

じゅう たく か し たん ぽ り こう ほう

平成21年
10月1日から

住宅瑕疵担保履行法

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

その**住宅**は

契約時でないことに注意!

平成**21**年**10**月以降に**引き渡す**新築住宅ですか?

保険加入^{*}の準備はお済みですか?

工事中に検査を行うので着工前の申込みが必要です!

※住宅瑕疵担保保証金を供託している場合を除きます。



● 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

第Ⅹ章 住宅瑕疵担保履行法
(平成19年5月30日法律第66号)

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者(新築住宅の売主等)は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分)

構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

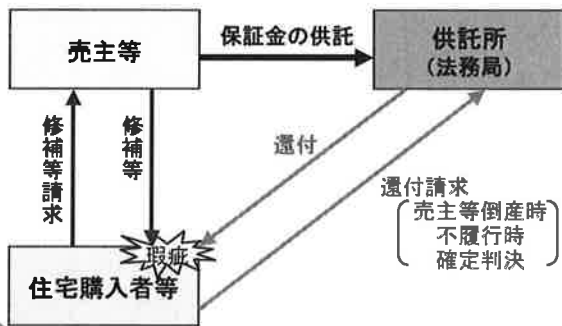
1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

資力確保の方法

供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

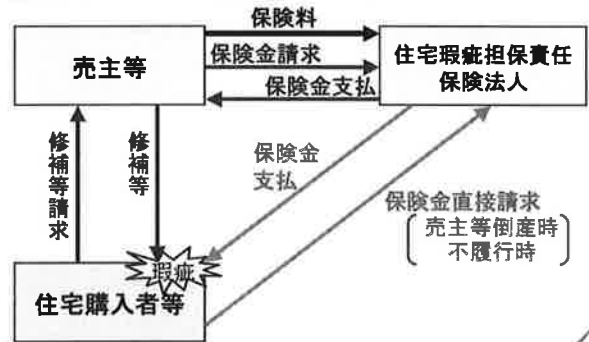
<供託のスキーム>



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

<保険のスキーム>



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

施行

公布から1年以内(平成20年春)

公布から2年6月以内(平成21年秋)^{IX-2}

： 保険の引受主体の整備、紛争処理体制の整備

： 瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務付け



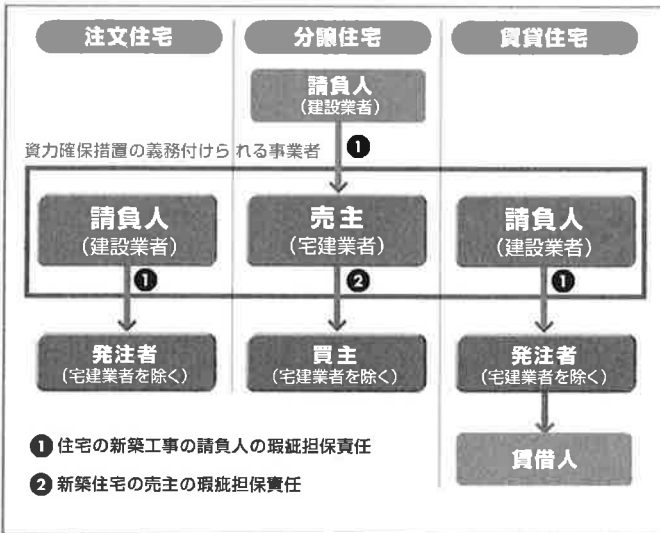
住宅の発注者や買主を保護するため、新築住宅の請負人や売主に
 保険への加入または保証金の供託（資力確保措置）を義務付ける、
 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」
 （住宅瑕疵担保履行法）が平成21年10月1日に施行されます。



義務付けの対象となる事業者は？

義務付けの対象となるのは、注文・賃貸住宅の請負人または分譲住宅の売主です。ただし、宅建業者に住宅を引き渡す場合を除きます。

●代表的なケース

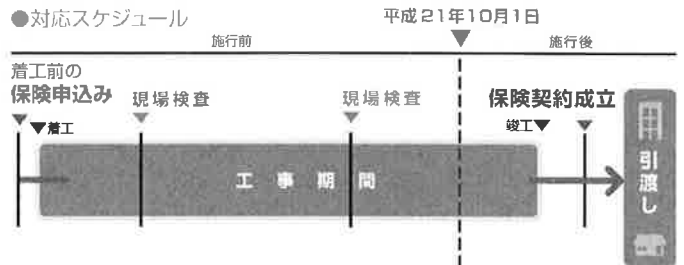


住宅瑕疵担保履行法への対応スケジュールは？

ご注意！

請負契約または売買契約が平成21年10月より前でも引渡しが平成21年10月以降となる場合には、保険への加入または保証金の供託が必要です。特に保険加入の場合は工事中に検査を受ける必要があるため、着工前に保険法人に申し込まなければなりません。
 ※保険法人は平成20年4月以降に指定される予定です。

●対応スケジュール

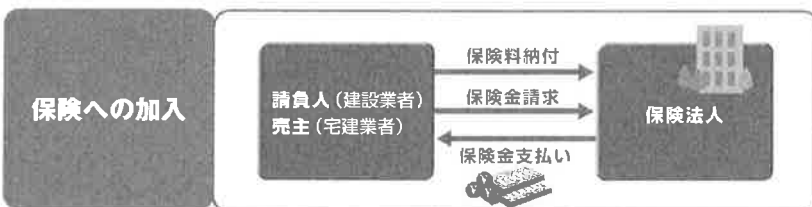


！保険加入のためには、着工前の申込みが必要です。
 ！工事遅延や売れ残り等にも十分留意して、保険加入を検討する必要があります。

保険への加入／保証金の供託とは？

■保険への加入とは

保険とは、事業者が、国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結するものです。住宅に瑕疵が判明し、補修等を行った場合には、保険金が支払われます。



指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による紛争処理（保険加入の場合）

保険に加入している新築住宅の場合、請負人・売主と発注者・買主との間で紛争が生じたときは、全国の指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による調停などを受けることができます。弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続と安価な費用で利用できるようになっています。

■保証金の供託とは

供託とは、法令により定められた金額の現金や国債などを、法務局等の供託所に預け置く制度です。瑕疵担保期間中は、保証金を取り戻すことは基本的にできません。

供託額の例

10年間に引き渡した戸数*が、

- 1戸の場合 → 2,000万円
- 10戸の場合 → 3,800万円
- 100戸の場合 → 1億円
- 1,000戸の場合 → 1億8,000万円

*施行後10年間は、施行日（平成21年10月1日）以降基準日（毎年3月31日と9月30日）までに引き渡した戸数

監 修：国土交通省住宅局住宅生産課／総合政策局建設業課・不動産業課
 TEL.03-5253-8111（代表） URL <http://www.mlit.go.jp/>
 発行（連絡先）：（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
 TEL.03-3261-4567（代表） URL <http://www.chord.or.jp/>

