

平成29年9月17日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

EVER NEWS

連載

- 住宅の欠陥 品確法等について
- 供託手続について

■ 無料相談会のご案内

- 料金のご案内／事務所のご案内



vol. 42



エバー総合法律事務所

住宅の欠陥 品確法等について

住宅というのは大きな買い物です。新築物件を高額のローンを組んで購入したにもかかわらず欠陥があるのでは売主になんとかしてもらわなければなりませんね。この欠陥のことを法律上は「瑕疵」と言い、通常予定されていた品質や性能を欠くことを指します。瑕疵がある場合には、売主は瑕疵担保責任という瑕疵を補修したり賠償する責任があります。民法では、売主の瑕疵担保責任期間について、買主が瑕疵を見つけた時から1年間と定めています。ただ、瑕疵を知って買ったのであれば責任を追及できませんので、「隠れた瑕疵」、つまり売主の時にはわからなかった瑕疵であることが必要です。瑕疵担保責任については特約で免除することも可能ですが（伸ばすことも可能です）、特約があっても売主が知っていて買主に告げなかった場合には、売主は、責任を免れることはできません。なお、宅地建物取引業者が売主の場合には、瑕疵担保責任期間を引渡の時から2年以上とする特約をつけることはできますが、上記の期間より不利な特約は無効とされています（宅建業法）。

以上の話は、売買で不動産を購入した場合のお話ですが、持っている土地に建物を建ててもらった場合、つまり建築会社や工務店に建物の建築を依頼した場合にも同じような瑕疵の問題があります。この場合の契約関係は、建築請負契約となるのですが、この場合にも契約で予定した品質や性能を欠いている場合には、請負人の担保責任として同様の責任が定められております。瑕疵がある場合には修補や賠償請求ができますが、建物その他の土地の工作物の場合には、引渡後に瑕疵が判明することがあり、そのため建物、工作物及び地盤については5年、石造、コンクリート造、金属造などは10年とされています。この期間を特約で伸ばすことも可能で、免除の特約を設定することも可能です。

瑕疵については一般的には上記のとおりなのですが、建物の基本構造部分については、内部のことでありなかなか発見できないことも多いといえます。また、過去にはマ

ンションの構造計算に関する偽装が行われたケースもありました。そのため、売買の場合も請負の場合も、新築住宅の取得者を保護するため、平成12年4月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律（通称:品確法 ひんかくほう）」が施行されました。品確法では、売買の場合も請負の場合も、引渡時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものについて、瑕疵担保責任が法定されました。例えば、基礎、柱、外壁、屋根、開口部などが保護の対象となります。

このように品確法に基づく瑕疵担保責任が定められても、基本構造部分などの補修には費用がかかることも多く、売主や請負人が資力がなければ、結果的に取得者が莫大な損害を負担することになります。そこでできた法律が、平成21年10月施行の「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と略します）です。これは、建設業者や売主となる宅地建物取引業者（販売業者）に、住宅瑕疵担保責任保険への加入か供託金の納付をさせることで、万が一の時の補修のための資力確保を義務付けるものです。建設業者や販売業者が賠償義務を履行しなかった場合（死亡や破産なども含みます）に、保険や保証金から賠償金を取得することができます。もしこのような事態に至っている場合には、最近の契約であれば保険や供託金が存在する可能性がありますので、確認されることをお勧めします。

品確法及び住宅瑕疵担保履行法では、以上の内容のほか、紛争処理機関として指定住宅紛争処理機関を設けており、裁判外の手続として、あっせん、調停又は仲裁が行えるようになっております。また、建設業法でも建設工事紛争審査会が設置されており同様の紛争解決手続が用意されております。これらの機関では、専門家の関与を予定しており、紛争解決の方法としては検討する価値はあると思います。あっせん、調停や仲裁手続についてはまた別の機会にお伝えします。瑕疵の処理についてお悩み際にはご相談下さい。

無料相談会のご案内

平成29年9月20日(水)、9月26日(火)、10月3日(火)、10月11日(水) のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

供託手続について

法務局において供託手続という手続がありますが、これは営業上やトラブルの際の処理方法として有効な手段となることがあります。今回は、供託手続の種類や、トラブルが生じた場合の利用方法についてお伝えします。

1 供託とは？

供託とは、金銭、有価証券などを供託所（法務局）に提出して、その管理を委ね、供託所がその財産をある人に取得させることによって、一定の法律上の目的を達成しようとするために設けられている制度です（法務省のホームページより）。供託できるのは法律によって認められる場合に限られます。

2 供託の種類

供託には、①弁済供託、②担保保証供託、③執行供託、④保管供託、⑤没取供託、があります。

①は、金銭の支払義務がある方が、その義務を履行しようとしても、債権者が受領を拒んだり、所在不明であって支払ができなかったり、請求者が複数いて誰が債権者か知ること（確知）できない場合に、供託することによって支払義務を免れるというものです。履行期限がある場合には、履行しないと遅延損害金というペナルティーが付きますが、この供託によってペナルティーを免れることができます。

②は、宅地建物取引業、旅行業などのように営業するために必要な営業保証供託や、裁判上取手を取るために必要な裁判上の担保供託、税法上の担保供託があります。営業保証供託は債権者や取引関係者の被害を保護するために設けられているものであり、裁判上の担保供託も相手方の損害確保のために設けられ、税法上の担保供託は納税の猶予などの場合の納税の確保の点から設けられているものです。

③は、自分が支払わなければならない支払債務が差し押さえられた場合に、供託して支払義務を免れることができるというもので、二重に差押えを受けた場合には供託しなければなりません。④、⑤は通常あまり馴染みはありませんが、法務省の解説例では、④は、銀行の業績悪化の場合の財産保管の場合、⑤は選挙の際の供託金が挙げられています。

3 想定される利用法

通常、取引において利用する可能性として知っていた方がよいものとして、まず①があげられます。一番身近な事例としては、借地や借家での賃料拒絶という場合に行う賃料供託が

あります。賃貸人及び賃借人間で地代や家賃の額について争いがあると、賃貸人側が受領拒否をすることがあります。その際に、賃借人側がそのままにしてしまいますと、賃料不払いとして契約解除がされてしまいます。ですから、この際には必ず供託をする必要があります。賃貸人が亡くなり相続が開始し、誰に支払ったらよいか分からない場合にも有効です。この場合は受領拒絶が理由ではなく債権者を確知できないという理由になります。

これは賃貸のみに限らず、取引においても、事業上のトラブルから追加代金を請求してきて当初の予定金額では受け取らないとか、二重に債権譲渡がされたりして債権者が分からないなどでも、争いから逃れるためには有効な方法です。

③の執行供託は、自分の支払義務（例えば従業員の給料の差押えや、取引債務の差押えなど）に差押えが来るなどの場合に供託すると、余計な心配をする必要はありませんし、トラブルの矢面に立つ必要もなくなります。

4 具体的な供託手続

供託手続は法務局において行うこととなります（管轄については法務局に事前にご相談ください）。供託書は法務局にありますし、記載の仕方も記載方法を参考に、窓口で相談しながら記載することができます。会社で供託する際には登記事項証明書などの資格証明書が必要ですし、弁済供託の通知をするための封筒と郵便切手が必要です。

5 供託金の取戻又は還付について

供託された方（供託の権利者）からの供託金の払出は還付請求と言い、反対に供託した方が、供託した後供託原因が消滅したり、供託が無効である等の理由で供託金を取り戻すことを取戻請求と言います。資格証明書や実印、印鑑証明書などが必要となりますので事前に法務局にご確認ください。

供託は現金以外にも有価証券でも行うことができます。営業保証供託や裁判上の担保供託では有価証券にて行うことができますが、国債等の債権で供託を行う際には、供託が債権の消滅時効を中断するわけではなく、気が付いたら消滅時効になっていた、ということもありますので、供託物の管理には十分注意されるようにしてください。お悩みの方はご相談ください。



料金

のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所

のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

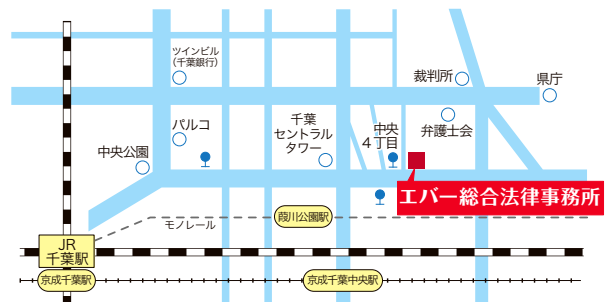
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。