

第12章

住宅瑕疵担保履行法

第1節 住宅瑕疵担保履行法とは

第1条(目的)

この法律は、国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、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履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び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について定めることにより、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。)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。

正式の法律名は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」といい、ここでは「住宅瑕疵担保履行法」と略した名称をタイトルとしました。なお、宅建業法65条1項では「履行確保法」としてあるので、前の章までは履行確保法としています。

住宅瑕疵担保履行法1条中にある通り「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は、「住宅品質確保法」としました。

第2条(定義)

第1項 この法律において「住宅」とは住宅品質確保法第2条第1項に規定する住宅をいい、「新築住宅」とは同条第2項に規定する新築住宅をいう。

第2項 この法律において「建設業者」とは、建設業法第2条第3項に規定する建設業者をいう。

第3項 この法律において「宅地建物取引業者」とは、宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいい、信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項の認可を受けた金融機関であって、宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業を営むもの(第12条第1項において「信託会社等」という。)を含むものとする。

第4項 この法律において「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法第94条第1項<住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例>又は第95条第1項<新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例>の規定による担保の責任をいう。

第5項 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。

一～六 (略)

第6項 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。

一～六 (略)

住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分(人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。) (2①)

新築住宅 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(建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。) (2①)

特定住宅瑕疵担保責任 売主が買主^{*1}に引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分^{*2}等の隠れた瑕疵について、契約の解除、瑕疵修補または損害賠償の請求の売主が負う責任 (2④, 住宅品質確保法 95①)

住宅品質確保法 第95条 (新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)

第1項 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分^{*2}等の隠れた瑕疵について、(以下略)

第2項 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

第3項 (略)

第2節 資力確保義務

§1. 住宅販売瑕疵担保責任保険契約

買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため宅地建物取引業者は、次のいずれかをしなければなりません(11②カッコ書)。

- 住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付する。
- 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、書面を交付して説明する(15)。

住宅販売瑕疵担保責任保険契約とは、次の要件に適合する保険契約をいいます(2⑥)。

(1) 売主である宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約するものであること。

(2) その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を受受するものであること。

- ① 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に隠れた瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該宅地建物取引業者の損害をてん補すること。

*1 宅地建物取引業者であるものを除く。第19条第2号を除き、以下同じ。(2⑥一ロ)

*2 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若しくは衝撃を支えるものとする。(住宅品質確保法施行令5)

② 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に隠れた瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主*1の請求に基づき、その隠れた瑕疵によって生じた当該買主の損害をてん補すること。

(3) (2)①②の損害をてん補するための保険金額が2,000万円以上であること。

(4) 新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であること。

(5) 国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。

(6) 以上のほか、その内容が(2)①に規定する宅地建物取引業者及び(2)②に規定する買主の利益の保護のため必要なものとして国土交通省令で定める基準に適合すること。

施行規則 第2条 (住宅販売瑕疵担保責任保険契約の内容の基準)

法第2条第6項第6号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一～三 (略)

■ 2011 - 45 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

§ 2. 住宅販売瑕疵担保保証金の供託

第11条 (住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

第1項 宅地建物取引業者は、各基準日*3において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主*1に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

第2項 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、(中略) 販売新築住宅の合計戸数を基礎として、(中略) 政令で定めるところにより算定する額(第13条において「基準額」という。)以上の額とする。

第3項 前項の販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積*4以下のものは、その2戸をもって1戸とする。

第4項～第6項 (略)

第12条 (住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

第1項 前条第1項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び同条第2項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事(信託会社等にあつては、国土交通大臣。次条において同じ。)に届け出なければならない。

第2項 (略)

*3 毎年3月31日及び9月30日をいう。以下同じ。(3①)

*4 55 m²(施行令5)

施行規則 第16条 (住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

第1項 法第12条第1項の規定による届出は、**基準日から3週間以内**に、別記第7号様式による届出書により行うものとする。

第2項、第3項 (略)

第13条 (自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限)

第11条第1項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第1項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して**50日を経過した日以後**においては、**新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない**。ただし、(以下略)

第15条 (宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明)

供託宅地建物取引業者は、**自ら売主となる新築住宅の買主**に対し、当該新築住宅の**売買契約を締結するまでに**、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている**供託所の所在地**その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し 国土交通省令 で定める事項について、これらの事項を記載した**書面を交付**して説明しなければならない。

施行規則 第21条 (住宅販売瑕疵担保保証金に関する説明事項)

法第15条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている**供託所の表示**
- 二 (略)

■ 2014 - 45 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2013 - 45 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2012 - 45 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2010 - 45 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

解答

2011 - 45 “3”

2014 - 45 “4”

2013 - 45 “4”

2012 - 45 “2”

2010 - 45 “4”