

# 住宅瑕疵担保履行法

## ～シリーズ1：法律の概要～

平成21年10月1日より『特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律』（略称：住宅瑕疵担保履行法）が施行されました。これにより建設業者等は新築住宅を引き渡すには資力の確保が義務付けられるようになりました。

### (1) 概要

消費者保護の観点から平成21年10月1日より新築住宅の売主又は請負人が、買主に新築住宅を引き渡す際には、資力の確保として『保険への加入』又は『保証金の供託』が義務化されました。つまり、新築住宅を引き渡す場合には指定保険法人の保険に加入又は保証金の供託をしていないと建物を引き渡してはならないこととなります。

なお、保険加入か供託かは新築住宅ごとに任意に選択できます。

### (2) 法律の内容

#### ① 保険加入又は供託を行う対象者

- ・ 建設業者・・・建設業の許可を受けた者で元請の事業者です。下請の事業者は元請の事業者が請負契約全体に関して瑕疵担保責任を負っているため資力の確保を行う必要はありません。
- ・ 宅地建物取引業者・・・宅地建物取引業の免許を受けた者です。

#### ② 対象となる新築住宅とは？

対象となる建物は『新築住宅』のみです。『新築』とは建設工事完了の日から起算して1年以内のもので、人の居住の用に供したことの無いものをいいます。また、『住宅』とは人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいいます。

##### 【対象となるものの例】

- ・ 注文住宅
- ・ 分譲住宅・マンション
- ・ 賃貸住宅

##### 【対象とならないものの例】

- ・ 新築住宅でない住宅・・・中古住宅
- ・ 住宅でない建物・・・倉庫・物置・車庫等
- ・ 新築住宅であっても買主又は発注者が宅地建物取引業者であり自らが賃貸する場合





### ③ 資力確保の報告義務

建設業者又は宅地建物取引業者は『3月31日』と『9月30日』の年2回の基準日に保険契約の締結又は供託の状況を国土交通大臣又は都道府県知事に対して報告する義務があります。最初の基準日は平成22年3月31日です。

なお、報告義務を怠りますと、以下の罰則規定があります。

- ・平成21年10月1日以降に対象の新築住宅を引き渡したにも関わらず、届出をしない又は虚偽の届出をした場合には50万円以下の罰金に処せられます。
- ・届出をしない場合には基準日の翌日から50日を経過した日以後は新たな請負契約、売買契約を締結することができず、契約をした場合には1年以下の懲役か100万円以下の罰金、又はその両方に処せられます。

### ④ 保険への加入とは？

国土交通大臣が指定した指定保険法人に対して保険契約を締結することで資力確保を行うことです。

### ⑤ 保証金の供託とは？

供託所に現金や有価証券などを供託することで資力確保を行うことです。

### ⑥ 保護される範囲とは？

住宅品質確保法で定める10年の瑕疵担保責任の範囲と同じ、『構造耐力上主要な部分』と『雨水の浸入を防止する部分』が保護の対象となります。

次回以降は保険・供託のそれぞれの場合の具体的内容を見ていきたいと思います。