

住宅性能表示制度と瑕疵保証

— 住宅の安全と安心を確保するために —

八 木 寿 明

目 次

はじめに

- I 欠陥住宅問題の顕在化と消費者保護の必要性
- II 住宅の品質確保に向けた法制度の整備
 - 1 品質確保法の制定
 - 2 住宅性能表示項目とその表示基準、評価方法
 - 3 住宅性能表示制度の利用状況
 - 4 紛争処理体制の整備
 - 5 瑕疵担保責任の特例

III 瑕疵担保責任の実効性確保

- 1 住宅性能保証制度創設の経緯
 - 2 住宅性能保証制度の概要
 - 3 住宅性能保証制度の利用状況
 - 4 イギリス、フランスの瑕疵保証制度
 - 5 瑕疵担保責任履行に関する検討課題
- おわりに

はじめに

昨年（平成17年）11月に構造計算書の耐震強度が偽装されているにもかかわらず、建築確認がなされ、その結果、建築、販売されたマンション等の居住者が退去もしくは補強を余儀なくされるという事件が発覚し、多くの住民の安全と居住の安定に大きな支障を与えただけでなく、国民の間に建築物の安全性に対する不安と建築界への不信を広げている。また、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合には、居住者が極めて不安定な状態に置かれることとなり、売主等の責任履行の実効性に限界があることが改めて認識された。

この事件を受けて、本年（平成18年）2月24日、国土交通省の社会資本整備審議会建築分科会において、「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について 中間報告⁽¹⁾」がなされた。

政府は、中間報告を踏まえ、① 建築確認・検査の厳格化、② 指定確認検査機関の業務の適正化、③ 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化、④ 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示、⑤ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示などを主たる内容とする「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案」（閣法第88号）を第164回国会に提出した。

住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示について、宅地建物取引業者に対しては、瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約加入の有無を購入者に説明するとともに、加入している場合にはその書面の交付を義務付け、建設業者に対しては、瑕疵担保責任に関する定めをする場合には、その内容を請負契約に記載することを義務付けることとしている。

他方、民主党・無所属クラブは、「居住者・

(1) 国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070224_4_.html>

利用者等の立場に立った建築物の安全性の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案」(衆法第22号)を提出した。同法案は、① 建築士の地位と独立性を高めるための設計・施工分離の促進、② 住宅の売主等の瑕疵担保責任を保障するための保険加入の促進、③ 民間確認検査機関が建築確認等を行った物件に対する特定行政庁による確認済み証の交付などを主たる内容としている。

住宅の売主等の瑕疵担保責任を保障するための保険加入の促進については、宅地建物取引業者等に対して、保証保険契約締結と住宅性能表示の有無について購入者への説明を義務付けることに加え、広告をする場合にも保証保険契約締結の有無等について一定の大きさの文字による情報開示を義務付けている。

衆議院は、平成18年5月25日、閣法第88号を可決のうえ、参議院に送付し、参議院は、6月14日、閣法第88号を可決した(平成18年法律第92号)。なお、参議院国土交通委員会においては、次の附帯決議⁽²⁾が付された。

「建築物に係る瑕疵担保責任の実効性を確保するための保険制度等の整備については、被害者の迅速かつ確実な救済が図られるとともに、保険制度を通じて、不良建築物や不良業者の排除が有効になされるよう検討を進めること」

ところで、耐震強度の偽装事件以降、マンションなどの共同住宅について、住宅性能評価を受け、また、住宅性能保証制度に加入する件数が、前年の同期に比べ顕著に増加傾向を示している。

そこで本稿では、住宅サービスの消費者である住宅の購入者等に対する住宅の品質、性能などの情報提供に関する制度と住宅の基本的性能に関わる部分に欠陥があった場合の瑕疵修補、賠償などの消費者保護に関する制度の現状及びその実効性確保に向けた検討課題などについて考察することとする。

I 欠陥住宅問題の顕在化と消費者保護の必要性

従来のわが国における住宅の建設は、主として個人建築主が近隣の工務店に建築を依頼することにより行われてきたが、高度成長期における大都市地域への人口の大量移動と、その結果生じた住宅取得ニーズの増加に伴い、大都市地域では建売分譲住宅、分譲マンションの販売が主流となってきた。

近年の住宅建設に占める分譲住宅の割合は約30%であり、特に3大都市圏における割合が高い。因みに平成17年度建築着工統計⁽³⁾によれば、新設住宅総数は124.9万戸、うち持ち家(一戸建て注文住宅)35.3万戸、分譲住宅(マンション、建売住宅)37.0万戸(うちマンション23.1万戸)であり、住宅の取得形態としての分譲住宅が持ち家を初めて上回った。また、大都市地域ほど分譲住宅の割合が高く、三大都市圏では持ち家17.8万戸に対して分譲住宅29.9万戸(同18.4万戸)、特に首都圏では持ち家7.8万戸に対して分譲住宅19.4万戸(同12.5万戸)となっている。

このような住宅の生産供給システムの変化は、従来自らが住み手となる建築主(個人)とその建築主のために設計、施工監理、技術的サポートをする建築士や建築工事を行う工務店(大工や棟梁)との間にあった一品注文生産における「お互いに顔の見える」信頼関係を消滅させるとともに、市場調査などから想定した住み手に販売するためにあらかじめ生産された住宅を「商品」とすることを通じて、建築主(住宅販売業者)と住み手(住宅購入者)とが異なる状況を一般化させた。さらに設計、施工、販売にかかわる住宅関係業界では、大量生産、大量販売を目的とした供給システムや、業務の専門分化に伴う重層下請け構造が形成された。これらのこ

(2) 第164回国会参議院国土交通委員会会議録 第24号, 平成18年6月13日, p.15.

(3) 国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha_h17.htm>

とは、住宅の真の住み手である購入者と、本来住み手の立場に立って設計、施工をすべき建築士や施工業者との距離を遠くすることとなり、その結果、建物の安全性に対する意識を希薄にさせる隙間を生じさせることにもなった。

他方、消費者も目に見えない建物の構造安全性よりも、ややもすれば住宅の広さ、間取りや設備、見栄え、分譲価格や住宅ローンの条件への関心が強くなったのも事実であろう。

しかしながら他方では、このような住宅供給に関する状況の変化に伴い、建売住宅や分譲マンションの欠陥をめぐる紛争も多発し、国民生活センターの消費者相談や日本弁護士会連合会の欠陥住宅110番などへの相談件数も増加傾向にあった。特に平成7年1月の阪神淡路大震災において、犠牲者の約88%が倒壊した建築物による圧死であったこと、さらに倒壊した建物の中には施工不良や手抜き工事が原因と見られるものも相当数あったことなどから、国民の建築物に対する地震などへの安全性に対する関心が高まった。

このため、住宅政策においても、住宅市場が円滑かつ適正に機能するための条件整備として、消費者が満足する良質な住宅を的確に取得できるよう、住宅の性能評価・表示システムの確立・普及、苦情処理、紛争処理機能の充実強化、住宅性能保証制度の充実等の住宅に関する消費者保護施策を充実する必要性が指摘された。

さらに、平成10年、建築基準法（昭和25年法律第201号）について、① 建築基準に関する規定の仕様規定から性能規定への変更、② 中間検査の導入、③ 建築確認検査に関する事務を建築主事に加えて民間の確認検査機関にも開放することなどを主たる内容とする改正案が、第142回国会に提出されたが、その衆参両院の委員会審査において欠陥住宅問題が取り上げられ

た。

衆議院においては、建設大臣が「欠陥住宅が国民の健康、生活の基盤を脅かす重大問題であるとの認識のもと、その発生防止のための総合的な対策を推進する」旨の答弁⁽⁴⁾を行い、また、「違反建築物の発生を未然に防止するため、建築士、建築業者等に対して適切な指導を行うこと。特に、住宅については、消費者保護の観点から、住宅の性能保証制度の普及の促進を図ること」との付帯決議⁽⁵⁾が行われた。

参議院においても、建設大臣が「中間検査の創設、民間検査機関の活用など新たな建築規制制度の構築、最長10年の保証を行う住宅性能保証制度等の充実など、欠陥住宅の根絶に向けた総合的な対策を推進する」旨の答弁⁽⁶⁾を行った。

II 住宅の品質確保に向けた法制度の整備

1 品質確保法の制定

住宅は一生に一度の買い物と言われるが、住宅の供給側である請負人や売主がそれぞれ専門の事業者であるのに対して、住宅の個人建築主や購入者はまさしく素人であり、住宅に関する知識、情報、経験などは比べるべくもない。従来から住宅の耐久性、機能性、遮音性など住宅の性能については、各供給者からそれぞれの工法、仕様、材料などの特質、優位な点が様々な表現方法で情報提供されてきたが、住宅に関する専門的知識や取得経験の乏しい個人にとっては、情報項目の平易さ、共通性、相互比較の可能性などの点で必ずしも十分とはいえない状況であった。

そこで、住宅市場が十分に機能するよう、また、住宅を取得しようとする者が十分な情報を得た上で選択ができることが、市場原理を機能させることとなり、住宅の質の向上にもつなが

(4) 第142回国会衆議院建設委員会議録第12号，平成10年5月15日，p.27

(5) 第142回国会衆議院建設委員会議録第13号，平成10年5月20日，pp.19-20

(6) 第142回国会参議院国土・環境委員会会議録第15号，平成10年5月28日，p.3；同第17号，平成10年6月4日，p.4

るとの観点から、住宅取得者に必要な情報と住宅相互の比較が可能な手段を提供することを目的に、性能表示制度の創設と瑕疵担保責任の明確化など住宅取得者の保護を内容とする「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(平成11年法律第81号)(以下「品質確保法」という。)が制定された。あわせて住宅性能保証制度について、中小住宅事業者の利用を容易にするための基金の設置、事業者が倒産等により保証を履行できない場合の措置の充実などが図られた。

品質確保法は、次の3項目を主な内容としている。

- ① 住宅の性能に関し表示すべき事項とその表示方法の基準を定めた「日本住宅性能表示基準⁽⁷⁾」に基づき、住宅性能評価機関が住宅の設計時または建設時にその性能を評価し、評価書を交付する。そして、この評価書を住宅の建設請負契約書または売買契約書に添付し、または、住宅の取得者に交付することにより、評価書に記載された性能を有する住宅の建設または引渡しを契約したものとみなす法律効果を付与している。
- ② 建設時の性能評価が行われた住宅については、請負契約または売買契約に関する紛争が生じた場合には、当事者から申請を行うことにより、各県の弁護士会などによる紛争のあっせん、調停、仲裁を受けることができる。これは、建設時の性能評価を受けた住宅については、契約書類、設計図書のほか、検査、評価関係の書類も保存されていることから、迅速かつ安価な解決が期待できるからである。
- ③ 請負契約または売買契約により住宅を取得した者の利益を保護するため、請負人または売主の民法上の瑕疵担保責任について特例規定を定めている。すなわち住宅のうち構造耐力上主要な部分または雨水の浸入

を防止する部分の瑕疵については、10年間担保責任を負うこととし、かつ、住宅取得者に不利な特約は無効(片面的強行規定)としている。なお、住宅性能表示制度の利用は契約当事者の任意の選択であるが、この瑕疵担保責任に関する特例規定は、すべての新築住宅の請負契約及び売買契約に適用される。

2 住宅性能表示項目とその表示基準、評価方法

住宅性能表示制度については、消費者である住宅取得者にわかりやすいことと、技術的に正確であることとの調和を図ることが重要である⁽⁸⁾。また、住宅には、一戸建てと共同建てという建て方による区分のほか、使用される工法によって、軸組み在来木造工法、各種のプレハブ工法、鉄筋コンクリート工法などの区分があるが、これら多様な住宅の性能を客観的な指標で相互に比較できる必要がある。このため、平成9年3月24日建築審議会は、「21世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方に関する答申」において、「住宅性能表示制度構築にあたっては、性能に関する共通言語の創出の観点から、表示の内容、方法等について可能な限り工法・業態間に共通的なルールを策定すること」の必要性を指摘した。

住宅性能表示制度では、性能表示の対象となる項目とその表示基準及び評価方法の基準については、利害関係者(住宅の取得者、供給者、媒介者、住宅部材の供給者など)の意向を適切に反映するとともに、同様の条件の下にある者に対して不公正に差別を付することがないように、公聴会の開催や社会資本整備審議会の議決などの手続きを経て定めることとなっている。(「品質確保法」第3条)

「日本住宅性能表示基準」によれば、性能表

(7) 平成13年国土交通省告示第1346号

(8) 「座談会 住宅の品質確保の促進等に関する法律の制定をめぐって」『ジュリスト』1159号, 1999.7.1, p.14.

表1 性能表示事項の適用（新築住宅、既存住宅別）

	性能表示事項	新築住宅	既存住宅
構造の安定に関すること	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●	●
	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	●	●
	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●
	耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●
	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●
	基礎の構造方法及び形式等	●	●
火災時の安全に関すること	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	●	●
	感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	※	●
	避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	※	●
	脱出対策（火災時）	●	●
	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	●	●
	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	●	●
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級（構造躯体等）	●	—
	維持管理対策等級（専用配管）	●	●
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級（共用配管）	※	●
	省エネルギー対策等級	●	—
空気環境に関すること	ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏）	●	—
	換気対策（居室の換気対策）	●	—
	換気対策（局所換気対策）	●	●
	室内空気中の化学物質の濃度等	●	●
光・視環境に関すること	単純開口率	●	●
	方位別開口比	●	●
音環境に関すること	重量床衝撃音対策	※	●
	軽量床衝撃音対策	※	●
	透過損失等級（界壁）	※	●
	透過損失等級（外壁開口部）	●	—
高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	●	●
	高齢者等配慮対策等級（共用部分）	※	●
防犯に関すること	開口部の侵入防止対策	●	●
現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	現況検査により認められる劣化等の状況	★	—
	特定現況検査により認められる劣化等の状況（腐朽等・蟻害）	★	●

※：共同住宅等のみが対象 ★：既存住宅のみが対象

（出典）第1回住宅瑕疵担保責任研究会

国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpo/dail/kashitanpo1-3.pdf>>

示の対象となる項目は、表1に示すように、新築住宅については10分野30項目であり、その表示方法は、項目ごとに2～5段階の等級表示（構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減など）、数値表示（空気環境、光・視環境など）、または内容表示（防犯など）を行うこととなっている。

性能表示項目には、構造の安定、火災時の安全などのように建築基準法に守るべき最低基準として規定されている項目と、劣化の軽減、防

犯などのように規定されていない項目とがあり、建築基準法規定項目については、同法に適合している水準を「等級1」と表示し、それに比べてどの程度高い性能を有するかに応じて「等級2」、「等級3」などと表示している。ただ注意すべき点は、表示項目の性能が高いことがただちにどの居住者にとっても最適となるとは限らないということである。居住者のライフスタイル、地域の気候風土、デザイン、使い勝手などを踏まえ、もっともふさわしいものを選ぶ必要

があり、性能を高くすれば当然工事費もかさむ。また、たとえば耐震性や断熱性、遮音性を高めることは、開口部を大きくすることができず、採光面では不利となり、間取りの自由度を制約するなど、いわばトレードオフの関係にある項目もある。

具体的な表示方法としては、等級表示である構造の安定については、地震による力に対する構造躯体の倒壊等のしにくさ等を評価するもので、3段階の表示となっており、建築基準法の基準を満たすものを等級1とし、地震による力はその1.25倍のものを等級2と、同じく1.5倍のものを等級3と表示することとしている。具体的には耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級1は、「極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力に対して倒壊、崩壊等しない程度」、耐震等級（構造躯体の損傷防止）の等級1は、「稀に（数十年に一度程度）発生する地震による力に対して損傷を生じない程度」を指している。想定する地震力は地域によっても違うが、東京の場合、きわめて稀に発生する地震は震度6強ないし7程度、稀に発生する地震は震度5強程度に相当する。なお、この表示方法については、係数倍することと実際の現象とが結び付けられていないこと、1.25倍や1.5倍では有意差は出にくいことなどの問題点もあるが、相対比較により説明する方法は、表現が単純なだけに理解しやすいとの指摘⁽⁹⁾がある。

最近の住宅性能表示制度を利用している住宅の耐震性能の等級は、共同住宅では、等級1、等級2で設計、建設されているものが大部分である。共同住宅のディベロッパーは、「新耐震基準で設計された建物で、阪神・淡路大震災により倒壊や崩壊したものはほとんどないので、

等級1を標準とする」、「商品性とコストの兼ね合いで一部の高級物件を除いて等級は1だ」、「新ブランドのマンションは等級2を標準とした」などの考え方を示している。他方、戸建住宅については、各住宅会社ともに等級3を「標準仕様」としている⁽¹⁰⁾。

また、数値表示である光・視環境については、「居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合の大きさ」を単純開口率として表示し、内容表示である防犯については、「通常想定される侵入行為による外部からの侵入を防止するための対策」に関して、住戸の出入り口、その他の開口部について有効な措置が講じられているかどうかを表示することとなっている。

設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の実施方法は、「評価方法基準⁽¹¹⁾」に詳細かつ具体的に定められている。

設計住宅性能評価は、設計内容説明書、設計者が作成する諸計算書及びこれらの内容の信頼性を確認するために必要な図書などの設計図書等を評価基準と照合することにより実施され、評価の結果は評価書に記載され、申請者に交付される。

また、建設住宅性能評価は、①基礎配筋工事の完了時、②構造躯体工事の完了時、③屋根工事の完了時（4階以上の住宅に限る。）、④内装下地張りの直前の工事完了時及び⑤竣工時において、設計住宅性能評価を受けた住宅の施工が設計図書等どおりの工事が行われたことを検査、確認して行われる。そして、建築基準法に基づく完成検査済証の交付が行われていることを条件として、評価結果は評価書に記載され、申請者に交付される。

(9) 金箱温春「クライアントへの構造性能の説明」『建築雑誌』121集1542号、2006.2、pp.26-27.

(10) 「住宅性能表示制度にみる耐震性能の現状 共同住宅は大半が等級1・2 戸建てでは等級3が主流」『日経アーキテクチャー』819号、2006.3.27、pp.78-80.

(11) 平成13年国土交通省告示第1347号

表2 年度毎の設計住宅性能評価交付戸数と着工戸数の比較

	設計住宅性能評価交付戸数(A)	着工戸数(B)	割合(A/B)
平成13年度	61,671戸	1,173,170戸	5.3%
平成14年度	93,645戸	1,145,553戸	8.2%
平成15年度	137,214戸	1,173,649戸	11.7%
平成16年度	163,238戸	1,193,038戸	13.7%
平成17年度	195,582戸	1,248,807戸	15.7%

(出典) 国土交通省資料
国土交通省ホームページ
<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070526_.html>

3 住宅性能表示制度の利用状況

平成12年10月から実施された住宅性能表示制度の利用状況は、表2に示すとおりである。設計住宅性能評価交付戸数は、平成16年度16.3万戸(着工戸数に対する割合13.7%)、平成17年度19.6万戸(同15.7%)といまだ低いものの、毎年着実に増加している。

平成17年度の利用状況の詳細は表3及び表4のとおりである。設計住宅性能評価については、受付戸数21.2万戸(平成16年度16.4万戸)、評価書の交付戸数19.6万戸(同16.3万戸)であり、建設住宅性能評価については、受付戸数14.6万戸(同12.2万戸)、評価書の交付戸数11.8万戸(同11万戸)であった。

設計、建設いずれの住宅性能評価についても、同一期間の受付数と評価書の交付数は対応していないが、これは設計図書等の審査や建設工事現場での検査に相当の期間を要することによる

ものであり、特に建設工事期間の長い中高層マンションなどの共同住宅の建設住宅性能評価に関するタイムラグが大きい。また、共同住宅の建設住宅性能評価書の交付時期は、竣工、引渡しが集中する2月、3月に多くなっている。

ここで注目に値するのは、構造計算書の耐震強度の偽装事件が明るみに出た平成17年12月以降、共同住宅等(マンション)に係る住宅性能評価の受付戸数が設計段階、建設段階ともに著しく増加していることである。

戸建住宅の制度利用状況は、共同建て住宅に比べると低いのが、その要因としては、住み手の意向や敷地条件に応じて建設する在来工法の注文住宅にはなじみにくいこと、これらの住宅を建設する工務店は概ね中小業者であり、設計審査に必要な図書の作成などに要する費用と労力の負担が大きいこと⁽¹²⁾、工事途中の現場検査や設計変更に伴う諸手続きなどにより工事の施工が遅れること⁽¹³⁾などが上げられている。

また、共同住宅については、設計住宅性能評価の利用数に比べて、建設住宅性能評価の利用数が少なくなっている。この点について、大手の住宅ディベロッパーは、設計住宅性能評価は第三者機関によるが、建設住宅性能評価は自社の現場検査による自己評価としている⁽¹⁴⁾が、他方、マンションなどの共同住宅は、いわゆる青田売りが一般的であることから、ディベロッパーが販売促進のために安価な設計住宅性能評価を取得しているとの指摘⁽¹⁵⁾もある。

他方、住宅性能評価機関からは、

(12) 建設政策研究所『「住宅品質確保法」と中小建設業』2000, p.14.

(13) 澤田和也『実務のための住宅品質確保法の解説』民事法研究会, 2002, p.422.

(14) 「住宅性能表示制度を活用する(2) インタビュー三菱地所株式会社・平生進一氏(特集・住宅性能表示制度の展望)」『新都市ハウジングニュース』32巻, 2003.10, pp.9-12.

(15) 藤原美恵子・中西正彦・中井検裕「住宅性能表示制度が分譲マンション価格に与える影響と役割」『都市住宅学』47号, 2004. Aut, pp.83-88.によれば、2003年1月から6月までの間に販売された新築分譲マンションの価格を調査分析した結果、住宅性能表示を利用していないマンションに比べて、住宅性能評価つきのもののほうが統計上有意に高く価格設定されているが、設計評価のみのものと建設評価も実施したものと差は少ない。この結果からディベロッパーは、販売促進のために安価な設計評価を取得していると推測されるとして、建設評価の取得インセンティブの低下、制度の健全な存続に危惧を示している。

表3 設計住宅性能評価書交付実績の推移

(単位：戸)

	一戸建ての住宅		共同住宅等		合 計			
	受 付	交 付	受 付	交 付	受 付	(対前年比)	交 付	(対前年比)
平成16年度計 (H16.4～H17.3)	54,026	54,061	109,875	109,177	163,901	(21.1%増)	163,238	(19.0%増)
平成17年 3 月	4,925	4,906	14,822	15,005	19,747	(39.5%増)	19,911	(31.1%増)
平成17年 4 月	4,886	4,847	8,989	8,006	13,875	(2.3%増)	12,853	(4.3%減)
平成17年 5 月	4,781	4,729	7,257	7,008	12,038	(4.7%増)	11,737	(7.6%増)
平成17年 6 月	5,284	5,287	12,349	10,677	17,633	(16.8%増)	15,964	(12.6%増)
平成17年 7 月	5,092	5,115	9,310	9,458	14,402	(0.9%減)	14,573	(13.2%増)
平成17年 8 月	5,112	4,962	10,759	8,915	15,871	(6.5%増)	13,877	(11.0%減)
平成17年 9 月	4,778	5,148	9,990	9,699	14,768	(8.9%増)	14,847	(2.5%減)
平成17年10月	4,899	4,806	9,879	10,143	14,778	(5.3%増)	14,949	(15.4%増)
平成17年11月	4,977	4,957	9,470	10,905	14,447	(18.8%増)	15,862	(20.7%増)
平成17年12月	4,751	4,804	15,117	9,958	19,868	(64.8%増)	14,762	(13.4%増)
平成18年 1 月	4,366	4,271	14,845	13,747	19,211	(63.9%増)	18,018	(63.0%増)
平成18年 2 月	4,212	4,160	22,894	16,784	27,106	(146.0%増)	20,944	(91.3%増)
平成18年 3 月	5,399	5,131	22,422	22,065	27,821	(40.9%増)	27,196	(36.6%増)
平成17年度計 (H17.4～H18.3)	58,537	58,217	153,281	137,365	211,818	(—)	195,582	(—)
制度実施後の累計	195,536	193,732	496,756	468,865	692,292	(—)	662,597	(—)

(出典) 国土交通省資料

国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070526_.html>

表4 建設住宅性能評価書交付実績の推移

(単位：戸)

	一戸建ての住宅		共同住宅等		合 計			
	受 付	交 付	受 付	交 付	受 付	(対前年比)	交 付	(対前年比)
平成16年度計 (H16.4～H17.3)	43,773	40,711	77,757	69,381	121,530	(21.8%増)	110,092	(31.6%増)
平成17年 3 月	3,678	4,643	6,384	19,934	10,062	(3.4%減)	24,577	(39.8%増)
平成17年 4 月	4,037	3,543	6,319	1,507	10,356	(17.3%増)	5,050	(20.6%増)
平成17年 5 月	4,096	3,704	5,393	2,370	9,489	(7.1%増)	6,074	(42.2%増)
平成17年 6 月	4,213	3,801	7,091	2,037	11,304	(0.1%増)	5,838	(0.5%減)
平成17年 7 月	4,320	3,613	8,096	2,993	12,416	(27.2%増)	6,606	(3.0%増)
平成17年 8 月	4,038	3,962	6,071	5,139	10,109	(1.3%増)	9,101	(37.2%増)
平成17年 9 月	4,092	4,058	6,621	6,267	10,713	(5.2%増)	10,325	(3.4%増)
平成17年10月	3,868	4,032	6,076	5,001	9,944	(25.2%減)	9,033	(20.0%増)
平成17年11月	4,098	3,974	11,228	4,427	15,326	(71.1%増)	8,401	(9.4%減)
平成17年12月	3,861	4,195	8,873	4,239	12,734	(18.0%増)	8,434	(7.2%増)
平成18年 1 月	3,634	3,383	9,811	7,399	13,445	(46.9%増)	10,782	(12.8%増)
平成18年 2 月	3,312	3,800	12,437	10,570	15,749	(51.9%増)	14,370	(3.1%増)
平成18年 3 月	3,729	4,744	11,021	19,164	14,750	(46.6%増)	23,908	(2.7%減)
平成17年度計 (H17.4～H18.3)	47,298	46,809	99,037	71,113	146,335	(—)	117,922	(—)
制度実施後の累計	157,666	140,372	336,113	234,324	493,779	(—)	374,696	(—)

(出典) 国土交通省資料

国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070526_.html>

- ① ディベロッパーが設計、施工、監理を外注するに当たり、そのチェックの役目を公正な第三者機関の性能評価に求めるようになった。
- ② 評価機関の乱立による安値の受注競争は、評価の品質低下、手抜きなどにつながりかねず、住宅の取得者が適正な性能評価を一種の保険と考えて費用負担を是とする考え方の浸透が必要である。
- ③ 住宅の維持管理の重要性が認識されて、評価書が住宅の品質証明書（履歴書）としてその建設と流通について回るときが早く来ることを期待する。

などの意見⁽¹⁶⁾が出されている。

住宅事業者や評価機関の対応は以上の通りであるが、国土交通省が、平成15年中に建設住宅性能評価を受けた住宅に入居した住宅所有者を対象として、平成16年3月に実施した「平成15年度住宅市場動向調査」（住宅性能表示アンケート）の結果は以下の通りであり、住宅性能表示制度に対する住宅取得者の認識は決して高いものではない⁽¹⁷⁾。

- ① 住宅性能評価制度の認知度は、「内容もだいたい知っている」が53%、「名前くらいは知っている」が35%であるが、前者について注文住宅では66%であるのに対して、分譲住宅では43%と認知度に大きな差がある。
- ② 制度の魅力度としては、「第三者機関の評価による安心感」69%、「安価で迅速な紛争処理」53%、「資産価値への反映期待」51%などが高く、「住宅の性能が明確に表示され、相互比較が可能」については、39%と相対的に低い。
- ③ 性能表示項目の中では、「構造の安定」

が66%と最も重視されている。

住宅性能表示制度を利用するか否かは、分譲住宅については、申請者であり費用の直接負担者でもある住宅販売業者の経営判断で行われているのが実態であり、戸建注文住宅についても、制度に関する情報を有している工務店などの建設業者の判断に係っているのではなかろうか。真の住宅の住み手である購入者や注文主が住宅の性能に対する関心を高め、一つ一つの性能評価項目に関する会話を通じて、取得する住宅の有すべき性能についての意思の疎通と確認を図るよう心がける必要性が感じられる。

4 紛争処理体制の整備

(1) 住宅紛争処理機関の整備

住宅の瑕疵をめぐる紛争は、東京と大阪の地方裁判所に専門部が設置されるほどその数も多く、また、当事者の日々の生活に影響するところが大きいと、特に迅速な解決が必要である。しかし、裁判による解決には、証拠調べに伴う厳格な手続きのため弁護士に委任する必要があるとともに、事実関係の解明、立証に専門的、技術的知見が要求されるため、多くの労力と時間がかかり、また、建設業法に基づき各都道府県に設置されている建設工事紛争審査会によるあっせん、調停、仲裁については、建設業者を一方の当事者とする請負契約上の紛争が対象で、住宅の売買契約は対象とはしていないなど、住宅の瑕疵をめぐる紛争を簡易かつ迅速に解決する適切な機関が存在していなかった。

他方、紛争処理に当たる法曹関係者からは、住宅の瑕疵に関する紛争の迅速な解決が困難な要因として、① 契約書や設計図面が保存されていないこと、② 契約の内容が設計図面との関係で不明確であること、③ 住宅の有すべき

(16) 小柳義雄・小寺正孝「品確法 住宅性能表示制度の現状（特集・住宅性能表示制度の展望）」『新都市ハウジングニュース』32巻，2003.10，pp.13-18.

(17) 国土交通省住宅局住宅生産課「平成15年度住宅市場動向調査（住宅性能表示アンケート）の結果について」『建設労働・資材月報』31巻3号，2005.3，pp.13-28.

性能が契約上明示されていないこと、④ 不具合事象が契約上修補の対象となる瑕疵に該当するかどうかの専門技術的な判断基準がないこと、などが指摘⁽¹⁸⁾されていた。

このような状況を背景として、品質確保法により住宅性能表示制度の創設とあいまって、新たな紛争処理体制が整備された（「品質確保法」第62条から第77条まで）。

新たな体制では、各県の弁護士会等を住宅紛争処理機関と位置づけ、建設住宅性能評価を受けた住宅を対象として、紛争のあっせん、調停及び仲裁を行うこととした。対象となる住宅を限定したのは、設計及び建設の各段階で性能評価を受けた住宅については、その構造、設備、仕様などに関する設計図書とこれに基づく施工中及び竣工時の検査、評価が行われ、これらに関する書類が指定住宅性能評価機関に保存されており、紛争の迅速な解決を図ることが比較的容易であるとの判断に基づいている。このため住宅紛争処理機関には、住宅性能評価機関に対して保存書類や資料に関する説明及びその提出を請求する権利を付与している（「品質確保法」第17条及び第67条）。

さらに、住宅紛争処理機関の円滑な業務執行を支援するため、住宅紛争処理支援センターが設置され、住宅紛争処理に関する情報や資料の収集、整理、提供を行っている。また、同センターは、住宅紛争処理機関の対象となる建設住宅性能評価を受けた住宅のみならず、その他の住宅についても、その建設工事の請負契約または売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行っている（「品質確保法」第79条）。

平成16年度においては、建設住宅性能評価を受けている住宅（約25.7万戸⁽¹⁹⁾）を対象とした住宅紛争処理機関の紛争処理申請の受付件数は調停16件である。また、住宅全般に関する様々な相談も受け付けている住宅紛争処理支援センターの相談受付件数は、36,916件となっている⁽²⁰⁾。

(2) 瑕疵の法律上の推定規定と紛争処理の参考となるべき技術的基準

住宅の瑕疵をめぐる紛争では、現象としての不具合が、契約上修補責任の対象となる瑕疵に該当するかどうかの判断を迫られることとなるが、その判断には高度な専門的、技術的知見が必要となる。そこで、住宅紛争処理機関による住宅紛争の迅速かつ適正な解決に資するため、国土交通大臣により「紛争処理の参考となるべき技術的基準⁽²¹⁾」が定められることとなった⁽²²⁾（「品質確保法」第70条）。

この技術的基準は、不具合事象と構造耐力上の主要な部分に瑕疵が存する可能性との相関関係について定めるものであって、瑕疵の有無を特定するものではないとの留意事項を付したうえで、不具合事象として、

- ① 傾斜（壁、柱、床）
- ② ひび割れ（壁、柱、天井、床、はり、屋根、基礎）
- ③ 欠損（壁、柱、天井、床、はり、屋根、基礎）
- ④ 破断または変形（壁、柱、天井、床、はり、屋根）

を具体的に列挙している。たとえば、壁、柱または床の傾斜については、「1000分の6以上の

(18) 高木佳子「住宅紛争処理体制に期すこと」『住宅』48巻8号、1999.8、pp.22-25。

(19) 表4の「制度実施後の累計」から「平成17年度計」を控除した平成16年度末の累計である。

(20) 『平成17年度 国土交通白書』2006、p.131。

(21) 平成12年建設省告示第1653号

(22) 住宅紛争処理機関によるあっせん、調停などの紛争処理は、両当事者間の合意を前提として、紛争処理委員の柔軟な判断によって解決を目指すものであるから、紛争処理の方法を法的に拘束するような技術的基準を定めることはその性質になじまないため、参考となるべき技術的基準と位置づけている。（伊藤滋夫『逐条解説 住宅品質確保促進法』有斐閣、1999、pp.185-186.）

勾配の傾斜が発生している場合には、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高い」、「1000分の3以上、1000分の6未満の場合には、可能性が一定程度存する」、「1000分の3未満の場合には、可能性が低い」と定めている。

なお、法案検討段階において、一定以上の床の傾斜や壁の亀裂などの不具合事象が発生した場合には、基礎や柱などの基本構造部分に瑕疵があることを法律上推定することにより、瑕疵の不存在に関する立証責任を住宅の供給者に転換することが検討されたが⁽²³⁾、瑕疵推定基準の法定化については、供給者側、消費者側双方から異論が出された。供給者側からは、「瑕疵を推定できる高度の蓋然性を満たしているとは考えられない」、「単一の事象で瑕疵を推定するのは技術的に難しい」、「瑕疵がないことを立証するために、瑕疵があると主張している買主の住戸を調査することは困難」などの意見が、また、消費者側からは、「この数値に達しなければ傾きや亀裂が生じて問題なしのお墨付きを供給者に与えてしまう」との意見⁽²⁴⁾が出された。

このような議論の結果、瑕疵推定基準としての法定化は見送られたが、その技術的な検討成果は、上述の住宅紛争処理機関による紛争処理の参考となるべき技術的基準として位置づけられることとなった。

5 瑕疵担保責任の特例

民法第638条に定める土地の工作物に関する請負契約に伴う瑕疵担保責任（無過失責任）は、住宅以外の建築物や住宅の増改築をも対象とし、その存続期間も構造に応じて石造、金属造等の

建物は10年間、また、木造等の建物は5年間とされているものの、当事者間の合意により短縮が可能と解釈されており、一般的には2年間とされていることが多い。

しかし、① 3年目以降に瑕疵が顕在化するケースも多く、特に構造耐力上主要な部分及び防水上有効な部分に通常の劣化に起因して不具合が発生することは少なくとも10年程度では想定されないこと、② 諸外国では10年間の保証が一般的であること、③ 一部の住宅生産者が比較的長期間の瑕疵保証を行っていることなどを踏まえ、品質確保法では、民法の特例として、また、契約自由の原則の制限であることにかんがみ、対象を新築住宅の構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分に限ったうえで、10年間の瑕疵担保責任（注文主からは、修補、損害賠償の請求）を法定し、かつ、その期間の短縮や責任範囲の限定など注文主に不利となる特約は無効（注文主保護のための片面的強行規定）としている⁽²⁵⁾（「品質確保法」第87条）。

なお、住宅の売買契約についても10年間の瑕疵担保責任（買主からは、修補、損害賠償、契約解除の請求）と買主に不利となる特約の無効を定めている（「品質確保法」第88条）。

III 瑕疵担保責任の実効性確保

1 住宅性能保証制度創設の経緯

（財）住宅保証機構が実施している住宅性能保証制度は、住宅を取得する者の住宅の品質、性能に対する関心、ニーズの高まりとアフターサービスに関するトラブルなどに対して、大手ハウスメーカーのように自社保証では対応できない

⁽²³⁾ 前掲注(8), pp.27-32.; 伊藤 前掲書, pp.9-10.

⁽²⁴⁾ 「消えた瑕疵推定基準」『日経アーキテクチャー』638号, 1999.4.19, pp.23-24. を参照。なお、同誌で、瑕疵推定基準案作成に携わった上杉啓住宅瑕疵保証研究会技術部会座長は、素案の数値について、「供給者側からも消費者側からも文句をつけられたということは、実はちょうど妥当な水準だったのかもしれない」と振り返っている。

⁽²⁵⁾ 伊藤 前掲書, pp.228-232. 参照

信用力の乏しい地域の零細な工務店から、第三者による客観的な保証制度の創設についての要望を受けて、消費者保護と住宅供給業者の健全な育成を目的として、昭和55年からの試験運用を経て、昭和57年度に創設されたものである⁽²⁶⁾。

この制度は、創設の経緯から地域の工務店が建設する戸建住宅を中心に利用されたが、平成5年度からは共同住宅を対象に加え、さらに、品質確保法によりすべての新築住宅の供給者に対して10年間の瑕疵担保責任が義務付けられることにともない、法案審査における議論⁽²⁷⁾を踏まえ、中小企業である住宅供給業者を対象とした瑕疵保証円滑化基金の設置、住宅供給業者の倒産等により責任が果たされない場合には住宅引渡し後2年間の免責期間中であっても保証対象とすること、などの制度の充実を図った。

なお、(財)住宅保証機構では、上記の住宅性能保証のほか、住宅の着工から完成までの契約履行を対象とした住宅完成保証、売買される既存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を対象とした既存住宅保証、住宅が建設される地盤の不同沈下を対象とした地盤保証も行っている。

2 住宅性能保証制度の概要

住宅性能保証制度は、住宅建設業者や住宅販売業者が、品質確保法で定められた瑕疵担保責任を適正かつ確実に履行できるよう、(財)住宅保証機構が保険を活用して支援する制度で、その骨子は以下の通りである。

- ① 機構は、制度を利用しようとする住宅建設業者または住宅販売業者の申請を受け、これを審査した上で、登録業者として登録する。
- ② 登録業者は、住宅の着工前に住宅の登録

を機構に申請し、機構は、申請された住宅の工事現場の審査を行う。なお、機構が定める性能保証住宅設計施工基準を遵守していることが、住宅の登録及び保険金等の支払いの条件となっている。

- ③ 現場審査は、戸建住宅については基礎の配筋工事完了時と屋根工事完了時に、共同住宅については基礎の配筋工事完了時、中間階床の配筋工事完了時及び屋根の防水工事完了時に行われる。
- ④ 機構は、審査に合格した住宅を保証住宅として登録し、10年保証の対象である構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に関する瑕疵の修補に備えて住宅瑕疵保証責任保険に付保する。なお、住宅瑕疵保証責任保険普通保険約款により、保険契約者、被保険者、保証対象者もしくは保証住宅の建設工事にかかる請負業者またはそれらの者と雇用契約のある者の故意もしくは重大な過失により生じた損害については、保険金は支払われない⁽²⁸⁾。
- ⑤ 登録業者は、機構の定める保証約款に基づき、住宅取得者に対して、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に関する10年間の担保責任（長期保証）と設備の不良、タイルの剥離などその他の部分の不具合に関する担保責任（1-2年の短期保証）を保証する旨を記載した保証書を交付する。
- ⑥ 登録業者は、住宅取得者が保証住宅を他に譲渡した場合には、その譲受人に対して④と同様の保証を行う。
また、住宅性能保証制度利用に要する費用及び保険金の給付の概要は以下の通りである。
- ① 制度を利用するための業者登録料は、新

⁽²⁶⁾ 「仲介実務にどう生かす？住宅保証制度」『月刊不動産流通』24巻3号、2005.9、pp.32-39.

⁽²⁷⁾ 第145回国会衆議院建設委員会議録第15号、平成11年6月11日、pp.4,19.

⁽²⁸⁾ 第7回構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会提出資料4「財団法人住宅保証機構からの提出資料」

国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/kozogiso/060227-.html>>

規登録が3万1,500円、1年ごとの更新登録が2万6,250円である。

- ② 戸建住宅の場合、損害率10%未満の登録業者の住宅の登録料率は、住宅価額の0.5189%（住宅価額1,600万円の場合8万3,020円）である。なお、登録料率は、登録業者の損害率、業者登録継続年数、前年の住宅登録戸数により最大0.3987%（同6万3,790円）まで割り引かれる。共同住宅の場合は、住棟価額に登録料率0.1644%を乗じた額に定額の15万7,500万円を加えたもの（住棟価額4億円の場合81万5,100円）を登録料としている⁽²⁹⁾。
- ③ 品質確保法の適用に伴い、中小業者の制度利用を容易にするため、国庫補助金、登録業者の参加金等により瑕疵保証円滑化基金を設置し、より安い住宅登録料（約16%割引）で保証することとしている。
- ④ 保証開始から3年目以降の8年間に長期保証の対象となる事故が発生し、登録業者が修補した場合、修補費用から免責金額10

万円を控除した額の80%に相当する金額が、保険金等として登録業者に支払われる。なお、当初の2年間を保険適用の対象外としているのは、登録業者のモラルハザードを防止する観点からである。

- ⑤ 倒産等の事由で登録業者による保証責任が履行されない場合には、機構が、住宅所有者に直接保険金等を支払う。この場合の支払い保険金は、修補費用から免責金額10万円を控除した額の95%に相当する金額であり、また、保証開始当初の2年間であっても支払いを行う。

3 住宅性能保証制度の利用状況

瑕疵担保責任の実効性を確保するための住宅性能保証に関しては、従来は上述の(財)住宅保証機構が実施する制度のみであったが、民間機関による建築確認・検査や住宅性能評価に関する制度の導入に伴い、今日ではこれらの民間機関と提携した民間保証会社によっても同様の保

表5 住宅性能保証制度の活用状況

	平成10年度	平成17年度	累計（S55～H17）
新設着工戸数（A）	1,179,536	1,248,807	35,078,462
住宅性能保証制度登録住宅戸数（B）	68,969	96,790	1,093,461
うち基金利用（C）	—	53,746	362,410
B/A	5.8%	7.8%	3.1%
C/A	—	4.3%	1.0%

（参考）民間の保証制度を含む活用状況（平成17年度）

	戸 建	共 同 等	計
新設住宅着工戸数（A）	495,892	752,915	1,248,807
住宅性能保証制度登録住宅戸数（B）	151,395	9,284	160,679
（財）住宅保証機構	89,110	7,680	96,790
民間保証会社*	62,285	1,604	63,889
B/A	30.5%	1.2%	12.9%

※(財)住宅保証機構以外に、同様のサービスを提供する民間保証会社が存在。

なお戸建・共同等別の集計を行っていない民間保証会社（一社）分については戸建に計上した。

（出典）第2回住宅瑕疵担保責任研究会

国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpo/dai2/kashitanposan2-1.pdf>>

(29) (財)住宅保証機構作成パンフレット『住まいの安全をサポート』及び第1回住宅瑕疵担保責任研究会提出資料4「住宅性能保証制度の概要」参照。国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpo/dai1/kashitanpo1-4.pdf>>

証サービスが提供されている。

しかしながら、平成17年度の住宅性能保証制度の活用状況は、表5の通りであり、民間保証会社によるものを含めても新設住宅着工戸数に占める割合は12.9%に過ぎない。また、保証制度を活用している住宅の種別では、戸建住宅が大部分を占めており、平成17年度の登録数約16.1万戸の内訳は、戸建住宅が約15.1万戸であるのに対して、共同住宅はわずかに約0.9万戸である。

なお、(財)住宅保証機構が実施している住宅性能保証制度の平成18年3月末現在の利用状況⁽³⁰⁾は、登録業者数3万9,992社、住宅登録数109万3,461戸であり、その大部分は戸建住宅である。過去の利用状況の推移をみると、平成7年の阪神淡路大震災、平成11年の品質確保法の制定を契機として戸建住宅の利用が大きく増加した時期があった。

このたびの構造計算書における耐震強度偽装問題の発覚以降は、マンションなど共同住宅の利用件数が著しく増加している⁽³¹⁾ことが特色である。

4 イギリス、フランスの瑕疵保証制度⁽³²⁾

(1) イギリスの住宅保証制度

イギリスの大部分の新築住宅に対する保証は、非営利の民間機関である全国住宅協議会 NHBC (National House Building Council) により行われており、わが国の (財)住宅保証機構の住宅性能保証制度は、これをモデルとして構築されたものである。

NHBC の住宅保証制度を利用するにはまず業者登録が必要であり、住宅建設販売業者は技術能力と経営状況について、開発業者は経営状況について、それぞれ審査を受けたうえで登録され、開発業者が住宅供給を行う場合は登録済みの住宅建設販売業者に建設させなければならない。また、NHBC は、独自の設計施工基準を定めて、登録業者にこれに従って住宅を建設する義務を課すとともに、設計審査、現場検査を実施している。

保証制度の対象となるのは、これらの業者が NHBC に登録した住宅であり、保証内容には履行保証と品質保証とがある。履行保証は、請負業者の倒産等により住宅が完成しなかった場合、NHBC が、前渡し金や未回収金の支払いまたは完成のための工事を行うものであり、また、品質保証には、長期保証、短期保証及び建築規制保証がある。

長期保証は、構造上の欠陥、地盤沈下による損傷を保証するもので、保証期間は10年で、当初2年間の保証者は住宅の建設販売事業者(事業者倒産等の場合は NHBC) であるが、3年目以降の保証者は NHBC であり、住宅の建設販売業者は責任を負わない。また、保証は住宅に付属しており、所有権が移転しても保証責任は存続する。

短期保証は、通常の損耗、収縮、結露や使用者の過失による損耗を除き、あらゆる欠陥を住宅の建設販売業者が無償で修補するもので、保証期間は2年間である。ただし、倒産等により業者が保証しなかった場合は、NHBC が履行

⁽³⁰⁾ (財)住宅保証機構ホームページ <[http:// www.ohw.or.jp](http://www.ohw.or.jp)>

⁽³¹⁾ 共同住宅の住宅性能保証制度利用は、戸建住宅に比べて絶対数は少ないものの、平成17年12月は1,223戸(前年同月比55%増)、平成18年1月は1,109戸(同48%増)、2月は1,612戸(同177%増)となっている。(第1回住宅瑕疵担保責任研究会提出参考資料3「住宅の性能にかかる相談および制度の活用状況」参照。国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpo/dail/kashitanposan1-3.pdf>>)

⁽³²⁾ 松本光平「諸外国の住宅保証制度と性能表示制度」『ジュリスト』1159号、1999.7.1, pp.38-45.;「世界の住宅性能保証制度」(財)住宅保証機構ホームページ <<http://www.ohw.or./material/matsu.html>>;第1回住宅瑕疵担保責任研究会提出資料8「各国の住宅性能保証制度」参照。国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpo/dail/kashitanpo1-8.pdf>>

する。

建築規制保証は、NHBCが建築規則（わが国の建築基準法に相当する公法）に基づく認定検査人として建築規制（地方自治体の建築許可の代替）を実施した住宅のみが対象であるが、建築規則に不適合の部分があった場合、NHBCが10年間、その是正をするものである。

これらの保証に要する費用は保険で賄われるが、現在はNHBCが自ら保険会社となっている。保険料には住宅登録料の一部が当てられ、住宅登録料は、保証事故率が小さく、供給実績が多い業者が小額になるよう設定されている。

このNHBCによる保証制度の普及には、1968年に住宅金融会社協会がNHBCの保証を受けた住宅でなければ購入資金を融資しない、と決定したことが大きく影響したといわれている。

なお、1984年の建築規則改正により、地方自治体とNHBCとが競争的に建築許可を行うこととなり、地方自治体も自らが建築許可した住宅について、保険会社と提携して品質保証する制度を実施している。

(2) フランスの住宅保証制度

フランスでは、民法（ナポレオン法典）により、建造物の構造の瑕疵について建築家または建設業者に10年間の修補責任（強行規定）を課していた。1928年にはこの責任を経済的に担保するための保険が販売され、この保険制度との関連で、現場検査制度及び建設業者の格付け制度が発展した。しかし、紛争処理に関する裁判の長期化とその間欠陥が放置されるという問題が生じ、1978年にスピネッタ法と一般に呼ばれている「建築分野における責任及び保険に関する1978年1月4日付法律第78-12号」により迅速な修補を目的とする制度改正が行われた。

現行制度は、二重の強制保険制度により構成されている。一つは、建築家、建設業者、建売業者などの民法上の10年間の修補責任を負う関係者全員に加入強制する強制責任保険であり、

他の一つは、建築主の費用負担による建築主のための設計、施工段階における技術審査を義務付けた上で、建築主に加入強制する強制損害保険（物保険）である。なお、不動産開発業者は、建築物の建築主であると同時にその販売業者でもあるので、二つの強制保険の双方に加入することを義務付けられている。

この物保険の機能は、10年責任の対象となる損害が発生した場合、鑑定人の調査に基づき、まず建築物所有者に遅滞なく修補費用を支払うこと、いわば立替払いの役割である。これにより欠陥が迅速に修補されることとなる。その後、物保険の保険者が建築物所有者に代位して、その損害について真の修補責任を負うべき関係者に対して求償権を行使して責任追及を行う。裁判等により建築家、建設業者等の責任問題が決着すれば、責任を負う者はその費用を自己が加入している強制責任保険から支払うこととなる。

強制責任保険で保険者が免責される場合は、不可抗力による事故のほか、被保険者の故意または詐欺による事故であり、被保険者の技術基準違反、検査不合格等は失権事由とされている。また、強制損害保険で保険者が免責される場合は、不可抗力による事故のほか、保険契約者または被保険者の故意または詐欺による事故である。

なお、強制損害保険の保険料は、その建築物に関する工法、構造、材料や地盤の状況などにより決定され、また、強制責任保険については、これらのほか業者の事故歴などの実績も考慮して決定される。

5 瑕疵担保責任履行に関する検討課題

施工者及び売主は、品質確保法により、10年間の瑕疵担保責任を義務付けられているが、今回の構造計算書偽装事件では、施工者及び売主に十分な資力がない場合、または、破産した場合には、その責任を事実上果たすことができず、担保責任の実効性には限界があることが明らかになった。

このような事態を踏まえ、社会資本整備審議会建築分科会は、平成18年2月24日の「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方 中間報告⁽³³⁾」において、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行を確保するための瑕疵担保責任保険は既に存在するが、その利用が任意であることもあって、平成16年度の利用率は約1割にとどまっており、住宅の購入者等の保護を図るため、住宅の売主等による瑕疵担保責任保険への加入等瑕疵担保責任の履行の実効を確保するための措置を講じる必要があると指摘した。

また、国土交通大臣の私的諮問機関として開催された「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」は、平成18年4月6日、① 任意の制度の瑕疵担保責任保険を義務化すべきである、② 一律の義務付けはモラルハザードを起こすおそれがあり、瑕疵の発生状況、保証能力などの売主情報を開示の上、消費者の選択に委ねるべきである、③ 保険の必要のない業者にまで義務付けるよりも、保険コストをよりよい設計施工にまわすべきである、などの意見を紹介したうえで、国土交通省において、諸外国の制度も参考にして適切な保険制度を創設することを期待する旨の報告書⁽³⁴⁾を提出した。

他方、上智大学の山崎福寿教授は、住宅の安全性を確保するために次のような保険制度と情報開示システムの活用を提案している⁽³⁵⁾。

- ① 住宅の建築主（販売会社）が住宅の構造上の瑕疵について自らの保険料負担で保険に加入する制度を導入する。
- ② リスクを負担する保険会社は、住宅の安全性について自ら検査する必要に迫られ、さらには瑕疵の発生度等に応じて施工会社や設計士のランク付けを行うことになる。

③ 履歴の悪い施工会社や設計士が関与した住宅の保険料は高騰することとなるので、施工業者等には良い品質の住宅を建設するインセンティブが働くこととなる。

④ 情報開示システムとして建築物登録制度を創設し、検査結果、保険加入の有無などを登録して誰でも住宅の安全性を確認できるようにすれば、住宅の安全性に応じた価格で市場評価されることとなり、住宅の建築主には検査を受け、その結果を登録することに強いインセンティブが働くこととなる。

これらの瑕疵担保責任の履行の実効性確保に関する議論の主要な検討課題は、① すべての住宅とその売主等に保険への加入を義務付けるか、② 安定的かつ円滑に運営できる保険制度として仕組めるか、③ 保険料の負担者である住宅事業者や購入者の理解が得られるか、また、その公平が確保できるか、④ 瑕疵のある住宅の供給を抑止するのに有効な仕組みであるか、⑤ 保険制度以外に実効性を確保する仕組みがあるか、などであり、下記のように各界から多様な意見が出されている⁽³⁶⁾。

保険加入の義務付けに関連しては、今回の事件のように住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行が期待できない場合の住宅購入者の保護のためには、義務付けが必要であるとする意見に対して、住宅事業者の間で費用負担の移転とモラルハザードを招くおそれがあること、粗悪な住宅の瑕疵担保責任の履行費用は最終的にはすべての購入者が幅広く負担することとなることなどの理由により、保険の必要性は住宅事業者や消費者の判断に委ねるべきであるとの意見がある。また、住宅事業者からは、消費者との請

⁽³³⁾ 前掲注(1) 参照。

⁽³⁴⁾ 国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/kozogiso/iinkai.html>>

⁽³⁵⁾ 「住宅の安全性確保 保険と情報開示を活用」『日本経済新聞』2005.12.22；「保険活用と情報開示 急げ」『読売新聞』2006.4.27；山崎福寿・瀬下博之「耐震強度偽装問題の経済分析」『日本不動産学会誌』19巻4号，2006.4，pp.16-23. 参照

負契約により建設する注文住宅とマンション等の分譲住宅とは差を設けるべきである、保険がなくとも自社の保証で対応できる、保険料等が異常に高額になるとすればその負担が懸念される、などの意見が出されている。

安定的な保険制度の構築に関連しては、瑕疵の発生頻度などの基礎データがなく、リスクが巨大で不透明である、モラルハザードを招かないためには故意・重過失を保険で担保するのは適切ではない、政府による再保険や基金の創設などの支援策が必要である、保険のほかに銀行による保証、業界団体による自主保証、供託制度なども活用すべきである、などの意見が出されている。

このような状況のもと、現在国土交通省においては、平成18年4月に住宅瑕疵担保責任研究会を設置し、新築住宅の売主等に課せられた瑕疵担保責任履行の実効を確保するための具体的な仕組みについての技術的な検討を行っているところである。

おわりに

構造計算書の偽装により耐震強度の低いマン

ションやホテルなどが多数建設されていた事実は、関係者に大きな衝撃を与えた。マンションの販売現場では、来場者から構造設計や耐震性に関する質問が相次ぎ、また、販売業者側も構造設計を担当した建築士による安全性の説明を積極的に行うなど、住宅の安全性に対する関心と信頼回復に向けた緊張感の高まりがみられる。他方、既存のマンションでも構造計算書の確認を専門家に依頼するなど、自らの住まいの安全性を再確認し、不安を払拭しようとする動きが広がっている。

住宅の品質の確保と瑕疵担保責任の履行の確保を目的とした住宅性能表示制度や住宅性能保証制度についても、今回の構造計算書偽装事件の直後から特にマンションなどの共同住宅について利用件数が著しく増加している。このことは、住宅の購入予定者、販売業者、設計、施工に関わる者などすべての人が、住宅の安全性と、もしものときに確実な保証を履行できること、そして受けられることに強い関心を寄せている証左であり、さらにこの動きが広く浸透し、かつ、持続することを期待したい。

(やぎ としあき 国土交通調査室)

(平成18年6月21日脱稿)

36) 「社会資本整備審議会建築分科会第5回基本制度部会議事概要」国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/architecture/kihonseido/images/060424.pdf>>

「社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会中間報告案に対するパブリックコメント」国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpo/dai1/kashitanposan1-2.pdf>>

「激震構造設計偽装 賠償保険の強制加入求める声」『日刊建設工業新聞』2006.2.21, ; 「瑕疵担保保険義務化の対象範囲で対立も」『日刊建設工業新聞』2006.2.24, ; 「履行確保を義務化」『住宅新報』2006.2.28, ; 「保険義務化は見送り」『住宅新報』2006.3.21, ; 「不可欠になる瑕疵担保責任保険」『日経アーキテクチャー』819号, 2006.3.27, pp.67-69. ; 「保険『引き受け』できる環境整備が不可欠」『日経アーキテクチャー』821号, 2006.4.24, pp.20-21. 参照