

登録住宅性能評価機関の処分の基準（案）に対する主なご意見の概要と
それに対する国土交通省の考え方について

ご意見	国土交通省の考え方
<p>以下の理由から、『目的』に、「平成17年11月以降発覚した構造計算書偽装問題が国の建築制度の不備によるものであるとの反省に基づき、」を追記。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築行政の不備により個人に対し多大なる被害を生んだ事が契機であることから、国はその責任を明確にし、その反省と同様な被害を将来に亘り起こさないとする決意を明示すべき。 ・ 国が処分を行う際の立場を明記すべき。 	<p>原案のとおりとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本処分基準については、今回の耐震偽装問題のためだけに制定するのではなく、登録住宅性能評価機関に対する処分一般を適正に行うためのものであること、また、住宅性能評価業務の公正かつ的確な実施を確保することを目的としていることを明記しており、同様の事案のほか不正行為等の発生の防止を意図しているものです。 ・ 本処分基準は住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「法」といいます。）第20条、第21条又は第24条第2項の規定に基づく処分に関するものであり、登録住宅性能評価機関を監督している立場で処分するものです。
<p>以下の理由から、『処分の基本方針』を、「住宅について、国の責任において住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅にかかる紛争の迅速かつ適正な解決を図るとする法の目的を踏まえつつ、国の一切の責任において」と修文。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ パブコメ案どおり処分が課されるとしても、その被害者の被害回復がなされることを確保できるものではない。 ・ 本基準運営上の責任主体を明確にしておく事が必要。 	<p>原案のとおりとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本処分基準については、法の規定に基づいて不正行為等を行った登録住宅性能評価機関の処分を行い、住宅性能評価業務の公正かつ的確な実施を確保することを目的として制定するものであって、被害者の被害回復を図るために制定されるものでないことをご理解頂きたいと思えます。 ・ 上欄2つめの・を参照下さい。
<p>「5 機関の処分の基準」の「(4) 情状等による処分の加重又は軽減」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「ロ 処分を軽減すべき場合」のうち、「⑤ 積極的かつ速やかに是正（損失補填）に対応した場合」を削除し、「イ 処分を加重すべき場合」に「住宅等の購入者に対して積極的かつ速やかに是正（損失補填を含む賠償）に 	<p>一部修正します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新築住宅の瑕疵担保責任については、建設工事の請負人又は売主が果たすべきものであることから、案の内容としております。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 対応しない場合」を加えるべき。 ・ 「ロ 処分を軽減すべき場合」のうち、「⑥ その他情状等を加味する必要がある場合」は、結果的にあらゆる場合を処分の軽減にあてはめる事ができる抜け道規定であり、本基準の厳格な運用を阻害するものであると考えられることから削除すべき。 ・ 「ロ処分を軽減すべき場合」のうち、「③行為を行うにつきやむを得ない事情がある場合」のやむを得ない事情の具体的な例示をすべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 処分を加重すべき場合の⑦と同様、①から⑤に掲げている軽減事由以外の事態が生じる場合に対応する趣旨で規定しているものであり、恣意的に処分の軽減を図るための規定ではないことをご理解いただきたいと思います。 ・ なお、「処分を軽減すべき場合」を「処分を軽減できる場合」に修正します。 ・ 「災害や登録住宅性能評価機関の責めに帰すことのできない事故の発生等」の例示を追記します。
<p>別表の処分内容について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 根拠条項第 21 条、関連条項第 15 条第 2 項について、機関への出資企業（株主）の評価物件を優先して又は強制して行っている機関をどうするのか。「これでは公正な評価が実施されるはずがない」との批判が多い。これが改善命令などという軽い処分で済まされるのは理解に苦しむ。 ・ 根拠条項第 21 条、関連条項第 15 条第 1 項及び第 2 項に規定されている 「評価業務の義務」に関する「登録住宅性能評価機関の処分の基準（案）」別表に記載されている処分事由「評価の業務の実施義務違反」については、その評価を信用して住宅等を取得した購入者が金銭的な負担を負わなくて済むように担保される仕組みを作るべきである。また処分内容はそれに沿った厳しい処分内容を検討すべきである。 ・ 根拠条項第 24 条第 2 項一、関連条項第 71 条第 2 項に関する「登録住宅性能評価機関の処分の基準（案）」別表に記載されている処分事由「指定住宅紛争処理機関からの説明又は資料提出の請求を正当な理由なく拒んだ場合」に対する標準的な処分の内容が業務停止命令 3 月となっているが、このようなことを行う機関が住宅性能評価能力を有しているとは考えにくく、即座に登録の取消しをおこなうべきではないか。 ・ 根拠条項第 24 条第 2 項五、関連条項第 87 	<p>原案のとおりとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法第 15 条第 2 項の「評価の業務に関する基準に適合しない方法により評価の業務を実施した場合」の処分として、法第 21 条において改善命令が規定されているところです。なお、機関が改善命令に従わない場合は、原則として登録取消処分が課せられます。また、機関が評価の業務に関し著しく不適当な行為をした場合は、業務停止命令又は登録取消処分が課せられることがあります。 ・ 評価の業務の実施義務違反とは、法第 15 条第 1 項に基づき、評価の業務を行うべきことを求められたときは、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、評価の業務を行わなければならないことに違反した場合を想定していることから、案の処分内容としているものであります。 ・ なお、機関が改善命令に従わない場合は、原則として登録取消処分が課せられます。 ・ 指定住宅紛争処理機関からの説明又は資料提出の請求を拒む行為自体が法の目的の実現に支障を生じさせる度合いを勘案し、即座に登録の取消しを行うこととはしておりませんが、情状等（重大な悪意、詐欺的行為等）によっては、処分を加重すべき場合に該当し、登録取消しに至ることはあり得ます。 ・ 負担金の納付をしない行為自体が法の目的

条第4項に関する「登録住宅性能評価機関の処分の基準（案）」別表に記載されている処分事由「負担金の納付をしない場合」に対する標準的な処分の内容が業務停止命令3月となっているが、このようなことを行う機関が住宅性能評価を実施してもそれを信じた住宅の購入者は購入代金を保障してもらうことが出来ないことから登録住宅性能評価機関として登録しておくことは私たちと同様の被害を受けることとなる可能性があることから即座に登録の取消しをおこなうべきではないか。

- ・ 根拠条項第24条第2項六、関連条項第22条第1項に関する「登録住宅性能評価機関の処分の基準（案）」別表に記載されている処分事由「評価の報告および検査」に対する標準的な処分の内容が業務停止命令1月となっているが、登録住宅性能評価機関が検査、報告を行わない若しくは虚偽の報告等を行うことは当該登録住宅性能評価機関は登録住宅性能評価を継続する資格があるとは考えにくく、標準的な処分内容は当然登録住宅性能評価機関としての登録を取消しとすべきではないか。
- ・ 法第9条第1項第1号「評価員以外の者が住宅性能評価を実施した場合」に係る処分内容は、無資格者が評価を行う等の、評価上重大なミスに結びつく可能性がある事項にも関わらず「適合命令」となっている。処分事由に対する社会的影響度等を考慮の上、全体的なバランスを確保することをお願い致したい。
- ・ 法第17条「登録区分等の揭示義務違反」に係る処分内容は、直ちに評価上の重大な誤りに結びつく可能性が低いと思われるにも関わらず「業務停止命令1月」となっている。処分事由に対する社会的影響度等を考慮の上、全体的なバランスを確保することをお願い致したい。

の実現に支障を生じさせる度合いを勘案し、即座に登録の取消しを行うこととはしておりませんが、情状等（重大な悪意、詐欺的行為等）によっては、処分を加重すべき場合に該当し、登録取消しに至ることはあり得ます。

- ・ 評価の業務に関し必要な報告をしない行為、評価の業務の状況等の検査を拒む等の行為自体が法の目的の実現に支障を生じさせる度合いを勘案し、即座に登録の取消しを行うこととはしておりませんが、情状等（重大な悪意、詐欺的行為等）によっては、処分を加重すべき場合に該当し、登録取消しに至ることはあり得ます。
- ・ 法第9条第1項第1号の「評価員以外の者が住宅性能評価を実施した場合」の処分として、法第20条において適合命令が規定されているところです。
なお、機関が適合命令に従わない場合は、原則として登録取消処分が課せられます。また、機関が評価の業務に関し著しく不適當な行為をした場合は、業務停止命令又は登録取消処分が課せられることがあります。
- ・ 登録区分等の揭示義務の違反行為自体が法の目的の実現に支障を生じさせる度合いを勘案し、業務停止命令の中でも短い期間である1ヶ月としておりますが、情状等（やむを得ない事情がある場合、積極的かつ速やかに是正に対応した場合等）によっては、処分を軽減できる場合に該当し、処分の軽減がなされることはあり得ます。

<ul style="list-style-type: none"> 法第 19 条に係る帳簿の備付け等に関して、例えば 1 棟の共同住宅等の申請における帳簿記載事項は、500 以上の多岐に亘る場合も多く、細心の注意を払っても軽微な記載ミスが発生する可能性があると思われるが、標準的な処分の内容は「業務停止命令 1 月」となっている。処分事由に対する社会的影響度等を考慮の上、全体的なバランスを確保することをお願い致したい。 指定確認検査機関と登録住宅性能評価機関の処分の基準を比較した場合、同じような内容の処分事由で処分内容の軽重があるのは、公平さに欠けるので軽い側への修正を望む。 運輸や金融など他の業種の処分の期間に比べ、処分期間が長いのではないか。同法で以前に行われた処分期間に比較しても極端に長くなっていると思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> 帳簿の備え付け・書類の保存義務違反行為等自体が法の目的の実現に支障を生じさせる度合いを勘案し、業務停止命令の中でも短い期間である 1 ヶ月としておりますが、情状等（やむを得ない事情がある場合、積極的かつ速やかに是正に対応した場合等）によっては、処分を軽減できる場合に該当し、処分の軽減がなされることはあり得ます。 住宅性能評価機関については、「公益法人に対する行政の関与の在り方の改革実施計画」（平成 14 年 3 月 29 日閣議決定）を受け、大臣による指定制から登録制に移行してはいますが、移行に当たっては、閣議決定において、「消費者等の信頼を得られるよう、高度な公正中立性を確保するための厳格な罰則規定の整備や評価方法の基準化等の担保に留意」とされたことを踏まえた法改正が行われたところであり、本処分基準についてもそれを踏まえた検討を行い、このような処分内容としたものです。したがって、建築基準法に基づき指定確認検査機関の処分を行う場合の統一的な基準と異なる場合があることについてご理解いただければと思います。 上記のとおり、本処分基準については、閣議決定を踏まえた検討を行い、このような処分期間としたものです。なお、情状等によっては、処分の軽減がなされることはあり得ます。
<p>別表の処分事由について</p> <ul style="list-style-type: none"> 根拠条項第 20 条、関連条項第 9 条第 1 項二ハの処分事由に「機関の役員が住宅関連事業者の役職員である場合」とあるが、「機関の役員」ではなく「機関の代表権を有する役員」ではないか。 	<p>ご指摘のとおり修正します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 法第 9 条第 1 項二ハに規定されている内容がご指摘のとおりであることを踏まえ、「機関の代表権を有する役員」に修正します。

※ 類似の内容については、趣旨を損なわない範囲で適宜まとめさせて頂きました。

※ いただいたご意見のうち、本件に直接関係がございました制度改正等に関するご意見についても、今後の検討の参考とさせていただきます。