

# 耐震強度偽装対策立法の完結に向けて

## ～ 特定住宅瑕疵担保責任履行確保等法案 ～

国土交通委員会調査室 よこぜき よういち  
横 関 洋 一

### 1. 構造計算書偽装問題と対策立法

平成17年11月17日に公表された構造計算書偽装問題は、一級建築士が構造計算書を偽装し、多数のマンション等の耐震性に大きな問題を発生させ、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耐震性に対する不安と建築行政や建築界への不信を広げることとなった。

このような事態を踏まえ、政府は、耐震強度偽装対策・防止のための立法措置を急ぎ、昨年の第164回国会（常会）には、建築確認検査制度の見直し等を内容とする「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)」を提出、引き続き秋の第165回国会（臨時会）には、建築士制度の見直し等を内容とする「建築士法等の一部を改正する法律案(閣法第5号)」を提出し、両法律案は、いずれも当該国会で可決、成立した。

そして、今第166回国会に提出された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案（閣法第67号）」（以下「履行確保法案」という。）は、供託又は保険により、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下「住宅品質確保法」という。）の定める住宅瑕疵担保責任の履行のための資力確保を義務付けようとするものである。

#### 構造計算書偽装問題等で明らかになった課題とそれに対する対応



(国土交通省資料)

## 2. 提出の経緯

### (1) 売主の倒産と住宅瑕疵担保責任の不履行

住宅品質確保法は、新築住宅の請負契約及び売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めを置き、これにより住宅の新築工事の請負人及び新築住宅の売主は、当該新築住宅について10年間の瑕疵担保責任を負うこととされている。しかし、今回の構造計算書偽装事案においては、これらの住宅について瑕疵担保責任を負っている売主の倒産により、結果的に瑕疵担保責任が履行されないという事態が生じた。

### (2) 社会資本整備審議会建築分科会の中間報告

構造計算書偽装問題に対応するため、北側国土交通大臣(当時)は、平成17年12月12日、社会資本整備審議会に「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」を諮問した。諮問を受けて、同審議会建築分科会に基本制度部会が設置され、建築確認検査制度や建築士制度の見直しとともに、住宅の売主等の瑕疵担保責任履行のための措置の充実・強化についても議論が行われた。検討結果は、平成18年2月24日、「中間報告」として建築分科会から北側国土交通大臣に提出された。中間報告においては、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旨の指摘がなされた。

### (3) 建築基準法等改正案における宅建業法及び建設業法の一部改正

なお、中間報告の内容は、「早急に講ずべき施策」と「引き続き検討すべき課題」とに大別され、「早急に講ずべき施策」のうち、立法措置を要するものについては、前述の建築基準法等改正案に所要の措置が盛り込まれることとなった。住宅の購入者等の保護を図る観点からは、宅地建物取引業者に対し、瑕疵担保責任の履行に関する保険契約締結等の措置の有無等についての説明及び当該措置の内容を記載した書面の交付を義務付ける、建設工事の請負契約の当事者が瑕疵担保責任等に関する定めをするときは、その内容の請負契約への記載を義務付ける、といった住宅購入者等に対する情報開示のための措置の強化を内容とした宅地建物取引業法及び建設業法の一部改正が盛り込まれた。

### (4) 住宅の売主等に対する保険加入の義務付け等の検討

中間報告では、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旨の指摘がなされたが、住宅の売主等に対する保険加入の義務付け等については、すべての新築住宅を対象とした保険の引受けの実現可能性等についてさらなる検討が必要であったこと等により、引き続きの課題とされた。

なお、瑕疵担保責任の履行の確保に関しては、構造計算書偽装問題を受けて国土交通大臣の私的諮問機関として設けられた「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」(座長：巽和夫京都大学名誉教授)の報告書(平成18年4月)においても、諸外国の制度も参考に、適切な保険制度を創設することを期待する旨述べられているほか、規制改革・民間

開放推進3か年計画（平成18年3月31日閣議決定）においても、住宅の瑕疵による被害者を救済する仕組みの整備を早急に検討し検討し、結論を得ること、その際、被害者救済のための手法について幅広く検討する旨が盛り込まれている。

住宅の売主等による資力確保措置については、より専門的な議論を行うため、国土交通大臣の私的諮問機関として「住宅瑕疵担保責任研究会」（座長：松本光平明海大学名誉教授）が設置され、平成18年4月18日から7月18日までの4回にわたり議論がなされた。その結果、住宅瑕疵担保責任研究会からは、保険、供託などの手法を活用した資力確保措置の制度設計における課題と検討の基本的方向性について具体的な提言がなされた。

#### （5）社会資本整備審議会答申と履行確保法案の提出

また、住宅の売主等による資力確保措置については、社会資本整備審議会でも引き続き議論がなされ、前述の住宅瑕疵担保責任研究会の提言も踏まえ、平成18年7月31日の基本制度部会において「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 - 報告(案) - 」が取りまとめられた。同報告案に対する「ご意見募集」の結果を踏まえて所要の修正を行った後、8月31日、社会資本整備審議会から、「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 - 答申 - 」が北側国土交通大臣に提出された。答申では、保険、供託等の仕組みについて具体的に検討した上で、瑕疵担保責任履行の実効を確保するための相応の資力確保措置を新築住宅の売主等に対し義務付けるべきであるとの指摘がなされた。

こうした経緯を踏まえ、政府部内及び関係各界との協議及び調整が行われ、最終的に履行確保法案として、平成19年3月6日の閣議決定を経て、同日、参議院に提出された。

### 3．住宅品質確保法の制定と瑕疵担保責任の特例

#### （1）制定経緯と3つの目的

住宅品質確保法は、第145回国会に内閣から提出され、同国会において、平成11年6月15日に成立し、平成12年4月1日に施行された。住宅品質確保法は、欠陥住宅の発生防止等の観点から、良質な住宅ストックの整備を推進することが重要な課題となっていることにかんがみ、住宅の品質確保の促進、住宅購入者の利益の保護、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いる。

欠陥住宅という言葉は、経済の高度成長期の住宅政策とともに発生したといわれるが、経済成長に伴う人口の都市への大量流入と住宅の大量供給が行われる中で、手抜き工事による欠陥住宅問題が脚光を浴びることとなった。昭和40年代末には「欠陥プレハブ」という言葉で、昭和52～53年頃には戸建ての「欠陥住宅」問題として、その後は「欠陥マンション」問題が、その時々々の住宅の需要と供給の潮流を反映しつつ社会問題化してきた。

こうした中で、欠陥住宅の取得者の救済・保護を図る上から、民法の瑕疵担保責任に関する規定の限界も認識され、民法の不法行為や債務不履行に関する規定の適用を模索する動きも高まった。しかし、平成7年1月の阪神・淡路大震災における多数の建築物の倒壊や製造物責任法施行後の消費者意識の高まる中、平成10年の第142回国会（常会）の建築

基準法改正案審議における国会論議や千葉県で発生した秋田住宅問題<sup>1</sup>を契機とする欠陥住宅に対する世論のうねりが、民法の特別法の側面を有する住宅品質確保法の制定につながっていったとされる。

## (2) 住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進を図るため導入されたのが、住宅性能表示制度である。この制度は、国土交通大臣が定める日本住宅性能表示基準及び評価方法基準に従い、登録住宅性能評価機関（国土交通大臣が登録した者）が申請者の求めに応じて住宅の性能評価を行い、住宅性能評価書を交付（設計段階と完成段階との2回に分け、それぞれ設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書を交付）するというものである。この制度は、もともと新築住宅を対象としてスタートしたが、建築基準法における強制力ある建築確認・検査制度とは異なり任意の制度である。したがって、利用するか否かは住宅供給者や取得者等の選択によるとされる。また、建築基準法の定める基準がすべての建築物が遵守すべき最低限のレベルであるのに対して、住宅性能表示制度は、建築基準法にない性能（省エネ性、耐久性等）や建築基準法の基準を上回るレベルの性能を要求している。このことから明らかなように、住宅性能表示制度は、建築基準法の要求水準を上回るより高品質の住宅の供給を促進することを目的とする制度といえよう。

## (3) 住宅紛争処理体制の整備

住宅性能評価書（正確には建設住宅性能評価書）を交付された住宅（以下「評価住宅」という。）に係る紛争の裁判外紛争処理機関として、住宅品質確保法が用意しているのが指定住宅紛争処理機関（国土交通大臣が指定した者）である。指定住宅紛争処理機関は、評価住宅に係る建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争のあっせん、調停及び仲裁（紛争処理）の業務を行う機関であり、これによって、住宅に関する紛争の迅速、低廉、かつ的確な処理を図ろうとするものである。指定住宅紛争処理機関として、現在、全国52の弁護士会が指定されている。なお、同機関の紛争処理の対象はあくまでも評価住宅であり、評価住宅以外の住宅に係る紛争の処理を行うものではない。

指定住宅紛争処理機関と併せて、住宅品質確保法は住宅紛争処理支援センターについて規定している。同センターは、指定住宅紛争処理機関に対する費用の助成、情報提供等、紛争処理委員等の研修、住宅の取得契約に関する相談、助言及び苦情の処理等の業務を行う指定公益法人である。また、同センターは、指定住宅性能評価機関から負担金を徴収し、建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争処理の支援等に必要な経費に充てる業務も行っている。なお、住宅紛争処理支援センターとして、現在、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが指定されている。

## (4) 新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例

住宅の建設工事に係る請負契約及び住宅の売買契約についても、もともと、それぞれ民法の請負及び売買の規定が適用されている。住宅品質確保法は、新築住宅について民法の

規定する瑕疵担保責任の特例を規定するものである。したがって、住宅品質確保法の瑕疵担保責任の特例に関する規定が適用される限りにおいて、民法の瑕疵担保責任に関する規定の適用は排除されることとなる。

住宅品質確保法の新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例の要諦は、すべての新築住宅について瑕疵担保責任の期間を最低10年間とし、これを強行規定としたことである。住宅の瑕疵担保責任の期間については、それまで2年間程度で契約される例が多かったとされる<sup>2</sup>ことを考えれば、大幅な期間の延長ということができよう。なお、特例の対象は、住宅のうち構造耐力上主要な部分 又は雨水の浸入を防止する部分（以下「構造耐力上主要な部分等」という。）であり、それ以外の部分については、民法の瑕疵担保責任に関する規定が適用されることとなる。また、構造耐力上主要な部分等の瑕疵であっても、構造耐力性等に影響がない場合においては、特例の対象とはならないこととされている。

なお、瑕疵とは契約上予定されている内容を欠いていることをいうが、住宅品質確保法は、請負においては「瑕疵」、売買においては「隠れた瑕疵」としている。この点については、民法の規定が踏襲されている。

「構造耐力上主要な部分」：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。

「雨水浸入防止部分」：次に掲げるもの。

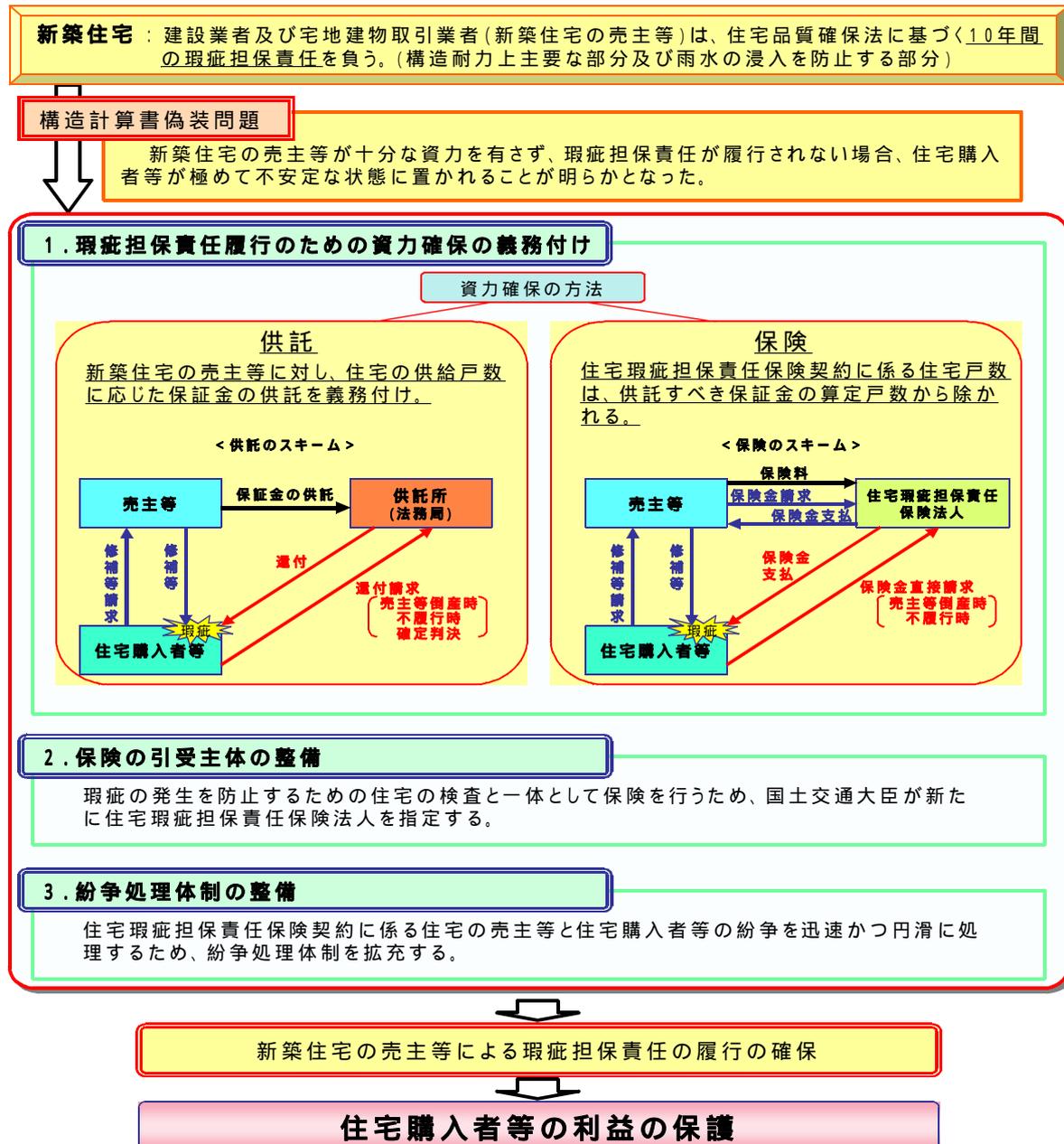
- ・ 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
- ・ 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

瑕疵担保責任の内容については、基本的に民法の規定する瑕疵担保責任であるが、住宅品質確保法は、請負及び売買のいずれについても等しく、瑕疵修補請求、瑕疵修補に代わる賠償請求、瑕疵修補と共にする賠償請求、の3つの請求を認めることとした。このため、の瑕疵修補請求は、売買については民法上規定はないが、住宅品質確保法では明文でこれを認めることとしたものである。なお、契約解除権について民法は、建物その他の土地の工作物の請負契約についてはこれを認めず（民法第635条ただし書き）、売買契約については「契約の目的を達せないほどの瑕疵」がある場合にはこれを認めているが、この点について、民法の規定が適用されることとなる。しかし、瑕疵担保責任の期間が10年とされたことにより、売買契約における解除権の行使の可能性は著しく高まると予想された。

#### 4. 履行確保法案の概要

##### (1) 特定住宅瑕疵担保責任

履行確保法案の内容を一言で言えば、住宅品質確保法で規定された住宅瑕疵担保責任履行のための資力の確保を図るため、瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険の締結によって義務付けようとするものである。履行確保法案の題名に「特定住宅瑕疵担保責任」という用語が用いられているが、これは正に住宅品質確保法で規定されている住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任及び新築住宅の売主の瑕疵担保責任のことを指している。履行確保法案のポイントは下図のとおりである。



(国土交通省資料)

なお、履行確保法案では、保証金の供託又は保険の締結の義務を課せられているのは建設業者（建設業法第2条第3項に規定する者）及び宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第2条第3号に規定する者）であるが、これらの義務は、請負人及び売主のうち、業として当該行為を行っている者に限定するのが妥当であるとの趣旨によるものである。

特定住宅瑕疵担保責任が、住宅品質確保法に規定する住宅瑕疵担保責任を意味するところから、対象住宅は新築住宅であること、対象部分は住宅の構造耐力上主要な部分等であること、期間は10年であること、責任の内容は、瑕疵修補請求、瑕疵修補に代わる賠償請求、瑕疵修補と共にする賠償請求ということになる。なお、瑕疵自体については、建設業者については「瑕疵」、宅地建物取引業者については「隠れた瑕疵」ということになる。

## （2）住宅建設瑕疵担保保証金・住宅販売担保保証金の供託の義務付け

履行確保法案では、保証金の供託について、建設業者の行う住宅建設瑕疵担保保証金の供託と宅地建物取引業者が行う住宅販売瑕疵担保保証金の供託とを別個に規定しているが、規定内容はほぼ同一であるので、ここでは建設業者の行う住宅建設瑕疵担保保証金の供託についてのみ説明することとしたい。

### ア 瑕疵担保保証金の供託

建設業者は、年2回の基準日（3月31日、9月30日）において、その基準日前の過去10年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅の総戸数に対応した金銭等を、住宅建設瑕疵担保保証金として供託していなければならないこととしている。なお、住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の義務を課す規定の施行の日から10年を経過する日までの間は、住宅建設瑕疵担保保証金の額の算定の基礎となるのは、履行確保法案による供託義務の施行の日から基準日までの間に引き渡した新築住宅としている。

供託すべき住宅建設瑕疵担保保証金の金額については、履行確保法案の別表に定める金額の範囲内（下表参照）で、政令で定める方法により算定することとしている。その際、当該建設業者が過去10年間に発注者に引き渡した新築住宅の総戸数をその算定の基礎とすることとしているが、この戸数の対象からは、当該建設業者が後述の住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅を除くこととしている。このため、仮に10年間に発注者に引き渡した新築住宅のすべてについて住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した建設業者については、供託すべき住宅建設瑕疵担保保証金の金額はゼロということとなる。

その他、建設業者の義務として、基準日ごとに、住宅建設瑕疵担保保証金の供託

及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならないこととしている。なお、供託義務を負う建設業者は、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をし、その供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約を締結してはならないこととしている。

表 瑕疵担保保証金の額の範囲

区 分			瑕疵担保保証金の額の範囲		
超	～	以下	超	～	以下
	～	1戸		～	2,000万円
1戸	～	10戸	2,000万円	～	3,800万円
10戸	～	50戸	3,800万円	～	7,000万円
50戸	～	100戸	7,000万円	～	10,000万円
100戸	～	500戸	10,000万円	～	14,000万円
500戸	～	1,000戸	14,000万円	～	18,000万円
1,000戸	～	5,000戸	18,000万円	～	34,000万円
5,000戸	～	10,000戸	34,000万円	～	44,000万円
10,000戸	～	20,000戸	44,000万円	～	63,000万円
20,000戸	～	30,000戸	63,000万円	～	81,000万円
30,000戸	～	40,000戸	81,000万円	～	98,000万円
40,000戸	～	50,000戸	98,000万円	～	114,000万円
50,000戸	～	100,000戸	114,000万円	～	189,000万円
100,000戸	～	200,000戸	189,000万円	～	329,000万円
200,000戸	～	300,000戸	329,000万円	～	459,000万円
300,000戸	～		459,000万円	～	1,200,000万円

(注) 瑕疵担保保証金の額は、基準日における新築住宅(住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅を除く。)の合計戸数の別表の上欄(本表では左欄)に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄(本表では右欄)に掲げる金額の範囲内で、建設新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵及び第95条第1項に規定する隠れた瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(「基準額」)以上の額とする。

(履行確保法案別表から作成)

## イ 瑕疵担保保証金の還付

一方、建設業者から新築住宅の引渡しを受けた発注者は、建設業者が特定住宅瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅の構造耐力上主要な部分等に瑕疵が判明したことによって損害を受けた場合、その損害賠償請求権に関して、建設業者が供託している住宅建設瑕疵担保保証金から優先弁済を受ける権利を有し、他の一般債権者に先立って供託された瑕疵担保保証金の還付を受けることができることとされている。

発注者が還付を受けることができる場合としては、

建設業者は倒産していないが、裁判等によって瑕疵に基づく損害賠償請求権について強制執行し得る債務名義を取得したとき

和解等によって業者側が損害賠償責任の存在及び内容を公正証書等によって認めており、当事者間で争いが無いことが証明される場合

個人である業者の死亡や法人である業者の倒産等によって、損害賠償責任の履行が困難と認められる場合

が規定されている。

## (3) 住宅瑕疵担保責任保険制度

### ア 住宅瑕疵担保責任保険制度の創設

建設業者は、発注者に引き渡した新築住宅について、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結している場合にあっては、当該新築住宅に係る住宅建設瑕疵担保保証金の供託は免除される。すなわち、建設業者に、供託か保険かの選択を認めていることになる。これは、宅地建物取引業者に関しても同様であり、買主に引き渡した新築住宅について、保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している場合にあっては、当該新築住宅に係る住宅販売瑕疵担保責任保証金の供託は免除される。なお、以下の住宅建設瑕疵担保責任保険に関する記述は、ほぼそのまま住宅販売瑕疵担保責任保険に当てはまる。

さて、「責任保険」とは、一般に、被保険者が第三者に対し一定の給付をする責任を負った場合に、その損害を填補する保険である。我々に身近な責任保険には、自動車損害賠償責任保険がある。自賠責保険制度においては、自動車事故の加害者が被害者に損害を賠償した場合に、保険会社が加害者にそれを填補するための保険金を支払うのが原則型である。

建設業者が締結することとなる住宅建設瑕疵担保責任保険契約においても、建設業者が保険法人に保険料を支払い、建設業者が特定住宅瑕疵担保責任を履行した時に、保険法人が当該建設業者の損害を填補するための保険金を支払うものとして制度設計されている。ただし、建設業者が相当の期間を経過しても特定住宅

瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者の請求に基づき、保険法人が直接に発注者の損害を填補することも認めている。

その他住宅建設瑕疵担保責任契約については、

- 損害を填補する保険金額が2,000万円以上であること、
- 新築住宅の発注者が建設業者から当該住宅の引渡しを受けた時から10年以上有効であること、
- 国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除できないこと、
- 建設業者及び発注者の利益の保護のために必要なものとして国土交通省令で定める基準に適合すること

が要件とされている。で定める国土交通省令で定める基準として、填補率などが予定されている。なお、瑕疵について建設業者の故意・重過失がある場合の保険法人の免責については、保険法人の約款で定められることが想定されているようである。この場合、建設業者の倒産等により発注者の損害が填補されない時に備えて、保険法人の拠出によるプール金での「基金」の造成が考えられている。

#### イ 住宅瑕疵担保責任保険法人の指定

住宅瑕疵担保責任保険の引受けの業務を行う主体として、保険法人の制度が設けられる。保険法人は、一般社団法人、一般財団法人等の申請により、国土交通大臣が指定することとしている。今回、金融庁の所管に属さない保険法人制度を設けることとしたのは、住宅瑕疵担保責任保険の業務の実施に当たり、住宅検査業務を併せ行わなければならないためとされる。

なお、国土交通大臣による指定制を取ったのは、保険法人は、建設業者・宅地建物取引業者及び発注者・買主の利益を保護するために、保険の引受けを確実に行う必要があることからとされる。そのために必要な業務の実施及び監督に関する規定が履行確保法案に設けられている。

保険法人は、住宅品質確保法に基づく住宅瑕疵担保責任保険の引受けのほか、

- ・ 特定住宅瑕疵担保責任以外の担保の責任に対応した保険契約の引受け
- ・ 保険法人間での再保険契約の引受け
- ・ 住宅の瑕疵の発生の防止及び修補技術に関する調査研究・情報発信

をその業務として行うこととしている。

#### (4) 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争処理体制については、前述の住宅品質確保法に基づく「指定住宅紛争処理機関」と「住宅紛争処理支援センター」の活用を図ることとしており、履行確保法案では、それぞれ業務の特例として規定されている。

#### ア 指定住宅紛争処理機関の業務の特例

住宅瑕疵担保責任保険を付された住宅については、保険金支払いの前提として建設業者と発注者及び宅地建物取引業者と買主との間で瑕疵をめぐる紛争の発生が予想されるため、消費者たる発注者・買主の保護の観点から、適切かつ迅速な紛争解決を目的として、専門の紛争処理機関による対応を措置することが必要である。

このような考えの下に、住宅品質確保法に基づいて指定されている指定住宅紛争処理機関に、住宅瑕疵担保責任保険契約を付された住宅に関し建設業者と発注者との間に生じた紛争等の処理についても、住宅品質確保法に基づく性能評価住宅に係る紛争の場合と同様、あっせん、調停及び仲裁による簡易、迅速な紛争の処理を行わせることとしている。

#### イ 住宅紛争処理支援センターの業務の特例

住宅品質確保法では、指定住宅紛争処理機関による紛争処理をバックアップする機関として住宅紛争処理支援センターが設けられている。今回、指定住宅紛争処理機関の業務の対象として、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の紛争処理を追加することに伴い、住宅紛争処理支援センターの業務についても、当該紛争処理に対する支援を追加することとしている。

具体的には、指定住宅紛争処理機関の住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の紛争処理に関する費用助成、情報・資料の収集・整理・提供、調査・研究等の業務である。

## 5 . 終わりに

今回の法案提出の経緯については2 . で概観したとおりである。昨年7月31日の社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会の「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 - 報告(案) - 」までは、おおむね保険の義務化で動いていたと思われる。しかし、報告案に対する「ご意見募集」を経て、8月31日の社会資本整備審議会の「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 - 答申 - 」においては、当該部分は大幅に修正され、履行確保法案では、結局、供託を基本とする保険との選択制を認めることに落ち着いた。

住宅の瑕疵担保責任の履行を確保するために保険の義務化を行うことについては、報告(案)までの議論を踏まえて、本誌第259号(2006. 9)の拙稿において、4点ほど問題点を提起した<sup>3</sup>。結果的に、履行確保法案において、供託と保険の選択制を採用したのは、関係者の矜持と見識の成果といえるのではなかろうか。履行確保法案において、供託が基本

となったことの背景には、企業の財務・会計的な有利・不利の判断のほかに、側聞するところでは、保険の義務化に伴う企業イメージ・業界イメージの問題もあったようである。保険の義務化による企業・業界の「性悪説」だけは払拭したいとの強い思いもあったのではないかと思われる。

いずれにしても、履行確保法案が住宅購入者等の保護・利益に大きく貢献することは確かであろう。履行確保法案については、住宅品質確保法を含めて、住宅購入者の保護・利益の確保の十全を期するためには、まだまだ改善すべき点は多々あると思われる。しかし、その前に、何よりもまず、瑕疵ある住宅を生み出さないことが必須である。履行確保法案が、先に成立した建築基準法等改正法や建築士法等改正法と相まって、欠陥住宅や不良業者を排除し、安全・安心な住宅を生産する上で、効率的・効果的に機能することを期待して本稿を締めくくるとしたい。

#### 【参考文献】

伊藤滋夫編著『逐条解説 住宅品質確保促進法』有斐閣、1999年8月

平井一雄編『民法 【債権各論】』青林書院、2002年11月

参議院国土交通委員会調査室『特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案（閣法第67号）に関する法律案参考資料』（第166回国会、平成19年4月）

---

1 秋田県等の出資による秋田県木造住宅（株）及びその子会社である秋住（株）が千葉県山武町において供給した木造戸建て住宅に多くの瑕疵が発見されたが、平成10年2月に破産宣告を受けたため、これらの住宅の所有者が秋田県に対して対応を求めた事件。

2 民法においては、瑕疵担保責任の存続期間を、請負については、石造、土造、金属造の建物は10年間、その他の木造の建物は5年間としているが、いずれも短縮が可能というのが判例、通説である。なお、売買については、瑕疵担保責任の存続期間についての定めはないが、買主が契約の解除又は損害賠償を請求できる期間は、瑕疵の事実を知った時から1年以内とされている（除斥期間）。また、宅地建物取引業法は、宅地建物取引業者自らが売主となる宅地又は建物についての瑕疵担保責任については、引渡し時から2年以上となる瑕疵担保期間の特約をする場合にのみ、民法の規定（第570条・第566条第3項）に比べて不利の特約をすることができることとされている。

3 横関洋一「建築基準法等改正案の成立と建築行政の今後の課題～住宅瑕疵担保責任保険と建築士制度見直しを視野に～」『立法と調査』No.259(2006.9)60-62頁