

品確法における瑕疵担保責任に関する 講習会が開かれました

4月から品確法の10年間瑕疵保証が、10月から性能表示がスタートしましたが、これまでの民法法とどこが違うか、どう対処すればよいかという講習会が開かれました。その概要をお知らせします。

◎住宅紛争の特徴は

- ①専門性が強く裁判官や弁護士が専門知識を持っていない為、裁判がうまく進まない。
- ②感情的な問題が発端となっており相手に対する不信任感が専門的な理解を妨げ、将来的な不安を増長させることにより和解が難しくなっている。
- ③契約の内容が明確になっていないケースが多い。建築途中での設計変更などによる責任の所在がはっきりしない。

等がある。

◎不必要な紛争を防ぎ且つ円滑な処理のためには

- ①素人でも理解できる関係書類を作る必要がある。
- ②工程写真など過程を明確にする関係書類(口頭説明ではダメ)の作成が必要。

等である。これは性能表示制度を活用すれば対応できることになる。(設計性能表示と建設性能表示について住宅性能評価機関が専門的に契約内容の履行を確認してくれる。但し、建設中に変更が生じたときに設計性能表示からやり直さなければならない場合もある。)

◎品確法で瑕疵担保責任の強化された点をあげる

- ①平成12年4月以降に建てられた全ての新築住宅の基本構造部が対象となる。但し、仮設住宅や新築しても1年以上入居者の無かった家などは除く。
- ②引渡から10年間は瑕疵保証しなければならない。特約で買主に不利な契約は無効となる。
- ③売主にも瑕疵保証の責任はある。(不動産業者が仕入販売したときなど)
- ④10年以内に一部改築した場合でも、それ以外の部分については10年間の瑕疵保証義務は継続する。
- ⑤地盤について注文者が口頭で地盤調査の必要なしと言った場合でも書面に残されていなければ地盤が原因の瑕疵保証責任が生ずる。
- ⑥元請け業者と下請け業者の間には瑕疵保証責任は適用されない。

以上の点から大手ハウスメーカーが品確法を盾にとって攻勢に出ると思われませんが、この法律の主旨を理解して、注文者と納得いくまで打ち合わせをして、喜ばれる木造住宅を供給したいものです。

《情報》

「住宅の品質確保促進等に関する法律」の講習会が開かれます。

日時 12月18日 午後1時30分～3時30分

場所 伊集院中央公民館

《定休日》 12月は3, 9, 10, 17, 24, 29, 30, 31日になります。

1月は1, 2, 3, 4, 7, 14, 16, 21, 27, 28日となります。

御協力をお願いいたします。



(お問い合わせは、お客様サービス係の東野まで)