

第14章 住宅瑕疵担保履行法

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)という法律があり、この法律には「**新築住宅**の売主は10年間、瑕疵担保責任を負わなければならない」というルールがあります。

しかし、品確法にこのように定まっているからと言って、担保責任を負うべき業者が倒産などして「お金」がない場合は、担保責任が果たせず、買主は泣き寝入りすることになってしまいます。

こういった事態を防ぐため、つまり品確法に定めてある**担保責任を業者に果たしてもらうため**、住宅瑕疵担保履行法という法律を定めて、売主(業者)は「もしもの時のために**お金を確保しておいてね**」という資力確保義務を課しました。

住宅瑕疵担保履行法は、正式名称を「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」といいます

1節 資力確保措置が義務付けられる条件

宅建業者が**自ら売主**となり、業者でない買主に**新築住宅**を売る場合で、その新築住宅に、**構造耐力上主要な部分**または**雨水の侵入を防止する部分**の瑕疵があった場合、**引き渡しの日から10年間**、宅建業者(売主)は**担保責任を負わなければいけません**。

「**新築住宅**」とは新たに建築された住宅で、人の居住の用に供されたことがないもの。ただし、建設工事完了の日から1年を経過したら、未使用であっても新築住宅とは言わない。

業者が担保責任を負う場合になった際、カネがなければ責任が果たせません。よって、売主である宅建業者に資力確保措置が義務付けられているというワケです。

これも、売主(業者)⇒買主(素人)の話なので、**買主が業者**の場合は**適用なし**です。また、**売主**の業者だけが適用対象なので、**媒介・代理**をするときも資力確保措置は関係ありません。

2節 資力確保措置の方法

では、業者はどういった方法で資力を確保するのでしょうか。

- ① 保証金の供託
- ② 保険への加入

の2パターンがあります。

1 保証金の供託

業者があらかじめ**保証金**(住宅販売瑕疵担保保証金の略)を供託所に供託することで、万が一、新築住宅に瑕疵があった場合は、買主は供託所に行って、保証金から還付を受けることで泣き寝入りを回避できます。

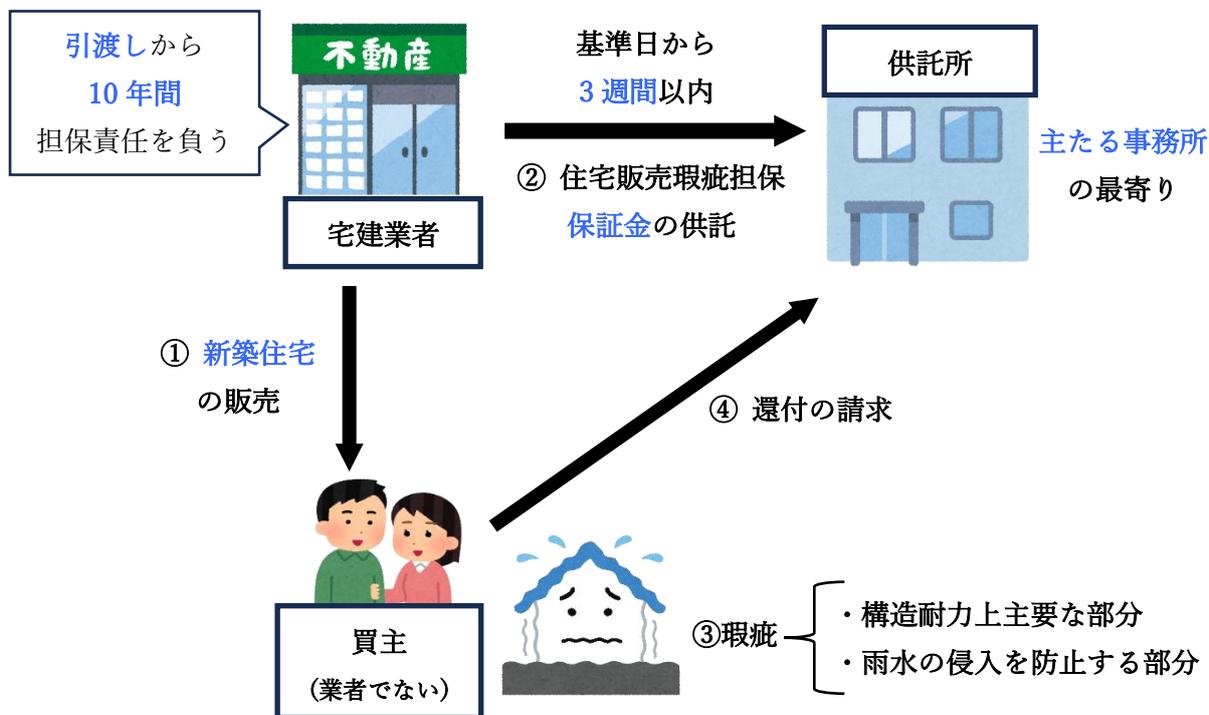
【保証金の供託方法】

宅建業者は毎年、基準日(3月31日)から3週間を経過する日までの間に、基準日前10年間に引渡した**新築住宅**について、**保証金**を供託していなければならない。

- 供託先：主たる事務所の最寄りの供託所
- 供託額：基準日前10年間に引き渡した新築住宅の**合計戸数**をもとに算出。
(新築住宅の床面積が55㎡以下の時は、2戸をもって1戸と数えます)
- 供託物：**金銭・有価証券**(評価額も営業保証金と同じ)

大きな流れは以下の通りです。(営業保証金の制度と非常に似てます)

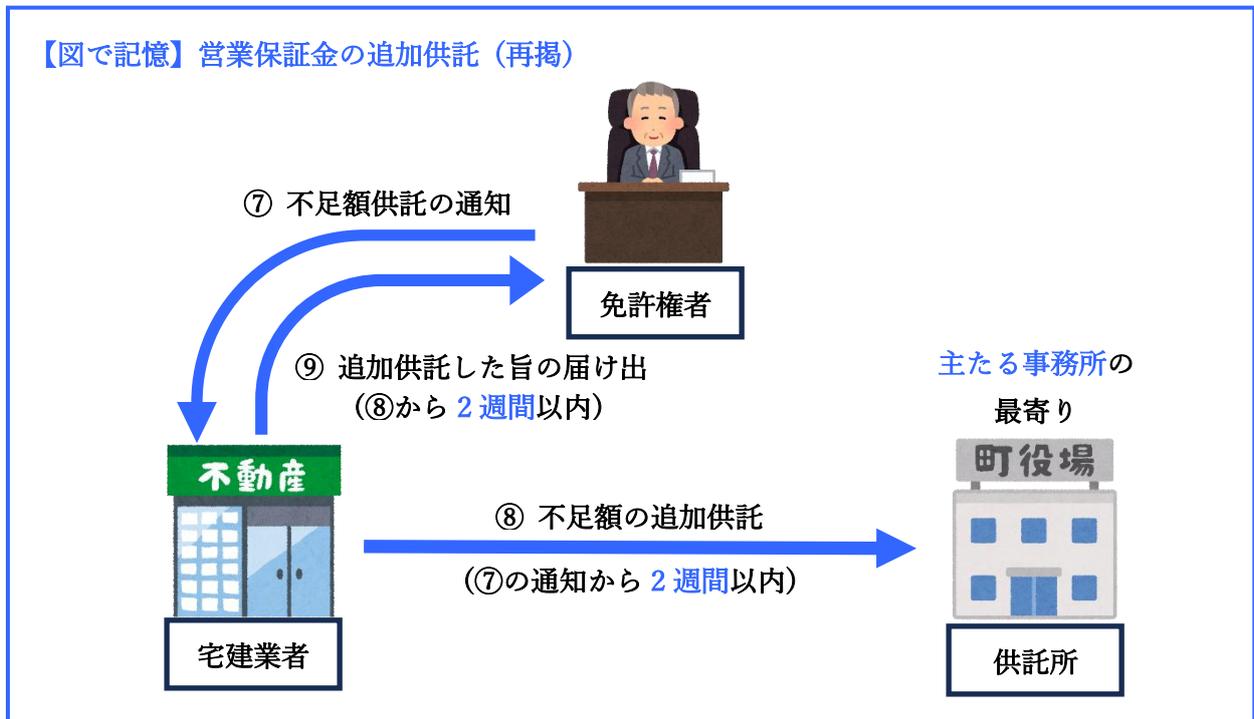
【図で記憶】 住宅販売瑕疵担保保証金の供託



買主が供託所から還付を受けた後は、供託所に預けている保証金が不足することになります。その場合、免許権者から「還付があった旨の通知」を受けた日から**2週間**以内に、宅建業者は、供託所に**不足額を供託**しなければいけません。

併せて、宅建業者は不足分を供託した後**2週間**以内に、

「追加供託したよ」と**免許権者に届出**をしなければいけません。(流れは営業保証金制度と全く同じ)



2 保険への加入

万一、瑕疵担保責任が発生した場合、

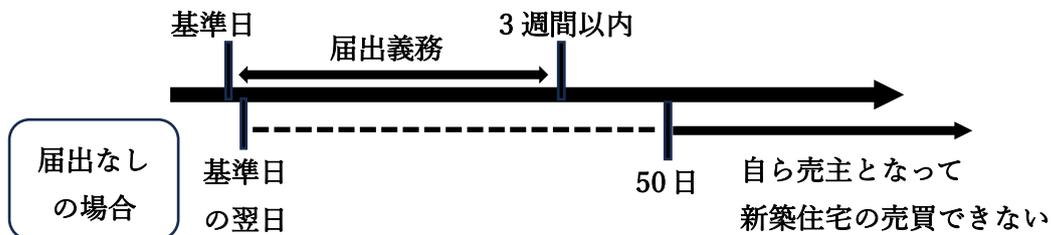
それに対して保険金が下りるような保険に業者が加入していれば、買主からしても安心です。

業者は以下の条件に当てはまる**住宅販売瑕疵担保責任保険**に加入します。

- ・業者が加入する保険なので、**保険料は売主である宅建業者が支払う**ものであること
- ・宅建業者が瑕疵担保責任を履行したことで生じた損害を補填するものであること
- ・損害を補填するための**保険金額が2000万以上**であること
- ・保険契約の有効期間は、新築住宅の**引渡しから10年以上**であること
- ・国土交通大臣の承認がなければ、保険契約の変更・解除ができないこと

3 資力確保措置の状況に関する届出

宅建業者は年に1回、**基準日**(3月31日)から**3週間以内**(4月21日)に**保証金の供託**及び**保険契約の締結の状況**を**免許権者に届出**なければなりません。
 なお、この届出をしなければ、**基準日の翌日**から**50日**経過後に、ペナルティとし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ができなくなります。



4 供託所の所在地等の説明

新築住宅の売主である宅建業者が保証金(住宅販売瑕疵担保保証金)の供託をしている場合、**売買契約を締結するまでに**、業者でない買主に対して、供託所の名称・所在地等について**書面を交付**して**説明**しなければなりません。
 (このとき、買主の承諾があれば電磁的方法でもOKです)

また、宅建業者が住宅販売瑕疵担保責任保険に入っている場合、ちゃんと保険に加入しているよということを買主に示すため、その保険契約の**保険証券**またはこれに代わる書面を**買主に交付**しなければなりません。