



## 欠陥トラブルが「時効」で変わる!? 民法改正の前に知っておこう(1)

### 民法改正要綱原案の主なポイント

#### 敷金

→「賃料などの担保」と定義。  
経年変化は原状回復義務なし



#### 個人保証

→公正証書なければ無効  
※経営者や株主などは例外

#### 時効

職業ごとに1~3年→「権利行使できることを  
知ったときから5年」に統一  
※「権利行使できるときから10年」は存続

#### 法定利率

5%→3%(3年おきに1%刻みの変動制に)

120年ぶりとなる債権関係の民法改正案は、安全保障関連法案の審議優先により、今年の通常国会では成立しなかった。ただし、法制審議会で3年かけて詰められてきた内容だけに、再提出されてもその骨格はほぼ変わりようがないと法曹関係者の間では考えられている。

では、民法改正によって、住宅の欠陥トラブルはどのような影響を受けるのか。何が変わるのか。

民法改正案では、住宅の欠陥責任にも「時効」の考え方が導入され、「瑕疵」という言葉が消える。過失がなくても責任を負う現在の「瑕疵担保責任」は「債務不履行責任」となり、故意・過失がなければ住宅会社・工務店は欠陥責任を問われなくなる。

これだけでも大きな変化のように見える。ところが、それぞれ異なる立場で欠陥住宅問題にかかわってきた秋野卓生さん、谷合周三さん、日置雅晴さんの3弁護士に尋ねると、これらの点に限れば実際の変化はそれほどでもない、という共通した見解が返ってきた。“ならば改正されてから考えればいい”などと、ここまで読んで安心してはいけない。これは民法を知り尽くした法律の専門家の見解だ。「時効」の考え方が欠陥トラブルの現場に適用されると何が変わるのか。専門家には自明のことで、実務者はなかなかイメージできない。

民法改正案にはこのほかにも、住宅会社・工務店の仕事の進め方の改革や、欠陥トラブル対策の整備を促す内容がいくつも含まれている。

情報提供：弁護士法人匡総合法律事務所

## LIXIL、プラズマクラスターで玄関収納のにおい抑制



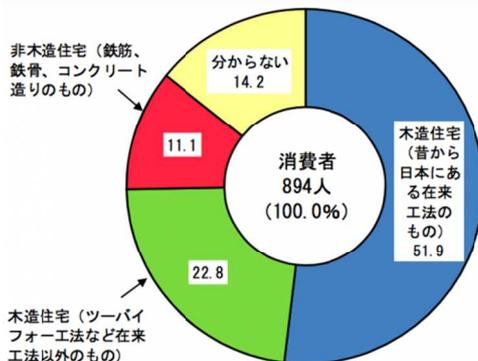
LIXILは11月2日、玄関収納のオプションとして「プラズマクラスターイオン発生モジュール」を発売する。

シャープの独自技術である高濃度のプラズマクラスターイオンを発生させることで、くつに付着したにおいやカビ菌を抑制。月49円の電気代で、24時間稼働して玄関収納を清潔に保つ。

同社のリビング建材シリーズ「ファミリーライン」「ウッディーライン」「グランドラインラフィス」の玄関収納に対応。別途コンセント工事が必要。約0.35m<sup>3</sup>の試験空間において、くつの嫌なにおい成分を染み込ませた中敷きを入れてフルパワー運転したところ、約3時間で気にならないレベルまで脱臭できたとする。(シャープの試験による)

情報提供：LIXIL

## 今後選みたい住宅、在来工法の木造住宅が51.9%



— 木造住宅の意向 —

農林水産省は10月9日、「森林資源の循環利用に関する意識・意向調査」の結果を公表した。消費者モニターに対する調査のうち、「今後住宅を建てたり買ったりする場合、どのような住宅を選びたいと思いますか」との質問では「木造住宅(昔から日本にある在来工法のもの)」と回答した割合が51.9%と最も高かった。

また、住宅を選ぶ時に価格以外で重視することを尋ねたところ、「品質や性能が良く、耐久性に優れていること」が84.2%で最多。次いで「健康に配慮した材料が用いられていること」が74.0%、「内装等で木質部分が多くあること」が36.7%となった。

その他、都市部において木材が利用されることを期待する施設

についての質問では、「学校や図書館などの公共施設」が88.2%、「駅やバスターミナルなどの旅客施設」が51.7%、「ホテルなどの宿泊施設」が39.0%だった。

情報提供：新建ハウジング