

紙上 研修

第②号

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」について

国土交通省 総合政策局 不動産業課

平成19年5月30日に、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(平成19年法律第66号)が公布されました。

この法律は、新築住宅の請負契約の請負人である建設業者または売買契約の売主である宅地建物取引業者(以下「売主等」という)に、供託または保険による瑕疵担保責任の履行のための資力確保措置の義務付けを行うものです。さらに、住宅瑕疵担保責任保険契約(以下「保険契約」という)の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「保険法人」という)の指定や保険契約に係る新築住宅に関する紛争処理体制の整備等について規定しています。

以下、法律制定の背景および主な内容について説明します。



I 法律制定の背景

平成17年11月の構造計算書偽装問題において、複数のマンションについて構造計算書が偽装され、耐震基準等を大きく下回ることが判明しました。このため、多くのマンションについて建替えや大規模な改修が必要となりましたが、売主等が倒産したマンションの住民は、自らの負担等で対応せざるをえないこととなりました。

そもそも、欠陥住宅に関する住宅購入者等の保護対策として、平成12年4月から施行されている住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「住宅品質確保法」という)により、新築住宅の売主等には、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について、引き渡し後10年間の瑕疵担保責任(特定住宅瑕疵担保責任)を負うことが義務付けられています。

しかし、構造計算書偽装問題により、業者が倒産した場合など売主等に十分な資力がなく瑕疵担保責任を履行できない場合には、10年間の期間内であっても瑕疵の修補がなされず、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になりました。

そこで、国土交通省は、新築住宅の購入者等の利益の保護を図るため、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行のための措置の充実・強化について検討を行い、法律案を平成19年の通常国会に提出し、国会審議を経て本法律が制定されました。

法律の概要は、15ページの図表1のとおりです。

II 法律の主な内容

建設業者を対象とする内容と宅地建物取引業者を対象とする内容は同様ですので、以下では特に記述のない限り、新築住宅を宅地建物取引業者が自ら売主として販売する場合について説明します。

1 資力確保措置の義務付け

本法律によって義務付けられる資力確保措置は、自らが供給する新築住宅について負う特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保を目的とするものであり、供託・保険いずれかの方法によらなければならないとされています。

具体的なスキームとしては、次のとおりです。

- ①新築住宅の売主である宅地建物取引業者は、毎年2回の基準日(3月31日および9月30日)において、その基準日から過去10年間に引き渡した新築住宅の合計戸数に応じて、必要な瑕疵担保保証金を供託していなければならないこと。
- ②保険法人との間で保険契約を締結した場合は、その保険契約に係る住宅については瑕疵担保保証金の算定の対象となる新築住宅から除外すること。
- ③新築住宅の売主である宅地建物取引業者は、毎年2回の基準日ごとに、その基準日に係る供託または保険契約締結の状況について、宅地建物取引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らないこと。

図表1 ● 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の概要

新築住宅： 建設業者およ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およ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。

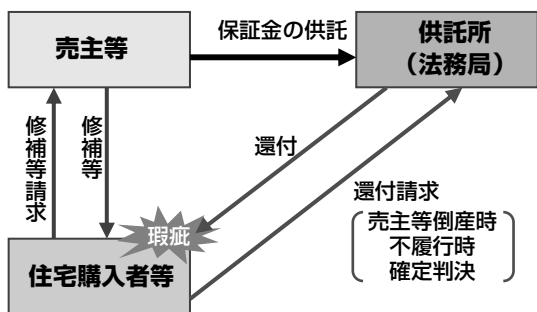
1 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

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。

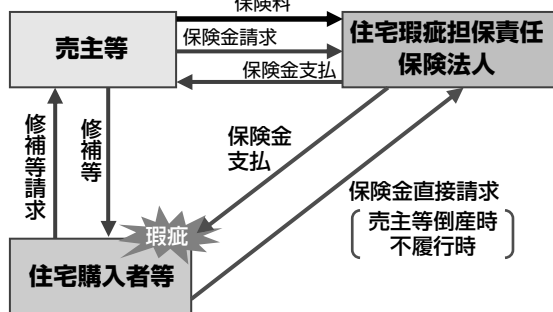
<供託のスキーム>



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

④新築住宅の売主である宅地建物取引業者は、基準日ごとの供託および届出をしなければ、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後は新規の売買契約の締結が禁止されること。

この場合、②のように、保険契約締結分の戸数を供託金算定の基礎となる戸数から除外することとしていますので、資力確保の方法については、対象となるすべての住宅について供託のみ、あるいは保険のみを用いることも可能ですし、一部を保険に加入し残りを供託で対応するというような選択制をとることも可能であり、それぞれ業者として判断していただくことになります。

なお、本法律により資力確保措置を講ずる義務付けが課せられるのは、最終的に一般の消費者に新築住宅を供給する場合に限定しています。このため、たとえば、建設業者と宅地建物取引業者が締結する請負契約の場合の建設業者や、宅地建物取引業者間の売買契約の場合の売主である宅建業者には、本法律における資力確保の義務付けは対象外となります（もちろん、住宅品確法の瑕疵担保責任は、これらの場合にも適用されます）。

2 資力確保手段 その①…供託

供託制度では、売主である宅地建物取引業者が引き渡した新築住宅に瑕疵のあることが判明した場合、売主が自らの責任として修補することを原則としますが、仮に売主が倒産等により瑕疵修補が困難な場合に補修に要する費用が確保できるよう、過去10年間に引き渡した新築住宅の合計戸数を基礎として算定された一定額の現金や有価証券等を法務局等の供託所に預けておく制度です。

供託金の額は、新築住宅を引き渡した供給戸数に応じ、稀にしか発生しないような瑕疵の集中発生に対しても修補費用が確実に支払われるよう、過去の瑕疵による損害の発生率や損害額等をもとに統計的手法により定められます。

具体的な額は、それぞれの宅地建物取引業者が過去10年間に引き渡した新築住宅の合計戸数に応じて決まり、最終的には政令において定めることとされていますが、戸数別の範囲は法律の別表で以下の通り示されており、その範囲内で決められることになります。たとえば、供託金算定の基礎となる新築住宅の合計戸数が100戸の場合は1億円が、1,000戸の場合は1億8,000万円が、それぞれ政令で具体的な供託額を規定する場合の上限となります（図表2参照）。

また、供託金の算定に当たっては、小規模な住宅や共同分譲の場合の算定の特例を政令で規定する予定です。

3 資力確保手段 その②…保険

保険制度は、新築住宅の売主等が、瑕疵担保責任の履行を確保するために、国土交通大臣が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。

保険契約は一定の条件を満たす必要があり、条件を満たさない保険契約については資力確保措置とはみなされないの、別途供託により資力確保を行う必要があります。

具体的に住宅の売主である宅地建物取引業者が加入する保険契約の要件は次のとおりです。

- ・売主である宅地建物取引業者が保険料を支払うものであること。
- ・売主である宅地建物取引業者の瑕疵担保責任の履行による損害をてん補すること。
- ・売主である宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合には、買主の請求に基づき損害をてん補すること。
- ・保険金額が2,000万円以上であること。
- ・10年間以上の期間、有効な契約であること。

具体的な保険料の額は、保険を引き受けることになる保険法人ごとに決められることとなりますが、住宅価額や戸建て・マンションの別、業者の過去の保険金請求の実績、保険法人の事務効率の度合い等によって異なることが考えられます。なお、現在任意制度として（財）住宅保証機構が行っている住宅性能保証制度では、住宅価額1,600万円の戸建て住宅で8万円程度の保険料となっており、本法律に基づく保険制度の保険料についても、この金額が1つの参考になると思われます。

また、住宅の瑕疵による損害を被った購入者等の救済が図られることが重要であることから、本法律に基づく保険においては、売主等の故意・重過失に起因する瑕疵であっても、売主等の倒産時等、瑕疵担保責任の履行が困難な場合には、基金による保険金支払いの対象とすることとしています。

4 保険法人

保険については、契約に先だって建築時における現場検査とその結果を踏まえた保険引受の判断が必要であり、また、瑕疵が発生した場合には瑕疵の判定と損害額の査定とを適確に実施することが不可欠となることから、高度な建築に関する技術的知見に裏打ちされた保険業務を行える法人を国土交通大臣が保険法人として指定し、業務の適正な実施を確保するために監督等を行うこととしています。

図表2●供託戸数と保証金の供託額の範囲

供給戸数の区分	保証金の供託額の範囲
～1戸	～2,000万円
1戸～10戸	2,000万円～3,800万円
10戸～50戸	3,800万円～7,000万円
50戸～100戸	7,000万円～1億円
100戸～500戸	1億円～1億4,000万円
500戸～1,000戸	1億4,000万円～1億8,000万円
1,000戸～5,000戸	1億8,000万円～3億4,000万円
5,000戸～1万戸	3億4,000万円～4億4,000万円
1万戸～2万戸	4億4,000万円～6億3,000万円
2万戸～3万戸	6億3,000万円～8億1,000万円
3万戸～4万戸	8億1,000万円～9億8,000万円
4万戸～5万戸	9億8,000万円～11億4,000万円
5万戸～10万戸	11億4,000万円～18億9,000万円
10万戸～20万戸	18億9,000万円～32億9,000万円
20万戸～30万戸	32億9,000万円～45億9,000万円
30万戸～	45億9,000万円～120億円

5 紛争処理体制

本法律により、住宅品確法に基づく指定住宅紛争処理機関について、同法に基づき現在行っている建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争処理業務に加えて、保険契約に係る新築住宅に関する紛争についても、当事者からの申請により、当該紛争のあっせん、調停および仲裁の業務を行うこととしています。

また、紛争処理のバックアップ体制についても、住宅品確法に基づく住宅紛争処理支援センターの業務を拡大し、指定住宅紛争処理機関が行う保険契約に係る新築住宅に関する紛争処理の業務の支援も行うこととしています。

6 消費者に対する説明について

新築住宅の買主に対し、その新築住宅についてどのような資力確保措置が講じられているかについての情報を開示することは、消費者保護上重要です。

消費者への情報開示については、平成18年6月に公布され同年12月20日から施行されている宅地建物取引業法35条の重要事項説明に関する改正により、宅地建物取引業者は、建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保険契約の締結その他の措置を講じるかどうか、およびその措置の概要について、契約締結前に買主に説明することとされています。

また、宅地建物取引業法37条の改正により、瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき措置の定めについて、当事者間の契約における書面交付の対象とされています。

本法律により、新築住宅について供託または保険加入による資力確保が義務付けられることとなりますが、平成18年の宅地建物取引業法改正に基づき、瑕疵担保責任の履行について供託か保険のいずれの資力確保措置がなされるか、およびその内容について、宅地建物取引業者から消費者に対して説明または書面交付がなされることとなります。

また、本法律により、保証金を供託している宅地建物取引業者は、新築住宅の買主に対して、売買契約の締結時まで、保証金を供託している供託所の所在地等を記載した書面を交付して説明しなければならないこととされています。

7 法律の施行・経過措置

保険法人の指定および紛争処理に関する規定については、法律の公布（平成19年5月30日）から1年以内に施行し、資力確保措置の義務付けに関する規定については、法律公布の日から2年6月以内に施行することとしています。

このため、売主等は、平成20年の春以後に保険法人と保険契約の締結が可能となり、平成21年の秋以後は、各基準日において、当該基準日前10年間に引渡した新築住宅について、供託や保険による資力確保措置を行うことが必要となります。ただし、平成21年秋の施行日から10年を経過する日までは、基準日から過去10年間に引き渡した新築住宅の戸数ではなく、平成21年秋の施行日から各基準日までの間に引渡した新築住宅についての資力確保措置を行えばよいこととしています。

なお、保険に加入するためには基礎工事や躯体工事などの施工段階で保険法人の検査を受ける必要があるため、着工前に申込みを行う必要がありますので、資力確保の義務付け開始（平成21年秋の施行日）以降に保険契約を締結しようとしても、できない場合があることに注意が必要です。このため、売買契約の締結が平成21年秋の施行日以前であっても、工期や売れ残りにより引渡し日が平成21年秋の施行日以降となる場合には、その可能性がある場合も含め、あらかじめ、平成20年春以降に指定される保険法人に保険契約を申し込んでおくなど注意が必要です。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●（社）全国宅地建物取引業保証協会
紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご利用ください! 無料電話相談と会員専用サイト

相談料無料!

電話による不動産税務相談

- 毎月第3金曜日
(10月19日、11月16日)
- 正午～3時まで
- TEL.03-5821-8113



会員専用サイトを利用するには……

全宅連・全宅保証ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/>) の「宅建協会会員ログイン」(協会会員業者専用サイト) および「不動産業に従事している方」のページでユーザー名とパスワードが必要な場合は、次のユーザー名とパスワードを入力しアクセスしてください。
ユーザー名：zentaku (半角・小文字)
パスワード：zentaku (半角・小文字)

