

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 令和3.5.28 法48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、本法による性能評価を受けた住宅（建設住宅性能評価書が交付されたもの）及び住宅かし担保責任保険が付された新築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. 契約不適合責任（瑕疵担保責任）の特例

新築住宅の基本構造部分の瑕疵（種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態）について、売主（及び新築工事の請負人）の負うべき責任期間が完成引渡しから10年に義務付けられています。

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※の売買に係る契約不適合責任（瑕疵担保責任）の整理表

	民法・宅地建物取引業法	品 確 法
責 任 期 間	買主は契約不適合があることを知った時から1年以内に通知する必要がある。 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、通知期間を引渡しから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た時から1年以内に通知する必要がある。
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 追完（補修）請求 ② 代金減額請求 ③ 損害賠償請求 ④ 契約の解除	① 追完（補修）請求 ② 代金減額請求 ③ 損害賠償請求 ④ 契約の解除
特 約 の 可 否	民法上、契約不適合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、通知期間を引渡しから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。