

よくわかる新法解説ガイド

住宅瑕疵担保履行法



監修：国土交通省 住宅局住宅生産課／総合政策局建設業課・不動産業課

発行：財団法人 住宅保証機構

目次

1 なぜ新法が制定されたのか？

- | | | |
|---------------------|-------|------|
| ①消費者にとっての住宅保証（意識調査） | ..... | p.01 |
| ②浮き彫りになった課題 | ..... | p.02 |
| ③問題点への対応策 | ..... | p.03 |

2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

- | | | |
|---------------------|-------|------|
| ①公布までの経緯 | ..... | p.05 |
| ②法律の目的 | ..... | p.06 |
| ③全体のイメージ（概要） | ..... | p.07 |
| ④いつからスタートするのか（時期） | ..... | p.08 |
| ⑤どんな住宅に適用されるのか（対象） | ..... | p.09 |
| ⑥義務付けされる資力確保の範囲（誰に） | ..... | p.10 |
| ⑦義務付けされる資力確保の範囲（部位） | ..... | p.11 |

3 資力確保の2つの方法〈供託〉〈保険〉

- | | | |
|--------------------|-------|------|
| ①資力確保の概要（スキーム） | ..... | p.13 |
| ②資力確保の概要（報告義務） | ..... | p.14 |
| ③供託の内容（しくみと利用イメージ） | ..... | p.15 |
| ④供託の内容（供託金） | ..... | p.16 |
| ⑤保険の内容（しくみ） | ..... | p.17 |
| ⑥保険の内容（利用イメージ） | ..... | p.18 |
| ⑦保険の内容（故意・重過失への対応） | ..... | p.19 |

4 紛争処理体制の整備

- | | | |
|-------------|-------|------|
| ①紛争処理体制 | ..... | p.21 |
| ②紛争処理体制の概念図 | ..... | p.22 |

[資料編1] 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 p.23

[資料編2] 関係法令（抄） p.35

（住宅品質確保法、民法、宅地建物取引業法、建設業法、消費者契約法）

重要チェック！

欄外コラム

- P.02 構造計算書偽装問題
- P.03 「建築確認・検査の厳格化」とは？
- P.05 「住宅品質確保法」と新法の関係
- 「瑕疵担保責任」とは？
- P.06 ここで改めて「新築住宅の瑕疵担保責任」とは？
- 新法の「特定住宅瑕疵担保責任」とは？
- P.08 対象となるのは「引き渡し」から！
- 保険は前もって準備が必要です！
- P.09 なぜ、中古住宅は対象にならないのか？
- P.10 なぜ、発注者が宅建業者の場合は対象外なのか？
- P.11 補修にかかる費用はどのくらい？

- P.13 「供託」と「保険」、どっちが使いやすい？
- P.14 「基準日」とは？
- 「供託」とは？
- P.15 実際には、いつから供託するのか？
- 供託金の還付は倒産等の非常事態のみです
- P.17 保険を引き受ける「住宅瑕疵担保責任保険法人」とは？
- P.18 保険料はどのくらい？
 支払限度額2,000万円で大丈夫？
- P.19 住宅購入者等の利益を確実に保護するために！
- P.21 「あっせん」「調停」「仲裁」とは？
- 利用者の費用負担はいくらぐらい？

1

なぜ新法が制定されたのか？

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が制定された背景

1 なぜ新法が制定されたのか？

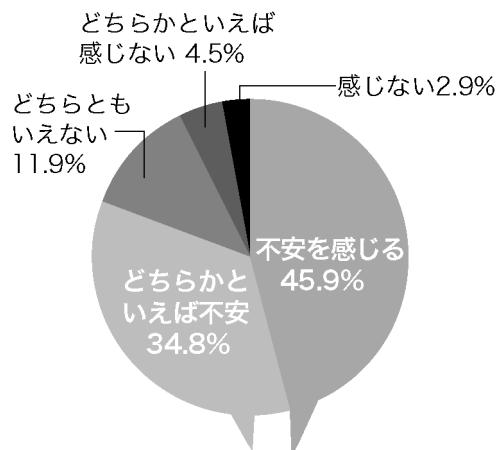
①消費者にとっての住宅保証（意識調査）

住宅の保証について 不安を感じている方が多数を占めた消費者アンケート

消費者は「安心できる家づくり」を求めていました。平成18年に約1万人に行った消費者アンケートでは、**80.7%**の方が住まいに欠陥が発生した場合「保証への不安（適切な保証が受けられないのでは、等）」を感じ、また、**90.9%**の方が、万が一の事態に備える「保険の必要性」を強く感じています。

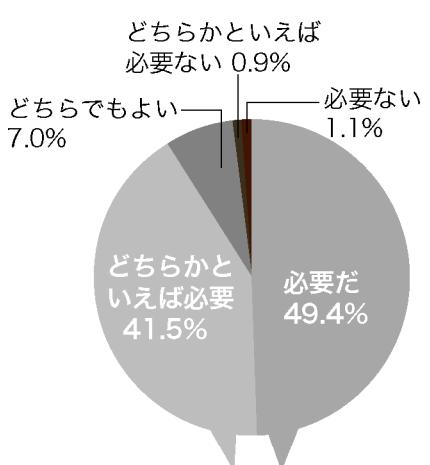
●住宅保証に関する消費者アンケート

Q1:保証への不安（適切な保証が受けられないのでは、等）を感じますか？



不安を感じる。
どちらかといえば不安
80.7%

Q2:新築住宅の「住宅瑕疵保証責任保険」は必要だと思いますか？



必要だ・どちらかといえば必要
90.9%

[調査概要]
目的：住宅の瑕疵担保保険に対する一般生活者の認識や意見の全体的な傾向の調査
調査方法：インターネットによるWEBアンケート

調査期間：2006.6.16～19
回収サンプル：10,946人
財団法人住宅保証機構調べ

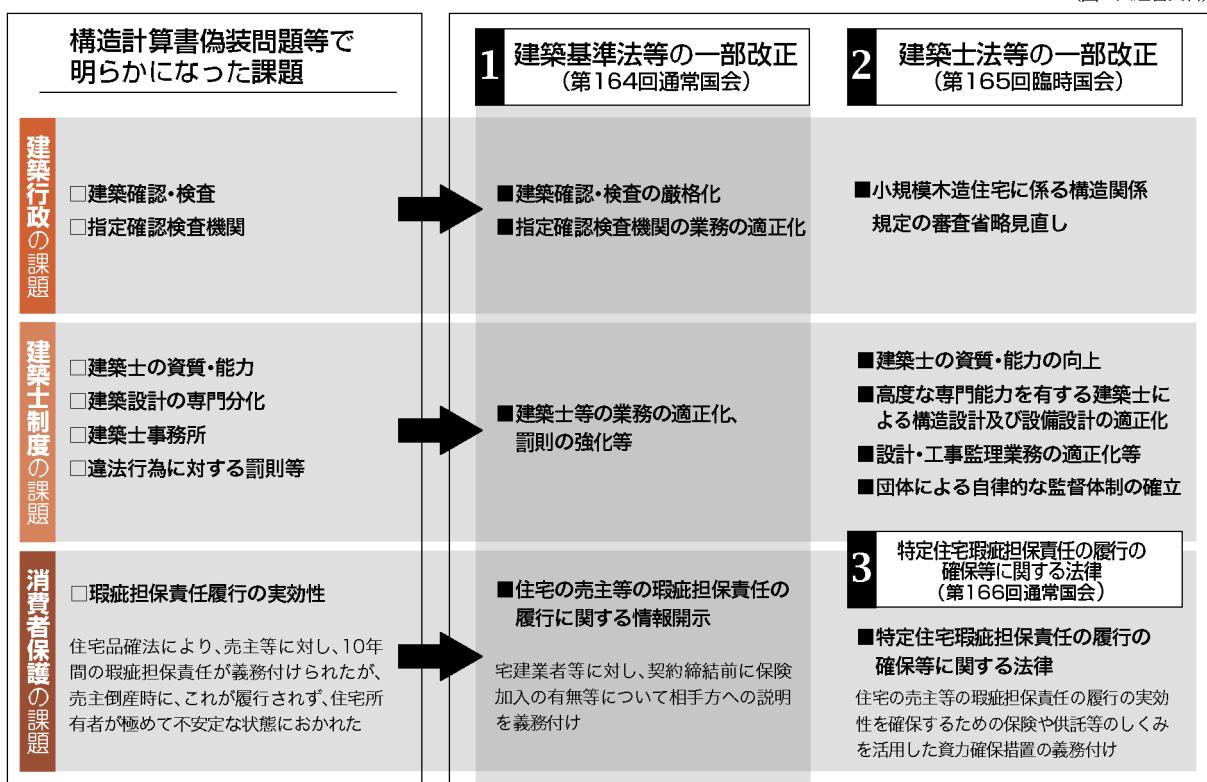
②浮き彫りになった課題

構造計算書偽装問題から明らかになった さまざまな課題とその対応

新築住宅については既に平成12年4月施行の「住宅品質確保法」(住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第61号))に基づき、売主および請負人に對し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。ところが、平成17年11月に構造計算書偽装問題が発覚すると、こうした法制度だけでは消費者保護としては不十分であり、売主や請負人の財務状況によっては義務化された責任が果たされない場合もあることが明らかになりました。そこで、国土交通省では対応策を講ずるべく検討を開始。**建築確認・検査の制度、建築士制度の見直しとともに、住宅の売主等の瑕疵担保責任履行のための措置の充実・強化についても審議され、法整備が行われました。**

●構造計算書偽装問題で明らかになった課題とそれに対する対応

(国土交通省資料)



構造計算書偽装問題

平成17年11月に「構造計算書偽装問題」が発覚し、あるデベロッパーの分譲したマンションは、建て替えを含む大規模な補修工事が必要になり、このために多額の費用がかかることが判明しました。しかしながら、本来、法律で決められた義務がデベロッパーにより

履行されていれば、住宅購入者の費用負担は生じないはずですが、デベロッパーの会社財産では対応できず、倒産してしまいました。この問題発生に対応して、国や地方公共団体も一定の資金補助を行いましたが、それでも住宅購入者は、既存の住宅ローンに加えて新たな負担を抱えることになってしまいました。

1 なぜ新法が制定されたのか？

③問題点への対応策

住宅品質確保法で定められている「10年の瑕疵担保責任」。これを履行させるための新しい法律が誕生！

2006年以降、構造計算書偽装問題等に係る法改正が多数施行されていますが、なかでも義務付けられている売主や請負人の瑕疵担保責任をいかに実現するかが大きな課題でした。実際に瑕疵担保責任として補修などを行うためには、売主や請負人にそのための資力が必要です。そこで、住宅品質確保法で定められた10年間の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「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」が制定されることになりました。

2005 H17	2006 H18	2007 H19	2008 H20	2009 H21
建築基準法			6/20 施行 建築確認・検査の厳格化 <small>□=欄外</small>	
建築士法	▲11月 構造計算書 偽装問題発覚		6/20 施行 指定確認検査機関業務の適正化	H21 施行予定 改定建築士試験実施
建設業法			6/20 施行 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化	12月 施行予定 建築士の資質・能力の向上
宅建業法			6/20 施行 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示	12月 施行予定 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示
履行確保法			12/20 施行 住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の情報開示（書面交付）	12月 施行予定 高度な専門能力のある建築士による構造設計及び設備設計適正化
				12/20 施行 住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の情報開示（説明・書面交付）
				12/20/4/1 施行 保険法人の指定
				H21/10/1 施行 資力確保の義務化

●構造計算書偽装問題等に係る改正法

【注】施行予定は決定されたものではありません

「建築確認・検査の厳格化」とは？

「改正建築基準法」(平成19年6月20日施行)による変更点

- 建築確認の審査方法及び中間検査、完了検査の検査方法について指針に基づく厳格な審査、検査の実施
- 建築確認の審査期間の延長……21日→35日へ(最大70日まで延長可)
- 一定の高さ以上の建築物等の構造計算審査の義務付け(指定機関による)
……[木造]高さ13m超又は軒の高さ9m超
……[鉄筋コンクリート造]高さ20m超等
- 3階建て以上の共同住宅について中間検査の義務付け

新法について学ぼう

2

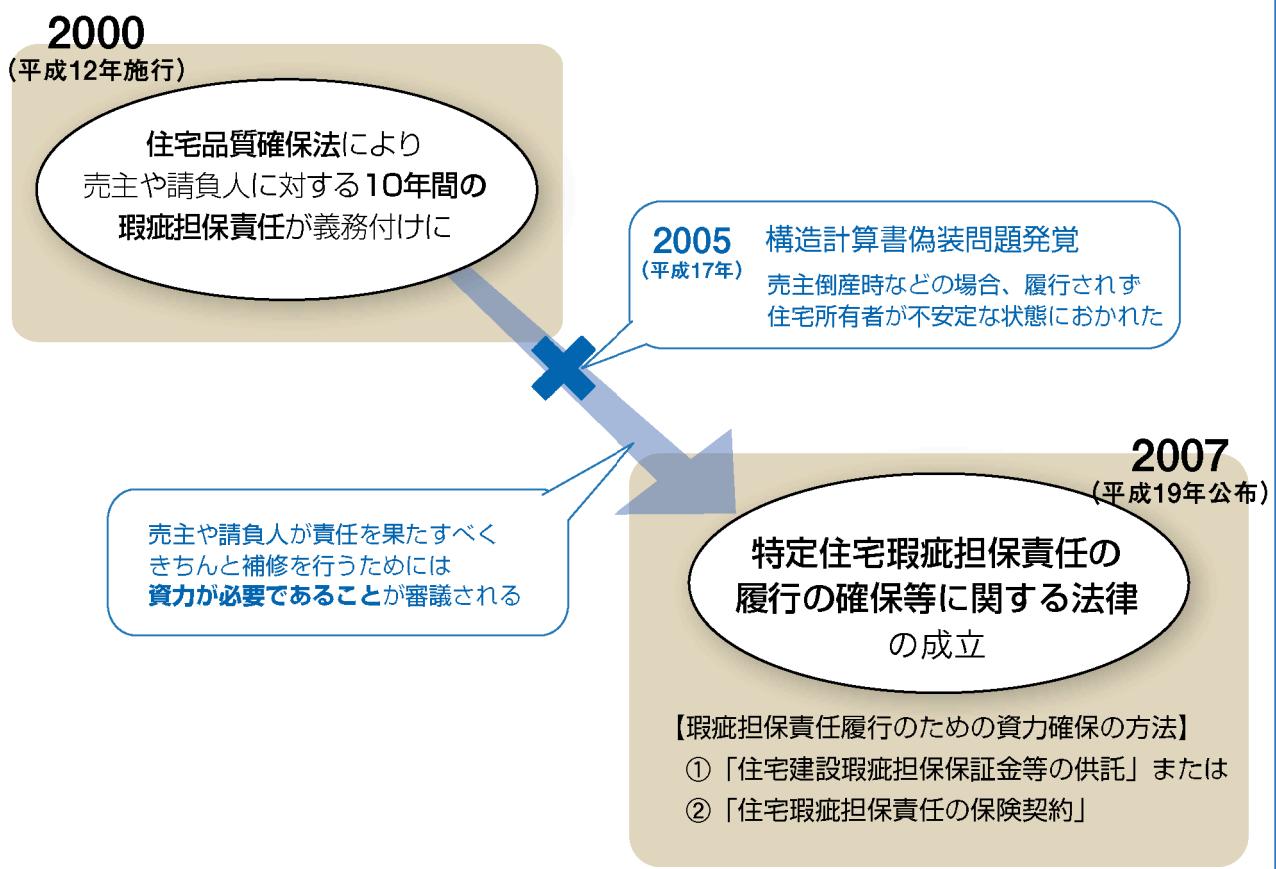
特定住宅瑕疵担保責任の
履行の確保等に関する法律とは？

2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

①公布までの経緯

平成19年5月30日、 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の公布 (略称:「住宅瑕疵担保履行法」)

前述のとおり、政府部内および関係各界との協議・調整が精力的に行われた結果、建設業者および宅地建物取引業者(宅建業者)に対し、10年間の瑕疵担保責任の履行が可能となるような資力の確保を義務付けるべきとの方針がまとまりました。具体的には、一定の保証金の供託か、保険への加入のいずれかを講じることを義務付けること等を内容とする「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が5月30日付けで公布(平成19年法律第66号)されました。



「住宅品質確保法」と新法の関係

「住宅品質確保法」は、民法の特例としての瑕疵担保責任の期間等を定めていますが、新法は「住宅品質確保法」で定められた瑕疵担保責任を実現するための措置を住宅供給業者に義務付けています。したがって、両方の法律があって買主や発注者の救済が図られるといえます。

「瑕疵担保責任」とは？

【瑕疵担保】とは法律用語で、「主に売買の目的物に隠れた瑕疵（欠陥）」があった場合に買主が追及しうる売主の責任。買主は損害賠償の請求または契約の解除ができる。同様に目的物の請負契約においても、その目的物に瑕疵（欠陥）があった場合に、請負人は発注者に対して損害賠償等の責任を負う」というものです。

②法律の目的

国民の皆さまが安心して住宅を取得できるように、定められた住宅の法律です

瑕疵担保責任の履行を確実なものとすることによって、買主や発注者の利益の保護を図るとともに、円滑な住宅の供給を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

法律の目的

必要性



- ◇住宅は、国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤
- ◇住宅は、安全性やその他の品質又は性能を確保するため、住宅の瑕疵の発生防止が図られるべき
- ◇万が一、住宅に瑕疵があった場合においては、その瑕疵担保責任が確実に履行されることが重要

定められる しくみ



- ①建設業者、宅建業者に「住宅建設瑕疵担保保証金等の供託」又は「住宅瑕疵担保責任の保険契約」を義務付け
- ②住宅瑕疵担保責任保険法人の指定
- ③住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等



『住宅の品質確保の促進等に関する法律と相まって、住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする』

(第1条)



重要チェック！

ここで改めて「新築住宅の瑕疵担保責任」とは？

「住宅品質確保法」では新築住宅の買主や発注者の保護のために、売主または請負人に対して、住宅のうち特に重要な部分について10年間の瑕疵担保責任を義務付けています。
(住宅品質確保法 第94条1項・第95条1項)

新法の「特定住宅瑕疵担保責任」とは？

「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で定められた新築住宅に関する10年間の瑕疵担保責任をいいます（第2条4項）。具体的には、10年間の瑕疵担保責任が義務付けされるのは住宅のうち特に重要な部分である構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分のみです。

2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

③全体のイメージ（概要）

新築住宅を引き渡すには
「保証金の供託」または「保険への加入」が必要になります

平成21年10月から、新築住宅の売主または請負人（宅地建物取引業者や建設業者）が、お客様に新築住宅を引き渡す際には、「保証金の供託」または「保険への加入」が義務化されます。これが、売主または請負人の瑕疵担保責任を確実に履行させるために施行される新法の具体的な手段です。

これにより、売主または請負人は買主または発注者に対しての瑕疵担保責任を確実に履行することができ、また万が一、倒産などにより瑕疵を補修できなくなった場合でも、保証金の還付または保険金により必要な費用が支払われます。



②売主等が瑕疵担保責任を履行します

万が一、売主または請負人が倒産等により瑕疵を補修できなくなった場合でも、保証金の還付または保険金により必要な費用が支払われます。

①資力確保が義務付けに！

平成21年10月から、新築住宅の売主または請負人には、保証金の供託または保険への加入が義務付けられます。

※1 「新築住宅」とは、建設工事の完了から1年以内で人が住んだことのないものをいいます。

※2 必要となる保証金の額は、法律及び政令で定められています。

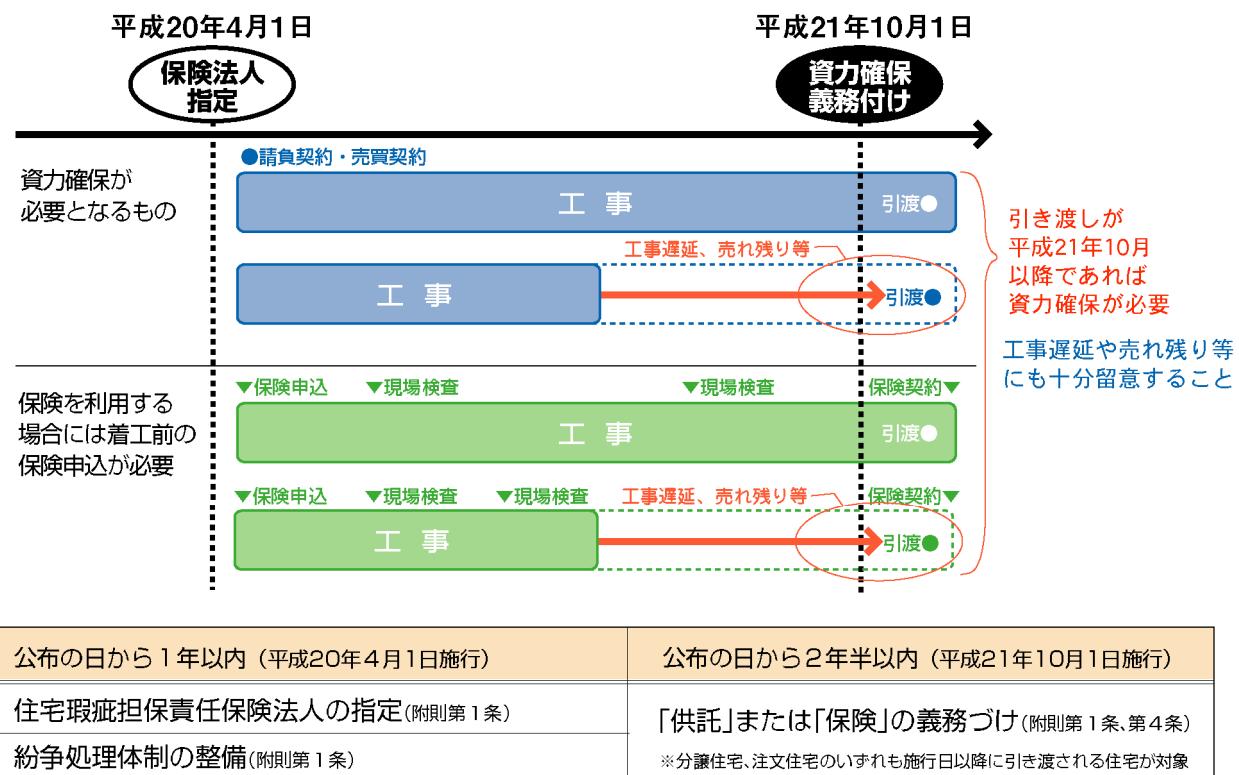
※3 住宅瑕疵担保履行法により国土交通大臣の指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受けける住宅瑕疵担保責任保険をいいます。

④いつからスタートするのか（時期）

平成21年10月の引き渡しから、特に保険の場合は前もって準備が必要です

「住宅瑕疵担保履行法」ができたことで、新築住宅を供給する際のしくみが大きく変わることになります。そのため、平成19年5月30日に公布された本法にはおよそ2年半の準備期間が設けられています。平成21年10月以降に引き渡される新築住宅から資力確保措置が義務付けられるため、法律の施行前に「保証金の供託」や「保険への加入」のための準備をする必要があります。特に「保険への加入」を利用する場合には建築中の現場検査等が求められるなど、建物の着工前から手続きする必要があります。このように、実際には本格施行されるだいぶ前から義務化への対応をしなくてはなりません。

●施行日について



対象となるのは「引き渡し」から！

平成21年10月1日以前に建築確認がされていたり、契約が済んでいても、その住宅の引き渡しが平成21年10月1日以降のものは対象となります。

たとえば、建売住宅で販売が予定よりも遅れてしまった場合や、工事が予定より遅延した場合でも、結果的に引き渡しが平成21年10月1日以降にずれてしまえば対象となりますので、注意が必要です。



保険は前もって準備が必要です！

住宅瑕疵担保責任保険の場合、引き渡し時にいきなり加入を申し込むことはできません（→詳細はp.17～18参照）。そのため、平成21年10月以降の引き渡しが想定される（新法が適用される）住宅は、前もって保険の申込みをする必要があります。早ければ平成20年4月には最初の保険法人が指定され、保険の受付業務を開始しますので、通常の住宅はもちろん、中規模のマンションも施行前に保険に加入することが可能です。

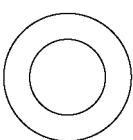
2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

⑤どんな住宅に適用されるのか（対象）

平成21年10月1日以降引き渡される新築住宅は戸建、マンション、賃貸まで、すべてが対象となります

新法の対象となるのは、建築物のうち「住宅」だけです。「住宅」とは住宅品質確保法でいう、「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」をさします。したがって、戸建住宅や分譲マンションはもちろん、賃貸住宅も対象となります。

一方、事務所・倉庫・物置・車庫は「住宅」ではないため、対象とはなりません。



対象となるもの
(定義)

●対象となる「新築住宅」

〈新築の定義〉

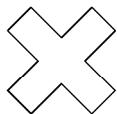
→住宅品質確保法第2条第2項に規定する「新築住宅」

- ・建設工事完了の日から起算して1年以内のもの
- ・人の居住の用に供したことのないもの

〈住宅の定義〉

→住宅品質確保法第2条第1項に規定する「住宅」

- ・人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分



対象外
(具体例)

×新築住宅ではない住宅

- ・竣工後1年を経過した住宅
- ・一旦居住後に転売された住宅など

×住宅ではない建物(倉庫・物置・車庫等)

×新築住宅であっても、買主または発注者が宅建業者であり、
自らが賃貸する場合

なぜ、中古住宅は対象にならないのか？

住宅品質確保法でも、瑕疵担保責任の特例から中古住宅を除外しています。これは「中古住宅はキズや劣化が、建築当初の瑕疵によるものか、もとの居住者の使用状況によるものかの判定が困難である」等によるものです。

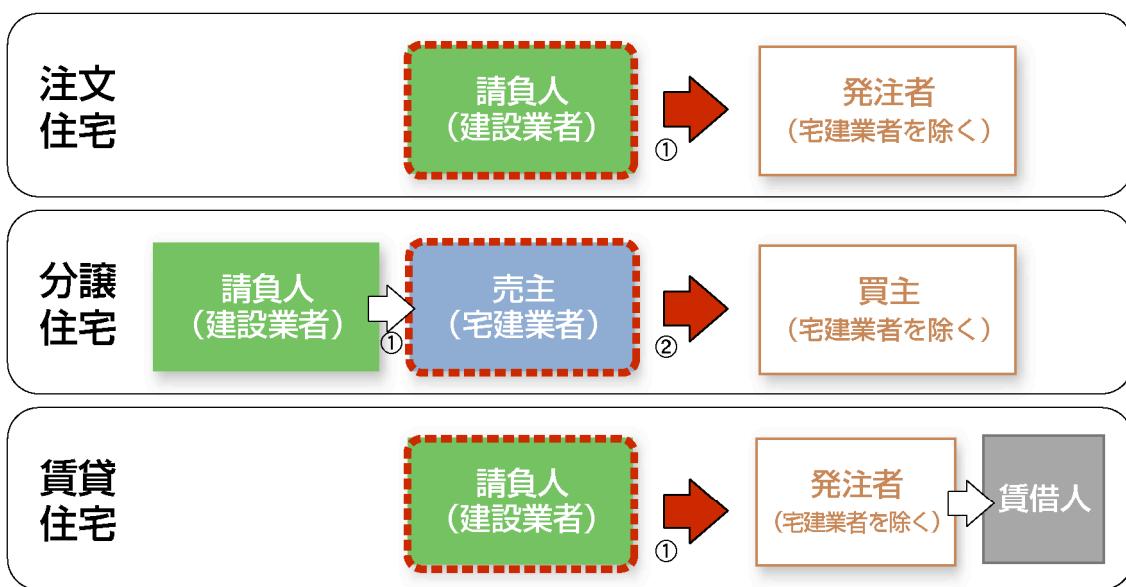
⑥義務付けされる資力確保の範囲（誰に）

所有者となる買主または発注者に新築住宅を引き渡す 「建設業者」や「宅建業者」が対象です

新法に基づき資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる買主または発注者に新築住宅を引き渡す建設業者および宅地建物取引業者（宅建業者）です。ただし、買主または発注者が宅建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付けの対象とはなりません。

【資力確保の義務づけ対象となる主体】

- 新築住宅の請負人が建設業法の許可を受けた（建設業者）
- 新築住宅の売主が宅地建物取引業法の免許を受けた（宅地建物取引業者）



○ 資力確保措置が義務付けられる事業者
→ 資力確保措置の義務付け

〈対象外の例〉

- × 分譲マンションのデベロッパーから建設工事を請け負った建設業者
- × 宅建業者が、別の宅建業者に新築住宅を売却した場合

- ①住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任(住宅品質確保法第94条)
- ②新築住宅の売主の瑕疵担保責任(住宅品質確保法第95条)

なぜ、発注者が宅建業者の場合は対象外なのか？

消費者保護の観点からは、一般的の買主や発注者を救済することが重要であり、専門知識を有する業者間の取引は法律による資力確保を義務付けてまで保護すべきとは考えられないためです。

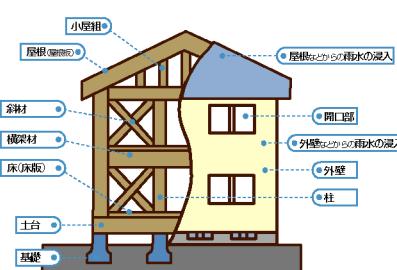
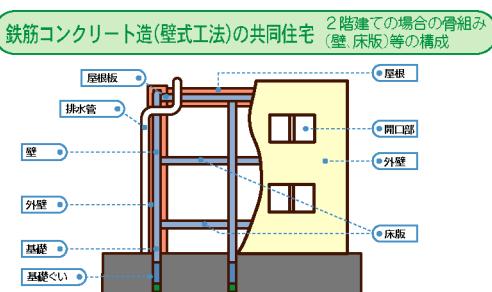
なお、「住宅品質確保法」に基づく10年間の瑕疵担保責任自体は、いずれの場合にも適用されます。

2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

⑦義務付けされる資力確保の範囲（部位）

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、「構造耐力上重要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」が対象です

新法の「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で定められた新築住宅に関する「瑕疵担保責任」をいいます。これは、新築住宅の買主または発注者の保護のために、**住宅のうち特に重要な部分について10年間の瑕疵担保責任期間を義務付ける**ものです。なお、特定瑕疵担保責任を契約により買主または発注者に不利な内容に変更することはできません。

期間	新築住宅の引き渡しから10年間
対象部位	<p>住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項の規定による瑕疵担保責任保険の付保等の義務づけの範囲 ※政令で定めるものの瑕疵</p> <p>●構造耐力上重要な部分 住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。)、床版、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。)で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動もしくは衝撃を支えるものとする。</p> <p>●雨水の浸入を防止する部分</p> <p>①住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具</p> <p>②雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分</p> <p>●対象となる瑕疵担保責任の範囲(例)</p> <p>木造(在来軸組工法)の戸建住宅 2階建ての場合の骨組み(小屋組、軸組、床組)等の構成</p>  <p>鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅 2階建ての場合の骨組み(壁、床版)等の構成</p> 
請求できる内容	修補請求・損害賠償請求・解除(売買契約でかつ重大な瑕疵に限定)

補修にかかる費用はどのくらい？

(財)住宅保証機構の「住宅性能保証制度」の保証事故データによると、平成17年度の瑕疵に伴う平均補修額は1件当たり約230万円。ただし、基礎に瑕疵があった場合1件平均750万円となり、かなりの費用負担が強いられます。また、部位別の件数割合では、防水部分が3分の2、構造耐力上重要な部分(基礎や柱)が3分の1となっています。

法律に対応するための方法

3

資力確保の2つの方法
〈供託〉〈保険〉

3 資力確保の2つの方法〈供託〉〈保険〉

①資力確保の概要（スキーム）

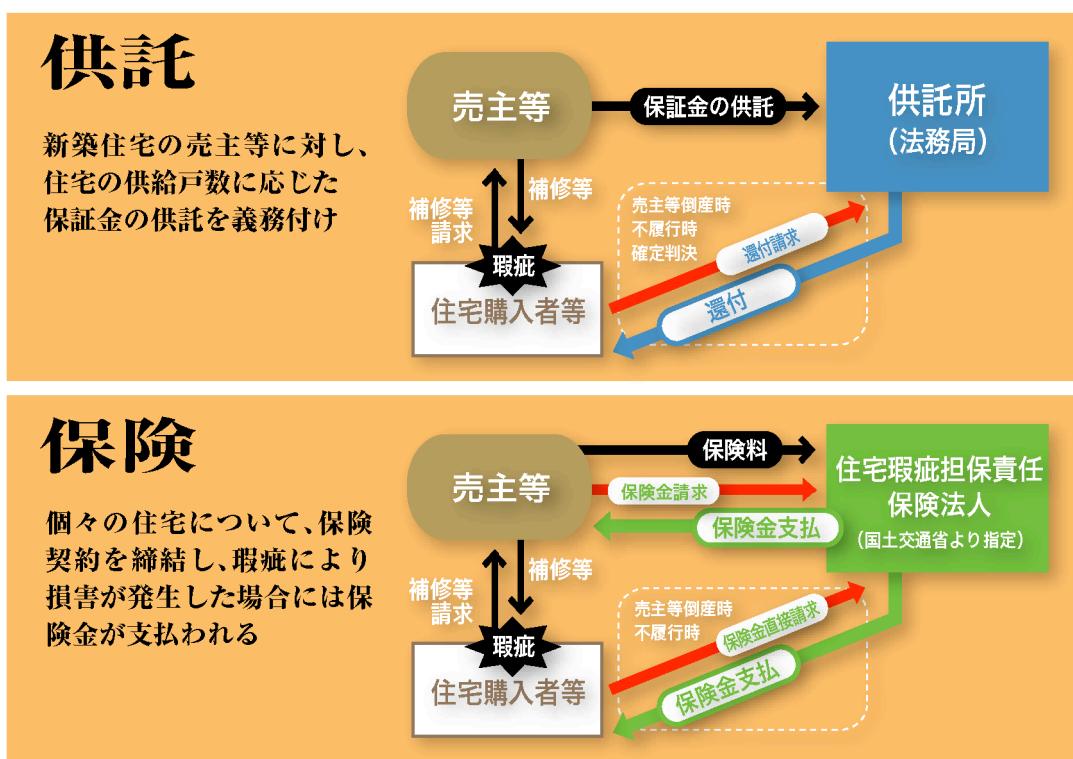
資力確保の手段は「供託」か「保険」のいずれかを選択、組み合わせて利用することも可能です

補修や損害賠償金の支払いが確実に履行されるための資力確保には、2つの手段があります。

1つは「供託」という手段で、供給した新築住宅の補修に要する費用等の支払いが履行できるように、過去の供給戸数に応じて算定された金額の現金等を供託所に預け置くものです。もう1つは「保険」で、新法に基づき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ものです。新築住宅の売主や請負人はこのいずれかの手法を使い、資力確保措置を講じなければなりません。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、一部の住宅は供託で一部は保険という組み合わせも可能です。たとえば、100戸のうち50戸を供託で、残りの50戸を保険で対応することもできます。

☞ 住宅瑕疵担保責任保険法人:P.17

供託と保険のスキーム



重要チェック！

「供託」と「保険」、どっちが使いやすい？

供託は、通常の瑕疵には自己負担で瑕疵担保責任に対応しなければなりませんが、保険は通常の瑕疵による損害についても保険金が支払われます。供託は自らの財産を10年間、供託所に預け置くもので、一旦供託すると、10年間は基本的に取り戻すことができません。一方、保険は保険料が掛け捨てになります。

このように供託と保険は性格や支払いの対象となる範囲が異なるため、住宅供給業者は事業規模や瑕疵担保責任への対応の仕方などを考慮して、どちらを利用するか検討することが必要です。

②資力確保の概要（報告義務）

年2回の基準日に資力確保の状況について届け出を義務化。 違反すると罰則が適用されます

新築住宅を引き渡す建設業者または宅建業者は、年2回の基準日に、**供託や保険契約の締結状況を国土交通大臣または都道府県知事に対して報告する義務**があります。具体的には、それぞれの基準日ごとに、当該基準日までの過去10年間に引き渡した新築住宅の戸数、そのうち供託により履行確保措置を講じた戸数および保険加入により履行確保措置を講じた戸数、その内容を証する供託書の写しまたは保険契約を証明する書類などを届け出ることとなります。

☞基準日:欄外

国土交通大臣または都道府県知事は、これらの届出を受け、その内容の真正性について確認を行います。事業者からの届出がなされなかったり、届出の内容に虚偽があった場合や届出を行わずに新たな契約を締結した場合には**罰則等**が科されます。

報告義務の内容

【供託および保険契約の締結状況の報告義務(第3条～第5条、第11条～第13条、第39条)】

◎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、住宅建設瑕疵担保保証金等の供託および住宅瑕疵担保責任の保険契約の締結の状況について、許可または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ることを義務づけ

報告義務を怠ると…



◎届出をしない又は、虚偽の届出をした場合、**50万円以下の罰金**

◎当該基準日の翌日から50日を経過した日から新たに請負契約、売買契約をすることができず、契約をすると**1年以下の懲役か100万円以下の罰金**、または**その両方に処せられる**。

※上記の罰則のほか、建設業法や宅地建物取引業法等に基づき、処分が行われる場合があります。



「基準日」とは？

毎年2回、3月31日と9月30日を供託金算定の対象となる過去の住宅戸数を確認する基準日としています。基準日に、実際に供託している供託金の額が過去の供給戸数に応じて供託すべき金額を上回った場合は、その部分を供託所から取り戻すことができます。また逆に、不足が生じれば供託金の積増しが必要になります。このように、供託金は新規の契約ごとに積み増すのではなく、毎年2回の基準日に過不足に対応することになります。



「供託」とは？

金銭や有価証券などを国の機関である供託所に提出して、その財産の管理を委ね、その供託所を通じてそれらの金銭等を権利者に取得させることにより、債務の弁済、裁判上の保証等一定の目的を達成する制度です。

3 資力確保の2つの方法〈供託〉〈保険〉

③供託の内容（しくみと利用イメージ）

過去10年に供給した新築住宅の戸数に応じて、 供託金は算定されます

供託義務は、住宅品質確保法で定められた10年間の瑕疵担保責任をカバーする必要があるため、**基準日から過去10年に限り引き渡した新築住宅の戸数に応じて算定した額の保証金を法務局等に供託することを原則**とします。たとえば、過去10年間の新築住宅の合計戸数が5000戸（年平均500戸）の住宅供給業者の場合は、3億4,000万円を供託することとなります（右図①参照）。このように供託金額は、瑕疵の補修に要する費用の支払いが確実になされる額とするため、供給戸数が多いほど供託金額も多くなりますが、大数の法則で一戸当たりに相当する金額は遞減します。

なお、新法による供託義務の施行日から10年間については経過措置として、法律施行日以後の引き渡し戸数が供託金算定の対象となります（右図②参照）。

また、**住宅瑕疵担保責任保険法人と保険契約を締結している住宅については、上記の供託金算定の対象戸数から除きます**。つまり、すべて保険を利用する住宅供給業者の場合には供託の必要はありません。

【供託の概要① ーしくみー】

- ◎供託は、通常は、住宅供給業者自らの費用で瑕疵の補修を行うことを前提に、倒産等の場合に供託金の還付を行って消費者への瑕疵担保責任を果たすためのしくみ
- ◎買主または発注者は、供託をしている住宅供給業者の瑕疵担保責任期間内（10年間）に住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項に規定する瑕疵によって損害を受けた場合、その損害賠償請求権に関し、当該住宅供給業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金等について、他の債権者に優先して弁済を受ける権利を有する

【供託の概要② ー手続きー】

- ◎住宅供給業者は、各基準日（3月31日、9月30日）に、過去10年間に供給した新築住宅の合計戸数に応じて必要となる額を供託する
- ◎供託は、当該住宅供給業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする



実際には、いつから供託するのか？

法律が施行された後の最初の基準日となる平成22年3月31日になります。この日に供給戸数に応じて算定された額の供託金を供託しておく必要があります。ただし、右図②でも示した通り、経過措置により過去10年間分ではなく、法律の施行日以後その基準日までの供給戸数が対象となります。



供託金の還付は倒産等の非常事態のみです

供託の場合、瑕疵が発生したら、住宅供給業者自らが補修等を行うことが基本です。住宅供給業者が倒産などにより瑕疵担保責任を果たせないときのみ買主や発注者は供託金の還付を受けることができます。
(買主や発注者が供託金の還付を受けられる場合とは)
①損害賠償請求権について確定判決等により債務名義を取得した場合
②和解等で業者側が損害賠償責任の存在及び内容を公正証書等によって認めており、当事者間で争いがないことが証明される場合
③死亡や倒産等で損害賠償責任の履行が困難と認められる場合

④供託の内容（供託金）

●供給戸数に応じた供託額（図①）

$$\text{〈算定式〉 供給戸数の合計} \times \text{乗する金額} + \text{加える金額} = \text{供託金}$$

〈算定例〉 ①30戸の場合 : 30戸 × 80万円 + 3,000万円 = 5,400万円
 ②500戸の場合 : 500戸 × 10万円 + 9,000万円 = 1億4,000万円

〈算定式の注意〉
 ※算定式にもとづき、算定した額が120億円を超える場合は120億円とする。
 ※55m²以下の住宅は、2戸をもって1戸と数える。
 ※共同請負や共同分譲の場合にも特例がある。

〈供給戸数に応じた供託額〉

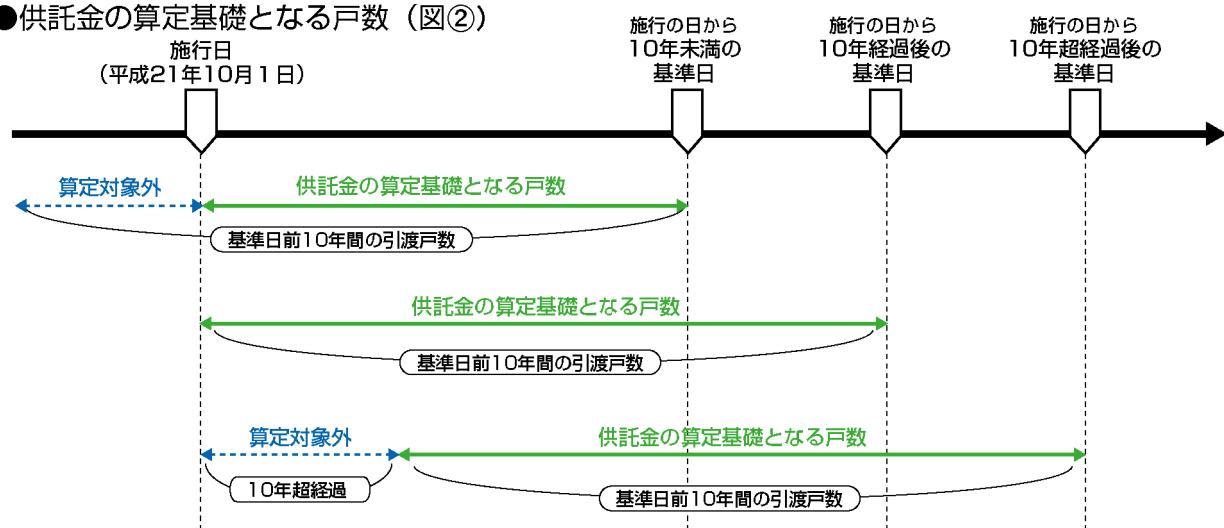
	供給戸数の合計	乗する金額	加える金額
1	1戸以下	2,000万円	0円
2	1超10戸以下	200万円	1,800万円
3	10超50戸以下	80万円	3,000万円
4	50超100戸以下	60万円	4,000万円
5	100超500戸以下	10万円	9,000万円
6	500超1000戸以下	8万円	1億円
7	1000超5000戸以下	4万円	1億4,000万円
8	5000超1万戸以下	2万円	2億4,000万円

	供給戸数の合計	乗する金額	加える金額
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

〈年間500戸の新築住宅を引き渡す住宅供給業者の供託額のイメージ〉



●供託金の算定基礎となる戸数（図②）



3 資力確保の2つの方法〈供託〉〈保険〉

⑤保険の内容（しくみ）

「住宅瑕疵担保責任保険法人」が運営する保険制度の利用で、いざというときに保険金が支払われるしくみです

新法では、新築住宅を供給する建設業者や宅建業者に対して保険や供託による資力確保を義務付けており、供託を行わない場合には、保険により資力を確保する必要があります。具体的には、国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人（指定保険法人）」との間で、瑕疵担保責任の履行等に対して保険金を支払うこととする保険契約を締結するものです。この保険制度では、適切な保険運営を行うため、事業者は保険に加入する際に基礎工事や躯体工事などの施工段階で指定保険法人の検査を受ける必要があります。そのため、保険を利用する場合には、個々の住宅ごとに保険料等を支払い、着工前から手続きを始めなければなりません。また、損害に対して支払われる保険金の割合（てん補率）は、住宅供給業者に支払う場合は80%以上※、業者倒産時等に買主や発注者に直接支払われる場合は100%※とすることが見込まれています。これにより、たとえ建設業者や宅建業者が倒産しても瑕疵の補修に必要な費用が支払われることとなります。

（※免責金額は除きます）

【住宅瑕疵担保責任保険契約とは】

- 建設業者または宅建業者が住宅品質確保法等の規定により、瑕疵担保責任を履行したときに生じた損害等をてん補する保険契約
- 保険期間が10年以上である等、一定の要件に適合する保険契約

【住宅瑕疵担保責任保険契約の要件】

- 1 建設業者または宅建業者が保険料を支払うものであること
- 2 建設業者または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
- 3 建設業者または宅建業者が相当の期間を経過しても瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者または買主の請求に基づき損害をてん補すること
- 4 保険金額が、2,000万円以上であること
- 5 10年以上の期間有効な契約であること 等

【国土交通大臣による住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等（第17条～32条）】

- 保険を取り扱う一般社団法人、一般財団法人、株式会社は、
 - ・保険等の業務を的確に行うことができる財産的基礎があること等の基準を満たし
 - ・業務規程や事業計画の認可を受けた上で、業務を開始する。
 - ・国土交通大臣から住宅瑕疵担保責任保険法人として指定される。

保険を引き受ける「住宅瑕疵担保責任保険法人」とは？

住宅は、他の工業生産品と異なり、極めて個別性・現場性の高いものであり、また非常に高額なものです。このため、保険の引き受けにあたっては、適切に保険の運営を行うため、建築の専門家による現場検査が不可欠です。このような検査能力を有し、あわせて保険引受を行う者を、「住宅瑕疵担保責任保険法人」として国土交通大臣が指定します。

⑥保険の内容（利用イメージ）

適切な保険の運営のためにも、現場での検査は不可欠なため、
保険制度の利用にあたっては「個別に」「現場検査」を行います

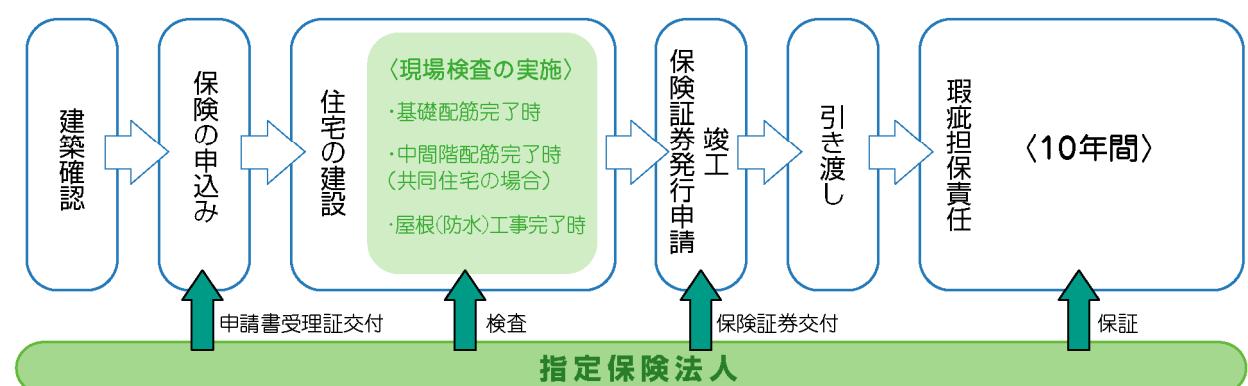
新法に対応する保険制度は、「住宅瑕疵担保責任保険法人」の指定後に受付が始まります。保険の利用にあたっては、指定保険法人の検査を受ける必要があります。

- 申し込み先……………国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」
 - 保険料……………個々の指定保険法人が設定
 - いつから可能になるのか……平成20年春頃から
 - 支払われる保険金の上限……2,000万円以上
 - てん補率……………売主等へは80%以上(①)、売主倒産時に買主等へは100%(②)

①保険金支払額： $(1,000\text{万円} - 10\text{万円}^*) \times 80\% = 792\text{万円}$
 ②保険金支払額： $(1,000\text{万円} - 10\text{万円}^*) \times 100\% = 990\text{万円}$

●現場検査のイメージ…………基礎配筋時や屋根工事完了時等の適切なタイミングで行う

【制度のフロー(イメージ)】



保険料はどのくらい?

新法に基づく保険制度においては個々の指定保険法人が保険料等を設定することになりますが、これまで住宅の瑕疵担保責任の保証制度を行ってきた(財)住宅保証機構では、住宅価額(土地代を除く)1,600万円の場合で8万円程度となっています

支払限度額2,000万円で大丈夫?

これまでの(財)住宅保証機構の事故データでは、すべての瑕疵が2,000万円以下であることや、いわゆる億ションのような建物価額すべてに保険を義務付けることは過剰な規制(保険料も高額)となるため、保険金額の最低限を法律上は2,000万円としています。

3 資力確保の2つの方法 〈供託〉〈保険〉

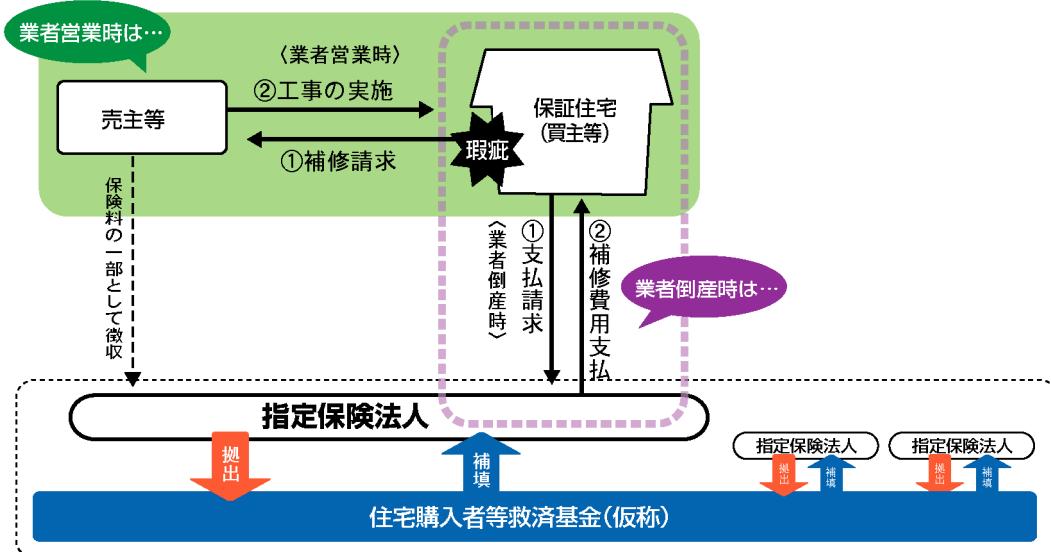
⑦保険の内容（故意・重過失への対応）

故意・重過失による瑕疵は売主等への保険金支払いはありません。
ただし、倒産時には買主等に保険金が支払われます

故意・重過失に起因する瑕疵に対しては、売主や請負人が自ら瑕疵担保責任を履行することが原則です。しかしながら、倒産等により履行されない場合には保険金の支払対象となります。そのため、住宅瑕疵担保責任保険法人は共同で、保険料の一部を1つの基金として積み立て、いざという時は基金がバックアップします。

【故意・重過失に起因する瑕疵に対応するための基金制度スキーム】

- ◎指定保険法人が住宅の売主等より保険料の一部として一定額を徴収。指定保険法人は、その一定額を拠出し、住宅購入者等救済基金（仮称）を造成。
- ◎故意・重過失に起因する瑕疵の場合に、売主や請負人の営業時は瑕疵担保責任に基づき自ら補修を行うが、売主等の倒産時等には、保険法人が買主等に保険金を支払い、基金がその支払いをバックアップ。



住宅購入者等の利益を確実に保護するために！

指定保険法人は住宅購入者等の利益を保護するためにその保険業務は適正かつ確実に行われる必要があります。したがって、異常に低い保険料率を設定して保険金の支払いに対応できなくなったり、収受した保険料の運用に失敗して破綻を招くようなことがあってはならず、そのため、国土交通大臣が監督します。万が一保険法人が破綻した場合は、すべての契約が他の住宅瑕疵担保責任保険法人に引き継がれ、住宅購入者等の利益は引き続き保護されます。

万が一の事態に備えて

4

紛争処理体制の整備

4 紛争処理体制の整備

①紛争処理体制

売主と買主の間で紛争が生じた場合、 消費者保護の観点から専門の紛争処理が受けられます

住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の**売主や請負人**(売主等)とその**買主や発注者**(買主等)との間で、紛争の生じる場合が考えられます。紛争が生じた場合には、**消費者保護の観点から専門の紛争処理機関**において、適切かつ迅速な紛争処理が受けられる体制になっています。具体的には、売主等または買主等が「指定住宅紛争処理機関」に申請すると、「あっせん」「調停」「仲裁」を受けることができます。

指定住宅紛争処理機関は、住宅品質確保法に基づいて、住宅専門の紛争処理機関として国土交通大臣が指定した機関です。現在は、全国の弁護士会が指定住宅紛争処理機関として、あっせん・調停・仲裁の業務を行っています。また、必要な技術的資料等の調査・研究のため「住宅紛争処理支援センター」がバックアップしています。

【住宅瑕疵担保責任保険契約にかかる紛争の処理（第33条）】

◎住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅（住宅品質確保法第67条第1項に規定する評価住宅を除く）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、住宅品質確保法第66条第2項に規定する指定住宅紛争処理機関が当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うことができる。（以下省略）

【住宅瑕疵担保責任保険契約にかかる支援センターのサポート（第34条）】

◎住宅品質確保法第82条第1項に規定する住宅紛争処理支援センター（第3項において単に「住宅紛争処理支援センター」という）は、住宅品質確保法第83条第1項に規定する業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

- 一 指定住宅紛争処理機関に対して前条第一項に規定する業務の実施に要する費用を助成すること。
- 二 前条第一項の紛争のあっせん、調停及び仲裁に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。
- 三 前条第一項の紛争のあっせん、調停及び仲裁に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 指定住宅紛争処理機関の行う前条第一項に規定する業務について、連絡調整を図ること。

（以下省略）

「あっせん」「調停」「仲裁」とは？

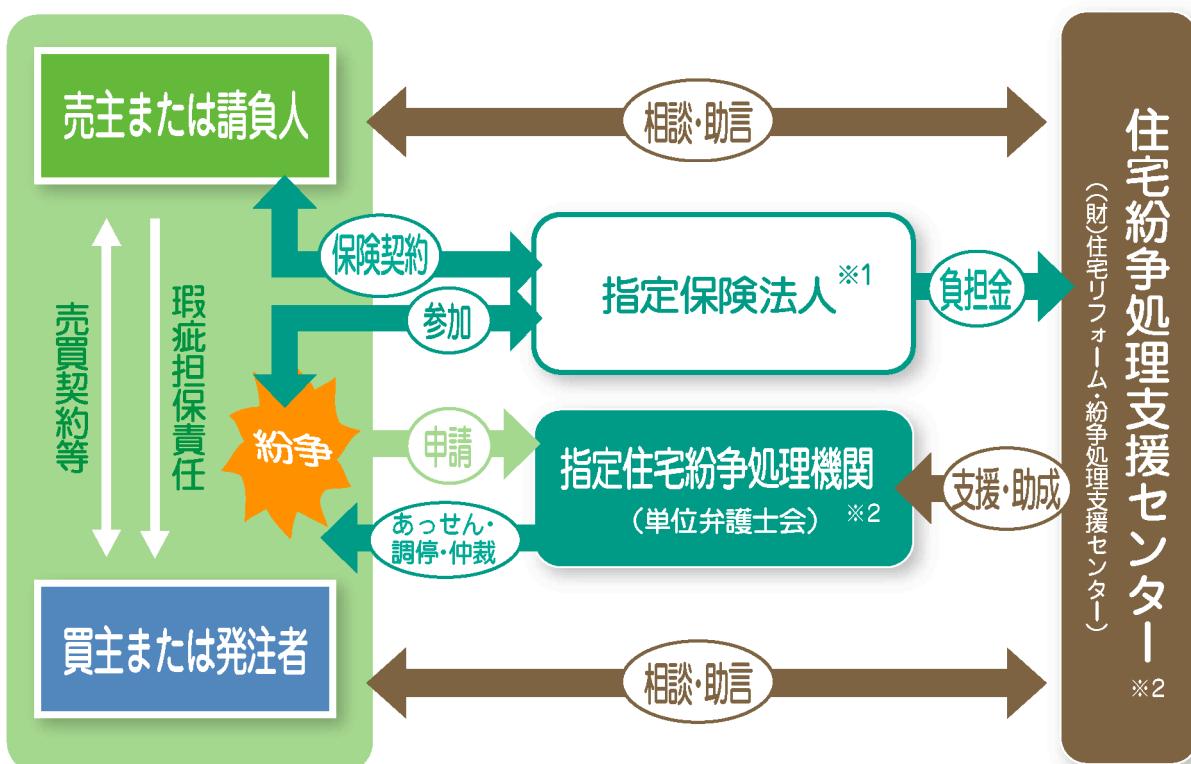
【あっせん】①事が進展するよう、人ととの間をとりもつこと。世話を周旋。②[法]労働法上、労働争議調整の一方法。労働関係調整法および国営企業労働関係法などにより労働委員会の会長が指名した斡旋員が争議当事者双方の間を仲介をし、争議解決に貢献すること。

【調停】①当事者双方の間に第三者が介入して争いをやめさせること。仲裁。②[法]裁判所その他の公けの機関が中に立って、当事者の互讓により紛争を円満に和解させること。仲裁と異なり、解決案は当事者の承諾をまって効力を生ずる。

【仲裁】①争いの間に入り、双方を和解させること。仲直りの取り持ち。法的には、当事者をただちに拘束する点が、当事者の承諾を待つて拘束する調停と異なる。

（広辞苑第五版）

②紛争処理体制の概念図



※ 1: 住宅瑕疵担保履行法に基づく指定
※ 2: 住宅品質確保法に基づく指定

利用者の費用負担はいくらぐらい?

紛争処理のために申請者または相手方が負担する費用は原則として申請手数料のみの予定です。現在、住宅性能表示制度における住宅紛争審査会への申請手数料が1万円ですので、これと同程度となる見込みです。それ以外の費用(紛争処理委員への謝金、通常の鑑定・現地調査費用)は原則としてかかるない予定です。つまり、制度全体で運営費を支えますので、当事者は1万円程度の負担で、専門家による紛争処理を受けられることになります。