

# 住宅瑕疵担保履行法～第13章

平成22年制定

- 履行確保等の措置の概要
- 民法・宅建業法・住宅品質確保法との関連性

# 1. 制度の趣旨

宅建業者は、住宅品質確保法に基づいて、

- ・分譲した新築住宅の主要構造部分等の瑕疵につき、10年間の瑕疵担保責任を負う

しかし、業者が倒産した場合など、この法律だけでは十分に消費者を救済することは困難



こうした欠陥住宅の被害者を救済する目的の法律を創った

～これが“**住宅瑕疵担保履行法**”（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）

**※要は宅建業者に対して、瑕疵担保責任を履行するための  
資力確保の措置が義務付けられた**

## 2. 用語の定義

1.住宅

2.新築住宅

3.特定住宅瑕疵担保責任

- ・新築住宅の売主が買主に対して、引渡しの日から10年間負う責任
- ・住宅の構造耐力上主要な部分、または雨水の侵入の恐れのある部分

これらの隠れた瑕疵について、

1) 契約解除

2) 損害賠償請求

3) 瑕疵補修に応じること

を内容としている

～この瑕疵担保責任の規定に反する、買主に不利な特約は無効  
担保責任の存続期間を特約で20年まで延長可能

### 3. 履行確保等の措置

業者は、自ら売主となって業者でない買主との間で、新築住宅の売買契約を締結する場合、特定住宅瑕疵担保責任の履行を確保するための措置を講ずることが義務付けられる。

履行確保の措置その①: 保証金の供託

その②: 保険契約の締結

その③: ①・②の併用

#### 1. 保証金の供託

- ・ 毎年の各基準日において、その基準日前10年間に引渡した新築住宅の戸数に応じた額の保証金を供託しなければならない。(高額です)
- ・ 消費者は一定の場合に保証金に対しての還付請求ができる。

## 2. 保険契約の締結

- ・業者は損失を保険金として受領できる。
- ・一定の場合には消費者が直接請求して保険金を受領できる。

## 4. 履行確保等の措置を行った旨の届出

～業者は各基準日から3週間以内に、保証金の供託及び保険契約の締結の状況について、免許権者に届出なければならない。

～この届出を怠った時は、業者は基準日の翌日から50日を経過した日以後において、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することはできなくなる。

## 5. 供託所の所在地等の説明

～瑕疵担保保証金の供託を行った業者は、自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結するまでの間に、供託所の所在地及びその他当該保証金に関して国交省令で定められた事項について、**書面を交付して説明**しなければならない。

## 6. 他の制度との関係

**特約が自由な民法の一般原則**に対して、**宅建業法の「8種制限」**は、**買主に不利な特約を原則無効**としている。

また、**住宅品質確保法**は、**重大な欠陥**について**10年間の責任を強制的に適用**し、**住宅瑕疵担保履行法**はその**責任の実質的な履行を確保**するために創られた法律だということを理解すれば良い。

宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を  
参照して作成しています。

