

## 住宅完了後に元請である業者が倒産したが瑕疵担保責任はどうか

<b>相談 内容</b>	<p>住宅を新築して何年か経過して不具合が生じてきた。工事を請け負ってもらった業者に補修を依頼しようとしたところ、既に倒産してしまっていて対応してもらえる相手がなくなってしまった。</p> <p>不具合は大した内容ではないが、今後雨漏りや重大な瑕疵が確認された場合はどうすれば良いのか心配である。どのような対処方法があるか教えてほしい。</p> <p>なお、倒産についての法的な根拠はよくわからない。</p>
<b>回答 内容</b>	<p>住宅の完了時期と倒産時期及び対処すべき内容（瑕疵であるか否か、あるいは瑕疵の内容及び引き渡しからの経過期間）によって対応が異なります。</p> <p><b>○住宅の完了引き渡しは平成 21 年 10 月 1 日以降であり、その後業者が倒産した場合</b></p> <p>住宅瑕疵担保履行法（法律の施行が平成 21 年 10 月 1 日）に基づき、一般的には住宅瑕疵担保責任保険に加入しているものと思われます。（建設業許可を受けていない業者が請け負った場合などで保険加入していない場合も稀にあります。）</p> <p>住宅瑕疵担保履行法については、資料にも掲載していますが、引き渡し後 10 年間は一定の内容の瑕疵が発生した場合、請負業者が瑕疵を修補し、その費用が保険金として業者に給付されることとなります。</p> <p>ご質問のように請負業者が倒産してしまった場合は、建築主が直接保険会社に瑕疵の修補費用を請求することができることとなっており、この仕組みが本制度の大きなポイントとなっています。（この制度の創設のきっかけは姉歯建築士による耐震偽装によって、対象となったマンション販売業者が倒産したことによって、購入者が損害賠償を受けられなかったから創設されたものです。）ただし、保険金支払対応が可能な瑕疵は、構造上重要な部分や雨水の浸水を防ぐ部分となりますので、これ以外は対象となりません。</p> <p>上記以外の瑕疵については、倒産していなければ、契約書の瑕疵担保責任に関する条項又は契約になれば民法の規定により、請負業者に対して損害賠償を請求することができますが、倒産した場合は相手方いないためできないこととなってしまいます</p> <p>なお、「倒産」という定義は法律上様々な規定があります。破産、会社更生、民事再生などがあり、倒産した場合、破産管財人や精算人が再建や清算の手続きを行うこととなり、倒産した業者に債権がある場合はこれらの者を通して手続きを行うこととなります。詳しくは弁護士に相談することとなります。</p> <p>また、住宅に瑕疵がありその瑕疵が重大なものである場合は民法上、「不法行為」として、20 年間の損害賠償請求期間となります。</p> <p>倒産した場合に、こうした不法行為が「債権」として認められれば、損害賠償の対象となることも考えられます。ただし、重要でない瑕疵や瑕疵に該当しない不具合（経年劣化）などは、対象とならないでしょう。これは、倒産しなくても契約書に記載さ</p>

れた事項以外は対象とならないといえます。

**○平成 21 年 10 月 1 日より前に引き渡しを受けた場合（瑕疵担保責任期間の 10 年を経過した場合を含みます。）**

倒産していなければ、契約書の瑕疵担保責任に関する条項又は契約になれば民法の規定により、請負業者に対して損害賠償を請求することができますが、倒産してしまった場合は、上記と同様に債権として認められる瑕疵や不法行為となれば、破産管財人などへ損害賠償請求手続きを行うことになると思われます。

**○その他関連する事項**

住宅建築の元請けである業者が倒産しても、住宅建築に用いられている材料（例えば屋根材や設備機器など）にはそれぞれの製品としての保証期間があり、住宅の引き渡し時に「保証書」が同時に引き渡されるのが一般的です。工事請負業者が倒産したとしても、材料などの不具合による場合で、保証期間（一般には短期間の場合が多い）中であれば保証書に記載されているメーカーや代理店に連絡して対応を求めることもできます。また、完了後のメンテナンスや点検を無料で行うケースがありますが、これらは残念ながら他の業者に委託していただくこととなり、新たな経費が発生することが一般的です。

その他、瑕疵ではない修繕などは、費用は元々建築主が負担するものであるため、他の信頼できる業者を選定して行ってもらうこととなります。

請負業者が倒産した場合の相談事例が「住まいるダイヤル」の相談事例に複数掲載されていますので、相談事例のページで「倒産」のワードで検索してみてください。