

# 10年間瑕疵担保責任

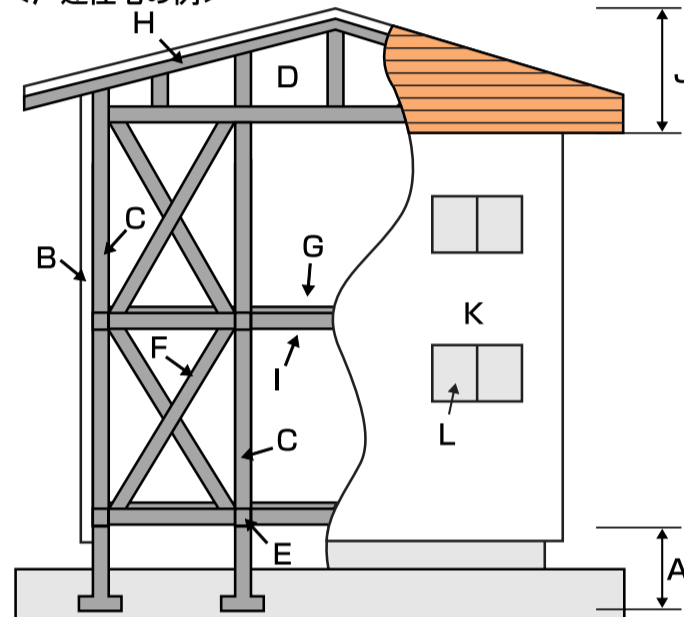
## 対象となるのは、家の「骨組み」部分です。

住宅の瑕疵担保責任は、基本構造部分の対象です。基本構造部分とは、図に示したような箇所で、「構造耐力上主要な部分」(基礎、柱、床等)と「雨水の浸入を防止する部分」(屋根、外壁、サッシ等)が対象になります。万一不具合があった場合、住み続けるのに支障をきたすばかりか修繕にも多額の費用がかかります。基本構造部分の瑕疵(欠陥)というのは、外から見ただけではなかなか発見できません。住んでしばらくして気づくことが多いことから、この部分の瑕疵担保責任期間を10年に義務づけしたものです。

### ●瑕疵担保責任期間 10年義務づけの対象部分

構造耐力上主要な部分および  
雨水の浸入を防止する部分  
(イメージ図)

<戸建住宅の例>



### ●構造耐力上主要な部分

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

### ●雨水の浸入を防止する部分

屋根	J
外壁	K
開口部	L

## 10年未満の契約は無効です。

品確法では、新築住宅の基本構造部分に関しては、売買や請負の契約時にどのような特約があっても建築会社等に10年間の瑕疵担保責任が発生します。仮に10年よりも短い期間が契約で定められていたとしても、この取り決めは無効となります。ですから、瑕疵担保責任期間を短縮する交換条件として、建築費用を値引きするというような条件を提示された場合であっても、瑕疵担保責任期間10年間はそのまま適用されます。また、10年という期間を短縮することはできませんが、10年を超える瑕疵担保責任期間の設定については、最長20年までの範囲で延長することが認められています。

## 対象となるのは新築住宅です。

瑕疵担保責任10年間の対象となるのは、新築住宅の売買・請負に限定されています。中古住宅の売買や増改築工事の請負は対象ではありません。

新築住宅というのは新しく建設された住宅で、工事の完了の日から一年未満のもので、まだ人が住んでいないことが条件です。一度でも人が住むと新築ではなくなり、瑕疵担保責任の対象になりません。

## 引き渡し時点で瑕疵があった場合は責任を負います。

契約書どおりの工事を行わないことが原因で、住宅が傾くというのは構造的欠陥です。このように、瑕疵担保責任というのは、住宅を引き渡した時点での欠陥に責任を負うもので、年月が経ることによって当然生じる劣化の場合や、引き渡し後に生じた不可抗力によって生じた不具合の場合は、瑕疵担保責任は生じません。ただし、地震等の不可抗力によるものは全て責任を負わなくてよいというわけではないので注意が必要です。