

議題研析

一、題目：日本住宅性能評估制度之法制簡介

二、議題所涉法規

無

三、背景說明（緣起）

為確保住宅安全、提升住宅品質、保障住宅消費者權益，日本住宅品質確保促進法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)¹於1999年²(平成11年)6月23日制定公布，該法創設住宅性能表示標準及相應的性能評估制度，建立住宅紛爭解決機制，並就新建房屋買賣契約或承攬契約之瑕疵責任訂定特別規定。最近1次修正係2025年(令和7年)6月1日因應刑法修正刑罰種類，配合修正相關法制用語。住宅品質確保促進法共分為總則、住宅性能表示標準、住宅性能評估、住宅型式性能認定、特別評價方法、住宅紛爭處理機制、瑕疵擔保責任、其他規定及罰則等9章，由三大部分組成，即住宅性能表示制度、住宅瑕疵擔保責任特別規定及住宅紛爭專門解決機制。

四、問題爭點

由於日本地理環境及國土結構與我國較為接近，均處於環太平洋地震帶，日本社會認為住宅是國民一生最高價的財產，如存有瑕疵，不僅危害生命、身體安全，更會造成社會問題，政府應嚴格管理，維

¹ 日本住宅品質確保促進法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/411AC0000000081>，最後瀏覽日期：115年6月8日。

² 本文有關年分之使用，原則以民國紀年表述，惟涉及外國法制或立法例部分，改採西元紀年表述。

護建築物最低限度安全³，爰介紹其住宅性能評估制度之法制規範。

五、探討研析

(一) 住宅性能表示制度

依住宅品質確保促進法第 3 條、第 3 條之 2 及第 4 條規定，住宅性能表示制度係由國土交通大臣制定性能表示標準及評估方法，使購屋者能在訂定住宅買賣或建築物承攬契約前，即能事前得知住宅性能及性能等級，並設置客觀第三方性能評估機構負責核實登錄，以確保住宅性能品質。

該制度重點在於，就住宅的結構安全、耐震性能、環境溫度、隔音品質、空氣流通、無障礙設施、犯罪防止、社區管理、防火性能、採光亮度等 10 大面向列出 33 個性能表示項目⁴，作為住宅性能表示的共通標準，使消費者於購買住宅或簽署契約時，就住宅標的之性能及等級得以清楚比較，作出安心決定。

(二) 第三方住宅性能評估機構出具住宅性能報告

依住宅品質確保促進法第 5 條及第 6 條規定，國土交通省受理民間登記設立第三方住宅性能評估機構，該機構依申請辦理住宅性能評估，並於評估後交付住宅性能報告，確保住宅性能等級之可信賴度。住宅性能報告可分為兩階段，即設計圖說階段的性能報告及完工階段的性能報告，第一階段如通過設計圖說檢查，由評估機構交付設計性能報告，於竣工階段再進行第二階段檢查，如通過再交付建設性能報告。訂定住宅買賣契約或建築物承攬契約如附有第三方住宅性能評估機構出具之性能報告，該報告所記載之住宅性能視為契約內容之一部。

³ 河合敏男，《「欠陥」住宅は、なぜつられるのか》，岩波書店，2006 年 3 月，頁 33-34。轉引自蔡志揚，〈建築結構安全三級品管最後一道防線～（二）－日本建造執照結構審查與施工動驗制度介析〉，《現代營建》，第 331 期，96 年 8 月，頁 54。

⁴ 日本國土交通省網站，網址：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html，最後瀏覽日期：115 年 6 月 17 日。

(三) 日本第三方住宅性能評估機構設立採登記制

國土交通省受理設立第三方住宅性能評估機構，係採登記制，依全國行政區域劃分，迄 2026 年（令和 8 年）4 月 1 日，全國設有 126 所評估機構。於全國或跨行政區域執行住宅性能評估業務者有 30 個，其餘 96 所評估機構只能在都道府縣等行政區域內執行業務⁵。

(四) 取得建設性能報告住宅之紛爭專門解決機制

對於已取得建設住宅性能評估報告的住宅紛爭，住宅品質確保促進法為其設計了訴訟外紛爭解決機制（Alternative Dispute Resolution, ADR），以求紛爭處理圓融及迅速。依住宅品質確保促進法第 67 條規定，**已取得建設評估報告之住宅**，如發生**性能瑕疵紛爭**，得向**指定住宅紛爭處理機關**⁶申訴，該處理機關就住宅紛爭應公正且妥適地進行**調解或仲裁**，迅速且有效地服務消費者。為達成此目的，住宅品質確保促進法第 74 條規定，國土交通省應訂定**技術標準**，作為解決住宅紛爭之參考，以供指定住宅紛爭處理機關迅速且妥適地解決住宅紛爭。另依住宅品質確保促進法第 82 條及第 83 條規定，建築師公會等建築專業團體應派遣委員協助指定住宅紛爭處理機關解決因住宅品質、性能或瑕疵所衍生之紛爭。

向指定住宅紛爭處理機關申訴後，如無法達成調解或仲裁，**仍得提起訴訟**。且依住宅品質確保促進法第 73 條之 2 規定，如指定住宅紛爭處理機關善盡促成調解或仲裁之可能，仍無法解決紛爭。申訴人於收到調解或仲裁終止通知之日起 **1 個月內提起訴訟**，**消滅時效視為於申請調解或仲裁時中斷**，以保障申訴人時效

⁵ 日本國土交通省網站，網址：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html，最後瀏覽日期：115 年 6 月 12 日。

⁶ 依日本住宅品質確保促進法第 66 條第 1 項規定，國土交通大臣得指定**律師公會、法人團體或法人基金會**從事住宅紛爭解決業務。因此日本指定住宅紛爭處理機關，多由各地方律師公會擔任。

權益。

撰稿人：陳韋佑