

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

（平成11.6.23）最近改正 平成26.6.27 法92号

1. 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、住宅の性能を共通のルールに基づいて表示することにより、住宅購入者が複数の住宅を相互比較できるようにするために創設された制度です。

ポイントをまとめると次のとおりです。

- ① この制度を利用するか否かは、住宅供給者・購入者の任意です。法律上の義務ではありません。
- ② 利用を希望する場合は、国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」に対し、一定の手数料を支払い、評価の申請をします。
- ③ 登録住宅性能評価機関が行う評価には、住宅の設計段階で行うものと、完成後に行うものと2種類あり、設計段階で行う評価結果については「設計住宅性能評価書」が、完成後に行う評価結果については「建設住宅性能評価書」がそれぞれ交付されます。
- ④ 登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを売買契約書に添付等すると、当該評価書に記載された性能を有する住宅を引き渡す契約をしたものとみなされます。ただし、評価書を契約内容としないことを、用途契約書面で定めた場合は、この限りではありません。

2. 住宅に係る紛争処理体制

住宅に係る紛争処理の円滑化・迅速化を図るため、国土交通大臣により「指定住宅紛争処理機関」が指定され、紛争のあっせん・調停・仲裁といった裁判外の紛争処理にあたっています。

ただし、この紛争処理システムを利用できるのは、今のところ本法による性能評価を受けた住宅に限られています。

指定住宅紛争処理機関としては、各地にある単位弁護士会が指定されています。

3. 瑕疵担保責任の特例

新築住宅の基本構造部分について、売主（及び新築工事の請負人）の負うべき瑕疵担保責任期間が完成引渡しから10年に義務付けられる等、瑕疵担保責任の強化が図られました。

従来の民法・宅地建物取引業法の規定との関係でまとめると以下のとおりです（売買契約を前提に記述しています。）。

新築住宅※の売買に係る瑕疵担保責任の整理表

	民法・宅地建物取引業法	品 確 法
瑕疵担保責任期間	買主が瑕疵があることを知ってから1年。 ただし、売主が宅地建物取引業者の場合は、宅地建物取引業法の規定により、引渡しから2年以上とする特約が可能。	完成引渡しから10年。 ただし、買主は瑕疵があることを知ってから1年以内に請求する必要がある。
責任を負うべき住宅の部分	新築・中古に限らず、その住宅のすべての部分。	新築住宅の基本構造部分（柱・梁などの構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分）。
買主が請求又は行使できる権利	① 損害賠償 ② 契約の解除（瑕疵により契約の目的が達成できない場合に限る。）	① 損害賠償 ② 契約の解除（瑕疵により契約の目的が達成できない場合に限る。） ③ 修補請求（民法上は規定なし）
特 約 の 可 否	民法上、瑕疵担保責任の規定は任意規定であり、特約により責任の排除・軽減が可能。 ただし、売主が宅地建物取引業者の場合は、瑕疵担保責任期間を引渡しから2年以上とする特約を除き、買主に不利になる特約は無効。	品確法の規定により買主に不利となる特約は無効（強行規定）。

※新築住宅……新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）をいいます。

宅	形状(位置)及び構造	1. 平面図(地積、外周の各辺の長さ、道路の種類、擁壁、用排水施設、等記入)…添付 2. 道路からの高さ(m) 3. 擁壁(ブロック、コンクリート、石垣、芝生どめ、その他) 4. 階段(有 ・ 無) 5. 排水施設(雨水、汚水、完成、未完成、完成予定 年 月 日) 6. 給水源(井戸等)(公営水道、簡易水道、井戸) 7. その他()
	道路の幅員及び構造	1. 宅地周囲の道路幅(東側 m、西側 m、南側 m、北側 m) 2. 道路舗装の状況(有 ・ 無 完成予定 年 月 日) 3. 側溝等の構造(U字型、L字型、蓋〈有・無〉、その他) 4. その他()
建	形状及び構造	1. $\left\{ \begin{array}{l} \text{一般住宅平面図(敷地内における位置、各階の床面積、間取り、記入)} \cdot \text{添付} \\ \text{マンション} \left\{ \begin{array}{l} \text{当該階平面図} \cdots \cdots \text{添付} \\ \text{当該物件平面図} \cdots \cdots \text{添付} \end{array} \right. \end{array} \right.$ 2. 構造(木造、木造モルタル造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、ブロック造、鉄骨造、その他) 3. 屋根の種類(瓦、鉄板、スレート、コンクリート、その他) 4. 階数(地上 階、 地下 階) 5. その他()
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	1. 主要構造部(壁、柱、はり、床、階段)の材質 (イ) 壁〈下地〉(小舞壁、木ずり壁、ラスボード、石膏ボード、鉄鋼〈 〉その他) (ロ) 柱、はり(檜、杉、つが、ぶな、あか松、鉄骨コンクリート、鉄骨、その他) (ハ) 床(玄関〈 〉、廊下〈 〉、洋室〈 〉、台所〈 〉 トイレ〈 〉、浴室〈 〉、その他) (ニ) 階段() (ホ) その他() 2. 内・外装の材質、塗装の状況 外装(モルタル〈仕上げ方法〉、板張、ボード板、金属板張、タイル張、その他) 内装 $\left\{ \begin{array}{l} \text{天井(玄関〈 〉、廊下〈 〉、和室〈 〉、洋室〈 〉} \\ \text{ トイレ〈 〉、浴室〈 〉、その他)} \\ \text{壁面(玄関〈 〉、廊下〈 〉、和室〈 〉、洋室〈 〉} \\ \text{ トイレ〈 〉、浴室〈 〉、その他)} \end{array} \right.$
物	設備の設置及び構造	1. 設備配置図…添付 2. 電気設備(コンセント〈 〉口、スイッチ〈 〉個、その他) 3. ガス設備(都市ガス、プロパンガス、湯沸器、ガス栓〈 〉口、その他) 4. 給排水設備(浴槽、便器、汚水浄化槽、汚水管、蛇口〈 〉口、その他) 5. 冷暖房換気設備(クーラー、セントラルヒーティング、換気扇、その他) 6. 消火設備(消火器、火災報知器、その他) 7. 厨房設備(流し、調理台、食器棚、整理棚、換気扇、その他) 8. 照明設備(玄関灯、台所灯、蛍光灯〈 〉個、電球〈 〉個、その他) 9. 備付け家具(下駄箱、タンス、その他) 10. 門扉・門塀(両、片開き扉、引き戸、ブロック、石、フェンス、その他) 11. その他()