

編號：3124

議題研析

一、題目：日本新建住宅瑕疵擔保責任之法制簡介

二、議題所涉法規

無

三、背景說明（緣起）

2005 年¹（平成 17 年）日本國內發生震驚社會的「耐震偽裝事件²」；「病住宅³」問題經由媒體報導後，住宅瑕疵逐漸受到日本社會重視。追究日本瑕疵住宅的形成原因，可以概括為：「承造人技術低落、偷工減料，藉由承攬轉包方式以節省成本」、「負責監督承造人施工的建築師，有受到承造人委託，有屬承造人自己開設的建築師事務所之一員，彼等之間具有從屬關係，難以期待發揮監工功能」、「行政上關於建築物之確認、檢查制度，於 1998 年（平成 10 年）起開放民間機關為確認、檢查實施主體，然以營利為目的之民間機構非全部具有第三方獨立性，未能徹底保持公正超然立場」⁴。

¹ 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。

² 日本國土交通省於 2005 年 11 月 17 日對外宣布，建築師姉齒秀次於東京市與鄰近地區設計 20 棟公寓大廈與 1 間飯店，不符合耐震基準，其中有 13 棟的耐震功能極差，5 級強度地震即可能倒塌。令舉國譁然的是，姉齒秀次設計不符合建築法規並非因為錯誤或無能，而是因為蓄意減省工料，為節省建築鋼筋成本，進而偽造安全數據顯示其建築設計符合規定。當時不僅是姉齒秀次設計的近百棟建物發現有問題，非該名建築師所設計之偽裝耐震建築物亦陸續被發現，數以千計居民被迫遷離，許多飯店相繼關閉，「耐震偽裝」事件促成 2006 年日本建築基準法、建築士法、建設業法、宅建業法等法律的「大改正」，開始強制要求高度超過 20 公尺的鋼筋混凝土造或 4 層樓以上的鋼構造建築物，其結構計算應經由設計者以外之中立第三者結構計算審查專門機構，依據工學上的專門技術審查指針逐項審查，以徹底落實「專家審專家」制度。蔡志揚，「耐震偽裝」之省思，技師報，第 559 期，96 年 8 月。

³ 「病住宅」指建築物的材料所散發的化學物質，致使暴露於其中的人產生過敏、頭痛、昏眩、噁心等症狀，危害其身體健康。

⁴ 黃淨愉，〈日本關於瑕疵住宅被害之救濟與律師之參與〉，《全國律師》，第 13 卷，第 10 期，98 年 10 月，頁 8。

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，維護建築物最低限度安全⁵，爰介紹日本新建住宅瑕疵擔保責任之法制規範，以供我國參考。

五、探討研析

（一）日本住宅瑕疵概念

所謂瑕疵，包括主觀瑕疵及客觀瑕疵。前者指住宅欠缺雙方當事人約定之品質或性能；後者指住宅欠缺一般所要求的品質或性能。因此，於當事人訂有特約之情形下，縱使住宅已滿足社會上通常應有的品質或性能，也可能因違反約定，而被認為存有瑕疵。於判斷某一瑕疵是否屬於法律上所認定之瑕疵時，除依契約及設計圖說外，日本建築基準法令是客觀的判斷標準之一，日本多數裁判例皆認為建築基準法令乃規定建築物之設計、施工的最低標準，故違反該法令，當然構成瑕疵⁶。

（二）日本民法規定

關於住宅買賣之瑕疵擔保責任，日本民法⁷第 566 條規定，出賣人交付予買受人之貨物於種類或品質上與契約約定不符，買受人自知悉不符之日起 1 年內通知出賣人，得請求修補瑕疵、減少價金、損害賠償或解除契約。但如出賣人於交付貨物時已知不符，或因重大過失而不知不符契約，不適用之。因此，出賣人若刻意或因重大過失隱瞞瑕疵，則不適用該條所定知悉時起 1 年除斥期

⁵ 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勘驗制度分析〉，《現代營建》，第 331 期，96 年 8 月，頁 54。

⁶ 民事法研究會，〈欠陥住宅判例〉，第 1 集，2000 年，頁 412。轉引自黃淨愉，同註 4，頁 10。

⁷ 日本民法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/129AC0000000089>，最後瀏覽日：115 年 7 月 13 日。

間⁸限制。而瑕疵擔保責任之請求權行使方式，包含請求修補瑕疵、減少價金、損害賠償或解除契約。

（三）日本住宅買賣瑕疵擔保責任之規範競合關係

除日本民法規定外，日本住宅品質確保促進法就**新建住宅**的瑕疵擔保責任定有特別規定，復以日本宅建業法就**不動產經紀商**作為**出賣人**之瑕疵擔保責任亦定有特別規定，導致日本住宅買賣之瑕疵擔保責任，須視買賣標的是否屬**新建住宅**、**交易人**是否為**不動產經紀商**，決定適用規範。當買賣標的屬新建住宅，適用住宅品質確保促進法第 94 條至第 97 條規定；當買賣標的屬中古屋、出賣人為不動產經紀商，適用宅建業法第 40 條規定；當買賣標的屬中古屋、出賣人非不動產經紀商，始適用民法一般性規定。

（四）日本新建住宅瑕疵擔保責任之特別規定

日本住宅品質確保促進法⁹（住宅の品質確保の促進等に関する法律）就**新建住宅**之瑕疵擔保責任定有特別規定。依該法第 2 條第 2 項規定，住宅標的**竣工 1 年內尚未有人居住過**，始屬新建住宅。該法第 94 條及第 95 條規定，自受領時起負擔**最低 10 年**期間之瑕疵擔保責任，以維護住宅交付後之居住安全。另依該法第 97 條規定，**基本構造外之其他部分**的瑕疵擔保責任，得以契約約定延長為受領時**20 年**期間。茲分述如下：

1、出賣人之瑕疵擔保責任

依日本住宅品質確保促進法第 95 條規定，於新建住宅的買賣契約，出賣人自買受人**受領時起 10 年內**，負擔民法第 415 條、第 541 條、第 542 條、第 562 條及第 563 條規定之擔保責任（第 1 項）。以特約違反前項規定且不利於買受人者，其特約無效（第

⁸ 最高裁判所平成 4 年（1992 年）10 月 20 日判決，民集 46 卷 7 號，頁 1129。轉引自蘇惠卿，〈日本關於住宅瑕疵之法律關係〉，《全國律師》，第 13 卷，第 10 期，98 年 10 月，頁 17。

⁹ 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 7 月 14 日。

2 項)。於第 1 項所定情形而適用民法第 566 條規定者，同條所定「於種類或品質上與契約約定不符」視為住宅品質確保促進法第 95 條第 1 項所定義之瑕疵。

2、承攬人之瑕疵擔保責任

依日本住宅品質確保促進法第 94 條規定，於新建住宅的建築承攬契約，承攬人自定作人受領時起 10 年內，就建築結構的主要部分或防止雨水侵入部分之瑕疵，負擔民法第 415 條、第 541 條、第 542 條及第 559 條準用第 562 條、第 563 條規定之擔保責任（第 1 項）。以特約違反前項規定且不利於定作人者，其特約無效（第 2 項）。於第 1 項所定情形而適用民法第 637 條¹⁰規定者，同條第 1 項所定「前條本文之規定」視為住宅品質確保促進法第 94 條第 1 項所定義之瑕疵。

撰稿人：陳韋佑

¹⁰ 日本民法第 637 條：「在前條本文規定之情況，如果定作人自知悉不符之處之日起一年內未通知承攬人，定作人不得以不符合契約為由要求修補瑕疵、減少酬金、賠償損失或解除契約（第 1 項）。如承攬人向定作人交付工程物時（如為不需交付之情況，則為工程物完成時），定作人明知本條所指不符合之處，或因重大過失而未知該不符合之處，前項規定不適用之（第 2 項）。」