

# 新築住宅における瑕疵による紛争

学籍番号 1120314 氏名 谷村 幸一郎

高知工科大学 社会システム工学科

多くの人の夢でもあるマイホーム。おそらく、人生で一度の一番高い買い物になるであろう新築住宅。その新築住宅に瑕疵があり生活に支障をきたし、ましてや業者と争いごとになってしまうと、せっかくの買物が台無しになってしまう。その瑕疵における紛争の低減を目的としている。

**Key Words:** 紛争、住宅瑕疵担保責任保険

## 1. 研究背景

### 1.1 瑕疵とは

瑕疵とは欠陥の事であり、雨漏りや壁のひび割れ等を指す。現在、この瑕疵による紛争が増え続けている。紛争の原因として、瑕疵が起こった場合、まずは工務店や施工業者に連絡し、補修を求める。業者側がそれを瑕疵と認めた場合、法律に基づき無償で補修をするが、もしそれを瑕疵と認めない場合紛争に至る。

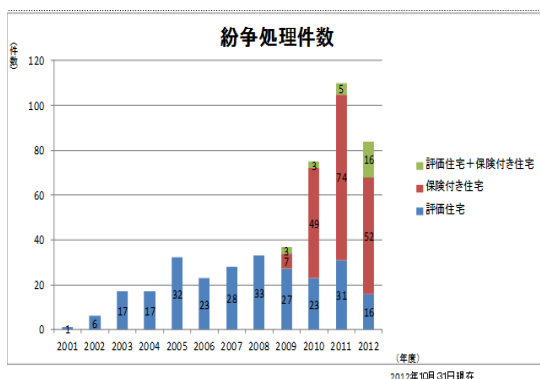


図 1)

## 2. 現状の問題点

### 2.1 瑕疵担保責任保険

2009年より履行された「住宅瑕疵担保履行法」によって、万が一、住宅事業者が倒産し

た場合でも、瑕疵を補修するための費用を保険又は供託で確保することが、この法律により義務化された。完工までに2回、保険会社から検査に入り、定められた規定をクリアしないとお客様に引き渡しができない。しかし、そのような保険があるにも関わらず、2009年以降、新築住宅における紛争は大幅に増加している。

## 3. 目的・研究方法

瑕疵による紛争の低減。研究方法として、調査研究により情報の収集を行い、分析を行う。

## 4. 分析及び考察

### 4.1 住宅紛争審査会

住宅品確法に基づいて国土交通大臣が指定した弁護士会に設けられた民間型の裁判外紛争処理機関。建設住宅性能評価書が交付されている住宅（評価住宅）や住宅瑕疵担保責任保険が付されている住宅（保険付き住宅）のトラブルについて、裁判外の紛争処理を行っている。<sup>2)</sup>

#### 4.2 紛争の解決方法

裁判外の紛争には、あっせん、調停、仲裁がある。これらはADR(Alternative Dispute Resolution)とも呼ばれ第三者の介入により紛争解決を図る。裁判と比べると、柔軟性、迅速性、専門性、非公開性のメリットがある。

	あっせん	調停	仲裁
趣旨	当事者の歩み寄りによる解決を目指す。		裁判所に代わって判断を下す(仲裁判断)
担当委員	原則1名	3名	3名
審理回数	1~2回程度	3~5回程度	必要な回数
解決した場合の効力	民法上の和解としての効力(別途公正証書を作成したり確定判決を得たりしないと強制執行ができない。)		裁判所の確定判決と同じような効力(執行決定を得て強制執行ができる。)
特色	調停の手続きを簡略にしたもので、技術的・法的な争点が少ない場合に適する。	技術的・法的な争点が多い場合に適する。場合によっては調停案を示すこともある。	裁判に代わる手続きで、一審制。仲裁判断の内容については裁判所でも争えない。
時効中断項	無	無	有
行う場所	県庁(労働委員会事務局)	裁判所	弁護士会、日本知的財産仲裁センター、JCAA等

図3)

#### 4.3 ADRの問題点

ADRの利用はお互いの任意であり、双方どちらかが、ADRによって解決を求めない、お互いの話に折り合いがつかないなど、解決しない場合もある。

#### 4.4 考えられる問題点

- ・ 保険会社が検査に入るのに瑕疵が生じる
- ・ 保険は未然に瑕疵を防ぐ制度ではない
- ・ 施主の知識不足
- ・ 施工業者の意識、技術不足
- ・ 各工務店の実態や社長のモラル
- ・ 保険をあてにしたクレイマー

が、紛争の原因でもある問題点ではないだろうか。調査の結果、瑕疵と認められ保険金が

下りる際、金額の上限もあるが、補修金額の8割しか保険金は下りず、後の2割は工務店負担になるという事がわかった。材料管理や技術など、瑕疵そのものを減らす魂胆は、やはり各工務店の技術にある。なので、瑕疵そのものがなくなるという事はあり得ない事だと私は考える。ただそれが紛争へとになってしまうのは、やはり会社や、社長のモラルが問われるのではないだろうか。そして保険を当てにしたクレイマー。この点から、瑕疵による紛争を低減させるには、施工の際に証拠書類をしっかりと残す事が必要となってくるのではないだろうか。

#### 5. 結論

本研究により、以下の結論を得た。

- (1) 瑕疵かどうかの判断基準として、業者は施工の際に証拠書類(写真や仕様書)を残す。
- (2) 自分が施主となる際、しっかりと知識を蓄える。

この2点が、瑕疵による紛争を未然に防ぐ手段である。

#### 参考文献

- 1) 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターHP CHORD REPORT 2012  
[http://www.chord.or.jp/tokei/pdf/chord\\_report2012.pdf](http://www.chord.or.jp/tokei/pdf/chord_report2012.pdf)
- 2) 東京弁護士会 HP 住宅紛争審査会  
<http://www.toben.or.jp/bengoshi/jyuufun/>
- 3) 一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 HP  
<http://kashihoken.or.jp/>