

	①履行法編	更新日時
Q ①- 1	<p>「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下「本法」）が制定された背景は何ですか。</p> <p>2005年11月にいわゆる構造計算偽装事件が発生しました。ある建築士が関わったマンションについて、構造計算書が偽造され、建築基準法で定められた耐震基準等を大きく下回ることが判明しました。その結果、多くのマンションについては、建替えや大規模な補修が必要となりました。構造計算書偽装に伴う建替えや補修に要する費用は、本来は瑕疵担保責任を負っている売主（この場合はデベロッパー）が負担すべきものです。</p> <p>ところが、マンションを分譲した会社や設計・施工に関与した建築士や建設会社に建替えや補修にかかる費用を負担するだけの十分な資力がなくなることが明らかになり（最終的には倒産しました。）マンション購入者の方々が新たに多額の費用負担を強いられることとなりました。</p> <p>欠陥住宅に関する住宅購入者等の保護対策としては、平成12年4月1日から施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律（「住宅品質確保法」）によって、新築住宅については、引渡し時から10年間の瑕疵担保責任がすべての住宅供給者（売主・請負人）に法律上義務付けられることになりました。</p> <p>今回の事件においても、マンションの購入者の方々がマンション供給者（売主）に対しては、住宅品質確保法に規定された瑕疵担保責任に基づき建替えや補修に要する費用を請求できるようになっていました。けれども、せっかく住宅品質確保法において法律上の瑕疵担保責任を義務付けたとしても、責任を負うべき住宅供給業者側に瑕疵担保責任を履行するだけの資力がなくなるとした場合（倒産してしまった場合も当然含まれます。）には、瑕疵担保責任に基づく請求権が「絵に描いた餅」となってしまうという問題が顕在化したのです。</p> <p>住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任は、あくまで民事上の請求権が認められたに止まり、実際に補修等をうけるためには、瑕疵担保責任の裏づけとなる資力が責任主体に確保されていることが必要となります。そこで、住宅品質確保法で定められた瑕疵担保責任の履行を実現するために、この「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が制定されることとなったのです。</p>	2011/7/30
Q ①- 2	<p>本法の目的はどのようなものですか。</p> <p>本法の目的は、住宅品質確保法によって義務付けられた新築住宅についての10年間の瑕疵担保責任が、責任を負うべき住宅供給業者によって確実に履行されるようにすることです。</p> <p>住宅供給業者が新築住宅を分譲あるいは施工した場合には、引渡し後10年間は瑕疵担保責任を負担することとなっています（住宅品質確保法94条、95条）。具体的には、新築住宅の引渡し後に、耐震性や耐久性等に影響を与える構造耐力上主要な部分や雨水の浸入の防止に関する部分に瑕疵が発見された場合には、購入者等は住宅供給業者に対して、瑕疵を補修するための請求や金銭による損害賠償請求ができることとされています。</p> <p>通常は、瑕疵があることが確認されれば、住宅供給業者は自ら瑕疵を補修するかまたは補修に要する費用を支払うことによって問題を解決します。ところが、瑕疵担保責任を履行する義務を負った住宅供給業者が勝手に倒産をしていたり、あるいは倒産をしないでなくとも補修に多大な費用がかかる場合に住宅供給業者に十分な資力がなければ、瑕疵担保責任を履行することが不可能となってしまいます。</p> <p>その結果、瑕疵のある住宅を購入した消費者は、瑕疵の修補が受けられなくなってしまいます。特に、購入資金として多額の住宅ローン負担をしている場合には、補修のための費用をさらに借り入れることを余儀なくされ、二重のローンを負うことになってしまいます。これでは、安定した住生活を送ることもできず、また、安心して住宅を購入することもできなくなります。</p> <p>このように新築住宅のうち構造耐力上主要な部分に瑕疵があった場合に、瑕疵担保責任が確実に履行されるということは、購入者等にとって大切なことばかりでなく、住宅を円滑に供給ということからも重要なことです。</p> <p>このため、本法によって、瑕疵担保責任の履行を確実にものにするによって（手段）、購入者等の利益の保護を図るとともに、円滑な住宅の供給を図り（中間目的）、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的（最終目的）としています。</p>	2011/7/30
Q ①- 3	<p>本法の対象となる「住宅」とは何ですか。</p> <p>本法の対象となるのは、建築物のうち「住宅」のみです。</p> <p>「住宅」とは、住宅品質確保法で規定されている「住宅」と同じです（住宅品質確保法2条1項）。</p> <p>住宅品質確保法でいう「住宅」とは、「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」（住宅品質確保法2条1項）をいいます。したがって、戸建住宅や分譲マンションは当然含まれます。また、事務所と住居が混在しているいわゆる併用マンションについては、住居部分のみならず、併用マンション全部の共用部分（壁・柱などのいわゆる躯体部分）が「住宅」に当たります。</p> <p>このことを住宅品質確保法は、「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。）」という文言で示しています。倉庫・物置・車庫は「住宅」には含まれません。</p>	2011/7/30
Q ①- 4	<p>本法と住宅品質確保法とはどのような関係にありますか。</p> <p>住宅品質確保法を前提として、その履行の確保を図るための法律が本法です。住宅品質確保法は、民法の特例として瑕疵担保責任の期間等の内容を定めていますが、本法は住宅品質確保法で定められた瑕疵担保責任の履行を実現するための措置を住宅供給業者に義務付けています。法律名にある「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で義務付けられている瑕疵担保責任のことをいいますので（2条4項参照）、法律名からも住宅品質確保法との不可分性が理解していただけたと思います。</p> <p>住宅品質確保法が実体上の権利を認めているのに対して、本法は現実の履行（保全・執行）を確保するための措置を定めたものです。いわば、民法と民事保全法・執行法の関係と同じです。住宅品質確保法と本法の両方の法律があって、瑕疵によって被害を受けた住宅購入者等の現実の救済が図れるといえます。1条の目的規定において「住宅の品質確保の促進等に関する法律と相まって」と規定されているのもその現れです。</p> <p>ただし、住宅品質確保法と本法が大きく異なる点がひとつあります。それは義務付けの対象となる主体です。</p> <p>住宅品質確保法における瑕疵担保責任（特定住宅瑕疵担保責任）は、新築住宅の売主・請負人であれば、すべての契約に適用されます。他方、本法によって履行確保措置が義務付けられるのは、宅地建物取引業者及び建設業者といういわゆる業者（住宅供給業者）に限定されています。</p> <p>これは、①住宅品質確保法は民法の特例という性格であって主体が業者か否かについて区別をしていないこと。②履行確保措置は金銭の出資を伴う積極的な義務であること等の理由から、特に消費者に対して強い責任を負担すべき専門家たる宅地建物取引業者及び建設業者にのみ義務を課すこととなったものです。</p>	2011/7/30

	①履行法編	更新日時
Q ①- 5	<p>本法における「特定住宅瑕疵担保責任」とは何ですか。</p> <p>「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で定められた新築住宅に関する瑕疵担保責任をいいます（2条4項）。この「特定住宅瑕疵担保責任」とは、「特定」の「住宅」という意味ではなく、住宅品質確保法で定められた瑕疵担保責任に「特定」した「瑕疵担保責任」を意味します。</p> <p>住宅品質確保法では新築住宅購入者等の保護のために、住宅のうち特に重要な部分について10年間の瑕疵担保責任期間を義務付けています（住宅品質確保法94条1項、95条1項）。</p> <p>また、建売りの場合でも注文住宅の場合でも、住宅購入者等の保護の必要性は変わりませんので、売買契約では認められないとされていた修補請求についても請負契約と同様に認めることとされました（住宅品質確保法95条3項）。</p> <p>なお、特定瑕疵担保責任を契約で住宅購入者等にとって不利な内容に変更することは認められていません（片面的強行規定といえます。住宅品質確保法94条2項、95条2項）。</p> <p>特定瑕疵担保責任の内容は以下のとおりです。</p> <p>①期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅の引渡しから10年 <p>②対象部位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分（例：基礎・壁、屋根・外壁） <p>③請求できる内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修補請求・損害賠償請求・解除（売買契約でかつ重大な瑕疵に限られます。） 	2011/7/30
Q ①- 6	<p>本法が適用されるようになれば、住宅性能表示制度を活用する必要はなくなりますか。</p> <p>本法及び住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任とは、あくまで瑕疵が判明した場合の瑕疵担保責任の履行が問題となった場合に効果を発揮するものです。</p> <p>住宅性能表示制度は、住宅の有する性能を正確に表示・実現して、住宅相互間の性能を比較できるようにすることを目的としています。住宅性能表示制度における性能は、建築基準法で定める基準を超える性能を段階別に分けて表示しています。いわば建築基準法が最低限の基準を定めているのに対して、住宅性能表示制度の性能は高品質の性能を定めているものといえます。</p> <p>したがって、本法が適用されても、住宅性能表示制度の意義は失われることはありません。また、住宅性能表示制度は、設計段階及び施工段階において厳格な検査をすることによって、表示された性能が住宅の完成時点において実現されていることを確保しようとするものです。</p> <p>本法が住宅の引渡し後に生じる事後的な問題に対応するものであるのに対して、住宅性能表示制度は表示された性能を実現するために瑕疵を事前に予防することに主眼を置いている点で違いがあります。</p> <p>したがって、本法と住宅性能表示制度を双方利用することによって、瑕疵の発生予防及びもしもの時の対応も確保できるという強力な効果が発揮できるといえます。</p> <p>資力確保措置のうち保険方式を選択した場合には、保険法人が一定の施工時の検査を実施することになりますので、瑕疵発生の予防的効果は住宅性能表示制度と重なる点があります。</p> <p>しかし、保険法人の施工時の検査はあくまで自らが保険を引き受けるためのチェックであり、瑕疵のないことを住宅購入者等に保証するものではありません。他方、住宅性能表示制度の検査は、まさしく住宅性能評価書に記載された性能が確保されていることを担保するためのものであり、瑕疵が発見された場合には、検査・評価をした住宅性能評価機関の責任問題も生じ得ます。</p> <p>資力履行確保措置のうち、供託を選択した場合については、本法の施行によって、特段の検査が課されることとはなっていませんので、住宅性能表示制度を活用する必要性はより高いといえます。</p> <p>さらに、建設住宅性能評価書が発行された住宅については、着工後あるいは完成後であっても、住宅瑕疵保険に入る事が可能です。</p>	2011/7/30
Q ①- 7	<p>新築住宅の売主等に課される資力確保措置とはどのようなものですか。</p> <p>本法により建設業者及び宅地建物取引業者に対して義務付けられる資力確保措置は、その供給する新築住宅について負う特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保を目的とするものです。したがって、瑕疵担保責任期間（引渡し後10年間）において瑕疵の存在が明らかとなった場合に、本法により義務付けられた資力確保措置によって補修や損害賠償請求金の支払が完全に履行される措置内容である必要があります。</p> <p>そのための手法として、本法では2つの手法が用意されています。</p> <p>1つは、「供託」という手法です。自ら供給した新築住宅に瑕疵のあることが判明した場合でも、補修に要する費用等の支払が履行できるように、過去の供給戸数に応じて算定された金額の現金等を供託所に預け置く手法です。</p> <p>もう1つは「保険」です。本法に基づく指定保険法人との間で住宅瑕疵保険を締結した新築住宅に関して、瑕疵が判明して生じた損害に対して、指定保険法人から保険金が支払われることによって対応していく手法です。</p> <p>この供託・保険いずれかの措置、あるいは一部の住宅は供託で、一部は保険という組み合わせにより、新築住宅の供給業者（建設業者又は宅地建物取引業者）はその負う瑕疵担保責任に応じて必要な資力確保措置を講じなければならないこととされています。</p>	2011/7/30

	①履行法編	更新日時
Q ①- 8	<p>資力確保の方法として供託と保険の2通りを定めたのはなぜですか。</p> <p>本法の目的は、住宅品質確保法に定められた10年間の新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保です。瑕疵のある新築住宅の住宅購入者等は、住宅供給業者に対してこの瑕疵担保責任に基づき修補請求、損害賠償請求等をなす得ます。ところが、住宅供給業者がこの請求に応じた補修や賠償金支払を履行するためには、瑕疵担保責任に対応した十分な資力があることが必要です。</p> <p>資力の確保の方策としては、住宅供給業者の倒産等にかかわらず、瑕疵担保責任履行のために必要となる金銭が住宅購入者等の保護のために別途準備されていることが必要です。この金銭を別途準備しておくという方式が、本法における「供託」方式です。</p> <p>もっとも、供託のように金銭（一定の有価証券を含む。）を実際に準備しておかなくとも、供託と同程度又はそれ以上に必要となる費用の支払が確実であれば、資力確保の方法として認めることに問題はないはずです。</p> <p>資力確保の方法としての「保険」は、多数の保険加入者から保険料を徴収して、事故が起きた場合には徴収した保険料から保険金を支払う制度です。この場合の保険料等は、事故の発生率や支払われる保険金を考慮して算定され、かつ、その妥当性は主務大臣等によって監督を受けるものです。本法においては、国土交通大臣が厳格な要件の下で住宅瑕疵担保責任保険法人を指定し、該当法人が保険の引受けを行うことになっています。</p> <p>なお、住宅供給者の財務状況が補修に要する費用を十分に支払える状況にあることが明らかであれば、理論上は特段資力確保措置を講じる必要はないことになるのではいかという議論もなされました。しかしながら、住宅供託事業者の財務状況は実際には日々変動しており、逐次財務状況を把握することは実務上は困難です。さらに、こうした議論の最中に、あるハウスメーカーによる粉飾決算事件が発生したことなどの理由から、単に良好な財務状況を明らかにすることでは本法に定める資力確保措置としては適切ではないとして、上記の供託又は保険の2方式に限定されました。</p>	2011/7/30
Q ①- 9	<p>供託と保険ではどのような違いがありますか。</p> <p>供託は、金銭又は有価証券といった住宅供給業者の財産を供託所（法務局等）に10年間預け置いておくものです。供託金の額は、住宅供給業者が基準日（3月31日・9月30日）までの過去10年間に引き渡した新築住宅の合計戸数を基礎として算定された額となります。法定された算定方法によって算定された金額であり、過去供給した新築住宅の戸数が多ければ多くなるほど戸当たり平均の供託金額は逡減していく、いわゆる大数の法則が働くようにされています。</p> <p>なお、瑕疵による損害の発生等によって住宅購入者等に供託金が還付され、その結果、供託金が必要とされた金額を下回った場合には、その業者は不足額を積み増して不足分を解消しなければなりません。供託においては、住宅購入者等が還付請求できるのは、責務名義や公正証書がある場合のほか、住宅供給業者自らによる履行が困難な場合（倒産等）に限られます。住宅供給業者が営業している限りは、住宅供給業者自らが直接瑕疵担保責任の履行をすべきであり、また、住宅購入者等も通常はそれで困ることはないはずだからです。</p> <p>一方、保険（住宅瑕疵担保責任保険）は、保険加入者全体の掛金で瑕疵への対応を図るものであるため、供託と比べてより少ない負担でリスクを回避できる仕組みです。保険業務を行う住宅瑕疵担保責任保険法人（指定保険法人）は、その負うこととなるリスクを最大限抑制する必要があるため、着工時から現場検査を実施することとなります。保険料は、戸建住宅であれば戸ごとに徴収され、その額は加入する保険法人ごとに異なりますが、収受した保険料で全体のリスクをカバーすることが可能な水準で設定されています。</p> <p>住宅瑕疵担保責任保険においては、責任保険として瑕疵修補等の責任を負うこととなる住宅供給業者に対して保険料が支払われることが原則となります。ただし、住宅購入者等保護の観点から、住宅供給業者による瑕疵担保責任の履行が困難な場合（倒産等）には、住宅購入者等が直接指定保険法人に保険金支払いの請求ができることとなっています。</p> <p>なお、保険においては支払われる保険金について上限等の制約がありますが、供託には金額や範囲についてこのような制約はないという違いもあります。</p>	2011/7/30
Q ①- 10	<p>軽微な工事のみを行うため、建設業の許可は取っていないのですが、保険や供託は必要でしょうか。</p> <p>建設業法では、1,500万円未満の建築一式工事又は、150㎡未満の木造住宅工事のみを請け負うことを営業とする者は、建設業の許可が不要となっております。建設業の許可を取っていないものについては、保険や供託といった資力確保義務は課されません。</p> <p>なお、建設業の許可は建築一式工事や大工一式工事の許可のみならず、そのほかの業種の建設業許可を取得している場合（専門工事業の許可）も含まれます。</p>	2011/7/30
Q ①- 11	<p>供託又は保険にかかる費用相当額について、住宅の購入者等に費用の負担を求めることはできるでしょうか。</p> <p>本法において資力確保義務が課されるのは、新築住宅の売主と請負人であり、資力確保に要する費用自体は法律上の義務を課された事業者が負担することとなります。しかしながら、本法は消費者（住宅購入者等）の保護のために資力確保を義務づけたものであり、瑕疵担保保険の導入のため一定の費用負担もやむをえないという消費者の意見も本法定定の重要な参考資料となっています。</p> <p>したがって、この法律は、新たに生じる費用（保険料等）については、最終的には新築住宅価格に転嫁されることを予定あるいは許容しているものであると考えたうえで制定されています。ただし、具体的な費用負担の方法については、その当事者間の契約により決定されることとなります。</p>	2011/7/30
Q ①- 12	<p>保険料は住宅供給業者が払うとして、購入者の支払う住宅価格に転嫁されることになりませんか。</p> <p>保険料を住宅価格に転嫁するかどうかは、それぞれの住宅供給業者の判断になります。</p> <p>住宅供給業者が保険料をどのように調達するのかは、個々の事業者が判断することとなり、市場における競争や消費者による理解などを勘案して、決めることとなると考えられます。</p> <p>もちろん、価格に転嫁する事業者もいるでしょうし、何らかの手段で別途資金調達を行うような事業者もいるでしょう。</p> <p>なお、消費者の意識調査では、7割以上の方が10万円程度又はそれ以上の額を負担してもよいと答えており、5万円程度であれば、9割近い方が負担できると答えています。</p>	2011/7/30

	①履行法編	更新日時
Q ①- 13	瑕疵が判明した場合には、保険金は誰が請求できるのでしょうか。	
A ①- 13	基本的には、瑕疵担保責任を負う住宅供給業者（売主等）が、補修等の履行のために要した費用について、指定保険法人に請求することができます（2条5項2号イ、同条6項2号イ）。 しかしながら、住宅供給業者の倒産時等においては、住宅購入者等から直接指定保険法人に対して、保険金を請求することができます（2条5項2号ロ、同条6項2号ロ）。	2011/7/30
Q ①- 14	住宅瑕疵担保責任保険が付いた住宅について、住宅供給業者と購入者等の瑕疵をめぐる紛争について迅速に処理する仕組みはありますか。	
A ①- 14	あります。 住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅については、その住宅の建設工事請負契約又は売買契約に関する紛争については、専門の裁判外紛争処理機関である指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）において、簡易・迅速に紛争を処理する仕組みが整備されています。 具体的には、保険付住宅の住宅供給業者と住宅購入者等との間に瑕疵に関する紛争が発生した場合には、住宅供給業者又は住宅購入者等は、指定住宅紛争処理機関に紛争の処理を申請することによって、あっせん・調停・仲裁を受けることができます（33条1項）。 この場合の紛争においては、保険金の支払の有無や額が瑕疵をめぐる業者と購入者等の紛争の解決に影響を与えることが予想されます。したがって、指定保険法人からの自主的な参加はもちろん、紛争の解決に必要と認められる場合には、指定保険法人に対して紛争処理の場に参加することが事実上義務付けされています。 指定保険法人が住宅供給業者と住宅購入者等間の紛争へ参加することによって、住宅供給業者・住宅購入者等の二当事者間の紛争のみならず、指定保険法人も含めた三者間の紛争が一挙に解決されることが期待されます。	2011/7/30
Q ①- 15	指定住宅紛争処理機関とはどのような組織なのでしょうか。	
A ①- 15	指定住宅紛争処理機構とは、住宅品質確保法に基づいて住宅性能表示制度を活用した（建設住宅性能評価書が発行された）住宅の瑕疵について、紛争が生じた場合に、専門の紛争処理機関として国土交通大臣が指定した機関のことをいいます（住宅品質確保法66条1項）。 現在は、全国の弁護士会が指定紛争処理機関としてあっせん・調停・仲裁の業務を行っています。指定住宅紛争処理機関とは、法律上の正式な名称ですので、実際には利用者の方々にわかりやすくするために「住宅紛争審査会」という名称が用いられています。 また、全国の「住宅紛争審査会」をバックアップするために住宅紛争処理支援センターという組織があります。この支援センターは全国の「住宅紛争審査会」間の連絡・調整を図り、また、必要な技術的資料等の調査・研究を行っています。	2011/7/30
Q ①- 16	住宅瑕疵担保責任保険に関する紛争を指定紛争処理機関で解決してもらうために費用はどのくらい必要なのでしょうか。	
A ①- 16	住宅紛争審査会（指定住宅紛争処理機関）における紛争処理のために申請者又は相手方が負担する費用は、原則として申請手数料のみの予定です。具体的には、現在既にある住宅性能表示制度における住宅紛争審査会への申請手数料が1万円ですが（住宅品質確保法施行規則114条2項）、住宅瑕疵担保責任保険に関する紛争についても同条が読み替えて適用されます。（規則40条）。 この申請手数料を負担すれば、それ以外の費用（紛争処理委員会への謝金、通常の鑑定・現地調査費用）は、原則としてかからない予定です。ただし、紛争当事者が特に希望した場合の鑑定や証人出頭費用などについては、希望した当事者の負担となる場合があります。 このように紛争当事者の費用負担が原則申請手数料のみで済むことには理由があります。それは、住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅に関する紛争処理の運営に必要な費用は、住宅紛争処理支援センターが指定保険法人から負担金を徴収して、ここから住宅紛争審査会に助成を行うこととなります。指定保険法人が住宅紛争処理支援センターに納める費用は、指定保険法人が引受けた住宅の戸数に応じて算定されます。 いわば保険料を負担する住宅供給業者や住宅購入者全体で、住宅紛争審査会の運営費を支えていることとなります。こうした仕組みによって、1万円程度の申請手数料だけで専門家による紛争処理を受けられることが可能となるのです。	2011/7/30
Q ①- 17	保険ではなく供託対象についても指定住宅紛争処理機関で紛争を処理してもらえるのでしょうか。	
A ①- 17	対象とはなりません。 本法によって、住宅紛争審査会（指定住宅紛争処理機関）の紛争処理の対象となるのは、住宅瑕疵担保責任保険に入っている新築住宅についてのみです。したがって、履行確保措置が保険ではなく供託によって行われている住宅は住宅紛争審査会に紛争処理の申請をすることはできません。 裁判以外の紛争処理機関においては（裁判外紛争処理：ADRと呼ばれています）、専門性に加えて、紛争解決の迅速性が必要となります。保険加入の住宅は、指定保険法人によって施工中の検査が行われ、その検査結果の資料が指定保険法人に保管されています。そのため、その住宅について後に瑕疵をめぐる紛争となっても、指定保険法人にある検査結果や検査員の証言等によって、迅速かつ適切な判断が可能となります。 これに対して、供託対象の住宅は、第三者による検査は必ずしも行われません。したがって、簡易・迅速かつ適切な紛争処理を行うための条件が満たされませんので、本法に基づく紛争処理の対象とはしなかったのです。 なお、住宅紛争審査会の本来の業務は、住宅品質確保法に基づき住宅性能表示制度を利用した性能評価住宅（建設住宅性能評価書の発行が必要です。）の紛争処理業務です（住宅品質確保法67条）。 したがって、供託対象の住宅でも住宅性能評価住宅（建設住宅性能評価書が発行されている住宅）であれば、住宅瑕疵担保責任保険に加入している住宅とほぼ同様の紛争処理の申請を、住宅紛争審査会に申請することができます。	2011/7/30

①履行法編		更新日時
Q ①- 18	住宅の瑕疵に関する紛争以外の紛争も紛争処理の対象になるのでしょうか。	2011/7/30
A ①- 18	対象になります。 保険が付された住宅は、住宅紛争審査会（指定紛争処理機関）における、あっせん・調停・仲裁という紛争処理の対象となります（33条）。 紛争処理の対象は、住宅の瑕疵に関する紛争に限られません。工事代金や工期についての認識の食い違いなど、瑕疵以外に関する紛争も対象となります。 法律上は「建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争」と規定されており（33条1項）、契約に関する紛争一般が対象となり、瑕疵に限定されていないことがわかります。	
Q ①- 19	保険付住宅に瑕疵が発生した場合には、どこに相談に行けばいいのでしょうか。	2011/7/30
A ①- 19	住宅紛争審査会（指定住宅紛争処理機関）は、紛争の当事者からの申請に基づいて弁護士や建築士等の専門家（紛争処理委員）が、あっせん・調停・仲裁という法的な紛争処理を行うことを目的としています（住宅品質確保法66条）。 したがって、住宅紛争審査会にあっせん・調停・仲裁の申請を行うことを考えている場合には、各地の弁護士会にある住宅紛争審査会にご相談ください。 また、紛争処理の申請まで考えておらず、瑕疵が発生したことに伴う疑問や問題解決のためのアドバイスを受けたい場合には、「住宅紛争処理支援センター」に相談して、専門の相談員からアドバイスを受けることができます。最近では、いくつかの住宅紛争審査会（指定住宅紛争処理機関）において、性能評価住宅に関して専門家による相談業務を実施しています。住宅紛争処理支援センターが東京にしかない不便さをカバーしようという試みです。 住宅瑕疵担保責任保険付住宅についての相談料は、原則として無料です。 財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住宅紛争処理支援センター 相談専用電話 03-3556-55147	
Q ①- 20	指定住宅紛争処理機関は本当に公平な判断をしてくれるのでしょうか。	2011/7/30
A ①- 20	指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）は、住宅紛争の処理を公正かつ適正に行うことを要件として設立されています（住宅品質確保法66条）。したがって、紛争処理において下される判断は公平なものであることが要請され、そのために必要な体制も整備されています。 現在、指定住宅紛争処理機関は、全国各地の弁護士会に設置されています。これは、公正な判断を行うべき指定住宅紛争処理機関として、「社会正義の実現を使命」とし（弁護士法1条1項）、「社会秩序の維持及び法律制度の改善に努力しなければならない」（同法2条）とされている弁護士会が最もふさわしいと考えられたからです。 住宅紛争処理に当たる紛争処理委員の選任については、①弁護士会の会員（入会后5年以上の弁護士）、②学識経験者又は裁判実務に精通する者、③建築の知識や実務精通する者のいずれかであって、人格が高潔で識見の高い者であることが条件とされています。その結果、紛争処理委員は、経験豊富な弁護士又は建築士が任命されています。 また、いずれかの指定住宅紛争処理機関においても、常に公平な判断となるよう運営されています。 ただし、具体的な判断は担当した個々の紛争処理委員が行うこととなりますが、紛争処理委員会が迅速かつ適正な判断を行うための手助けとなるように、判断の基礎となる技術的基準や損害賠償の積算基準が住宅紛争処理支援センター等において作成されています。	