

## 民法改正で変わる住宅トラブルへの対応 正誤表

頁	行	誤	正
52	17	いわゆるJASS	いわゆるJASS等
84	図表2-9 の区分、 ケース Ⅲ、保証 の継承の 欄	保証書に転売した場合は免責とされている。	保証書に、転売した場合は免責と記載されている。
100	12	チェック	技術的
100	13	チェックポイント	技術的ポイント
155	4～5	(第V参照)	(第V章参照)
171	1	図表4-14 立面図の例	図表4-14 1階平面図の例
172	1	図表4-15 1階平面図の例	図表4-15 立面図の例
196	2	(出典: 渋谷五郎・長尾勝馬(原著者), 新訂日本建築	(出典: 渋谷五郎・長尾勝馬(原著者), 妻木靖延(著者), 新訂日本建築
208	9	7. 渋谷五郎・長尾勝馬(原著者), 新訂日本建築	7. 渋谷五郎・長尾勝馬(原著者), 妻木靖延(著者), 新訂日本建築
217	図表5-22	凡例が抜けている	別紙参照
220	8	(参考文献: 山本強著	(参考文献: 山本強・保坂貴司著
221	16	(参考文献: 山本強著	(参考文献: 山本強・保坂貴司著
230	2	・参考: 「現地調査チェックシート	・参考: 財団法人住宅保証機構: 「現地調査チェックシート
234	2	1. 山本強著	1. 山本強・保坂貴司著

## 「民法改正で変わる住宅トラブルへの対応」本文中の法律用語等の解説及び補足説明等

章	頁	行	用語、説明	本文中での解説	補足説明等
序章	3	12	消滅時効	民法には、権利が消滅する場合の期間の定めとして、除斥期間の規定と消滅時効の規定がありますが、一般に、民法の規定上、「時効によって」と明記されている場合は消滅時効、そうでない場合は除斥期間とされています。例えば、民法724条は、「不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する。」と規定していますので、この「3年間」の規定は消滅時効の規定であり、除斥期間の規定でないことがわかります。(第1章、26頁)	第1章26頁に消滅時効と除斥期間の違いについて記載がある。
第1章	8	12	任意規定、強行規定	法律には任意規定と強行規定があります。任意規定とは、法令の規定のうち当事者の合意により排除できる規定をいいます。これに対し、強行規定とは、法令の規定のうち当事者の合意があっても排除できない規定をいいます。強行規定は、常に当事者間の契約内容よりも優先し、仮に強行規定に反する契約を締結しても契約の内容が無効となります。	
第1章	10	10	契約責任、不法行為責任	民事上の責任には、大きく分けて契約責任と不法行為責任があります。契約責任は、契約の相手方に対して負う責任であるのに対し、不法行為責任は、契約の相手方だけでなく、契約関係にない第三者に対しても負う責任です。	第1章11頁、図表1-1「民事責任の分類」
第1章	14	2	無催告解除	図表1-3、(催告によらない解除)の条文による	
第1章	16	図表1-4	追完請求権	第562条の条文による	完全な履行になるように履行を補うこと。(内田貴著、民法改正のいま 中間試案ガイド、p152、商事法務、2013年7月1日)
第1章	17	2	特定物	特定物とは、具体的な取引に際して、当事者がその物の個性に着目して指定した物をいいます。	
第1章	17	6	不特定物	当事者がその物の個性に着目せず、種類や品質等に着目して指定した物を不特定物といいます。	
第1章	17	19, 21	履行利益、信頼利益	本来の履行があったら得られた利益である履行利益(例えば建物の売買について言いますと、建物の売却による転売利益や建物を賃貸に出して得られる賃料収入、工事の遅延による逸失利益がこれに当たります)。瑕疵がないと信頼したことに基づく信頼利益(例えば建物の売買について言いますと、契約締結のための調査費用、履行のための準備費用、建物の補修費用等がこれに当たります)。	
第1章	19	3	客観的瑕疵、主観的瑕疵	瑕疵担保責任の「瑕疵」には、通常備えるべき品質、性能を備えていないことを意味する客観的瑕疵と契約違反を意味する主観的瑕疵があるといわれています。20ページの図表1-6を参照。	
第1章	25	1	追完請求		完全な履行になるように履行を補うこと。(内田貴著、民法改正のいま 中間試案ガイド、p152、商事法務、2013年7月1日)
第1章	26	16	消滅時効と除斥期間	消滅時効と除斥期間の違いは、大きく次の2点です。 1) 消滅時効の場合、時効の援用(例えば債務者が債権者に対し「既に消滅時効が完成しているからもはや私の債務は消滅している」旨をする通知こと)をしないと債務消滅の効果が発生しないのに対し、瑕疵担保期間等の除斥期間の場合、期間の経過だけで債務消滅の効果が発生します。 2) 消滅時効の場合、債務者が債務を承認した場合、時効中断(民法改正後は時効の更新と呼ぶことになります)により、再度、最初から時効が進行することになるのに対し、除斥期間には中断(更新)がありません。	一定期間の経過により権利が失われる制度として消滅時効と除斥期間があります。(本文、25頁、下から1行目) 除斥期間は、時効のように当事者の援用を待たずに裁判所が職権で判断できるとされ、また時効のように中断や停止がない。(内田貴著、民法改正のいま 中間試案ガイド、p.25、商事法務、2013年7月1日)

章	頁	行	用語、説明	本文中での解説	補足説明等
第 I 章	27	9	履行の追完請求		<p>・追完とは必要な要件を具備していないために効力を生じない法律上の行為が、のちに欠けている要件を備えて効力を生じること</p> <p>つまり、法律などを、有効するために不備な点を正したり、補ったりするために求めること</p> <p>・債務不履行には、履行遅滞、履行不能と並び、不完全な給付をしたこと、すなわち、不完全履行という三つの態様があると解されています(我妻・債権総論99頁)。</p> <p>・不完全履行に当たるものとして論議される事例は、じつに多様なものがあります(我妻・有泉・コンメンタール735頁)。</p> <p>・不完全な給付があった場合の効果としては、追完が不能な場合と可能な場合とに分けて検討することが相当です。追完が不能なときは、本来の給付を請求しても無意味であり、給付に代わる損害賠償を請求するほかはありません(前掲コンメンタール749頁)。これに対して、追完が可能な場合には、債権者は本来の債権を失っていませんので、債権者は瑕疵のないものの給付を請求することができ、追完が行われるまでに履行期が徒過していれば、損害賠償の請求をすることができます(前掲コンメンタール750頁)。</p> <p>・現行民法には、不完全履行に関する規定がなく、また、追完請求権について定めた規定もありません。そこで、債権法改正の基本方針は、債務者が不完全履行をしたときは、債権者は履行の追完を請求することができること、その場合の追完に代わる損害賠償請求権の要件、債務者の追完権などを提案しています(詳解基本方針Ⅱ198頁)。</p>
第 I 章	27	9	代金の減額請求		<p>損害賠償は、一般原則に従い、当該契約の趣旨に照らして債務者の責めに帰すべき事由によらない不履行について請求できないが、代金減額請求は、これらの免責事由が存在しても必ず行使できる。(改正前は、代金減額請求を認める規定はなかったが、改正民法では、563条で代金減額請求を認めている。)(内田貴著、民法改正のいま 中間試案ガイド、p.25、商事法務、2013年7月1日)</p>
第 I 章	33	下から1行目	有償契約一般		<p>有償契約とは、当事者双方が互いに対価的意義を有する給付をなす契約。無償契約に対する。売買、質貸借、利息付き消費貸借、雇用、請負、有償委任などがこれに属する。資本制社会においては、無償契約に比べて重要な社会的作用を営むものであり、法律形式の原則的なものである。売買の規定が有償契約一般に準用され(民法 559)、権利または物の瑕疵について担保責任を負う(561条以下)ほか、債務の履行に関する善良な管理者の注意義務を負う(400条)。</p>
第 II 章	52	17	JASS	日本建築学会が、発行している工事仕様書。建築工事標準仕様書・同解説。	
第 II 章	63	6	滅失き損		<p>滅失(めっしつ):法律行為の客体の全部又は一部が、当該法律行為の存続する期間において、毀損するなどにより、目的とする用途を供しなくなり、かつ、その回復が見込まれないこと。</p> <p>き損:物をこわすこと。物がこわれること。(ウイキペディア)</p>
第 II 章	73	図表 2-6	指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理の参考となる技術的基準		平成12年7月19日建設省告示第1653号

章	頁	行	用語、説明	本文中での解説	補足説明等
第三章	107	3	既存不適格	既存不適格とは、当初から法令に違反して建築された違法建築や欠陥住宅とは異なり、新築した時には適法に建てられた建築物であって、その後、法令の改正や都市計画変更等によって不適格な部分が生じた建築物のことをいいます。建築基準法は原則として着工時の法律に適合することを要求しているため、着工後に法令の改正などにより新たな規制ができた際に生じるのです。そのまま使用していても違法というわけではありませんが、増築や建替え等を行う際には、現行の法令に適合するよう建築しなければなりません。また、敷地の状況などによっては、増改築できないケースもあり得ます。	
第三章	130	1	現状有姿	この現状有姿とは、現在の状況のままという意味であり、不動産を売買する際の契約書(契約約款)に現状有姿とあれば、契約時の状況のまま引き渡すということの意味します。「現状有姿で引き渡す」とは、「軽微な不具合や軽度の損傷があっても、売主としてはそれらを補修することなく、そのまま引き渡すこととし、買主もそれを承知した上で買い受けることに合意しますということ」です。また、たとえ現状有姿で引き渡したとしても、欠陥があれば、売主は、契約不適合責任(瑕疵担保責任)を負います。【隠れた瑕疵の文言は改正後にはなくなります。】	
第三章	148	18	自然損耗なのか、経年劣化	自然損耗とは、通常の使用をすることにより損耗していく状態を言います。例えば、畳が擦り切れたり、日焼けすることです。これに対し、経年劣化とは、たとえ使用していなくても、時間が経過することにより品質や形状が変化して、当初の性能より低下することを言います。	148頁の注書きで説明している。
第四章	155 ～ 156	17	住宅性能表示制度	住宅の品質確保の促進等に関する法律で定める制度。住宅の①地震などに対する強さ、②柱や土台などの耐久性、③火災に対する安全性、④配管等のメンテナンス、⑤省エネルギー対策、⑥シックハウス対策や換気性能、⑦採光性能、⑧遮音対策、⑨バリアフリー対策、⑩防犯対策といった10の分野のそれぞれの分野ごとに性能を評価してもらうことができます。	
第四章	175	16	保険加入、供託義務	「住宅の品質の確保の促進等に関する法律」(住宅品質確保法)に基づく特定住宅瑕疵担保責任は、民法の特則として規定されており、新築住宅の建設工事の請負人及び新築住宅の売主すべてを対象としている。これに対して「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(住宅瑕疵担保履行法)の資力確保措置の義務付けの対象となるのは、新築住宅の請負人が建設業者(建設業法の許可を受けた建設業者)である場合又は売主が宅地建物取引業者(宅地建物取引業法の免許を受けた宅地建物取引業者)である場合に限定されている。(住宅瑕疵担保履行法令研究会編集、住宅瑕疵担保履行法Q&A政省令対応版、p.17,ぎょうせい平成20年) 新築住宅の購入者等を保護するためには、新築住宅に瑕疵があることが判明した場合には、瑕疵の補修等に要する費用について、住宅供給業者が倒産した場合も含めて支払いが確実になされる必要がある。(同上、p131) これら新築住宅の請負人(建設業者)や売主(宅地建物取引業者)が負う瑕疵担保責任を確実に履行するための資力を、供託又は保険により確保することを義務づけるものである。(同上、p171) 供託は、金銭又は有価証券といった住宅供給者の財産を供託所(法務局等)に10年間預け置くもの。 保険(住宅瑕疵担保責任保険)は、保険加入者全体の掛け金で瑕疵への対応を図るものであるため、供託に比べてより少ない負担でリスクを回避できる仕組みである。(同上、p.99)	

章	頁	行	用語、説明	本文中での解説	補足説明等
第IV章	175	下から3行目	戸建ての新築住宅の場合、保険加入の場合がほとんどです。		大手のハウスメーカーや分譲業者等では、供託の場合が多い。小規模の建設業者や分譲業者では、ほとんど保険である。
第IV章	177	16	素人とはいつても、住宅の建築に関する本は数多く出版されており、本を購入して建築の施工方法を学ぶことはできます。		素人向けに参考となる本の例を記載。 1) 力石紳一著、住宅現場・公開講座 品質を守る木造住宅のつくり方、井上書院、2000年8月初版 2) 日経アーキテクチャー編、建てる前に読む 家づくりの基礎知識、日経BP社、2014年9月初版 3) 藤井衛他、住宅地盤がわかる本 安全な地盤の基礎・設計の考え方、オーム社、平成26年10月第1版第1刷 4) 山本強ほか、地盤安心住宅をつくる方法、エクスナレッジ、2012年5月初版
第V章	193	3	すが漏れ		①屋根のつらが大きくなると水堤ができ、融雪水が屋根面で堰き止められる。堰き止められた融雪水が長期間滞在すると、瓦などの屋根葺き材の継ぎ目に浸入し小屋裏屋室内に水が浸入して様々な被害をもたらす。この現象をすがもれという。(やまがたゆきみらい推進機構・山形県、雪国の住まいハンドブック詳細版より) ②寒冷地での屋根面の積雪が、小屋裏の暖かさで解け、再び軒先で氷結して融雪水をせき止め、溜まった水が毛管現象によって屋根裏に漏れだすこと。(五十嵐永吉他「新版図説建築用語辞典」(実教出版、2011、P205)
	231	5	がけからの離間距離		たとえば、千葉県のがけ条例では、高さ2mをこえるがけがある場合、がけ上にあつては、がけ下端からの水平距離ががけの高さの1.5倍、がけ下にあつては、がけ上端からがけの高さの2倍の距離以内ところに、居室を有する建築物を原則として建築してはならないと定められている。