

第6章 給水装置工事施工上の留意事項

1 品確法と給水装置工事

品確法とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律といい、平成11年6月23日に公布され、平成12年4月1日から施行された。

この法律の目的は、住宅の性能に関する表示基準・評価制度を設け、住宅紛争の処理体制を整備し、新築住宅の請負契約・売買契約における瑕疵担保責任について特例を設けることにより、住宅の品質確保の促進・住宅購入者等の利益の保護・住宅紛争の迅速・適正な解決を図ることである。

住宅性能表示基準は次に掲げる10項目で構成されており、配管関係は維持管理へ配慮することに属し給水装置工事はこれに該当する。

(1) 構造の安定、(2) 火災時の安全、(3) 劣化の軽減、(4) 維持管理への配慮、(5) 温熱環境、(6) 空気環境、(7) 光・視環境、(8) 音環境、(9) 高齢者への配慮、(10) 防災

住宅は長期にわたり利用され、その間一定以上の品質を確保することが求められる。

しかし、民法上の瑕疵担保責任は1年であり、特約で排除できる。本法は第94条第2項及び第95条第2項でその期間を10年に延長し、特約で排除できない強行規定である。

2 瑕疵責任

指定事業者は、給水装置工事完成後当該工事の所有者から、当該工事の契約に基づき瑕疵に係る修繕の請求があった時は、これに応ずる。

給水装置工事は、当該工事毎に施工方法が異なる受注（契約）工事であり、給水装置の大部分が地中又は壁中に埋設されるため、引渡し時点に所有者又は請負建築業者が、すべての給水装置について瑕疵のないことを確認することは非常に困難な性質を有している。

このため、指定事業者は給水装置工事が完了し、所有者又は請負建築業者等に給水装置を引き渡した後に、自己の責任による瑕疵又はその瑕疵による損害が発生した時は、責任を持って対応を行う。また、日常的な迅速対応を行うため、給水装置の引渡し時には、所有者又は使用者が緊急時等速やかに連絡を取ることができる措置を講ずる等常に万全な体制を設ける必要がある。