

住宅トラブルを予防し、住まいで悩む人の救済をめざす情報誌

ハウズドクター通信

No. 6

平成19年4月

住宅トラブルは、紛争になる前に解決 瑕疵担保責任は民法で1年、品確法で10年

- 家を建てたとき、リフォームをしたとき、購入したときには発見できずに、実際に住んでから、さまざまなトラブルや不具合に気づくことがあります。そのような場合に、建築主を救う法律が「瑕疵担保責任」です。
- 建築の「瑕疵（かし）」とは、完成された建築物が契約で決められたとおりに施工されておらず、本来備わっているべき性能や品質が備わっていないことをいいます。建築主が普通に注意をしても、発見できないような隠れた欠陥も含まれます。
- 「瑕疵担保責任」とは、建築物に瑕疵があった場合に請負業者や売り主が負う責任です。外から見ただけでは容易に発見できないような欠陥が、引渡し後に判明した場合や、入居後に発生したトラブルの原因が、購入時に存在していた欠陥によるものだった場合にも、業者の瑕疵担保責任となり、瑕疵を補修する義務や、損害を賠償する義務が生じます。
- 瑕疵担保責任は民法に定められており、設計や施工上の不備によって不具合が生じた場合は、業者の責任を追及することができます。責任の期間は、引渡し日から木造で1年、鉄筋コンクリート造で2年と定められています。この期間内に、建築主から請求がないと業者の責任は消滅します。ただし、その瑕疵が、請負者の故意によるものや重大な過失が原因である場合には、責任の期間は1年が5年に、2年が10年になります。
- 平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保促進等に関する法律（品確法）」では、新築住宅に限りますが、構造にかかわる部分と雨漏りなどの瑕疵については、10年の瑕疵担保責任が義務付けられました。
- 住宅トラブルの解決策には、次の5つの方法があります。
 - ①建築主と業者の話し合い
 - ②調停
 - ③建設工事紛争調査会
 - ④住宅紛争処理機関
 - ⑤民事訴訟（裁判）どんな方法でも精神的な負担があります。方法によっては時間とお金の問題が生じてきます。紛争になれば、もう後戻りはできません。そんな中で、①の話し合いによる示談が、双方にとっていちばん良い解決法だと思います。