

# 住宅瑕疵担保履行法

## ～シリーズ2：保険と供託～

### 1. 保険加入による資力確保につきまして

#### (1) 保険への加入

売主等（建設業者・宅地建物取扱業者）が指定保険法人に保険の加入をすることで資力の確保をします。申込みは工事着工前に事前に行う必要があります、工事中に各工事の段階で現場検査を受けることになります。

保険への加入が出来なかった場合には資力確保の方法が保証金の供託になりますが、供託の場合には最低でも 2,000 万円の供託が必要となりますので、保険への加入を見込んでいる場合には注意が必要です。

なお、例外的に平成 22 年 3 月 31 日までは完成後でも保険への加入が認められる場合があります。



#### (2) 支払保険料の金額

各指定保険法人により保険料の金額は異なりますが、主に保証する保険金の金額・一戸建て又は共同住宅等の別・床面積等により算出されます。各指定保険法人により各種割引制度がありますので、保険加入の際に比較・検討してはいかがでしょうか？

なお、保険料は原則として 10 年一括払いで掛け捨てとなります。

保険料の一例：一戸建て住宅、床面積 100 m<sup>2</sup>未満、保険金 2,000 万円

①通常の場合：70,000 円前後

②中小企業者の場合（割引制度適用）：60,000 円前後

#### (3) 瑕疵が生じた場合

原則として、瑕疵による補修費用は売主等が負担し、補修費用に応じた保険金が売主等に支払われます。なお、買主が売主等の倒産により補修費用を負担した場合には補修費用に応じた保険金が買主に支払われます。なお、補修費用に対する保険金のてん補率は売主等又は買主で異なり、免責金額を除いた保険金が支払われます。

支払例：1,000 万円の補修額が必要な場合の支払金額。免責金額は 10 万円

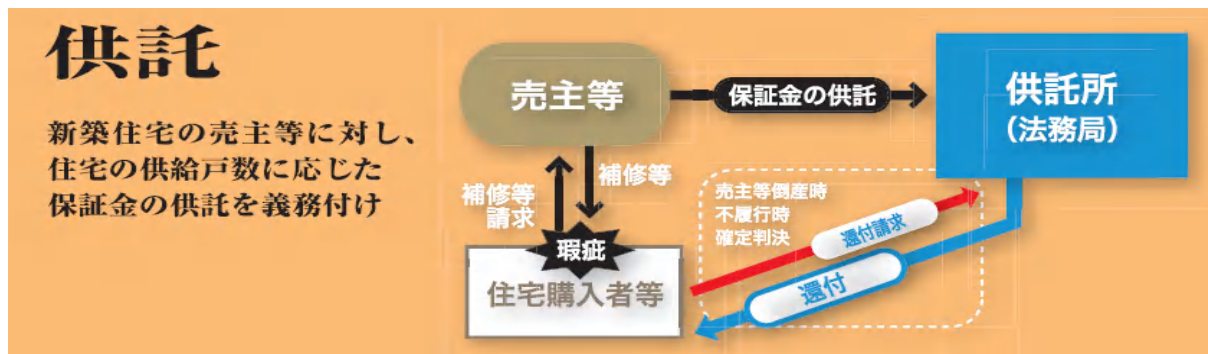
①売主等の場合：保険金支払額（1,000 万円－10 万円）× 80%＝792 万円

②買主の場合：保険金支払額（1,000 万円－10 万円）× 100%＝990 万円

## 2. 供託による資力確保につきまして

### (1) 保証金の供託

売主等が供託所に現金や有価証券を供託することで資力の確保をします。各基準日（3月31日、9月30日）までに供給戸数に応じた保証金の供託をする必要があります。



### (2) 供託する保証金の金額

1棟で2,000万円の保証金の供託が必要となり、棟数を増やす毎に1棟当りの保証金の供託額が減少していきます。詳しくは以下の表の通りとなります。

なお、建築する建物にもよりますが棟数が5,000戸を超えますと、1戸あたりの保証金の供託額が保険加入の場合の保険料並になります。

供託金は10年間は原則として取り戻すことはできませんが、各基準日毎に供託金の過不足金額に応じて不足分は支払い、過払いであれば還付がされます。

〈供給戸数に応じた供託額〉

	供給戸数の合計	乗ずる金額	加える金額		供給戸数の合計	乗ずる金額	加える金額
1	1戸以下	2,000万円	0円	9	1万超2万戸以下	1万9,000円	2億5,000万円
2	1超10戸以下	200万円	1,800万円	10	2万超3万戸以下	1万8,000円	2億7,000万円
3	10超50戸以下	80万円	3,000万円	11	3万超4万戸以下	1万7,000円	3億円
4	50超100戸以下	60万円	4,000万円	12	4万超5万戸以下	1万6,000円	3億4,000万円
5	100超500戸以下	10万円	9,000万円	13	5万超10万戸以下	1万5,000円	3億9,000万円
6	500超1000戸以下	8万円	1億円	14	10万超20万戸以下	1万4,000円	4億9,000万円
7	1000超5000戸以下	4万円	1億4,000万円	15	20万超30万戸以下	1万3,000円	6億9,000万円
8	5000超1万戸以下	2万円	2億4,000万円	16	30万戸超	1万2,000円	9億9,000万円

### (3) 瑕疵が生じた場合

原則として、瑕疵が生じた場合の補修費用は売主等が負担し、保険のように売主等に保険金の支払はありません。売主等に供託金が還付される場合は(2)の過払いの場合のみです。なお、売主等が倒産等により補修ができないような場合には買主に対して供託金が還付され、補修を行うこととなります。

資力確保の方法は新築住宅ごとに保険への加入か保証金の供託かを選べるために、売主等は工事受注の段階でどちらが有利かを判断して行いましょう。

なお、平成22年3月31日が最初の基準日となっております。売主等は、資力確保の状況の届出を基準日から3週間以内の4月21日までに行う必要があります。届出を怠りますと罰則規定がありますので、届け忘れないの無いように事前の準備をしましょう。