

住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会（第5回）  
議事概要

日時：平成28年12月8日（木）10：00～12：00

1. 住宅瑕疵担保履行制度における民法改正への対応について  
国土交通省より資料3に基づき説明。
2. 住宅に関わる消費者相談体制について  
国土交通省より資料4に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

議事1：住宅瑕疵担保履行制度における民法改正への対応について

- ・民法改正においては、「隠れた」瑕疵について規定した現行民法第570条が削除されているようであるが、実務上は瑕疵担保責任に関する影響はない、という理解でよいか。  
→ご理解のとおりである。
- ・今回の改正において、事業者が追完請求に応じないときは、代金減額請求ができることとされ、保険法人に対する直接請求ができる場合で、かつ、事業者への代金減額請求ができる場合があることになるが、直接請求ができる場合を限定するなど、直接請求に影響は出るのか。  
→代金減額請求があった場合に、さらに直接請求を認めるのか、という論点はあり得るが、直接請求については、これまでの運用に変わりはないと考えている。
- ・今回の改正で、今までは規定されていなかった代金減額請求権が規定されたことにより、請求できるものが増えるのではないかという意見が出ることもあるがそうではないと考えている。瑕疵担保責任に関する現行民法の注釈を見ると、我が国の瑕疵担保制度においては、解除と損害賠償請求しか認めていないが、代金減額請求における減額分の算定が困難であることから、我が国では、損害賠償請求を認めることにより同一の目的が達成できると考えられたためとされている。その意味で、今まで損害賠償請求として認められてきたものの一部が代金減額請求に変わったと考えるのが適当。瑕疵担保責任については、理論上は、今までは無過失責任としての損害賠償請求だけであったのが、今回の改正で過失責任としての（債務不履行による）損害賠償請求もできるという立付けにはなった。具体的に今まで以上に加えられる請求はイメージしにくいですが、この点については、裁判例の蓄積を待つ必要があると思われる。
- ・直接請求は、民法の瑕疵担保責任とは直接の関係はないので、民法改正があったとし

ても、直接請求の内容に変更はないのではないか。

## 議事2：住宅に関わる消費者相談体制について

- ・（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが行っている専門家相談の対象は、評価住宅と保険住宅となっているが、供託で評価を受けていない住宅の取得者に対する相談体制はあるのか。
  - 保険に加入していない非評価住宅については、専門家相談の対象外となっているが、電話相談においては、住宅の種類を問わず受け付けている。専門家相談を受けられない場合には、弁護士会など他の機関が設置している相談窓口を利用することになる。
- ・住まいるダイヤルの相談で地方公共団体等の他機関から回ってくる相談は、より専門的な内容のものが多いのか。
  - それぞれの窓口でも最低限の回答はしていると思うが、住まいるダイヤルは一級建築士が対応しているため、他機関からより専門的な対応できるものとして紹介が来ていることもあると考えられる。
- ・震災の被災者としては、応急危険度判定の結果が出たとしても、実際に、修補が可能なのか、それとも建替える必要があるのかという判断や、対応してくれる事業者の選定といった事項についても相談したいと考えるのが通常だと思われる。そのような要求に沿った相談体制はあるのか。
  - 熊本地震においては、建築士が実際に住宅を見たうえで相談に応じる現場相談を実施していた。また、事業者の選定については、業界団体を通じて、熊本近県において被災住宅の補修に対応できる事業者をリストアップしていただき、支援センターのホームページ上で公開する、という試みを行った。
  - 熊本地震においては、電話相談、現場相談、事務所相談の3種類の無料相談体制を設け、国費による支援を行った。これは、被害が大きく、自治体による支援が難しかったという事情がある。ただし、どの程度の災害であれば、今回のような対応をすべきなのかという点については、判断しかねているというのが実情である。
- ・平成12年6月以降に建てられた住宅で、接合部について告示に反する施工がなされている場合には瑕疵があるということで、損害賠償請求や保険金の支払いが認められることになるのか。
  - 告示によって明示された仕様と明らかに異なる施工をしていれば、瑕疵や違反にあたるものもあると思われるが、住宅瑕疵保険では地震による損害は免責となっている。なお、瑕疵の有無にかかわらず、地震による住宅の損傷は、地震保険で対応していると認識している。
- ・住宅取得者からすれば、建物自体だけでなく地盤の安全性についても重要であると考えられるが、地盤による被害に対するサポート等はあるのか。

→地盤調査の結果に基づいて、基礎工事を行っていたにもかかわらず、被害が出たという場合、住宅瑕疵保険での対応は難しいと思われる。

- ・突発事態発生時の相談体制において、問題の原因者が明確になっているケースにおいては、体制整備等に必要な費用等は事業者負担とすべきではないか。  
→相談窓口には、実際に問題が起こった住宅や当該事業者が供給した住宅の居住者以外からも相談が寄せられるため、相談体制にかかった費用を一括して事業者に請求することは難しい。また、相談者は、第三者の立場からの意見を求めているため、第三者として行っているものについて、当事者である事業者が費用を負担させるのは適切ではない。なお、常にこのような体制を採っているわけではなく、違反の程度に応じて、影響が大きい場合に限って、相談窓口を設けることとしている。
- ・見積もりチェックサービスの事例について、世間に公開した方がよいのではないか。また、見積もりチェックサービスにおいて、過大な請求をしている事業者の指導等は行っているのか。  
→ホームページにはさまざまな情報が記載されており、例えば工事の種類を入力すると必要な費目等が出るようになっているので、このような情報を基に消費者が事業者と交渉するということはできると思われる。なお、見積もりチェックサービスから直ちに事業者へ指導を行うような仕組みにはなっていない。
- ・リフォーム支援の取組み事例として増改築相談員が挙げられているが、中立性は担保されているのか。リフォーム見積もりサービスを増改築相談員が行うようなことはないのか。  
→増改築相談員は公的な資格ではないが、相談員として不適切と判断されれば、支援センターにより資格の取消し等が行われており、一定の信頼性は担保されていると理解している。また、リフォーム見積もりサービスは住まいるダイヤルの中で行われており、一級建築士のみが対応できることとなっているため、増改築相談員が対応することはない。

以上