

	②新築住宅瑕疵保険編	更新日時
Q ②-1	新築住宅における「瑕疵」とは何ですか。	
A ②-1	<p>「瑕疵」とは一般的には、契約上予定された内容・品質を欠いていることをいいます。また、契約上予定された内容・品質が契約上不明確な場合には、通常有すべき内容・品質を欠いていることを意味します。住宅の新築請負契約においては、約定された設計図書どおりの施工がされていなかった場合は「瑕疵」となります。</p> <p>住宅では、よく「欠陥」という言葉が使われますが、法律上は「瑕疵」という言葉が正確な表現です。「欠陥」とは、「瑕疵」のうちで重大・悪質なものを意味する場合に使われるケースが多いようです。</p> <p>「瑕疵」は予定された設計図書どおりに施工されていなかったことを意味しますので、構造耐力上主要な部分等で発生した床の傾斜や壁のひび割れ自体は「瑕疵」とはいえません。その場合には、床の傾斜や壁のひび割れの原因となっている構造耐力上主要な部分等の箇所自体が「瑕疵」なのであって、床の傾斜や壁のひび割れ自体は事象（不具合事象）であって、「瑕疵」とはいえません。風邪を引いた時に、発熱や悪寒といった症状と原因（ウイルスの感染）を区別するのと同じことです。</p> <p>なお、ここで注意していただきたいことは、「瑕疵」とは、同じ物であっても、契約内容によっては「瑕疵」となったり、あるいは「瑕疵」でなかったりする相対的なものであるということです。</p> <p>例えば、ある新築住宅の売買契約において、建築基準法上の耐震性能を確保した住宅を引き渡したケースで考えてみます。契約書面上「住宅性能表示基準における耐震等級3」（建築基準法上予定する耐震性能の1.5倍程度の耐震性）の耐震性を有することが明記されていた場合には「瑕疵」になりますが、特段の記載がなければ「瑕疵」にはなりません。</p> <p>特段の記載がなければ、新築住宅において有すべき耐震性とは、建築基準法上の耐震性能を意味すると解されているからです。</p>	2011/7/30
Q ②-2	現在の新築住宅における「瑕疵担保責任」とはどのようなものですか。	
A ②-2	<p>「瑕疵担保責任」とは、引き渡された住宅に「瑕疵」があった場合に、その瑕疵を自ら修理したり、あるいは損害賠償金の支払などをしなければならない責任のことをいいます。瑕疵担保責任は、故意・過失を問わない無過失責任とされています。</p> <p>現在、新築住宅における「瑕疵担保責任」の内容は、民法に原則を置きつつ、宅地建物取引業法及び住宅品質確保法によって対象となる範囲やその期間について特別の定めが置かれています。</p> <p>現在、新築住宅についての瑕疵担保責任の内容は、おおむね以下のとおりとなっています。</p> <p>(1) 売買契約の場合（マンション分譲、建売り住宅）</p> <p>①対象部位・期間</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（「構造耐力上主要な部分等」）については、引渡しから10年間 ・その他の部分（内装や設備など）については、引渡しから2年間（宅地建物取引業者が売主の場合に限られています。） <p>②請求できる権利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上主要な部分等については、修補請求及び損害賠償請求ができます。さらに、契約の目的が達成できないような重大な瑕疵の場合には契約解除もできます。 ・その他の部分（内装や設備等）については、損害賠償請求が認められます。さらに、契約の目的が達成できないような重大な瑕疵がある場合には、契約の解除も可能とされています。その他の部分（内装や設備等）の瑕疵については、修補請求は認められないとする考えが一般的です。 <p>(2) 請負契約の場合（注文住宅、建築条件付き住宅）</p> <p>①対象部位・期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上主要な部分等については、引渡しから10年間 ・その他の部分（内装や設備等）については法律上の規制はなく、契約で決まります。 <p>②請求できる権利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上主要な部分等については、修補請求及び損害賠償請求ができます。 ・その他の部分（内装や設備等）については、契約上の特約がなければ修補請求及び損害賠償請求ができます（特約で制限することも可能です）。 ・契約の解除は、構造耐力上主要な部分等か否かを問わずできないと解されています。 	2011/7/30
Q ②-3	中古住宅に住宅瑕疵担保履行法は適用されるのですか。	
A ②-3	<p>中古住宅は、住宅品質確保法に定める「新築住宅」（同法2条2項）には当たりません。</p> <p>また、住宅瑕疵担保履行法の対象となるのは、住宅品質確保法上の「新築住宅」に限定されています（本法2条1項）。</p> <p>したがって、中古住宅に本法は適用されず、資力確保義務も課されません。</p>	2011/7/30
Q ②-4	特定住宅瑕疵担保責任に地盤の瑕疵は含まれますか。	
A ②-4	<p>この法律では、住宅品質確保法94条1項又は95条1項の規定による担保の責任を「特定住宅瑕疵担保責任」としており、具体的には、住宅の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分の瑕疵（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）についての、売主または請負人の担保の責任をいいます。</p> <p>なお、地盤は構造耐力上主要な部分には含まれませんが、住宅の設計・施工を行う場合には、その前提として地盤の状況を適切に調査した上で、調査結果に対応した基礎の設計・施工を行うべき義務があります。したがって、不同沈下による建物への損害が生じた場合には、基礎の瑕疵として特定住宅瑕疵担保責任の履行が求められます。</p> <p>また、施工者が自ら地盤調査をした場合に、地盤調査が不適切であった場合も基礎の瑕疵として施工者が瑕疵担保責任を負うこととなります。</p>	2011/7/30

	②新築住宅瑕疵保険編	更新日時
Q ②- 5	賃貸住宅は対象になるのですか。	
A ②- 5	「賃貸住宅」も人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分ですので、本法でいう「住宅」に該当します。この賃貸住宅には、民間賃貸住宅のみならず、公営住宅や公務員宿舎なども含まれます。ただし、「住宅」に該当するとしても、本法に基づく供託又は保険加入の対象となるのは、すべての新築住宅の売買契約又は請負契約ではなく、売主又は請負人が宅地建物取引業者又は建設業者であって、かつ、買主又は注文者が業者以外のいわゆる消費者である場合に限定されることに注意してください。 例えば、宅地建物取引業者と建設業者との請負契約や、宅地建物取引業者間における売買契約は、新築住宅であっても、本法の履行確保義務付けの対象とはなりません。	2011/7/30
Q ②- 6	新築住宅の売買契約時点では工事完了から1年以内だったものの、引渡時点が1年を超えた場合、対象になりますか。	
A ②- 6	対象となります。 新築住宅であるか否かは、契約の時点で判断されます。新築住宅か否かを考慮して契約内容を締結すると考える以上、新築住宅かどうか契約上の重要な要素となります。 したがって、契約時点において新築住宅として売買の対象とすることとされていたのであれば、その後の引渡しの時点において、新築住宅ではなくとも（1年経過等）、資力確保措置の対象となります。	2011/7/30
Q ②- 7	一つの敷地内ですでに建っている住宅に加えて、別棟で住宅を建設する場合、新築住宅として扱うのでしょうか。	
A ②- 7	対象となります。 いわゆる離れについても独立した住居と認められる場合には対象となります。独立した住居と認められるためには、構造上の独立性（区分の明確性等）と利用上（機能上）の独立性の双方が必要です。 具体的には、 ① 独立の外部への出入口の有無（他の住戸の専用部分を通らない出入口）、出入口の鍵の有無 ② 居住の用に供するために必要な設備の存在（水道、トイレ、風呂等） ③ 他の住戸との共用施設がないこと 等によって判断されます。	2011/7/30
Q ②- 8	分離発注の場合には本法の適用はあるのですか。	
A ②- 8	注文者が複数の専門工事業者との間で個別の建設工事請負契約を締結することは一般的に分離発注といわれています。本法は住宅品質確保法の適用を受けることが前提となりますので、住宅品質確保法の適用について説明します。分離発注で締結された建設工事のうち、新築住宅の構造耐力上主要な部分等に関する工事については、住宅品質確保法94条の瑕疵担保責任10年間の強行規定の対象となります。他方で、構造耐力上主要な部分等ではない箇所の工事の建設工事契約は、住宅品質確保法94条の適用は受けません。 したがって、分離発注による受注者のうち、例えば基礎部分の建設工事請負契約は住宅品質確保法の適用を受けることとなりますし、内装部分の建設工事請負契約は適用対象外ということとなります。 次に、本法の適用について説明します。住宅品質確保法の適用対象となる建設業者については、本法が適用されますので、工事対象となった住宅の戸数に応じた金額の供託または保険加入が必要となります。 (1) 保険加入の場合、適用対象となる工事を受注した建設業者（許可業者）は、受注した部分について保険加入が必要となります。実務上は、分離受注した各建設業者が連名して保険を申し込むことで保険料負担の分担を可能としています。 (2) 供託の場合、本法の対象となる複数の建設業者と発注者との間で瑕疵担保責任の履行に係る負担割合が記載された書面が相互に交付された場合には、資力確保措置として、記載された自己の負担割合のみについて供託すれば足りることとなります（3条4項）。この点は、共同請負と同じ取扱いとなるわけです。	2011/7/30
Q ②- 9	住宅供給業者が届出をする資力確保の状況とはどのような事項ですか。	
A ②- 9	新築住宅を供給する住宅供給業者に課される供託等の届出は、自らが負っている瑕疵担保責任の履行の確保のための措置が適正に行われている旨を示すためのものでもあります。 そのため、それぞれの住宅供給業者は、本法により義務付けられる住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届け出ることとなります。 具体的には、それぞれの基準日ごとに、基準日前6月間に引き渡した新築住宅の戸数、そのうち供託により履行確保措置を講じた戸数及び保険加入により履行確保措置を講じた戸数とそれらの新築住宅の一覧表、供託書の写し又は保険法人の証明書などを届け出ることとなります（4条、12条・規則5条2項及び3項、同16条2項及び3項）。	2011/7/30
Q ②- 10	引渡しの日とはどの時点を指しますか。	
A ②- 10	引渡しの日は、民法における引渡しと同じ考え方に基づき判断されます。 したがって、占有の移転や事実上の支配の移転をいいます。 実際には、個別具体的に判断することになりますが、通常は注文者又は買主による検査が終了して鍵を受け取った時や引渡受領証に消費者（施主・買主）のサインや印鑑をもらった場合が多いと思われます。 登記の移転はそれ自体イコール引渡しとはなりません、引渡しの有無の判断における重要な要素とはなりません。	2011/7/30

②新築住宅瑕疵保険編		更新日時
Q ②- 11	てん補率は100%ではないのですか。また免責金額はあるのですか。	
A ②- 11	<p>本法ではてん補率や免責金額は定められていませんが、瑕疵担保責任の履行を確保するという意味では、いくらでもいいものではありません。</p> <p>そこで、国土交通省令において、てん補率は売主等に保険金を支払う場合は80%以上、住宅供給業者（売主等）の倒産時などで住宅購入者等に直接保険金が支払われる場合は100%と定められています（規則1条、2条）。</p> <p>これは、住宅供給業者は自ら瑕疵のある住宅を引き渡した者であり、本来は自己が供給する住宅に瑕疵が発生しないように建設工事や施工監理等を適切に行う義務を負っています。にもかかわらず、仮にてん補率を100%とすると、住宅供給業者が建設工事や施工監理がないがしろにしても構わないという危険性が生じることになります（これをモラルハザードといいます）。</p> <p>しかし、保険金が住宅購入者等に直接支払われる場合には、住宅供給業者が倒産した場合等に限定されているため、モラルハザードが起きる心配がなく、むしろ、住宅購入者等の保護のためにもてん補率を100%とする必要があるからです。</p> <p>また、一定額以下の損害は保険金支払い対象から除外するという免責金額の設定は、保険金支払請求が濫訴的ななされることを防ぐためにも必要と考えられ、現行制度を参考に、戸建住宅においては10万円、共同住宅又は長屋においては50万円が共同住宅等の戸数に10万円を乗じた額のいずれかを低い額と定められています（規則1条1項、同2条1項）。</p>	2011/7/30
Q ②- 12	2,000万円以内であれば、何度でも保険金が支払われるのですか。	
A ②- 12	保険金額が2,000万円の保険契約の場合、戸当たりトータルの保険金支払額が2,000万円ということであり、累計が2,000万円を超えるとそれ以上は支払われなくなるのが通常です。	2011/7/30
Q ②- 13	査定を受けた保険金の額に不満な場合には、どうすればいいのですか。	
A ②- 13	<p>査定額に不満がある場合は、まずは査定を行った指定保険法人にその旨を申出をすることが考えられます。瑕疵の内容・補修方法・補修費用などについての指定保険法人の査定理由やその根拠について説明を受けることが重要です。</p> <p>その上で、不満がある場合は、第三者機関である一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会に設置された審査会に対して、保険金支払いに関する紛争の調査を請求することができます。一定の申請手数料（5万円）が必要のほか、対象となる案件については事故通知から原則2ヶ月が経過していることなどの条件がありますので、詳細は同協会にご確認ください。</p> <p>なお、住宅購入者と売主の紛争に付随して発生する、保険金の額に関する争いについては、指定住宅紛争処理機関（弁護士会）における通常の紛争処理手続きに保険法人も参加し、同時に解決を図ることになります。また、住宅購入者の直接請求における査定額に不満があり、保険法人との間で意見が一致しない場合には、保険法人を相手方として、住宅購入者から指定住宅紛争処理機関に紛争処理の申請をすることができます。</p>	2011/7/30
Q ②- 14	故意・重過失による瑕疵についても保険金支払いの対象になりますか。その場合の金額は通常の瑕疵の場合と同じになるのですか。	
A ②- 14	<p>住宅供給業者（売主等）の故意・重過失に起因する瑕疵については、住宅供給業者が自ら瑕疵担保責任を履行しうる限り（営業をしている場合等）、その住宅供給業者に対しては保険金は支払われません。これは、故意等により発生した瑕疵について住宅供給業者に保険金が支払われてしまうと、住宅供給業者はどうせ保険金が支払われるのだからということで、いい加減な建設工事や監理をしても構わないという、いわゆるモラルハザードが発生するからです。</p> <p>このため、住宅供給業者が瑕疵担保責任の履行が可能な場合（営業している場合等）には、保険金の支払いは行われません。</p> <p>ただし、住宅供給業者が倒産などにより瑕疵担保責任の履行が困難な場合は、故意・重過失に起因する瑕疵であっても、通常の故意・重過失でない瑕疵の場合と同じ額の保険金が支払われることとなります。これは、住宅購入者等にとっては瑕疵の原因が故意・重過失かは無関係であり、より被害が深刻となりやすい故意・重過失の場合に補修費用が支払われないことになると、住宅購入者等の保護が図られないからです。</p> <p>これらにより、売主等が営業している場合は売主が補修等を行い、倒産などにより修補を行えない場合は、その補修費用について保険金が支払われることから、いずれの場合においても、通常の瑕疵と同様の修補を行うことが可能です。</p>	2011/7/30
Q ②- 15	保険法人指定の地盤調査会社や地盤改良会社を利用しなければ保険に加入できないのですか。また、地盤保証制度にも加入しなければならないのですか。	
A ②- 15	<p>そのようなことはありません。</p> <p>保険申し込みの際の地盤の状況については、保険法人の設計・施工基準に基づき、施工者又は売主自らが実施する現地確認や地盤調査の結果、問題がなければ、地盤改良等を行う必要はありません。</p> <p>なお、地盤保証制度はまったくの任意の制度であり、本法に基づく保険契約への加入のための条件ではありません。</p>	2011/7/30
Q ②- 16	住宅紛争処理支援センターとはどのような組織ですか。	

	②新築住宅瑕疵保険編	更新日時
A ②- 16	<p>住宅紛争処理支援センターとは、住宅品質確保法に基づき、指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）の行う業務の支援その他住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることを目的として国土交通大臣が全国に1つだけ指定した期間です（住宅品質確保法82条）。</p> <p>（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターがこの「住宅紛争処理支援センター」として指定され、運営されています。</p> <p>紛争処理支援センターの最も重要な業務は、指定住宅紛争処理機関への財政的・技術的なバックアップです。指定住宅紛争処理機関の紛争処理対象が、性能評価住宅から保険付住宅に拡大したことに伴い、住宅紛争処理支援センターの業務も以下のとおりになります（34条・住宅品質確保法83条）。</p> <p>①指定住宅紛争処理機関に対して費用を助成すること。 ②住宅紛争処理（性能評価住宅及び保険付住宅に対する紛争処理）に関する情報及び資料の収集、整理をし、これら指定住宅紛争処理機関に提出すること。 ③住宅紛争処理に関する調査及び研究を行うこと。 ④指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員又は職員に対する研修を行うこと。 ⑤指定住宅紛争処理機関の連絡調整を図ること。 ⑥性能評価住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。 ⑦性能評価住宅以外（保険付住宅を含みます。）の住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。 ⑧上記のほか、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るために必要な業務を行うこと。</p>	2011/7/30