

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)の観点からみた 仲裁制度改正に関する留意点(意見)

平成 14 年 11 月 28 日
国 土 交 通 省

第 9 回仲裁検討会(平成 14 年 10 月 22 日)資料 31「検討事項案その 18(消費者に関する特則について)」では新たに「将来の争いに関する仲裁契約についての絶対的無効」の案が示されていますが、本意見は、これについて、品確法という新しい消費者保護の仕組みとの関わりではむしろ消費者の利益につながらないのではないかとの懸念から、住宅紛争処理支援業務運営協議会幹事会(品確法に基づく住宅の紛争処理について審議する機関。弁護士 12 人と建築士 3 人により構成)における検討を経てとりまとめたものです。

1. 消費者のための品確法の仕組み

品確法(平成 12 年 4 月施行)は、「住宅購入者の利益の保護」「紛争の迅速かつ適正な解決」等を目的

建築業者等と新築住宅の請負契約又は売買契約を締結しようとする消費者(注文主・買主)は、品確法の仕組みによることで(利用は任意)

国土交通大臣が指定する住宅性能評価機関に評価料を支払い、住宅の設計・施工・竣工の各段階に応じた検査の上、評価書の交付を受けられる
評価書の交付を受けた当該住宅について万一トラブルが生じた場合、国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関への申請により、紛争処理(あっせん・調停・仲裁)が受けられる

- ・ 紛争処理を行う指定住宅紛争処理機関には全国 5 1 弁護士会が指定され、各機関の委員は、弁護士と建築士で構成されており、能力と公正を担保
- ・ 「評価書」等に基づく迅速・適正な紛争解決が可能であり、客観性を担保
- ・ 住宅紛争処理支援センターが、全国の指定住宅紛争処理機関に対し、情報提供・資料提供によりバックアップしており、画一性を担保

2. 消費者にとっての品確法上の仲裁合意

上記(住宅性能評価)(紛争処理支援)は、本法の仕組みの二大支柱となっている。

品確法に基づく仲裁合意は一般に、紛争処理機関への申請の直前又は申請後に、具体的トラブルに関連してなされることがほとんどと考えられ、そのような場合は消費者が仲裁の意義を理解せずに合意する可能性は低いと考えられるが、上記、の仕組みに鑑みれば、事前(契約時)の仲裁合意であっても、品確法に基づく仲裁合意については、消費者はあえて希望していることが考えられる。

したがって、将来の争いに関する事前の仲裁合意が絶対的無効とされることとなれば、同法の意義が失われ、消費者の利益を害することにもつながりかねないことから、新仲裁法における仲裁合意の効力を検討するに当たっては上記の点に十分に留意されたい。

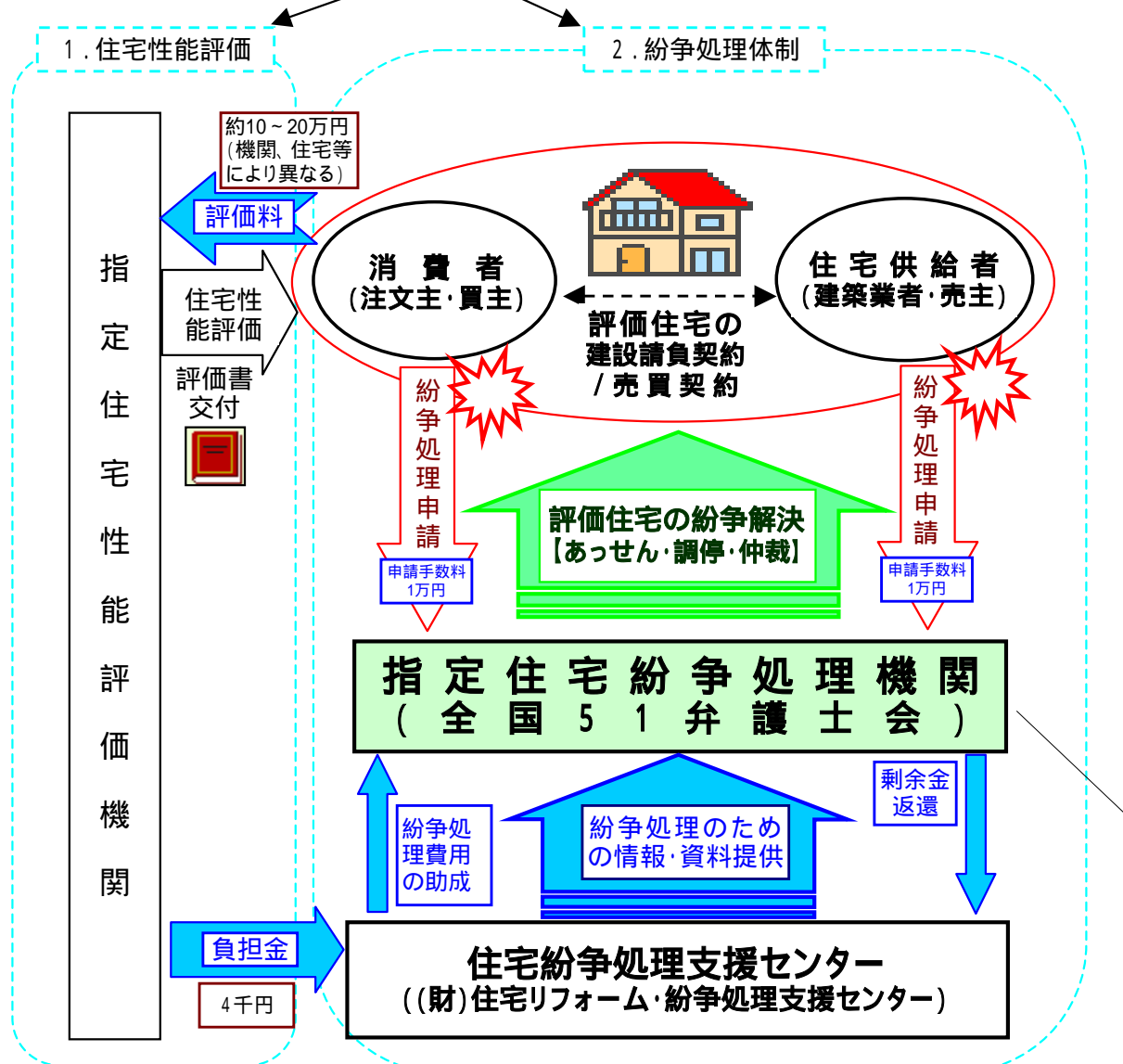
「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の仕組み

平成14年11月28日
国土交通省

【法律の目的（法第1条）】

この法律は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

法律の2大支柱(住宅性能評価・紛争処理体制)



評価住宅に関する紛争処理(あっせん・調停・仲裁)を行うADR 指定住宅紛争処理機関とは
 全国51弁護士会を指定住宅紛争処理機関として指定
 各機関(弁護士会)の委員は、弁護士と建築士で構成
 紛争処理を行う委員は、上記委員のうちから、当事者と利害関係を有しない委員を指名
 性能評価とセットの仕組みのため、評価住宅に関して現存する評価書等に基づき、迅速・
 適正な解決が可能
 住宅紛争処理支援センターが情報提供・資料提供によりバックアップ