

「請負人の瑕疵担保責任」

参考文献：(株)不動産流通研究所

請負契約では、契約の対象となった物に後日、瑕疵(かし)があることが判明した場合には、請負人は損害賠償等の法的責任を負わなければならない場合がある。

このように、売主や請負人が負うべき損害賠償等の責任を「瑕疵担保責任」と呼んでいる(「瑕疵」は「欠陥」の意味である)。

「瑕疵担保責任は任意規定」

実態は、請負人ごとに独自の保証内容を設定しており、瑕疵担保責任が事実上非常に限定されていることが、欠陥住宅問題の発生原因の一つ

瑕疵担保責任は、請負契約については民法第 638 条等で規定されている。しかしながら民法第 638 条等は任意規定であるので、住宅の建築請負契約の実務では、請負人が瑕疵担保責任を負う期間を 2 年などの短い期間に設定するのが通例となっている。実際は、会社ごとに独自の保証期間、保証内容を設定するため、実際には、注文者と締結する契約書の内容、特約の内容の範囲でしか保証されないことになる。

このように請負人の瑕疵担保責任が事実上非常に限定されていることが、欠陥住宅問題の発生原因の一つであると考えられている。

「平成 12 年品確法も、新築住宅が対象」

こうした状況を改善するため、平成 12 年住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)第 87 条では「住宅を新築する建設工事の請負契約においては、請負人は、注文者に住宅を引き渡した時から 10 年間にわたって、構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分に関する瑕疵担保責任を必ず負う」と規定した。

これは、住宅の主要部分について請負人が 10 年間にわたり瑕疵担保責任を負うことを義務付けることで、住宅の注文者を強く保護する規定である。

このような「品確法における請負人の瑕疵担保責任」の具体的な内容は次のとおりである。

「大規模修繕工事は適用外」

1. 適用対象は住宅を新築する工事のみである。

品確法では、請負人が10年間にわたり瑕疵担保責任を負うことを義務付けているが、この対象となるのは「住宅を新築する工事」のみである。

従って、住宅の大規模修繕工事については、たとえその工事により住宅に欠陥が発生したとしても、品確法第87条は適用されない。この場合は民法第638条等により請負人の責任を追及するほかない。

「品確法以外には民法により請負人の責任追及をする

しかし、任意規定のため、注文者は実質、責任追及は難しい」

2. 品確法の適用対象は「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」のみである。

「構造耐力上主要な部分」や「雨水の浸入を防止する部分」に該当しない部分(例えば住宅の内装など)について欠陥が判明したとしても、品確法第87条は適用されない。この場合は民法第638条等により請負人の責任を追及する。

3. 引渡しから10年が過ぎると、瑕疵担保責任を追及できなくなる。

請負人に対して瑕疵担保責任を追及することができる期間は、引渡しから10年間に限定されている。従って、例えばマンションの外壁に欠陥があり、その欠陥が引渡しから11年後に発見されたとしても、品確法第87条は適用されない。

4. 権利行使期間が終了すると、瑕疵担保責任を追及できなくなる。

瑕疵担保責任を追及するためには、建築物が壊れたときから1年以内に、請負人に対して瑕疵担保責任を追及する必要がある(この1年の期間を「権利行使期間」という)(住宅品質確保法第87条、民法第638条第2項)。

例えば、住宅の引渡しから3年経過した時点で、欠陥に起因する雨漏りが発生したとしよう。このとき注文者は3年経過した時点で建築物が壊れたのだから、雨漏りの発生から1年以内に、請負人に対して欠陥の補修(または損害の賠償)を要求しなければならない。雨漏りの発生から1年を超えたのちに請負人に対して欠陥の補修(または損害の賠償)を初めて要求したとしても、請負人は瑕疵担保責任を負わないのである。

5. 瑕疵担保責任の追及の方法は「瑕疵修補請求」と「損害賠償請求」である。

瑕疵担保責任を追及する方法としては、注文者は請負人に対して、住宅の欠陥の補修工事を要求することができる(これを「瑕疵修補請求」という)。

また判例(昭和54年3月20日最高裁判決)によれば、注文者は請負人に対して、住宅の欠陥の補修

工事が可能な場合であっても、補修工事を要求することなく、その欠陥から生じた損害を金銭で賠償するように要求することができる(これを「損害賠償請求」という)。

従って、注文者は自らの判断で、補修工事と金銭賠償のどちらでも要求することができる。また、補修工事と金銭賠償を組み合わせることもできる。

「品確法の限界が発覚（もちろん民法でも追及できなかった）」

6. 新築住宅でも、請負人が倒産等の場合の対応は、品確法の適用条件内でも、請求できない状況となり、注文者は自己負担で建物を補修しなければならないことになる。

(平成 17 年構造偽装事件発覚により多くのマンション購入者が被害を被り、中には自ら建物解体し建て替えし、二重ローン負担を強いられた人たちがいます。)

これにより、平成 21 年、住宅政策として、消費者保護、注文者・購入者のために制度改正が行われた。国土交通省により「履行法」が施行された。

請負人・売主は、新築住宅の場合、瑕疵保険加入が義務化(或いは供託金)され、瑕疵等の対応をするための資力(お金)確保を強いられた。また、倒産等の場合は、注文者が直接保険金請求できることとした。(性善説ではなく、性悪説として取り扱う方向変換)

リフォーム工事、中古住宅売買、大規模修繕工事においても、瑕疵保険は制度化された。

しかし、新築住宅と異なり、大規模修繕工事などの中古住宅については、瑕疵保険加入は任意となっている。(大規模修繕工事などは、建築確認申請手続きが実質ないため、工事案件と瑕疵保険加入の管理徹底ができないため)

あらかじめ請負人が、大規模修繕工事瑕疵保険に加入していれば、比較的幅広く、補償が受けられる仕組みとなる。共用部分の工事のうち、耐震改修工事、外壁改修工事・防水工事、給排水管路工事、設備工事などが対象となり、工事完了後・基本 5 年間(屋上防水・給排水管路工事などは 10 年延長特約あり)は補修費用を保険で賄えるので、請負人が対応しやすくなり、前記のトラブルを少なくすることができる。(請負人が倒産した場合は注文者が保険金請求ができるメリットもある)

そのためには、注文者側から請負人に対し、大規模修繕工事瑕疵保険に加入(工事内容に応じた特約付帯も随時追加)することをお勧めします。

なぜなら、任意加入のため、請負人は中古住宅の瑕疵保険への加入は消極的です。

「自社の保証で十分だ。今までも問題なくできた。」という。

大規模修繕工事の注文者は管理組合が多いです。

住民の共有財産であるマンションに瑕疵・施工ミスがあった場合、きちんと補修対応されなければ資産価値の下落をうみ、また想定外の費用負担を住民が負わなければならないことになります。

トラブルを防ぐために、少なくとも保証内容・期間を契約書などで明確にしておく必要があります。

工事に問題があった場合にどのように解決するかについて、保証内容や保証期間を契約書・契約約款・保証書などの書面で明確に取り決めをしておくといでしょう。

くれぐれも、過去何もなかったから大丈夫、工事会社を信頼している、管理会社・設計事務所に任せているから大丈夫・・・はやめましょう。

工事はその都度、いろんなことが起こります。

その時の想定をしておくこと。簡単に信用しないことが大切です。

自分のマンションでは、どのリスク対策を選択がベストか考えておくことが重要です。

以上