

【住宅瑕疵担保履行法について】

1 はじめに

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）が今年度の宅建試験から出題範囲に含まれる旨、試験実施機関（財団法人不動産適正取引推進機構）により公表されました（科目としては、宅建業法の関連法令として出題されます）。そこで、住宅瑕疵担保履行法について、その概略を示すとともに、宅建試験に出題されそうなポイントを説明します。

2 住宅瑕疵担保履行法とは

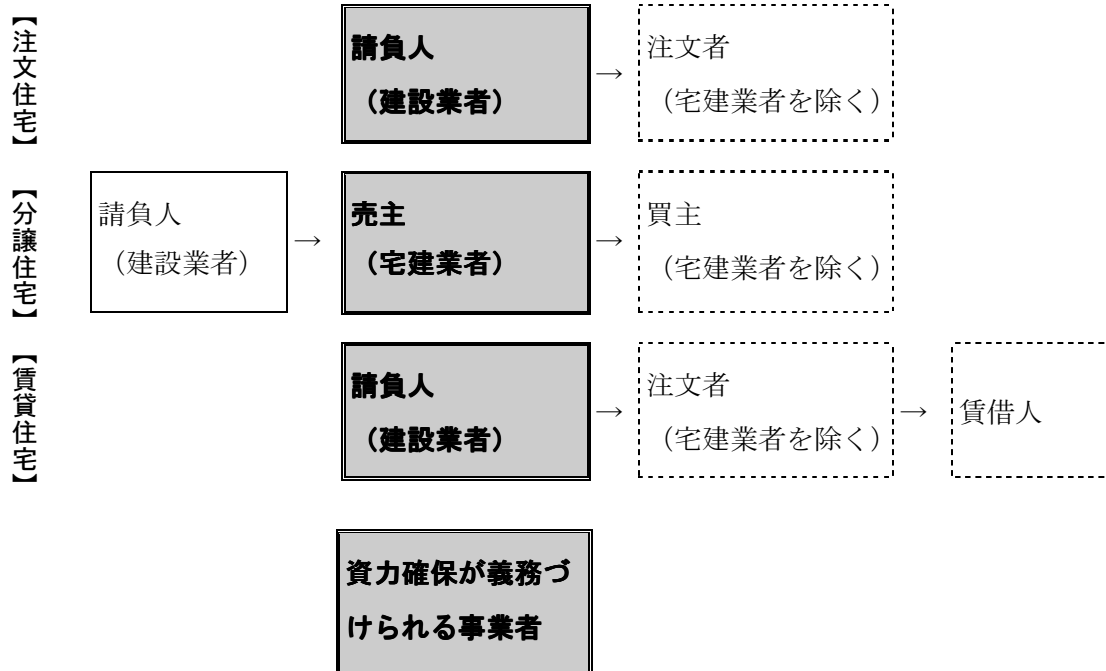
品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）により、新築住宅を建設した請負人及び新築住宅の売主には、10年間の長期にわたる瑕疵担保責任（請負人の責任は瑕疵修補と損害賠償、売主の責任は瑕疵修補と損害賠償と契約解除）が課されています。この制度により住宅の購入者等の保護が図られているのですが、この制度が有効に機能するためには、請負人及び売主に一定の資力があることが必要です。請負人や売主に資力がない場合は、瑕疵の修補や損害賠償の請求に応えることができないからです。

そこで、品確法による瑕疵担保責任の履行を実現するために、裏付けとなる資力確保を義務化する新たな法律として、住宅瑕疵担保履行法が制定されました（平成21年10月1日から施行）。

3 住宅瑕疵担保履行法の適用対象

住宅瑕疵担保履行法の対象となるのは、品確法の瑕疵担保責任の特例が適用される「新築住宅」だけです。すなわち、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事完了の日から起算して1年を経過したものを除く）が対象になります。建設後1年未満のものであっても、使用済みの住宅は含まれませんし、未使用であっても、建設後1年以上経過した住宅は含まれません。

また、住宅瑕疵担保履行法により資力確保が義務づけられるのは、住宅の所有者となる注文者または買主に新築住宅を引き渡す建設業者及び宅地建物取引業者です。ただし、注文者または買主が宅地建物取引業者である場合には、新築住宅であっても資力確保措置の義務づけの対象とはなりません。



4 資力確保の方法

(1) 2つの手段

住宅の修補や損害賠償金の支払いを確実に履行するための資力確保には、2つの手段があります。

1つは、保証金（住宅販売瑕疵担保保証金）の供託という手段です。その事業者の過去の住宅供給戸数に応じて算定された金額の金銭等を供託所に預けておくという方法です。

もう1つは、保険という手段です。国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人との間で、瑕疵が判明した場合に保険金を支払うことを約した保険契約を締結する方法です。

なお、すべてを供託または保険で対応することも可能ですし、一部は供託で一部は保険という組合せも可能です。

(2) 保証金制度について

内容は、宅建業法の営業保証金制度によく似ています。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 供託先→宅建業者の主たる事務所の最寄りの供託所② 供託額→住宅供給戸数に応じた計算方法が非常に細かく定められており、覚える必要はない③ 供託方法→金銭のほか、一定の有価証券によることもできる（有価証券の種類やその評価額などは営業保証金と同じ）④ 還付による不足額の供託→宅建業者は、免許権者から通知書の送付を受けた日から2週間以内に、不足額を供託し、届出をしなければならない⑤ 保証金の取戻し→引渡し後10年が経過し瑕疵担保責任が消滅した分の保証金は、免許権者の承認を受けた上で取り戻すことができる⑥ 供託所の所在地等に関する説明義務→保証金の供託をしている宅建業者は、買主に対して、売買契約の締結までに、供託所の所在地等を記載した書面を交付して説明をしなければならない |
|--|

(3) 保険制度について

保険制度については、支払われる保険金額（保険金支払いの上限額）が2,000万円以上でなければならない点と、保険制度によってカバーされた新築住宅を販売する場合、保険契約の内容は、重要事項の説明書面及び37条書面（契約締結後に交付すべき書面）に記載されることになる点を、押さえておけばよいでしょう。

5 報告義務

新築住宅を引き渡した建設業者または宅建業者は、基準日（＝毎年3月31日と9月30日の年2回）ごとに、保証金の供託及び保険契約の締結の状況について、建設業の許可または宅建業の免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に届出をしなければなりません。