

# 紙上 研修

第19号

## 「住宅瑕疵担保履行法」の ポイント解説

——本法制定に伴って宅建業者に必要となる対応——

国土交通省総合政策局不動産課

昨年5月30日に公布された「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。以下「住宅瑕疵担保履行法」）は、本年4月1日から保険法人の指定に関する規定等の一部の規定が先行的に施行されたところであり、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）が講ずるべき資力確保措置に関する規定については、平成21年10月1日から施行されます。以下、本法の制定に伴って宅建業者に必要となる対応のポイントについて説明します。



### I 住宅瑕疵担保履行法とは

「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」）に基づき、新築住宅の売主等は、住宅のうち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について、引渡し後10年間の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、売主業者が倒産した場合など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、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。

このような事態が生じることを防止し、新築住宅の購入者等の利益の保護を図るために制定されたのが「住宅瑕疵担保履行法」です。本法では、新築住宅の売主である宅建業者等に対して、住宅品質確保法に定める10年間の瑕疵担保責任の履行を確保するため、「保証金の供託」または「保険加入」のいずれかの資力確保措置を講じることが義務付けられました（図表1参照）。

### II 新築住宅の販売を行う 宅建業者の留意点

#### 1 資力確保義務—「供託」か「保険」か—

(1) 「保証金の供託」か「保険加入」か（図表2参照）

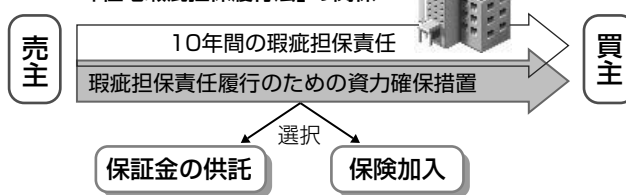
新築住宅を引き渡した宅建業者は、瑕疵担保責任の履行を確保するために、毎年の基準日（3月31日および9月30日）において、過去10年間に引き渡した新築住宅の供給戸数に応じて

算定される瑕疵担保保証金を供託所に供託しなければなりません。

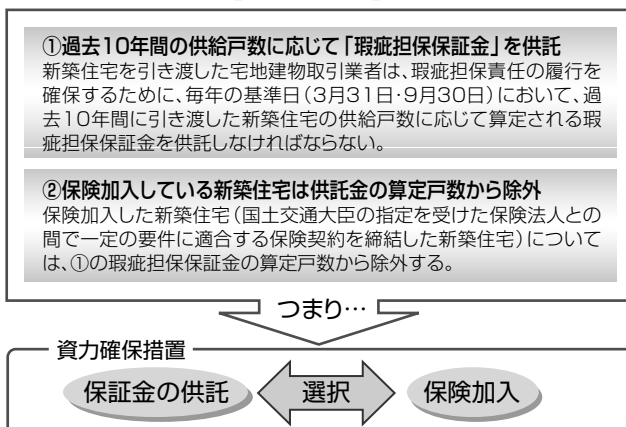
一方、保険加入した新築住宅（国土交通大臣の指定を受けた保険法人との間で一定の要件に適合する保険契約を締結した新築住宅）については、上記の瑕疵担保保証金の算定戸数から除外することとされています。

つまり、新築住宅を供給しようとする宅建業者は、資力確保措置として、「保証金の供託」か「保険加入」かいずれかの措置を選択して講じなければならないという仕組みになっています。なお、

図表1 ● 10年間の瑕疵担保責任と「住宅瑕疵担保履行法」の関係



図表2 ● 「保証金の供託」か「保険加入」か



この場合、保険加入分の戸数を供託すべき保証金の算定の対象となる戸数から除外することとしていますので、対象となるすべての住宅について保証金の供託のみ、あるいは保険加入のみとする事も可能ですし、一部を保険加入し、残りを保証金の供託で対応することも可能です。

本法により資力確保措置を講ずることが義務付けられるのは、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、建設業者と宅建業者が請負契約を締結する場合における建設業者や、宅建業者間で売買契約を締結する場合における売主側の宅建業者には、本法における資力確保措置の義務付けは適用されません。

## (2) 資力確保措置を講ずるべき新築住宅

本法が本格施行される平成21年10月1日以降に引渡しを行う新築住宅が資力確保措置の対象です。したがって、平成21年10月1日より前に建築確認がされていたり、売買契約の締結が済んでいたとしても、引渡しが平成21年10月1日以降のものは対象となります。また、工事の遅延や売れ残り等の場合でも引渡しが平成21年10月1日以降であれば対象となるため、注意が必要です。

## (3) 資力確保手段・その①—保証金の供託—

売主である宅建業者が引き渡した新築住宅に瑕疵があることが判明した場合、売主が自らの責任で修補することが原則ですが、仮に売主が倒産等により瑕疵の修補を行うことが困難な場合に修補に要する費用が確実に支払われるよう、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または有価証券を法務局等の供託所に預けておく仕組みが「保証金の供託」制度です。

供託しなければならない保証金の額は、まず、過去10年間に

引き渡した新築住宅の供給戸数から「保険加入」分の新築住宅の戸数を差し引いたものを算定用の供給戸数とし、その戸数を所定の算定式に代入して、各基準日に供託しなければならない保証金の額を算出します。なお、経過措置により、施行日(平成21年10月1日)から10年間は、施行日から各基準日までの間に引き渡した新築住宅の戸数を基礎に算定すればよいこととされています。

法の施行後初めて到来する「基準日」は平成22年3月31日です。この日までに、平成21年10月1日以降に引き渡した新築住宅の戸数に応じた保証金の供託が必要です。

供託すべき保証金の算定式は図表3のとおりです。図表3で示しているように、「供給戸数」の戸数に応じて、「乗ずる金額」と「加える金額」が施行令で定められています。

図表3 ● 供託すべき保証金の算定式と  
供給戸数に応じた保証金算定式の乗ずる金額・加える金額  
(算定式)

$$\text{供給戸数} \times \text{乗ずる金額} + \text{加える金額} = \text{供託額}$$

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

### <保証金の算定例>

たとえば、

- ・平成21年10月1日～平成22年3月31日の半年間に引き渡した新築住宅が300戸、そのうち保険加入分が100戸
- ・平成22年4月1日～平成22年9月30日の半年間に引き渡した新築住宅が500戸、そのうち保険加入分が150戸

である宅建業者が第1回目の基準日(平成22年3月31日)および第2回目の基準日(平成22年9月30日)に供託すべき保証金の額は、それぞれ以下ようになります。

#### ●1回目の基準日(平成22年3月31日)

$$300\text{戸} - 100\text{戸} = 200\text{戸}$$

…平成21年10月1日以降基準日までの半年間に引き渡した新築住宅の全体の戸数(300戸)から保険加入分の戸数(100戸)を差し引いて、保証金の算定の対象となる「供給戸数」を算出。

$$200\text{戸} \times 10\text{万円} + 9,000\text{万円} = 1\text{億}1,000\text{万円}$$

…「供給戸数」に応じた「乗ずる金額」および「加える金額」(図表3参照)を保証金の算定式に代入し、供託すべき保証金を算出。

#### ●2回目の基準日(平成22年9月30日)

$$(300\text{戸} + 500\text{戸}) - (100\text{戸} + 150\text{戸}) = 550\text{戸}$$

…平成21年10月1日以降基準日までの1年間に引き渡した新築住宅の全体の戸数(300戸+500戸)から保険加入分の戸数(100戸+150戸)を差し引いて、保証金の算定の対象となる「供給戸数」を算出。

$$550\text{戸} \times 8\text{万円} + 1\text{億円} = 1\text{億}4,400\text{万円}$$

…「供給戸数」に応じた「乗ずる金額」および「加える金額」(図表3参照)を保証金の算定式に代入し、供託すべき保証金を算出。

#### ●3回目の基準日(平成23年3月31日)以降も、上記と同様の考え方で供託すべき保証金の額を算出します。

※上記の算定例は、前述の「施行日(平成21年10月1日)から10年間は、施行日から各基準日までの間に引き渡した新築住宅の戸数を基礎に算定する」という経過措置が適用されるため、基準日から過去半年間あるいは1年間だけ遡ってそれぞれの基準日までに引き渡した新築住宅の戸数を計算していますが、施行から10年経過した後は、本則通り各基準日から過去10年間に引き渡した新築住宅の合計戸数が算定の基礎となることに留意してください。

なお、床面積が55㎡以下の場合や共同分譲の場合には別途算定の特例がありますのでご注意ください。

供託した保証金は、新築住宅の売主が負う瑕疵担保責任の最短の期間である10年間、取り戻すことができません。また、比較的多額の資金を準備する必要があるため、実際には、大部分の宅建業者にとって、資力確保措置の選択は次の「保険加入」が中心になります。

#### (4) 資力確保手段・その②——保険加入——

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。指定保険法人が引き受け主体となる所定の要件を満たした保険以外のものは、本法による資力確保措置とはみなされません。

具体的には新築住宅の売主である宅建業者が加入する保険契約の要件は次のとおりです。

- ・売主である宅建業者が保険料を支払うものであること。
- ・売主である宅建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。
- ・売主である宅建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、買主の請求に基づいて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。
- ・引渡しから10年間以上の期間にわたって有効であること。

資力確保措置として保険加入を選択する場合、引渡し時になってから加入を申し込むことはできず、建築中の現場検査等が求められるなど、建物の着工前から申込み手続をする必要があり、実際には宅建業者が講ずるべき資力確保措置に関する規定の施行日（平成21年10月1日）の前から義務化への対応が必要です（図表4参照）。

平成21年10月1日以降の引渡しが想定される場合は、早めに保険加入の申込み等必要な手続を済ませるようにしてください。保険の引き受け主体（指定保険法人）は、平成20年5月12日現在で、（財）住宅保証機構（業務開始日：平成20年6月2日）、（株）住宅あんしん保証（業務開始日：平成20年7月1日）の2法人が指定されており、今後も数社が順次指定される見込みです。

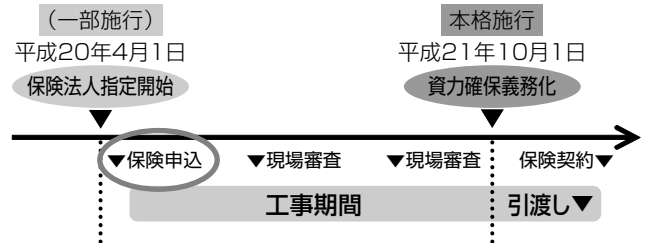
それぞれの業務開始日以降、保険の受付業務が開始されることとなっていますので、順次保険加入の申込みを行うことが可能です。具体的な指定保険法人のリストや連絡先等については、指定の都度、国土交通省から発表がありますので、随時国土交通省のホームページ等で確認するようにしてください。

具体的な保険料の額は、保険を引き受ける指定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、指定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、現在任意の保険制度として（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、この金額が一つの参考になると思われます。

また、住宅の瑕疵による被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。

図表4●保険申込の時期



## 2 資力確保措置の状況についての届出義務 ——毎基準日から3週間以内——

新築住宅を引き渡した宅建業者は、毎基準日（毎年3月31日および9月30日）から3週間以内に、資力確保措置（「保証金の供託」または「保険加入」）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け出なければなりません。

これは、新築住宅の売主となった宅建業者が講じる10年間の瑕疵担保責任の履行確保措置としての「保証金の供託」または「保険加入」が確実・適正に行われているかどうかを免許権者・監督権者である国土交通大臣または都道府県知事が把握し、チェックをするために設けられた制度です。

届出書の様式は施行規則の別記様式に定められており、これに、当該届出の記載内容の根拠を証明するための資料を添付して届け出ます。届出の際に必要な書類は下記のとおりです。

### <届出に必要な書類>

- 届出様式（※施行規則に規定された届出様式を使用）
- 添付書類（届出内容の根拠を示す資料として添付）
  - ①帳簿の写し（※当該基準日前6ヵ月間に引き渡した新築住宅に関する帳簿）
  - ②供託書の写し（※新たに保証金を供託した場合のみ）
  - ③保険契約を証する書面（※新たに保険加入した場合のみ。書面は指定保険法人が発行）

毎基準日において、前述した資力確保措置（保証金の供託または保険加入）、そして上記の届出をしなければ、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ます。

なお、本法の施行により、新築住宅を販売する宅建業者に資力確保措置およびその内容の届出が義務づけられることに伴い、宅建業法第49条の帳簿の記載事項と保存期間が変更されますので注意してください。

### (1) 記載事項

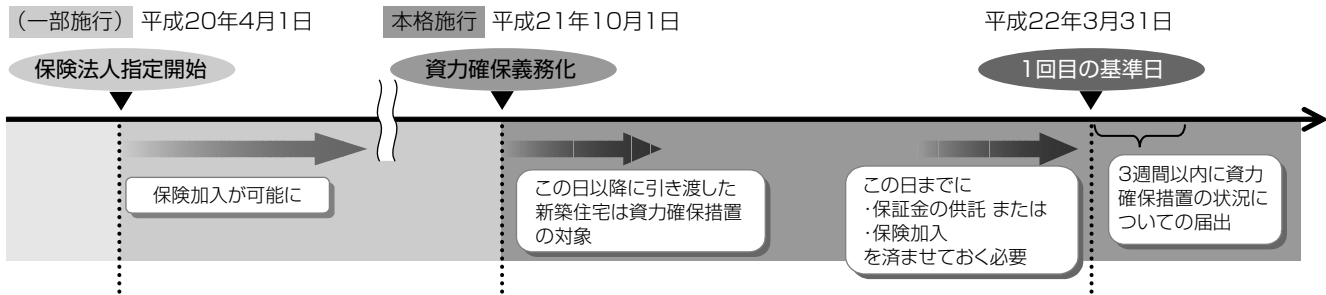
新築住宅の売買の場合には、下記の事項を追加。

- 引き渡し年月日
- 床面積
- （共同分譲の場合の）瑕疵担保負担割合
- （保険加入している場合）保険法人の名称

図表5●重要事項説明における資力確保措置についての説明事項

資力確保措置	根拠法令	説明事項
保証金の供託の場合	宅建業法第35条第1項第13号 (施行規則第16条の4の2、ガイドライン) 住宅瑕疵担保履行法第15条(施行規則第21条)	保証金の供託の概要(供託している供託所、その所在地、 共同分譲の場合の瑕疵負担割合)
保険加入の場合	宅建業法第35条第1項第13号 (施行規則第16条の4の2、ガイドライン)	加入している保険の概要(保険法人の名称、保険期間、 保険金額、保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲)

図表6●法の施行日と対応スケジュール



## (2) 保存期間

新築住宅の売買の場合は、10年間保存(※従来は5年間保存)

## 3 重要事項説明での留意点

### — 供託 or 保険の内容について説明 —

宅建業者が瑕疵担保責任の履行に関して(任意で)講じる措置についての情報開示については、すでに平成18年12月から施行されている宅建業法第35条の重要事項説明に関する改正により、宅建業者は、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。

本法の施行に伴い、新築住宅については「保証金の供託」または「保険加入」による資力確保措置が義務付けられることになりましたので、平成18年の宅建業法改正に基づき、新築住宅の売主となる宅建業者は、その瑕疵担保責任の履行について「保証金の供託」または「保険加入」のいずれの措置を講じるか、およびその内容について必ず説明しなければなりません。

具体的には、「保証金の供託」または「保険加入」のいずれの資力確保措置を講じるかに応じて、図表5の事項を説明する必要があります。

## 4 施行日と対応スケジュール

以上、本法に基づいて新築住宅を販売する宅建業者が講じなければならない措置について説明してきましたが、今一度、施行日と講

じるべき措置の対応スケジュールを整理しておきます(図表6参照)。

- ①平成20年4月1日【法の一部(保険法人の指定に関する規定)が先行的に施行】
  - ・保険の引き受け主体となる保険法人の指定が開始
  - ・保険の申込みが順次可能に
- ②平成21年10月1日【法の本格施行】
  - ・新築住宅を販売する宅建業者への資力確保措置の義務化開始(この日以降に引き渡した新築住宅は資力確保措置の対象となる)
- ③平成22年3月31日【1回目の基準日】
  - ・この日までに保険金の供託または保険加入を済ませておくことが必要
  - ・3週間以内に資力確保措置の状況についての届出

## Ⅲ 保険住宅を第三者に譲渡する場合の売主・媒介業者の留意点

宅地建物取引業者が、指定保険法人が保険の引き受けを行っている新築住宅(以下「保険住宅」)を後に中古住宅として第三者に販売する場合または当該住宅の売買の媒介を行う場合は、重要事項説明において当該住宅の保険の内容について説明することは必ずしも要しませんが、当該住宅が保険住宅であり、当該保険が第三者に継承されることが判明している場合は、新築時の保険内容記載書面等を用いて、売主から買主に当該保険の内容が円滑に引き継がれることが望まれます。

参考:国土交通省HP URL [http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1\\_6\\_bt\\_000273.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_bt_000273.html)

### 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

■訂正とお詫び:本誌リアルパートナー08年5月号(紙上研修第78号)18ページの図表中、「10年以上20年未満」とあるのは「10年以上20年以下」、「20年以上30年未満」とあるのは「20年超30年未満」の誤りでした。訂正してお詫びいたします。