

気になる この用語

第21回

消費生活相談の周辺用語を取り上げ、やさしく解説します。

河合 敏男 Kawai Toshio 弁護士

河合敏男法律事務所所長。日弁連住宅紛争審査会委員長、同消費者問題対策委員会土地住宅部会幹事、欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長、国民生活センター紛争解決委員会委員等を歴任。

住宅性能表示制度/ 特定住宅瑕疵担保責任保険

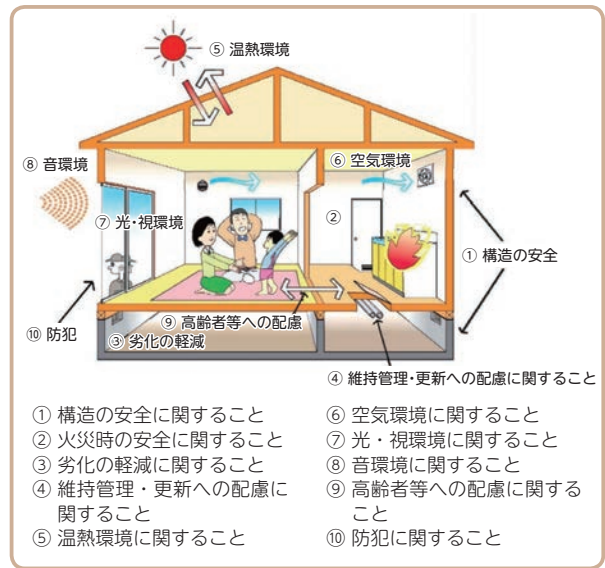
今回は、住宅性能表示制度と特定住宅
か
し
瑕疵担保責任保険について解説します。

住宅性能表示制度は、2000年4月1日施行の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)によって作られた制度です。例えば自動車は、馬力、加速性能、燃費などたくさんの性能が数字で表示されており、消費者はこれらを比較検討して希望に添う商品を購入することができます。これに対して、住宅は客観的な性能表示の基準もなく、住宅供給者側の独自の基準で一方向的に示される情報だけを頼りに契約しているのが実情でした。そこで、住宅にも一定の性能基準を設け、客観的な性能とそれに見合う金額が検討して購入できるよう、この法律が制定されました。品確法施行当時は新築住宅だけが対象でしたが、2002年12月17日から既存住宅の性能表示制度も実施されるようになっていきます。

住宅性能表示制度の内容

住宅性能表示制度は、大きく分けて3本の柱から成っています。第一は国が定めた共通ルール(日本住宅性能表示基準および評価方法基準)に基づき第三者機関により住宅の性能評価を行うこと、第二はすべての新築住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入の防止に関する部分を対象に10年間の保証を強制すること、第三は住宅性能評価を受けた建物については、住宅紛争処理機関(各地の弁護士会の設置する住宅紛争審査会)による紛争処理が受けられることです。住宅性能表示は、新築住宅では、構造の安定や、劣化の軽減、温熱環境・エネルギー消費

図1 日本住宅性能表示基準の性能表示事項



出典：住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要(国土交通省)*1

に関する事など、10分野32項目が定められています(図1)。

住宅性能表示制度を利用するには

この制度は強制的な制度ではなく、利用は任意です。住宅性能表示の付いた住宅を取得したいときは、注文住宅であれば注文時に施工者に申請手続きをとってもらう必要があり、マンションや建売住宅を購入する場合は、建築時に性能評価を受けて性能表示住宅として販売されている物件を選択して購入する必要があります。性能表示住宅は、登録住宅性能評価機関が審査したり、性能評価書の交付などの手間がかかるので、それなりの費用負担が必要です。

*1 <https://www.mlit.go.jp/common/000052921.pdf>

特定住宅瑕疵担保責任保険

建物の施工者や売主が欠陥住宅を提供した場合、注文者や買主に対して、補修や損害賠償などの契約上の責任を負うこととなります*²。しかし、施工者や売主が倒産したり、逃げ回って誠実に責任を履行しない場合、被害者の救済は事実上困難となります。この問題は、元一級建築士による耐震強度偽装事件で、マンション販売業者が倒産して被害者が泣き寝入りとなったことから注目されました。この事件をきっかけに、新築住宅の施工者や販売業者に対して、一定金額の供託かあるいは損害賠償責任保険の加入を義務付け、瑕疵担保責任(契約不適合責任)の履行を確保する措置をとるべく「特定住宅瑕疵担保責任の履行確保等に関する法律」が制定されました。この制度によって住宅供給者が加入する保険が特定住宅瑕疵担保責任保険です。保険の支払われる上限は2000万円です*³。保険の対象となる瑕疵(契約不適合)は、本連載の第20回*²で説明した「特定住宅瑕疵」です。

保険の対象となる特定住宅瑕疵

(1) 住宅の構造耐力上主要な部分

特定住宅瑕疵の1つである「構造耐力上主要な部分」という用語は、品確法施行令5条第1項に規定されており、「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、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。))で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの」とされています(図2)。一言でいうならば、荷重(自重や積雪荷重など)や外力(地震や台風など)に耐えるための建物

の構造強度に関係する部分ということです。

ところで、「主要構造部」という用語がありますが、これは「構造耐力上主要な部分」とは異なります。主要構造部は、建築基準法2条五号で、

壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

と定義されています。例えば屋根や階段は主要構造部ですが、構造耐力上主要な部分には該当しません。法律は言葉の定義によって対象範囲を区別して規制しているので、注意が必要です。

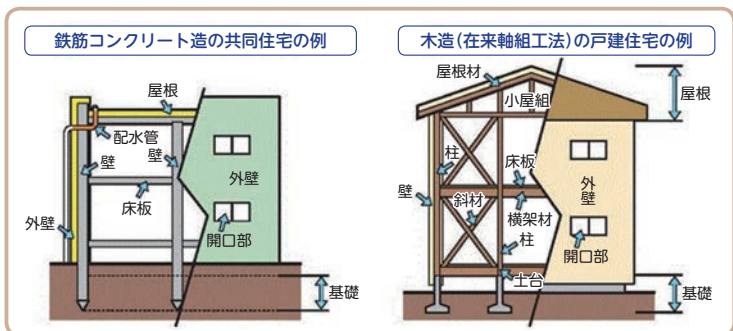
(2) 住宅の雨水の浸入の防止に関する部分

もう1つの特定瑕疵である「住宅の雨水の浸入の防止に関する部分」は、品確法施行令5条第2項に次のように規定されています。

- 一 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、わくその他の建具
- 二 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又は屋内にある部分

この保険制度はもちろん消費者保護にとって一歩前進ですが、すべての瑕疵をカバーするものではありません。また欠陥住宅被害は精神的苦痛や被害回復のための労力など金銭で償われない被害も受けます。何よりも消費者自ら被害に遭わない予防策をしっかり取ることが重要です。

図2 対象となる瑕疵担保責任の範囲*⁴



*² この責任の詳細は、ウェブ版「国民生活」2020年4月号本連載第20回参照。 http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202004_11.pdf

*³ オプションで2000万円を超えるものもある。

*⁴ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(資力確保指導係)(国土交通省) <https://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/info/license/warranty.htm>