

『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) の公布

国土交通省
住宅局 住宅生産課

住宅瑕疵担保法成立

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(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又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、供託又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。

法律制定の背景

平成 17 年 11 月、いわゆる構造計算書偽装問題が発生しました。姉齒元建築士が関わった複数のマンションについて、構造計算書が偽装され、建築基準法で定められた耐震基準等を大きく下回ることが判明しました。その結果、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、さらに、売主等が倒産したマンションの住民は、自らの負担等により行うこととなりました。

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「住宅品確法」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、10 年間の瑕疵担保

図 1 構造計算書偽装問題等で明らかになった課題とそれに対する対応



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、今回の問題のように、業者が倒産した場合など、売主等に十分な資力が無く、瑕疵担保責任を履行できない場合、瑕疵の修補がなされず、住宅の所有者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。

構造計算書偽装問題を受け、昨年の通常国会では、建築基準法を改正し建築確認・検査の厳格化、建築士等に対する罰則の強化を行い、また同じ年の臨時国会において、建築士法を改正し、一定の建築物について構造設計一級建築士等による構造設計等の法適合チェックの義務付け、一定の建築物の設計等について一括再委託の禁止等の措置を行いました。

そして今回、残された最後の課題ともいえる新築住宅の購入者等の利益の保護を図るため、本法律が制定されました。(図 1)

法律制定の経緯

本法律の検討に当たっては、平成 18 年 4 月に国土交通大臣の私的諮問機関である「瑕疵担保責任保険研究会(座長 松本光平明海大学名誉教授)」が設置され、新築住宅の売主等に課せられた瑕疵担保責任履行の実効を確保するための具体的な仕組みについて技術的な検討がなされました。



図2 社会資本整備審議会建築分科会

「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について 答申」
(平成18年8月31日)(抜粋)

4. 建築物の安全性確保のために講ずべき施策

(2) 新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行のための資力確保措置

新築住宅の売主等が瑕疵担保責任履行の実効を確保するために住宅の売主等に必要とされる相応の資力の確保に関して、保険や、供託、信託等の仕組みについて、具体的な制度設計の検討を進めるべきである。その際、これらの仕組みが円滑に運営されるための環境整備や、故意・重過失に起因する瑕疵による損害への対応、紛争処理体制の整備など、消費者保護のための仕組みを構築する必要がある。

保険機能を活用する場合、既存の住宅瑕疵に係る保険に比べ、質、量ともにリスクが異なるなど、制度運営主体が過大な負担を負うことも想定されることを踏まえ、さらに制度の検討を進めるべきである。

こうした検討を行った上で、瑕疵担保責任履行の実効を確保するための相応の資力確保措置を新築住宅の売主等に対し義務付けるべきである。

さらに、社会資本整備審議会基本制度部会等において議論が行われ、平成18年8月に「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について(答申)」(図2)がとりまとめられ、これらを踏まえ、政府内で検討が行われてきました。

資力確保措置の義務付け

本法律によって売主等に対して義務付けられる資力確保措置は、その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す。

具体的には、供託・保険いずれかの措置により、新築住宅の売主等はその負う瑕疵担保責任に応じて必要な資力確保措置を講じなければならないとされています。

また本法律により資力確保措置を講ずる必要があるのは、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おります。

従って、例えば、建設業者と宅地建物取引業者との請負契約、宅地建物取引業者間の売買契約の場合

は、本法律における資力確保の義務付けの対象外となります。(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。)

なお、資力確保の方法については、対象となる全ての住宅について、供託のみ、あるいは保険のみを用いることももちろん可能ですが、例えば、半数は保険に加入し、残りの半数を供託で対応するというようなことも可能です。

供託制度

供託制度は、売主等が供給した新築住宅に瑕疵のあることが判明した場合、売主等が自らの責任として修補することを原則とし、仮に売主等が倒産等により瑕疵修補が困難な場合に、補修に要する費用等が確保できるよう、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

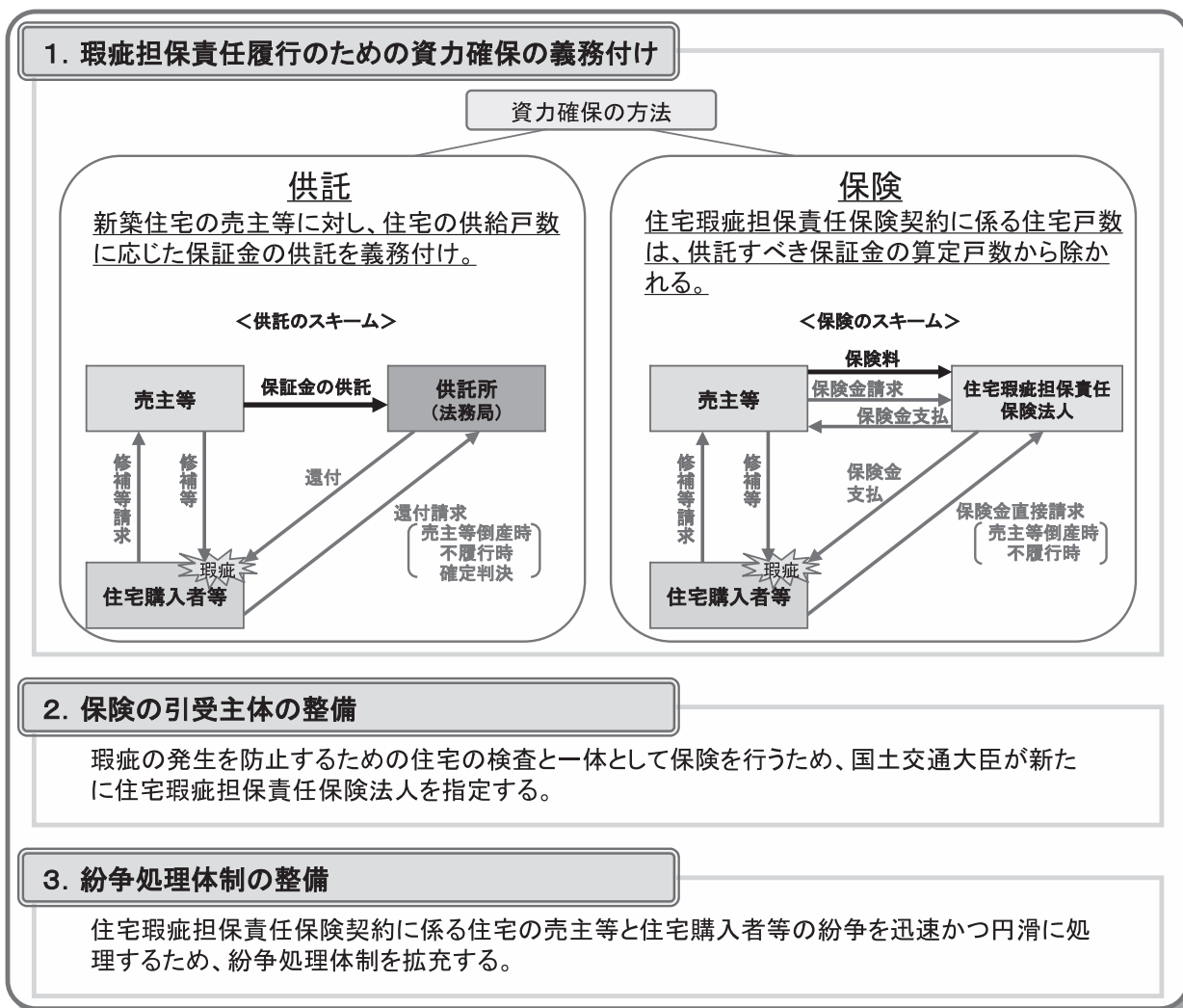
算定された一定額の現金や有価証券等を法務局等の供託所に預けおく制度です。

供託金の額については、大まかな範囲は法律の別表で示されており、具体的には政令において定めることとしていますが、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ております。

また、買主等が供託金からの還付を受けることができるのは、その有する損害賠償請求権について、確定判決等の債務名義を取得したときや売主等と合意した旨が記載された公正証書を作成した時、あるいは売主等が倒産した場合等で国土交通大臣の確認を受けた時です。

なお、売主等は、供託金について、基準日(毎年3月31日及び9月30日)においてその基準額を超えることとなった時は、その超過額を取り戻すことができるとしてあります。

図 3 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 5 月 30 日法律第 66 号)



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その特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、このように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の実施を行える法人を、国土交通大臣が保険法人として指定することとしています。

保険法人は、本法律による保険業務を長期的・安定的に扱っていくべき法人であり、

- ①保険契約の引受けの前提となる現場検査の能力の有無
- ②保険業務の的確な実施に必要な財産的基礎の有無
- ③役員等の構成に係る公正な保険業務の実施への支障の有無

などの観点から、厳格な審査を行った上で指定を行っていくこととしています。

紛争処理体制の整備

本法律により、住宅品確法 第66条第2項に基づく指定住宅紛争処理機関（以下「紛争処理機関」という。）について、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、調停及び仲裁の業務を行うこととなります。

また、紛争処理のバックアップ体制については、現在、住宅品確法 第82条に規定する住宅紛争処理支援センター（以下「支援センター」という。）が、紛争処理機関が行う紛争処理の業務の支援を行う機関として指定されていますが、本法律により支援センターの業務を拡大し、紛争処理機関に対し、

- ①保険契約に係る新築住宅の紛争処理の業務の実施に要する費用の助成
- ②保険契約に係る新築住宅の紛争処理に関する情報、資料の収集、整理、提供

等の業務を行うこととしており、迅速かつ適正な紛争処理体制の十分な整備が可能となるよう支援していくこととしています。

法律の施行について

保険法人の指定及び紛争処理に関する規定については、法律の公布から1年以内に施行され、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月以内に施行されることとされています。このため、売主等は、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、当該施行日から10年を経過するまでは、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、保険により資力確保を行う場合、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。

このため、工期の延長や売れ残りにより、引渡しに資力確保の義務付け開始の日以降となる可能性があるような住宅については、あらかじめ保険に申し込んでおくなど注意が必要です。

※「新築住宅」とは住宅品確法第2条第2項（下記参照）に規定する新築住宅をいう。

この法律において「新築住宅」とは、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の無いもの（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。）をいう。

