

熊管連新聞

【発行所】
NPO法人熊本県マンション
管理組合連合会
【編集】熊管連理事会
【TEL】096-351-2646

法律講座・座談会開催

ディベロッパー・建設会社の 瑕疵担保責任について

早期点検が大切

平成二十一年六月五日
18時15分〜くまもと県民
交流会館パレア九階にて
熊管連主催・熊本市後援
によるマンション問題法
律講座が開催された。テー
マは「ディベロッパー・
建設会社の瑕疵担保責任
について」（講師 江越
弁護士）。

分譲企業）との間で成立
するものであり、建設会
社とは直接関係ない。
・瑕疵の程度がひどい場
合は契約解消の請求が出
来る。（追求期間：瑕疵
の事実を知ってから1年
間）
・瑕疵の程度が軽微な場
合は損害賠償の請求がで
きる。（追求期間：引き
渡しから5年）
ただし、実際は契約書で
「〇年間保証」など当事
者同士で決めているケー



スが多い。
・平成十二年四月に施行
された住宅品質確保推進
法（品確法）で、マンショ
ンの土地・建物の売買契
約にもとづく瑕疵担保責
任を明確化された。（損
害請求権の拡大）
【品確法の概要】
①対象は新築住宅（完成
から1年以内、かつ人が
住んだことがないもの）
②構造上の隠れた瑕疵
または雨水の浸入を防止
する部分・・・屋根、外
壁など）
③引き渡しから10年間
④隠れた瑕疵の補修（損
害賠償請求）
⑤裁判における証明責任
は購入者にある
「外壁タイルの剥離」の
判例は要注意である。
引き渡しから1年以内に
剥離が発生し、何度か修
理したが収まらないので
提訴された事例。補修工
事の状態が高級感、意匠
性が低下し、各室の経済
的価値が低下したと判定
管理組合へ1億円の支払
い二十一年間の長期住宅
保証で和解。
熊管連コンサルタントの

田麥氏から、「熊本でも
タイル剥離の事例が増え
てきており、大きな問題
となっている。管理組合
は早めに調査をした方が
良い。」とコメントがあつ
た。熊管連会員の中でも
竣工後数年で浮き、剥落
した事例が数件ある。運
良く保証期間内であった
場合は無償で張り替えて
きたところもあるが、対
応が遅れたところは有償
となるケースもある。

座談会



【質問①】
オーナーの高齢化のため、
防火管理者が居なくなつ
てきた。他のマンション
ではどのようにしている
か？

【回答①】
防火管理者になるために
は消防署で丸二日間講習
を受ける必要がある。
必ず必要であることから、
役員から選出し、日当5
000円で講習を受けて
もらっている管理組合や
防火管理者の役職手当と
して一〜二万円/年支給
しているところもある。

【質問②】
ベランダに鳩が来て困つ
ているが対応方法は？
【回答②】
・漁網、天蚕糸のネット
をベランダに張る。（た
だし、五〜六年程度で劣
化するケースあり）
・超音波発信器の設置

【今後の予定】
・熊管連法律セミナー
【日時】九月四日18時15
分
【場所】パレア九階
・熊本市マンション基礎
セミナー
【日時】7/26、9/27、
10/25、11/22、1/24、
2/24、3/28
13時30分〜16時
【場所】ウエルパルクま
もと