業者」に含まれています。

ここでいう「取引」は、売買や請負といった契約の名目を問いません。建物に信託を設定することによって所有権が移転する場合も「取引」に該当します（この場合には委託者から受託者に説明される必要があります）。

「事業者」には、すべての事業者が該当するというわけではなく、特定保守製品または特定保守製品の付属する建物の取引を業として行っているような者を指します。特定保守製品の付属する建物の取引を業として行っているような者とは、たとえば、宅地建物取引業の免許を持って販売している場合、当該免許を持っていない場合であっても特定目的会社がその所有する建物を売却する場合には、特定保守製品取引事業者に該当します。

なお、特定保守製品取引事業者が説明義務を遵守していないと認める場合は、主務大臣による勧告・公表がなされます。

2 点検とユーザー登録の必要性等に関する説明義務

特定保守製品取引事業者は、特定保守製品を取得する者（一般消費者に限られません）に対して、その引渡し時に、製品に同梱されている所有者票を示して、以下に示す事項について説明する必要があります（法施行日（平成21年4月1日）前に製造または輸入された特定保守製品には適用されません）。説明は、取得者が経年劣化による特定保守製品のリスク等について適切に理解がなされるタイミングをとらえて行っていただくことが望まれますので、引渡し時と時間的に前後することは構いません。たとえば、特定保守製品の付属する建物につき、引渡しの後に設備説明があるような場合には、設備説明のときに消費生活用製品安全法上の説明を行うなどが考えられます。

<説明事項>

- ・特定保守製品は、経年劣化により危害を及ぼすおそれが多く、適切な保守がなされる必要があること。
- ・特定保守製品の所有者は、消費生活用製品安全法上点検が求められていること。
- ・特定保守製品の所有者は、特定製造事業者等に対して所有者情報を提供する義務があり（所有者情報に変更を生じたときも同様）、当該情報を提供した場合には点検時期に点検通知があること。
- ・特定保守製品取引事業者は、特定保守製品を取得する者から、記入された所有者票等所有者情報の提供を受けた場合には、所有者票の返送代行などにより当該情報を速やかに特定製造事業者等に提供すること。

説明すべき事項は所有者票に記載されることとなっています。所有者票に記載の説明事項をそのまま取得者に説明していたら、説明を受けた旨の確認欄が設けられている場合には、その確認を取得者からもらってください。特定製造事業者等は、特定保守製品取引事業者が説明すべき事項を全て記載した所有者票を製品に添付することになっています。

3 消費者に円滑に情報が伝達されるよう協力する責務

また、特定保守製品取引事業者は、所有者登録のため、取得者から所有者情報の提供を受けた場合には、当該取得者に代わって特定製造事業者等に対する所有者情報の提供に協力すべき責務があります。協力の方法としては、所有者票の送付の代行やウェブ登録の代行などが考えられ、また、取引の実態に応じて、複数の取得者の所有者情報を一覧表にまとめて送り返すことも考えられます。

Ⅲ 不動産取引仲介事業者の責務

<ポイント>

- 不動産取引仲介事業者は、売主から買主に対して渡される建物の設備表に、特定保守製品の有無に関する記載を設けて、設備表の脚注等に、①特定保守製品の所有者は、特定製造事業者等に所有者情報の提供（登録・変更）が必要であること、②点検機関に点検を行うことが必要であること、③特定製造事業者等への連絡先は製品に表示されていることを明記するなどの方法により、売主から買主に特定保守製品の保守に関する情報が円滑に伝わるよう努める。

1 長期使用製品安全点検制度における「関連事業者」

長期使用製品安全点検制度の実効を確保するためには、点検通知を送付すべき者が正確に把握されていることが必要であり、したがって、特定保守製品に係る所有者情報が常に最新の状態で管理されていることが望まれます。

そこで、特定保守製品に関連する事業を行う者（以下「関連事業者」という）は、特定保守製品の所有者に接することから、その機会を活用して、特定保守製品の所有者に対して、特定保守製品の保守に関する情報が円滑に提供されるよう努めなければならないとされています。関連事業者には、特定保守製品の付属する建物取引の仲介を行う事業者（不動産取引仲介業者）が含まれます。

四角囲いで「特定保守製品」と表示されている製品や、設計標

準使用期間・点検期間の表示がなされた製品は、特定保守製品の中でも法施行日（平成21年4月1日）以降に製造または輸入された特定保守製品と考えられ、関連事業者の責務を果たすことが法的に求められているものに該当しますので、製品の表示を見て確認をするようにしてください。

なお、これらの表示が製品になく、関連の記載がある取扱説明書等の添付文書や所有者票も見つからないなどわからない場合にまで、関連事業者の責務を求めるものではありません。ただし、関連事業者が故意に表示をはがしたり、添付されたものを捨ててしまったりすることは当然のことながら許されません。

2 所有者情報の提供の責務

売主から買主に対して渡される建物の設備表に、特定保守製品に関する記載を設けて、売主から買主に特定保守製品の保守に関する情報が円滑に伝わるよう努めることとされています。

なお、設備表の脚注などに、特定保守製品の所有者は、特定製造事業者等に所有者情報の提供や変更をすることが必要であること、点検期間に点検を行うことが必要であること、特定製造事業者等への連絡先は製品に表示されていることを明記する等の方法により、売主から買主に特定保守製品の保守に関する情報が円滑に伝わると考えられます。

Ⅳ 所有者（消費者・賃貸業者）の責務

<ポイント>

- 特定保守製品の所有者は、製品の製造・輸入事業者（特定製造事業者等）に対して、所有者情報を提供（登録・変更）する責務を負う。
- また、製品事故が生じた場合に他人に危害を及ぼすおそれがあることに留意し、点検等の保守に努めるものとする。特に、製品の賃貸業者（家屋賃貸人等）は賃貸人の安全に配慮すべき立場にあることから特にその保守が求められる。

●消費生活用製品安全法改正について

URL http://www.meti.go.jp/product_safety/producer/shouan/07kaisei.html

●長期使用製品安全点検制度および長期使用製品安全表示制度の解説

URL http://www.meti.go.jp/product_safety/producer/shouan/07_shouan_guideline_1.pdf

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●（社）全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3



特定保守製品の所有者は、当該特定保守製品について、経年劣化に起因する事故が生じた場合に他人に危害を及ぼすおそれがあることに留意し、特定保守製品の保守に関する情報を収集し、点検期間に点検を行う等その保守に努めるべき責務が課せられています。同時に、所有者は、特定製造事業者等に対して所有者情報を提供する責務があり、これによって、特定製造事業者等は、所有者に対して、特定保守製品の点検時期の通知や、特定保守製品の適切な保守に資する事項の通知をすることが可能となります。

特定保守製品の所有者は、使用者の安全を確保するのは所有者であるとの意識をもって点検その他の保守に努めていただくことが求められます。

特に、特定保守製品を賃貸する事業者（特定保守製品の付属する建物の賃貸人を含む）は、一般消費者である所有者よりも、点検その他の保守を実施して賃借人を保護する社会的責任を有していることから、消費生活用製品安全法上の責務は分けて規定されており、安全意識の向上にとりわけ努めていただくことが求められます。賃貸建物（特にマンション）の場合で、専有部分も含めて管理を管理業者に委託しているようなときには、管理業者に点検の必要性を伝え、適切に対応してもらうように要請してください。

Ⅴ 説明会の開催について

今般の改正内容については、今後、経済産業省において説明会の開催が予定されています。申込み等の詳細は、各経済産業局にお問い合わせください。

また、「長期使用製品安全点検・表示制度」のパンフレットおよびガイドラインについては、経済産業省のウェブサイトから入手できますので、ご活用ください。