

PEOPLE WITH LEGAL MIND



「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、現在、全国の弁護士会に置かれた指定住宅紛争処理機関がADRのかたちで住宅専門の紛争処理にあたっている。制度の内容について財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター、住宅紛争処理支援センターのセンター長・工藤忠良氏にうかがう。

50%の普及を目指す

2000年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(以下、品確法)で住宅専門の紛争処理の制度ができたとのことですが、それはどのような仕組みになっているのでしょうか?

工藤 品確法は住宅性能表示制度を定めています。これは第三者機関である指定住宅性能評価機関が、耐震構造、遮音性、省エネルギー性といった住宅の性能を客観的な立場で評価して、それを住宅性能評価書としてまとめるものです。その記載内容は、新築住宅の契約を交わすとき、評価書やその写しを契約書に添付などすると契約内容とみなされます。そのように評価され、建設住宅性能評価書が交付された住宅について何らかの紛争が生じた場合、全国51の弁護士会に置かれた指定住宅紛争処理機関で、あっせん・調停・仲裁という手続によって解決する仕組みが整えられたということです。

評価はどのように行われるのですか?

工藤 住宅のチェックとしては、最初に建築確認申請を役所に提出して、完成時に検査を受けるというのが一般的ですが、この制度では、最初に設計段階で性能

評価を行い、施工段階で3回、完成段階で1回専門家が現場に出向き、計画通りにつくられているか確認します。一度建物が完成すると、隠れて見えない部分がたくさんありますが、そういう部分こそ重要なわけです。例えば一番下の基礎部分は竣工すれば、住宅を取り壊さない限り正確に確認できなくなりますが、そこがしっかりしていませんと、上にいくら瀟洒な家を建てたところで長持ちしません。建築の途中でそのようなポイントを検査し、完成段階で最終的なチェックをして住宅性能評価書を交付することになっています。

評価住宅であれば、一定の品質が確保され、瑕疵をめぐる紛争もかなり予防されるということでしょうか?

工藤 建築する側も意識が高まり、しっかり施工管理しようという動機付けの一つになるでしょう。また仮にトラブルになったとき、書類が保存されていることも大きなメリットです。評価機関には関係書類を20年間保存する義務が課せられていますから、紛争処理機関の方で必要になれば、すぐに取り寄せることができますが、そうでない一般の住宅の場合、契約書などの書類がまったくないというケースも少なからずあるわけです。

評価住宅であれば、入居早々建て替えなければならないといった重大な瑕疵はまずないということになりますか?

工藤 そういうケースは想定しにくいですね。もちろん住宅というのは、多数の部材から構成された複雑な構造物ですから、絶対に、ということはいえませんが。この制度は、万一トラブルが起きても、簡易、迅速に解決できる仕組みをセットしているということです。

一戸建て、集合住宅とも評価の対象になるわけ

工藤忠良氏

財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター長

ですね。

工藤 住宅であれば、形態は問いません。すべての住宅が対象になります。ただし強制ではなく、あくまで任意の仕組みですが。

現在までの実績は？

工藤 2000年に制度が始まってから約3万戸です。日本では年間に約100万戸ほどの住宅が新築されていますから、評価住宅の普及率はまだ3%程度ですが、われわれは50%という目標を掲げており、また将来、それを達成できると考えています。フランスにキャリテル²という同じような制度がありますが、普及率は約40%だそうです。

住宅を取得される方にとっても、何千万円という金額で、長い間住む住宅を取得するわけで、安心して住めることを考えれば、決して高い金額ではないはず。またスクラップ・アンド・ビルドを繰り返すのではなく、良質な住宅をつくって、長く住むことが求められる時代ということから、資源やエネルギー、環境という面からも普及させる価値がある制度です。

今まで新築住宅が評価の対象でしたが、国土交通省は、この制度をさらに普及していきたいということで、2002年8月から既存住宅、いわゆる中古住宅でもこの制度が使えるようにしましたから、だいぶ間口が広がりました。住宅も年数が経てば、いろいろな不具合が出てきます。定期的に評価してもらって、悪いところはきちん

と直して、長く住み続けるための制度の枠組みができたということです。

支援業務と相談業務

住宅紛争処理支援センターの活動の内容についてご説明いただきたいと思います。

工藤 母体となる財団は「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」という長い名称ですが、その名称になったのは2年前で、それまでは「日本住宅リフォームセンター」という名称でした。品確法が成立して、国土交通大臣の指定を受け、従来からのリフォームセンターの業務に加えて、品確法に基づく紛争処理支援が新たに業務として追加されたため、組織の名称も新たなものにしました。

住宅紛争処理支援センターの業務内容は？

工藤 主な業務は大きく分けて、支援業務と相談業務があります(35頁・資料参照)。支援業務とは指定住宅紛争処理機関の仕事が円滑に運営されるようにバックアップすることで、業務内容は三つに分かれます。

まず助成業務です。性能評価機関が住宅の性能を評価するとき、一件につき10万円から15万円ほどの評価料をいただきますが、その際、一件につき4,000円を収納します。それを「負担金」と言いますが、指定住宅性

表 各種相談件数の推移

2002年9月の相談件数(新規受付件数)は601件、知見相談が最も多く全体の約48%を占めており、次いで住宅本体、リフォーム、検査機関照会の順となっている。

相談区分 年月	制度	知見相談	住宅本体	住宅部品	拡大損害 (財物)	拡大損害 (身体)	リフォーム	検査機関 照会	その他 相談	計	前年同月比 (%)
2000年度合計	365	1,703	1,275	241	24	141	270	227	253	4,499	-
2000年度月平均	31	142	106	20	2	11	23	19	21	375	-
2001年4月	15	167	72	19	0	14	53	47	5	392	232.9
2001年5月	22	222	73	14	1	11	51	31	8	433	143.9
2001年6月	22	227	122	21	0	12	53	38	2	497	126.5
2001年7月	19	213	90	29	0	14	44	34	3	446	137.7
2001年8月	19	196	88	16	0	19	45	32	6	421	134.1
2001年9月	19	186	89	30	3	11	61	38	6	443	104.9
2001年10月	29	211	137	32	2	10	68	49	4	542	116.6
2001年11月	18	230	104	33	1	9	45	31	5	476	113.1
2001年12月	11	176	70	26	1	7	63	26	5	385	95.8
2002年1月	19	196	96	18	1	6	65	29	3	433	107.7
2002年2月	15	229	97	15	1	8	57	40	6	468	97.3
2002年3月	28	210	81	19	3	4	45	39	17	446	102.1
2001年度合計	236	2,463	1,119	272	13	125	650	434	70	5,382	119.6
2001年度月平均	20	205	93	23	1	11	54	36	6	449	-
2002年4月	38	230	98	26	0	8	47	47	15	509	129.8
2002年5月	30	281	100	22	4	9	42	59	12	559	129.1
2002年6月	20	253	93	29	0	17	127	45	17	601	120.9
2002年7月	27	337	105	28	1	16	134	59	30	737	165.2
2002年8月	17	272	113	17	0	8	90	28	35	580	137.8
2002年9月	23	288	107	24	0	9	88	37	25	601	120.9
2002年度合計	155	1,661	616	146	5	67	528	275	134	3,587	-
業務開始以来の延べ件数	756	5,827	3,010	659	42	333	1,448	936	457	13,468	-

* 上記の数字は、速報値であり確定後修正されることがある。

*2000年4月の業務日は、11日である。

*2001年4月～8月までの内訳は、2001年12月に修正した。

出所：『住宅紛争処理支援センター住宅相談受付情報』(2002年9月)

能評価機関から収納した負担金をプールしておいて、指定住宅紛争処理機関に対して業務実施に必要な費用を助成します。

次が情報提供の業務で、これは紛争処理にあたって必要となる技術情報や判例情報を収集、整理しておいて、指定住宅紛争処理機関である各弁護士会に提供することです。

そして研修業務です。法律や関連する制度は変化していくものですから、絶えず最新情報に基づいて紛争処理にあたっていただくため、紛争処理機関の委員や職員の方を対象として、毎年秋に研修を実施しています。支援業務は以上三つの柱からなります。

もう一つの相談業務ですが、評価住宅の契約者だけでなく、一般からの相談も受けられているのですか？

工藤 ベテランの相談員が評価住宅に限らず、広く一般からの住宅に関する電話相談を受けています。相談件数は着実に増えていまして、初年度の2000年度は4,499件でしたが、2001年度には5,382件で、今年度は7,000件を越えると予測しています(33頁・表参照)。

相談の内容は統計にとっています。例えば不具合の内容では、ひび割れ、雨漏りが目立ちます。解決の希望は瑕疵補修が多く、それに損害賠償、契約解除と続きます。

また電話相談とは別に、より専門的な話を聞きたいという方のために、有料の専門家相談の制度を設けています。これには法律相談、建築相談、シックハウス³相談という3種類があって、法律相談に関しては日本弁護士連合会に推薦していただいた弁護士7名に毎月当番で相談を受けていただいています。建築相談については内部に一級建築士の資格を持つ相談員が5名、シックハウスについては、外部の弁護士と建築士など、それぞれその分野に精通された専門家をお願いしています。

また、情報をより広く公開していこうということから、「相談窓口・紛争処理機関・相談事例のご案内(<http://www.hdssc.jp/>)」という検索機能付のサイトを運営しており、ここに相談統計や具体的な相談の事例を紹介しています。「住まいの情報発信局(<http://www.sumai-info.jp/>)」からも見るができます。

財団には住宅紛争処理支援センターのほか、住宅部品PLセンターがあるとのことですが。

工藤 住宅部品PLセンターは、ベターリビングという財団法人が運営していましたが、組織を移管し、2000年4月から当財団が住宅部品PLセンターの運営をしています。住宅紛争処理支援センターに相談が入って、相談員がお話をうかがっている中で、それが住宅部品に関する相談であり、PL事故に該当しそうで、かつ本人があっせんや調停を希望していれば、制度の内容をよく

ご説明した上で、PLセンターに移行することになります。住宅部品はキッチンや浴室、サッシなど住宅を構成する部材が大きなウエイトを占めます。例えば自動ドアに挟まれてケガをするといったケースが想定できますが、自動ドアに欠陥があったのか、それとも無理に通ろうとしたために発生した事故なのかという判断が求められますが、そのような際に利用されるわけです。

簡易、迅速、適正な解決

指定住宅紛争処理機関で紛争を解決するとき、どのような手順を踏むのでしょうか？

工藤 まず、支援センターに電話が入るわけですが、どういふ紛争処理が適しているのかということがあります。指定住宅紛争処理機関にはあっせん・調停・仲裁というメニューがありますが、相談者の中には紛争の当事者同士で解決したいという方もいれば、どうしても裁判で白黒をつけたいと希望される方もいます。紛争処理にはいろいろな選択肢があり、原則として本人の選択に任せられますが、いずれにせよ、制度をよく理解していただいた上で選択していただくことが必要ですから、それぞれの仕組みや費用などについてよく説明し、納得していただいた上で選んでいただくことを心がけています。

指定住宅紛争処理機関でのADRのメリットは？

工藤 簡易で、迅速で、適正な解決ができるということです。

まずコストですが、申請手数料として1万円を支払っていただきますが、原則それ以外、紛争処理に費用がかかりません。

迅速さということでは、紛争が持ち込まれたら、半年以内に決着をつけることを目標にしています。

何といっても重要なことは的確さです。弁護士会ごとに委員を選任していただいています。現在、紛争処理委員として弁護士約1,000名、建築士約400名に協力していただいています。例えば調停の場合、弁護士と建築士が3名でチームを組み、現場にも出かけて調査をしますが、そのようにして専門的に信頼できる判断が下されるのが大きなメリットです。

現在、検討が進められている一連の司法制度改革で、ADRについてその拡充の必要性が謳われ、裁判と並ぶ紛争解決システムと位置付けられています。しかし、これは自己宣伝のようになりますが、われわれとしては、ある面では裁判に勝るような仕組みを用意しているつもりです。

司法制度改革の中でもADRが目目されていますが、実務にかかわっていらっしゃる立場から改革に期

資料 住宅紛争支援センターの活動内容

1. 指定住宅紛争処理機関へのバックアップ

助成業務

「指定住宅性能評価機関」から負担金を収納し、「指定住宅紛争処理機関」に対し紛争処理の業務実施に要する費用を助成します。

情報収集・提供業務

住宅紛争処理に関する情報・資料の収集及び整理を行い、「指定住宅紛争処理機関」に提供します。

研修業務

「指定住宅紛争処理機関」の紛争処理委員又はその職員に対して研修を行います。

連絡調整業務

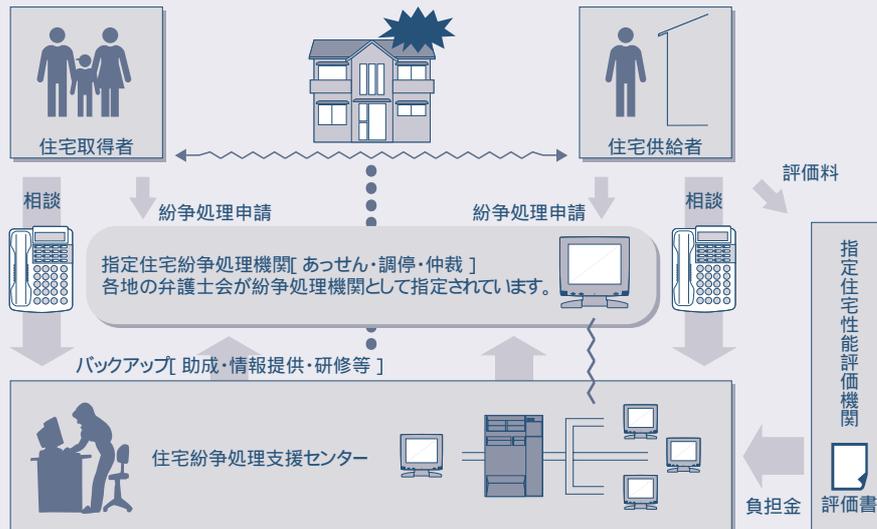
「指定住宅紛争処理機関」が行う紛争処理の業務についてその連絡調整を図ります。

2. 住宅に関する相談業務

支援センター内に相談員及び法律・建築等の専門家により構成される専門相談員を配置し、評価住宅に限らず、すべての住宅に関する相談を電話で受け付けます。

3. 調査・研究業務

住宅紛争処理に関する調査及び研究を行います。



評価料とは、住宅の注文主・買主または建築業者・売主が、評価機関に性能評価を依頼する際に支払う、性能評価を行うための費用。評価料の一部は「負担金」として支援センターに集められ、住宅紛争処理を行なうための費用にあてられる。

参考：財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター資料、同財団法人ホームページ <http://www.chord.or.jp/> \ 指定住宅紛争処理機関のご案内資料

待されることは?

工藤 司法制度改革では、ロースクール構想など教育の面でも改革が進められようとしています。その際、裁判という狭義の紛争処理だけでなく、より幅広い視点から、ADR機関に携わる人材を供給する仕組みもぜひ検討していただきたいと思います。

またADRアクションプログラム⁴には、情報の提供の仕方、啓発の仕方についてより一層努力する必要があると書いてありましたが、ADRに関する広報の重要性も感じています。どこに、どういうADR機関があり、そこでは紛争をどのように解決してくれるのか、そういったことが国民一般に十分伝わっていないと思われます。われわれもできるだけことをしていくつもりではありますが、どうしても限界があります。アクションプログラムには、総合的な情報窓口を整備するとありましたが、そういうものが整備されれば、よりアクセスしやすくなるものと期待しています。

アメリカなら、大学で建築を学んでからロースクールに入るケースは珍しくありませんが、日本でもそのような複合的な専門家が求められるということなのでしょうか?

工藤 われわれの専門家相談では、7名の弁護士に協力していただいておりますが、その中には一級建築士であり弁護士でもあるという方が何人かいらっしゃいます。

日本弁護士連合会に推薦依頼をして、ふさわしい方を派遣していただいているため、そのような方にきていただけていますが、そういう人材は大変貴重です。今後、司法制度が改革されていきますと、日本でも住宅・建設関連分野を含めて、弁護士の専門化はさらに進んでいくのではないのでしょうか。

- 1 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」：平成11年6月23日公布。平成12年4月1日施行。「基本構造部分の10年保証」、「住宅性能表示制度」、「住宅専門の紛争処理機関」について定められている。略称「品確法」。
- 2 キャリテル制度：1978年にフランスで「消費者保護及び情報公開に関する法律」(通称:スクリプネ法)として施行された。防音、設備、維持費、暖房、給湯費等に関する7つの項目について、一定の水準を満たした住宅の施工者、ディベロッパー等にキャリテル・ラベルを交付し、消費者への情報提供を実施する制度。
- 3 シックハウス：住宅の建材や接着剤等に使われる化学物質が室内の空気を汚染することにより、居住者に体調不良を生じさせる場合がある。未解明な部分が多いが、症状が何らかの居住環境に由来するのではないかと考えられる場合、「シックハウス症候群」と総称される。
- 4 ADRアクション・プラン構成案：2002年11月26日に「ADRの拡充・活性化関係省庁等連絡会議」から発表された「『ADRの拡充・活性化のための関係機関等の連携強化に関するアクション・プラン(仮称)』構成案について」のこと。

財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター、住宅紛争処理支援センター長
工藤 忠良(くどうただよし)

1946年青森県生まれ。1969年東京大学法学部卒業。同年日立化成工業株式会社に入社。1985年同社秘書課長。1994年同社社長室調査担当部長。1998年財団法人ベターリビング住宅部品PLセンター長。1999年同財団法人紛争処理支援センター準備室長。2000年財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター、住宅紛争処理支援センター長(現職)。