

## 建設住宅性能評価書（新築）の交付された住宅の売買と紛争処理の利用について

建設住宅性能評価書（新築）の交付された住宅の買主又は売主が指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続を利用できる場合について、当センターに対し、下記の質問が寄せられたため、国土交通省住宅局住宅生産課に報告し、回答内容を確認していただきましたので、お知らせいたします。

### 質問 1

【タイトル】建設工事完了後 1 年超の評価住宅の売買と紛争処理手続の利用

【質問内容】

新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（登録住宅性能評価機関から新築住宅に係る建設住宅性能評価書が交付されている）が、建設工事の完了の日から起算して 1 年を経過した後に住宅会社 A から一次取得者 B に売却された場合、A B 間の売買契約に関する紛争について、A 及び B は、指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続を利用することはできますか。

【回 答】

指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理の対象となる紛争は、「建設住宅性能評価書が交付された住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争」です（品確法第 67 条第 1 項）。

ここでいう「建設住宅性能評価書」が、新築住宅に係る建設住宅性能評価書を指す場合、同条項の「住宅」は、品確法第 2 条第 2 項の「新築住宅」の定義に該当するものをいうと解されています。

ご質問のケースでは、A B 間の売買契約の目的物である住宅は建設工事の完了の日から起算して 1 年を経過したものであり、「新築住宅」の定義に該当しません。従って、たとえ新築住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された住宅の売買契約であっても、A 及び B は、その売買契約に関する紛争について、指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続を利用することはできないと考えることになります。

なお、マンションのような区分所有建物については、瑕疵は共用部分の瑕疵に該当することが通常であるため、「新築住宅」として購入した取得者がいれば、その取得者又は管理組合が瑕疵の全体を対象として指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続を利用することが可能です。

### 質問 2

【タイトル】建設工事完了後 1 年以内に未入居で転売された評価住宅と紛争処理手続の利用

**【質問内容】**

新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの（登録住宅性能評価機関から新築住宅に係る建設住宅性能評価書が交付されている）を一次取得したBが、その住宅を居住の用に供することなく、かつ建設工事の完了の日から起算して1年以内にCに転売した場合、BC間の売買（転売）契約に関する紛争について、B及びCは、指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続を利用することはできますか。

**【回答】**

指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理の対象となる紛争は、「建設住宅性能評価書が交付された住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争」です（品確法第67条第1項）。

ここでいう「建設住宅性能評価書」が、新築住宅に係る建設住宅性能評価書を指す場合、同条項の「住宅」は、品確法第2条第2項の「新築住宅」の定義に該当するものをいうと解されています。

ご質問のケースでは、新たに建設された住宅が人の居住の用に供されていない状態で、かつ建設工事の完了の日から1年以内に転売されており、二次取得者Cが取得した住宅は「新築住宅」の定義に該当するといえます。そうすると、B及びCは、その売買（転売）契約に関する紛争について指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続を利用することができると思います。

**質問3**

**【タイトル】** 建設工事完了後1年以内に入居済みで転売された評価住宅と紛争処理手続の利用

**【質問内容】**

新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの（登録住宅性能評価機関から新築住宅に係る建設住宅性能評価書が交付されている）を一次取得したBが、その住宅を居住の用に供した上で、建設工事の完了の日から起算して1年以内にCに転売した場合、BC間の売買（転売）契約に関する紛争について、B及びCは、指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続を利用することはできますか。

**【回答】**

指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理の対象となる紛争は、「建設住宅性能評価書が交付された住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争」です（品確法第67条第1項）。

ここでいう「建設住宅性能評価書」が、新築住宅に係る建設住宅性能評価書を指す場合、同条項の「住宅」は、品確法第2条第2項の「新築住宅」の定義に該当するものをいうと解されています。

ご質問のケースでは、売買契約（転売）の目的物である住宅は、すでに人の居住の用に供されたものであるため、「新築住宅」の定義に該当しません。そのため、たとえ新築住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された住宅の売買（転売）契約であっても、その契約の当事者は指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続を利用することはできないと考えられることになります。

参考1（品確法第2条第2項）

この法律において、「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）をいう。

参考2（整理表）

建設住宅性能評価書（新築）の交付された住宅の売買と紛争処理の利用について	住宅会社 A （売買）	一次取得者 B （売買）	二次取得者 C （売買）
	A B間（売買）		B C間（売買）
売買の目的物が「新築住宅」（品確法第2条第2項）に該当する場合	利用できる		利用できる （上記質問2のケース）
売買の目的物が「新築住宅」（品確法第2条第2項）に該当しない場合	× 利用できない （上記質問1のケース）		× 利用できない （上記質問3のケース）

本表では一次取得が売買契約の場合を例示していますが、一次取得が請負契約の場合も同様となります。

以上

【本件についてのお問い合わせ先】

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町6番26-3 上智紀尾井坂ビル5階

財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター（担当：今井、荻原）

TEL：03-3556-5139 FAX：03-3556-5559

E-MAIL：imai@chord.or.jp