僅供委員問政所需參考
不代表本院意見或立場

編號：3171

議題研析

一、題目：日本確保新建住宅瑕疵擔保責任履行之法制簡介

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]」，以致其所設計建造之建築物之耐震強度不符建築基準法要求之規範。於發生震度5級地震時，建築物即有倒塌之危險，而引發社會諸多問題。為確保瑕疵擔保責任能確實履行，乃制定確保住宅瑕疵擔保責任履行法[3]（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律），規定出賣人或承攬人應投保責任保險或繳付保證金方式，保證其履行瑕疵擔保責任之能力[4]。

四、問題爭點

---

[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，建築師姉歯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，姉歯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**。當時不僅是姉歯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，96年8月，第559期。

[3] 日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法，網址：https://laws.e-gov.go.jp/law/419AC0000000066，最後瀏覽日期：115年8月20日。

[4] 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16。

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，政府應嚴格督促瑕疵擔保責任得以履行，維護建築物最低限度安全[5]，爰介紹日本確保住宅瑕疵擔保責任履行之法制規範，以供我國參考。

五、探討研析

（一）法律結構

為預防住宅瑕疵發生、確保瑕疵擔保責任得以履行，保障住宅應具備之安全與性能，日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）於 2007 年（平成 19 年）5 月 30 日制定公布、2009 年（平成 21 年）10 月 1 日施行。確保住宅瑕疵擔保責任履行法共計 44 條條文，分為總則、住宅**建設瑕疵**擔保保證金、住宅**銷售瑕疵**擔保保證金、住宅瑕疵擔保責任保險公司、住宅瑕疵擔保責任保險紛爭解決機制、雜則及罰則等 7 章，由三大部分組成，即**強制繳納責任保證金、指定住宅瑕疵擔保責任保險公司**及**責任保險契約紛爭解決機制**。

（二）作為住宅品質確保促進法之配套法律

住宅是國民一生最高價財產，為保障新建住宅買受人、定作人權益，日本住宅品質確保促進法[6]（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期間定有特別規定。依該法第 94 條、第 95 條及第 97 條規定，自受領時起**基本構造負擔最低 10 年**瑕疵擔保責任，以維護住宅交付後之居住安全；基本構造外之**其他部分**，得以契約延長為受領時起**負 20 年**瑕疵擔保責任。於此**期間內出賣人或承攬人如喪失資力**，則買受人、定

[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介析〉，《現代營建》，第 331 期，96 年 8 月，頁 54。

[6] 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 8 月 20 日。

作人權益仍然無法獲得保障[7]。

為解決此問題，日本立法要求出賣人或承攬人強制投保**責任保險**或繳交**履責保證金**方式，確保瑕疵擔保責任之履行。於住宅品質確保促進法所定 10 年或 20 年期間內，如發現瑕疵，且義務人因破產、公司倒閉等事由而喪失履約能力，由**保險公司給付費用**或**向保管履責保證金之提存所請求給付**。至於以投保責任保險或提供履責保證金方式保障其履約能力，則由出賣人或承攬人自行決定[8]。

（三）新建住宅瑕疵擔保責任保證金

保證金之提存**可分為承攬型與銷售型兩種**。前者依日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法第 3 條第 1 項規定，於每年 3 月 31 日（基準日，下同）起算 3 週內，承攬人須就**已完工**之新建住宅**完成提存**建設瑕疵責任保證金，以確保履行其對定作人承擔之住宅建設瑕疵擔保責任。後者依日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法第 11 條第 1 項規定，於每年 3 月 31 日起算 3 週內，出賣人須就**已完工**之新建住宅**完成提存**銷售瑕疵責任保證金，以確保履行其對買受人承擔之住宅銷售瑕疵擔保責任。保證金額之計算**以過去 10 年內完成交付之新建住宅合計數為計算基礎**，依國土交通省所定之日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法施行令[9]（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令）第 1 條[10]所定**金額基準表算定之**。

另依日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法第 4 條第 1 項及第 12 條第 1 項規定，**已交付新建住宅**之承攬人、出賣人就保證金之提存，應依國土交通省令規定，向國土交通大臣或都道府縣知事**申報**住宅建設瑕疵、銷售瑕疵擔保責任**保證金之繳交情形**。

---

[7] 蘇惠卿，同註 4，頁 19。

[8] 蘇惠卿，同註 4，頁 19。

[9] 日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法施行令，網址：https://laws.e-gov.go.jp/law/419CO000000395?occasion_date=20250124，最後瀏覽日期：115 年 8 月 20 日。

[10] 依日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法第 3 條第 2 項規定，本施行令計算保證金額應為**新建住宅總數**與附表「**乘數金額**」欄所列金額**相乘**，**再加上該表**「**附加金額**」欄位所列金額所得出之金額。但計算結果超過 120 億日元（約 24.09 億新臺幣），則保證金額以 120 億日元為準。

（四）住宅瑕疵擔保責任保險

另一種確保出賣人或承攬人履行新建住宅瑕疵擔保責任，係借助保險機制，將出賣人或承攬人承擔之住宅瑕疵擔保責任風險作合理分配，確保買受人或定作人不致因住宅供給者無資力或倒閉而利益受損。此種住宅瑕疵擔保責任保險，以填補損害為目的，**屬損害填補保險**。依日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法第 2 條第 6 項及第 7 項規定，新建住宅瑕疵擔保責任保險契約之保險人收取保險費後，應就新建住宅建設、銷售瑕疵所生之損害，向定作人或買受人進行賠償。

依日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法第 17 條、第 19 條及施行令第 7 條規定，新建住宅瑕疵擔保責任保險公司，須符合一定財務、資力、人員配置條件，並**經國土交通大臣指定**符合保險法規之一般財團法人，始得辦理。

另依日本確保住宅瑕疵擔保責任履行法第 5 條、第 13 條及第 40 條規定，**未依規定提存瑕疵擔保責任保證金或投保責任保險者，不得締結新建工程之承攬契約或新建住宅買賣契約**。如違反上開規定而締結契約者，處 1 年以下有期徒刑或科或併科 100 萬日圓（19.9 萬新臺幣）以下罰金[11]。

撰稿人：陳韋佑

[11] 林旺根，〈從德日法制，論不動產交易安全機制之檢討與建議－以預售屋買賣之履約擔保機制為中心〉，《不動產研究》，2023 年第 3 期，112 年 12 月，頁 11。