

1. はじめに：住宅の瑕疵に関する研究はいまだ系統的・総合的に行われていない。本小論は本格的な全国規模の調査研究とその実証的分析を遂行する前段として行った基礎的研究の部分をなすものである。基礎的研究全体の概要については今秋他学会に発表した。<sup>※</sup>その1では瑕疵保証の現状、居住者の希望、および関連する問題点について論述する。
2. 瑕疵保証の現状：現行の民法による規定、その他、建築関係4会連合の規定、高層住宅協会申合せ、プレハブ住宅協会申合せ等について表示する。また参考のため各国の住宅保証保険制度について例示する。（建設省「住宅性能総合評価システムの開発」報告書）
3. 瑕疵保証に対する居住者の希望：主要構造部、内装・設備等別に各需給種類に応じ希望される保証期間について表示し説明する。
4. 結果（問題点）：1)主要構造部の保証期間として居住者は5年以上を希望しているが民法の1年よりプレハブ住宅協会や4会契約の故意や過失の10年（ただし雨もり等は除外）に及んでいる。このような相違は語意の解釈があいまいなためであるが、諸先進国の例より10年とすべきものと思われる。2)内装・設備については居住者の3～5年に対し、0～2年としている例が多いが同例よりすれば2年とすべきだと考えられる。なお設備機器が0.5～1年になっていることにも問題があろう。3)主要構造部の10年以上、また内装等の5年以上は必ずしも工事の瑕疵とはいえないので別の保証制度を開発する必要がある。
- ※上林、松岡、他ノ：住宅の瑕疵に関する基礎的研究（その1、瑕疵の量的把握、その2、瑕疵発生の因果関係） 日建学大会研報梗概 1980・9、