



一般社団法人  
日本第三者住宅品質検査技術者認定機構  
Japan the Alternative Residential House Quality Inspector Accreditation Association

# JAQUAマンスリーレポート

## ■事務局からのお知らせ

4月の『JAQUAマンスリーレポート』は、施工品質向上研修、北陸優良住宅の会及び『京ぐらし』ネットワーク（最終日）、特集に「2020年民法大改正（1）」をJAQUAとして考えて行きたいと思えます。

## ■JAQUA活動報告

【3月12日】

■『建てるを応援する会社』株式会社タッセイ様の取り計らいで開催しております『ふくいでの暮らし』北陸優良住宅の会の施工品質向上研修（第3日目）最終日の机上研修を福井県福井市の株式会社タッセイ様本社で実施いたしました。当日は、前回の現場研修にて全員で確認した内容と宿題の課題学習を自社の現場に置き換え原因と対策を参加者でグループ分けを行い各班で討論し代表者に発表頂きました。討論中は各班の管理者クラスと若手が別会社の垣根を越えて熱心に議論されていたのが印象的でした。その後、木造住宅施工管理診断テストを行いました。こちらでは、建築の基礎知識と対人対応能力の内容で、テスト後解答を一人一人解答を発表して頂きました。対人対応能力問題の解答では、流石、管理者クラスの方は過去の経験値を行かし我々、JAQUAもなるほどと思える解答を聞かせて頂きました。最後に今回の研修のご感想を皆さんにお聞きし終了とさせて頂きました。多く頂いたお声として、他社の現場を見れて、技術知識だけでなく施工に対する考え方、取組み等も参考になった、今まで気にもしなかった内容も非常に重要だと理解出来た、近日中にこの様な現場研修会を自社の現場を提供するので是非開催してほしいとお声が出た時は本当にうれしい気持ちになりました。今後、この様な向上心と志を持った事業者様、技術者の方の教育育成の為に、JAQUAは活動していきたいと思えます。

【株式会社 タッセイ】

『建てるを応援する会社』 <http://tassay.co.jp/>



【研修風景1】



【研修風景2】

【3月16日】

■『京ぐらし』ネットワーク施工品質向上研修（第2日目）最終日の現場研修を世界文化遺産の醍醐寺前の現場にて、机上研修を京都市に本社を置く平安建材株式会社様で実施させて頂きました。現場は明治時代の建物から昭和時代に増築した建物を耐震、気密断熱性能を上げるフルリノベーション現場でした。この現場は京都市のお墨付きです。参加者の皆さんで食い入るように現場を見た後、新築ではないリノベーションに関する意見交換をしました。現場研修後の机上研修では宿題の課題学習を参加者のグループ分けを行い各班で討論し代表者に発表頂きました。発表の中で受講者の方々からリノベーションで大切になる断熱材施工、ケミカルアンカーの考え方、施工方法に関して沢山の議論と質問が上がりました。その後、木造住宅施工管理診断テストを行う予定でしたが、前段の質疑、議論が厚く語られた為、時間の都合上解説等は後日提出頂き採点添削してお返しすることになりました。最後に受講者より今回の研修の感想でもっと色々な事を教えて欲しいと今後の住宅品質に対する意気込みがお聞き出来た事が印象的でした。

【平安建材株式会社】

『喜びを共に創る』 <http://www.heiankenzai.co.jp/>



【現場研修風景】



【机上研修風景】

## 今月の予定

- 4月5日 日建学院セミナー（長野校）
- 4月16日 住まい夢ネット施工品質向上研修（第1日目）
- 4月16日 日建学院セミナー（京都校）
- 4月19日 コア建築工房施工品質向上研修（第1日目）
- 4月23日 鈴三材木店セミナー（静岡県）
- 4月26日 日建学院セミナー（横浜校・天神校）



一般社団法人  
日本第三者住宅品質検査技術者認定機構  
Japan the Alternative Residential House Quality Inspector Accreditation Association

〒190-0003 東京都立川市栄町4丁目2番98号  
TEL：042-540-7870/FAX:042-540-7871  
ホームページURL：<http://www.jaqua.or.jp>

## ■今の特集：2020年民法大改正（1）

### 1 はじめに

2020年4月1日以降の住宅の請負・売買契約に大きく影響する民法の債権法関連規定を見直す改正法（民法大改正）について考えていきたいと思います。1896年（明治29）の民法制定以来120年ぶりの大改正となります。住宅業界への影響を簡単に言うと「不具合に対する判断が厳しくなる」つまり本当に細かい部分まで住宅会社は責任を負う事となり責任の範囲が広がると言われています。これだけを聞くと住宅業界の方々は後ろ向きな気持ちになるかも知れませんが、しっかりと内容を理解し対策を立てれば逆に、リスクをチャンスに変える事が出来ると思います。JAQUAとして今月号、来月号の2回に渡りじっくり考えていきたいと思います。今月号は、まずは改正のポイントを見ていきたいと思います。

### 2 住宅業界に関する4つのポイント

**01) 「瑕疵」という用語が廃止、代わりに「契約の内容に適合しない」（以下契約不適合）という事になる。**住宅会社（債務者）などが建て主（債権者）に対して負う「瑕疵担保責任」は、「債務不履行責任」に置き換わります。当事者同士の契約を重視する意図があり、具体的に何を契約内容として定めるかが重要になっていきます。

**02) 請負・売買契約とも債務不履行責任の時効を10年に統一され、「消滅時効」として扱う事になります。**現行法の請負契約では、木造住宅は引渡しから5年がたつと、瑕疵担保責任を請求する建て主の権利が自動的になくなる「除斥期間」が定められていましたが、これが無くなり代わって全ての債権・債務の期限を「権利を行使できる時から10年間」と「権利を行使できることを知った時から5年間」のどちらか早く到来した方とする「消滅時効」という規定に統一される事になりました。消滅時効では、住宅会社が建て主に時効である事を宣言しないと、期限を過ぎても時効は成立しなくなります。現行法には時効に関する建て主の責任として、「契約解除や損害賠償請求をする場合は瑕疵の事実を知った時から1年以内に実施しなければならない」という規定があるが、改正民法では瑕疵の事実を知った時から1年以内に「通知」すればよくなるので、建て主の負担が軽減されます。下記のイメージ図を参考にして頂ければと思います。

**03) 故意・過失がなければ住宅会社などの責任が問われなくなる「過失責任」に変わり、現行民法では過失がなくても住宅会社が責任を負う「無過失責任」が存在するが、改正後は建て主は住宅会社に対しての請求が限られます。**

今からでもよいので、契約約款などに『本物件の瑕疵が請負者の責めに帰することができない事由によるものであるときは責任を負わない』という条項を追加する事も重要になります。

**04) 現行民法で工事請負者を保護するために設けていた規定が、削除もしくは新条項に置き換わる事になり、規定がなくなる代わりに住宅会社に有利に働く項目も入り、現行民法では建て主が補修と損害賠償を同時に請求できるのに対し、改正後は瑕疵の補修をまず請求し、補修できない場合などに限って損害賠償請求が可能になります。**

### 3 まとめ

上記の内容をもう少し要点に絞って考えると大きく2つになります。

①瑕疵→契約不適合、②引渡し日→発覚した日

になります。②に関しては上記のイメージ通りです。では、①の契約不適合はどのような内容なのか。それは、引渡された建築物が**種類**、**品質**又は**数量**に対して契約内容と相違する事を言います。契約内容とは、書面で交わした条文、約款、設計図書、パンフレット等です。つまり住宅品質が重要なポイントになり、現場での施工品質が問われ、現場監督、協力業者の「うっかりミス」「知識の認識違い」「プロが許容範囲と捉えている事」などが施主には契約不適合と判断され問題となり得ます。その辺りを来月号では、事例を見ながら考えていきたいと思います。上記の多くは、人的要因が大半です。JAQUAは、その辺りを教育育成を通じて住宅品質を向上させ、民法改正の対応を事業者さんと考えていきたいと思います。それは、我々の理念「住宅所有者の大切な家を守り、そこに住まう人の暮らしを守り続ける」に繋がると考えます。

