

新しい法律のご紹介（第3回）

安全で快適な住宅の供給をめざす住宅品質確保促進法

2000年7月

神戸市中央区元町通7丁目1番2

ネオアージュ神戸元町1階103号室

宮内法律事務所

TEL078-341-5005

FAX078-371-1650

E-mail miyauchi@pure.ne.jp

国民生活に重要な影響を及ぼすと思われる新しい法律を、できるだけ易しい言葉で紹介するコーナーの第3回目は、「住宅品質確保促進法」です。

生涯における一度か二度の買い物である「新築住宅」が、欠陥住宅であったり、災害であっけなく壊れたらどうしますか。特に神戸の皆様は、あの震災のことを思い出してしまいます。

そこで、「まかせた」「引き受けた」というこれまでの新築住宅の注文・引渡を脱皮して、「性能表示」という制度と、紛争を生じた場合に簡易に利用できる紛争処理体制をセットにして、良質の住宅の提供を目指した法律が、この4月から施行されました。これが、正式名称「住宅の品質確保の促進等に関する法律」です。

その仕組みを少し見てみましょう。まず、新築建物を注文ないし新築建物を購入する人（注文主と呼びましょう）は、請負人・売主と合意をして、指定住宅性能評価機関に対して、「住宅性能評価書」を交付することを求めます。交付された評価書は、当該住宅の契約の内容と見なされます。そして、もし、この評価書に記載された内容の施工がされていないことによる「瑕疵」があった場合は、注文主は、請負人・売主に対して、引渡から10年間、民法所定の修繕や損害賠償の請求をすることができます。また、この紛争を、地域の弁護士会に設置予定の「指定紛争処理機関」に解決を求めることもできます（当然裁判所での解決は妨げられません）。性能評価書の交付には、現在4～5000円前後の費用が、指定紛争処理機関への申立には約20000円程度の費用を要することが想定されています。

そうすると、これから新築住宅を注文・購入される皆様は、建築業者等との間で相談して、評価書の交付を評価機関に申請することで、欠陥住宅問題をある程度まで未然に防ぐことができますし、仮に不幸にも問題が出ても、これまでの民法の瑕疵担保責任期間である1年を大幅に延長した10年の間、瑕疵担保請求を出来すし、弁護士会が設置する公

平な紛争処理機関に、廉価での解決を求めることもできます。建築業者等もこの法律により、信頼を確保することができます。

現在兵庫県弁護士会では、このため処理にあたる委員等の人材育成や、手続を整備するために努力しています。

ただ、なにもかも万々歳ではありません。まず、評価書の交付を受けていない住宅には適用がありませんし、中古住宅にも適用はありません。そこで、新たに建物を購入等をされる場合は、予め弁護士等に相談し、この法律の適用される場合であることを確かめておくことが、第一の前提です。欠陥住宅問題は、これまで裁判所での審理は時間も費用もかかってきましたが、これからの高齢社会に備え、できるだけ、契約の段階で未然に紛争を予防することが大切なのです。

本法に関する問題については、注文主の立場でも、また、請負人・売主の立場でも、お気軽に当事務所にお尋ね下さい。