

安齋先生の技術通信

2009年
2月号



技術顧問・理事
安齋 正弘 先生

オバマ大統領はアメリカを、世界を変えることができるか！全国大会で理事長がいみじくも苦言を呈した、「マスコミによるマイナス志向の報道ばかり」にいたずらに振り回されることなく、我々は現実を直視し、粛々と自己の任務を遂行して参りましょう。そうすれば道はおのずと開かれるのだと思います。さて、今月からは暫らくの間、「瑕疵とクレーム」について色々考えていきたいと思ひます。先ずは基礎知識を！

皆さん既にご承知の「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律(法律第81号)」のスタートが近づく昨今ですが、この事が今後の話の根幹に関連しているので少し「整理」をしておきたいと思ひます。

言うまでもなく、この法律が生まれたバックボーンは「耐震偽装事件」です。この事件の結果、業者(建設会社・不動産会社、設計者)が購入者に対して十分な補償をすることなく倒産・破産してしまい、購入者が一方的に損をするという事実が重大な社会問題になった為です。

このような事件を繰り返さないようにと、考えられたのが本法だと、まず最初に理解しておきましょう。

そのような訳で、この法律が定めているのは①対象となる建物は「住宅」であり、②契約関係は業者と個人の取引における「新築住宅」に限られ、③「瑕疵」に対して保護されるのは(1)構造耐力上主要な部分、又は(2)雨水の浸入を防止する部分で、④瑕疵担保責任を負う期間は10年とされています。

ここでそれぞれの用語の定義を確認しておきましょう。多くが「品確法がらみ」を基本にしています。

【住宅】:人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分(左記以外の部分との共用部分も含む。)

【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。

(工事完了の日から起算して1年を経過したものは除かれます。)

【業者】:(建設工事の)請負人または売主は、「宅地建物取引業者」または「建設業者」であること。

【個人】:住宅の発注者または買主は、個人であって業者ではないこと。

従って、例えば「宅地建物取引業者」が建売を前提として「建設業者」と請負契約するケースや、業者間の売買、個人同士の売買等は本法の対象外となります。

さて、問題となる「瑕疵担保責任の範囲」の具体的な項目を見てみましょう。これも「品確法がらみ」です。

(1)【構造耐力上主要な部分】とは、

- ・基礎、・基礎杭、・壁、・柱、・小屋組、・土台、・斜材(筋かい・方杖・火打・その他これらに類するもの)
- ・床版、・屋根版、・横架材(梁・桁その他これらに類するもの)

(2)【雨水の浸入を防止する部分】とは、

- 1、住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、枠その他の建具
- 2、雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部または屋内にある部分というような具合です。また、上記法律では「建設業者」と「宅地建物取引業者」についても条文で定義していますが、ここでは省きます。

これは消費者保護を目的にした法律です。法の名にあるように、「瑕疵担保責任の履行の確保」が狙いですので、実効あるものにする為、将来(10年の間ですが)発生するかも知れない「瑕疵」に対処・対応するのに必要な費用をあらかじめ確保しておかねばなりません。この部分がこの「法」の最大の特徴です。

つまり、「業者」は【供託制度】若しくは【保険制度】のいずれか又は【併用】の制度を利用・使用し、前以って対策を講じておかねばならない。「保険制度」には建設業者が締結する【住宅建設瑕疵担保責任保険】と宅地建物取引業者が締結する【住宅販売瑕疵担保責任保険】がある。また、これらの保険の有効期間は10年以上であることとされています。

さて、ザッと法の中味を見てきましたが、次号からは主に上記の「瑕疵担保責任の範囲」の各項目について予想される「瑕疵」やその原因、更に瑕疵を未然に防ぐ知恵等をうまくまとめられればいいと思ひています。また、「契約がらみ」や「近隣」問題でのトラブル等にも話題を広げられたらとも思ひています。

皆さんからのご提案・ご意見も頂ければ助かります。

～次号も引き続き瑕疵とクレームです～

技術的なご質問・ご相談などは・・・

TEL : 048-224-8316 (川口事務局)

メール : question@mokutaikyo.com

FAX : 048-224-8315

まで、お気軽にどうぞ！！