

「中古住宅・リフォームトータルプラン(素案)」に対する要望書

2012年(平成24年)2月10日

日本弁護士連合会

第1 要望の趣旨

国土交通省中古住宅・リフォームトータルプラン検討会が、「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定するに当たり、下記の内容を盛り込むように求める。

- 1 中古住宅取引及びリフォーム工事における被害の救済を図るため、中古住宅を販売する者及び同取引に関与する宅建業者並びにリフォーム業者に対し加入を義務付けた賠償責任保険制度を設けること。
- 2 リフォーム被害の防止のために次の施策を講じること。
 - (1) 代金の多寡を問わず全てのリフォーム業者に対し、建設業許可を要求すべく建設業法を改正すること。
 - (2) リフォーム工事を請け負う者に対し、工事内容・代金額等の重要な事項を詳細かつ具体的に記載した契約書を作成した上で注文者に交付すべき義務を課し、同義務に違反した場合には注文者に無条件解除権を付与する法制度を設けること。

第2 要望の理由

- 1 当連合会は、近年の住宅リフォーム工事の需要の高揚の中でそれに伴う消費者被害が多発している実情に鑑み、2011年(平成23年)4月15日付けで「リフォーム被害の予防と救済に関する意見書」を公表し、その中において、「住宅リフォーム被害の実態」及び「住宅リフォーム被害の発生要因」を分析した上で、「住宅リフォーム被害の予防・救済のための法的対策の必要性」から種々の対策を講ずべき旨の意見を表明したところである。
- 2 他方、2010年(平成22年)6月に閣議決定された新成長戦略においては、中古住宅・リフォーム市場整備のためのトータルプランを策定し、2020年(平成32年)までに中古住宅流通市場・リフォーム市場の市場規模を20兆円まで倍増することを目指すこととされている。

これを受けて、先頃、国土交通省が公表した「中古住宅・リフォームトータルプラン(素案)」においては、「新成長戦略に掲げられた市場規模倍増の達成に向け、消費者が、住宅の品質・性能や維持管理、リフォーム等に関する必

要な知識・情報を有し、市場において適切な選択を行うことが可能となるよう、消費者視点に立って、安心して中古住宅流通・リフォームに取り組める市場環境の整備を図るとともに、魅力的な中古住宅やリフォームを提供可能な中古住宅流通・リフォーム産業の担い手の育成の取組を総合的に推進することとする」と明言し(2ページ)、消費者保護の重要性を明確に謳っているにもかかわらず、その具体的な内容としては、市場への消費者の導入及び誘引策にとどまり(4～7ページ)、中古住宅・リフォームに携わる事業者の支援及び産業育成策に重点が置かれている(8～13ページ)といわざるを得ない。

- 3 すなわち、「消費者が安心して中古住宅取得・リフォームができる市場環境の整備」を標榜しているにもかかわらず、消費者保護策として掲げられているのは、情報提供・相談窓口の整備、制度インフラの整備が中心であり、被害防止のための最も有効な対策である事業者の参入規制及び行為規制に関する法的措置が一切検討されていない。

また、被害救済のための対策としても、「瑕疵保険の充実・普及促進」を掲げているものの、あくまで任意の保険制度にすぎないため、事業者が保険料を価格に転嫁することは明らかである以上、十分な普及は期待できない。

これに対し、市場に対する施策としては、「イメージアップ(魅力向上)への取組」として、消費者を市場にいかに呼び込むか、また、多様なプレーヤー(そこで想定されているのはホームセンターや量販店等である。)の市場への参入促進をいかに図るか等といった視点が優先されていることは明らかであり、いわば産業の保護育成と市場PRが重視されているといえる。

- 4 経済不況下における新築着工件数の落ち込みから施工業者等がリフォーム業にシフトし、リフォームを熱心に宣伝していることは周知の事実であり、事業者数の不足やPR不足がリフォーム市場不活性の理由でないことは極めて明白である。

消費者が中古住宅市場やリフォーム市場に積極的に参加できない主たる理由は、中古住宅やリフォームの取引における被害が後を絶たず、かかる被害への危惧から、市場が安心・信用して参加できるものになっていないことにこそあるというべきである。

そもそも、消費者が求めている「安心できる市場」、「信用できる市場」とは、取引相手に対する安心・信用、取引対象たる中古住宅・リフォーム工事そのものに対する安心・信用であり、さらに、取引事故に備えた防止策や被害救済策が完備されていることに対する安心・信用なのである。

このような観点から見れば、中古住宅市場・リフォーム市場の活性化のため

の最も有効かつ重要な施策とは、消費者にこれらの安心・信用を確保できる法的制度を整備することにほかならない。

- 5 そこで、中古住宅取引における被害やリフォーム工事における被害の救済を図るため、中古住宅を販売する者及び同取引に関与する宅建業者、また、リフォーム業者について、被害発生に備えた「強制加入の賠償責任保険制度」を設けて、その保険加入を義務付ける必要がある。

かかる保険加入は、取引相手に対する賠償資力への不安を軽減又は解消することになるため、取引相手に対する安心・信用にもつながることになる。

このことは、とりわけ、取引相手が事業者とは限らない中古住宅売買において非常に重要な意味を持つ。すなわち、中古住宅に構造欠陥等といった売主すら気付いていない隠れた重大な瑕疵が存在していた場合、売主自身も被害者たる消費者であったことになるが、当該中古住宅を売却の上更に住宅ローンを組み立て新築住宅に買い換えた場面などには、売主に十分な賠償資力がないため、当該中古住宅の買主は契約責任により損害の賠償を得ることが極めて困難な事態に陥ることになる。また、賠償資力の有無にかかわらず、中古住宅の売買契約においては瑕疵担保責任に関する免責・制限条項が設けられることが多いため、いずれにせよ契約責任を問うことが困難な事態が多く生じる。

中古住宅売買は、売主・仲介業者・買主のいずれも建築に関する専門的知識を有していないことが多い上、当該中古住宅を建設した業者が存続していない場合等には欠陥住宅被害に対する責任を負う者が誰もいないという事態が生じうるため、被害救済が図られないリスクがつきまとうのである。

リフォーム業者についても、新築工事を手がけるほどの事業規模もない業者が多数存在している実情にあり、小規模業者の多くは賠償資力が不十分である実態が存在する。

以上のように、中古住宅取引やリフォーム取引においては、被害に備えた保険制度は必要不可欠と考えられるのであり、強制保険のない現状において、取引の活性化が図られないことは、ある意味、無理からぬところとさえいえるのである。

- 6 もっとも、中古住宅取引やリフォーム取引は住宅建物という極めて高価な財物を取引対象とするため、かかる取引における被害は、他の消費者被害と比べものにならないほど被害額が高額化する。加えて、住宅は生活の最も基礎的基盤であるため、一旦被害が生じた場合には、財産的被害にとどまらない精神的被害はもちろんのこと、家族生活の破綻・人生設計の破壊までも来すことがあるなど、計り知れない複合的な被害を生じさせるため、被害救済は容易ではな

く、むしろ被害予防を十全化することこそが重要なのである。

そこで、被害予防のための十分な対策を講じなければならず、そのために、少なくとも、以下のような施策が必要であると考える。

(1) まず第一に、高い技術力・専門知識を保有する事業者こそ育成しなければならず、かかる事業者の技術力・専門知識は当然国家資格により制度的に保証されていなければならない。

したがって、リフォームにおいては、500万円未満の工事のみを業とするリフォーム業者をも含めた業者全般について、建設業法に基づく営業許可（建設業許可）を要求するように建設業法を改正すべきである。これによって、詐欺的業者などの悪質業者や技術力・知識を欠如している者の市場参入を規制しなければならない。

(2) リフォーム工事をめぐるトラブルは、見積書や契約書の不備又は不交付に起因するところが多い。

この点、前記のとおり、全てのリフォーム事業者に対して建設業許可を要求すれば、見積書や契約書の作成義務（建設業法19条、20条）も適用されることになる。

そして、その徹底のための現実的対策として、リフォーム事業者に対し、契約内容として工事内容・代金額等の重要な事項を詳細に記載した契約書の作成・交付義務を課し、その義務違反があった場合には注文者たる消費者に無条件解除権を付与するという民事効を設けることが最も有効である。

7 当連合会が2011年（平成23年）4月15日付けで公表した「リフォーム被害の予防と救済に関する意見書」も含め、上記の内容は、まさしく消費者が安心して参加できる市場の形成に直結するものであり、市場活性化を目指すのであれば、なおさらのこと、これらの内容を実現することが必要不可欠なのである。

以上