

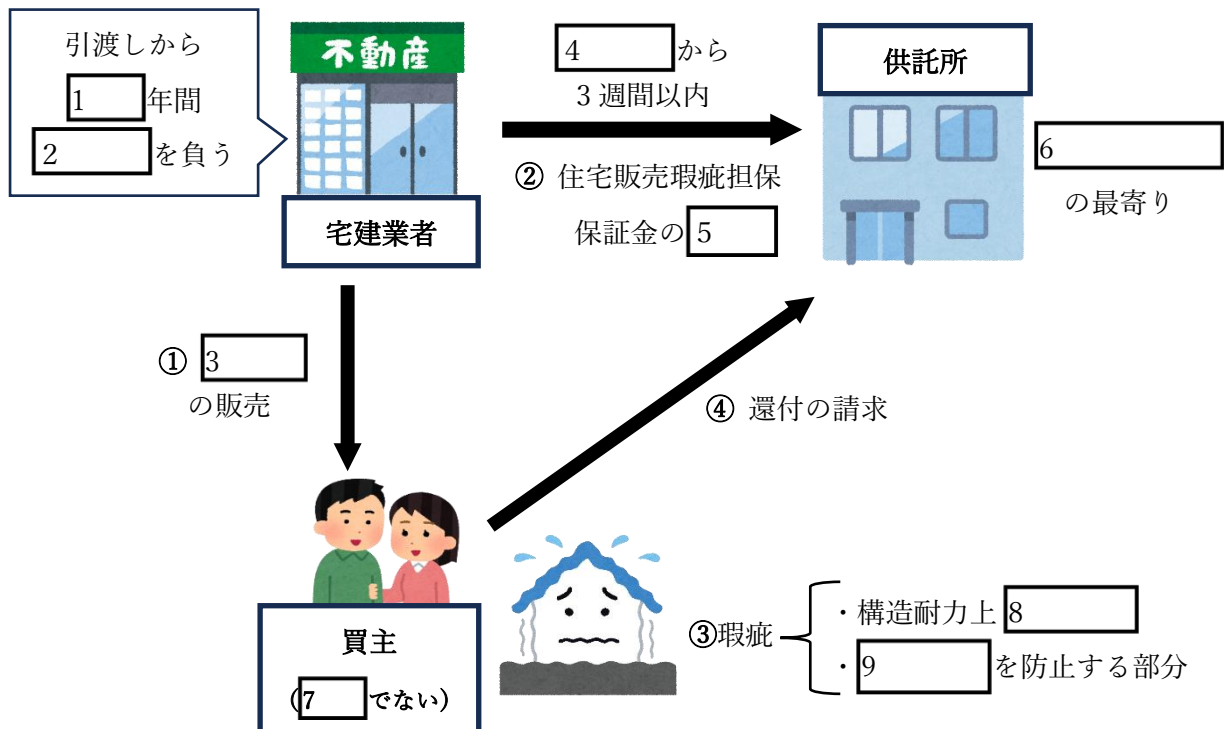
第14章 住宅瑕疵担保履行法

1節 資力確保措置が義務付けられる条件

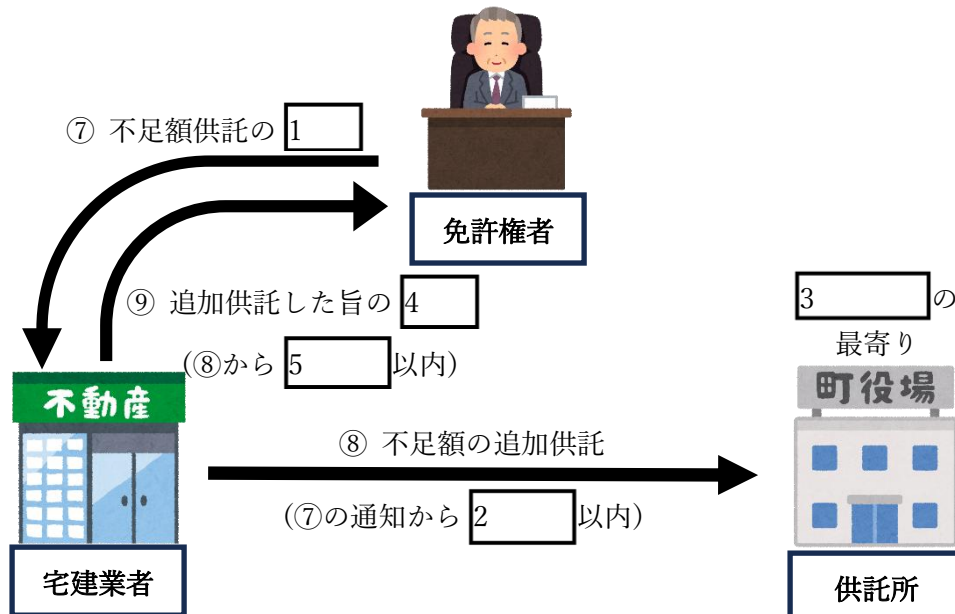
宅建業者が1 となり、業者でない買主に2 を売る場合、その新築住宅に、構造耐力上3 または4 を防止する部分の瑕疵があった場合、5 の日から10年間、宅建業者(売主)は担保責任を負わなければならない。

2節 資力確保措置の方法

問1. 住宅販売瑕疵担保保証金の供託について、以下の空欄を埋めよ。



問2. 業者でない買主が供託所から保証金還付を受けた後の手続きについて、以下の空欄を埋めよ。

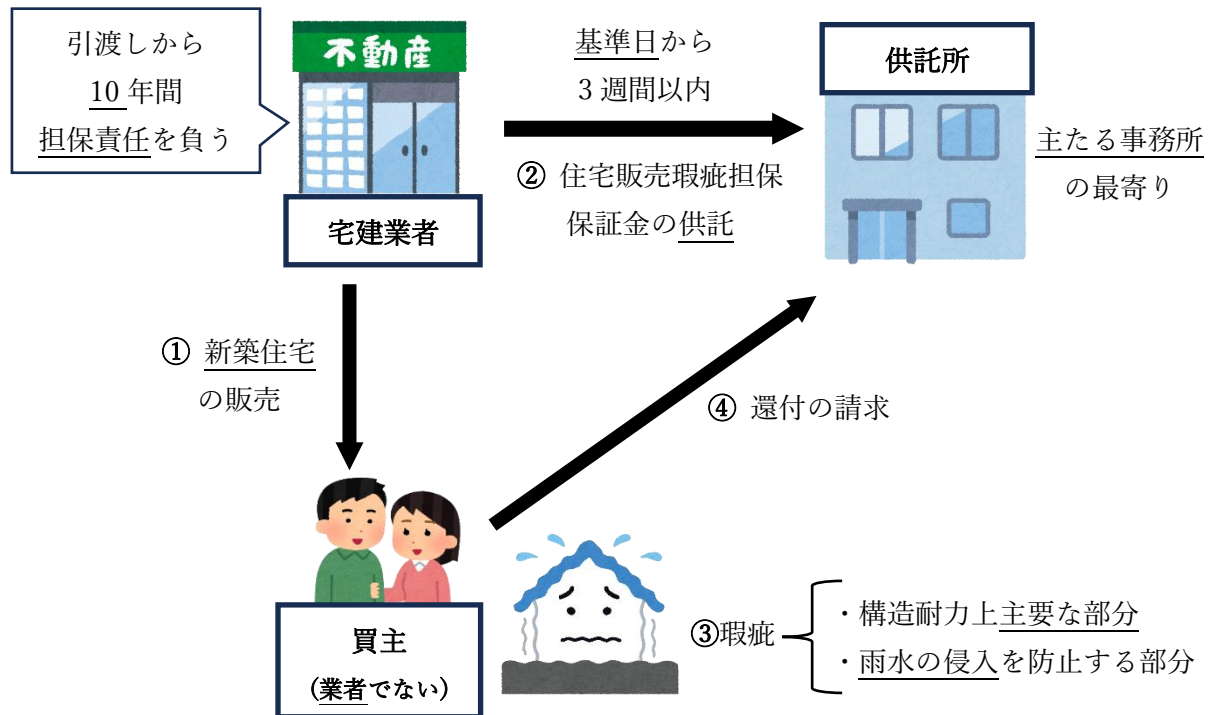


【答え】 1 節 資力確保措置が義務付けられる条件

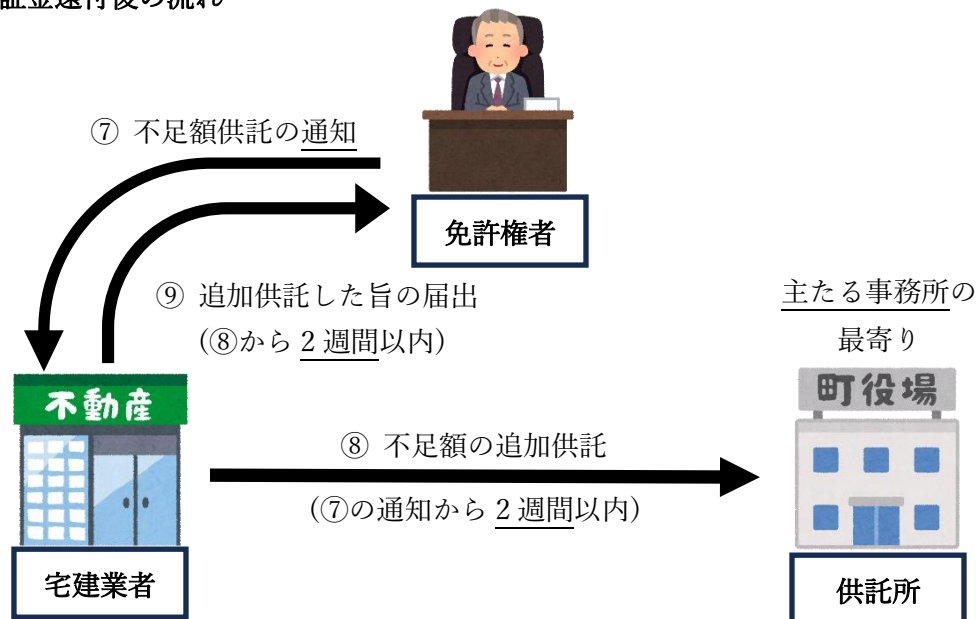
宅建業者が自ら売主となり、業者でない買主に新築住宅を売る場合、その新築住宅に、構造耐力上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分の瑕疵があった場合、引き渡しの日から 10 年間、宅建業者(売主)は担保責任を負わなければならない。

【答え】 2 節 資力確保措置の方法

解答 1. 住宅販売瑕疵担保保証金の供託



解答 2. 保証金還付後の流れ



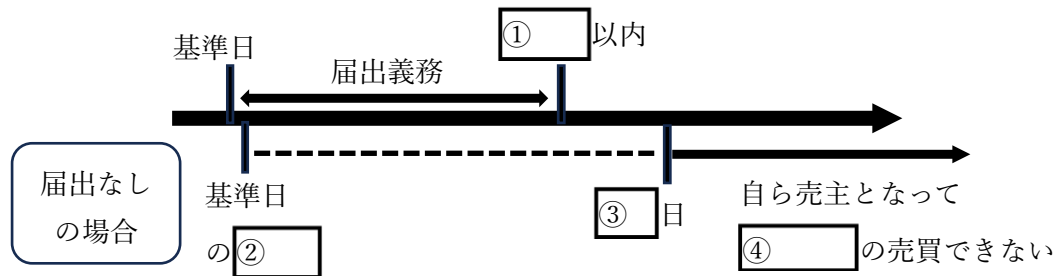
【思い出す】 上記の解答を見ずに以下の内容を説明してみよう。

1. 住宅販売瑕疵担保保証金の供託について手続きの流れを説明せよ。
2. 保証金の還付後の流れを説明せよ。

問 3. 住宅販売瑕疵担保責任保険の要件について、以下の空欄を埋めよ。

- ・ 業者が加入する保険なので、保険料は①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②万以上であること
- ・ 保険契約の有効期間は、新築住宅の③から④年以上であること
- ・ 国土交通大臣の⑤がなければ、保険契約の変更・解除ができないこと

問 4. 資力確保措置の状況に関する届出について、以下の空欄を埋めよ。



問 5. 供託所の所在地等の説明について、以下の空欄を埋めよ。

新築住宅の売主である宅建業者が保証金の供託をしている場合、

①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②して説明しなければならない。

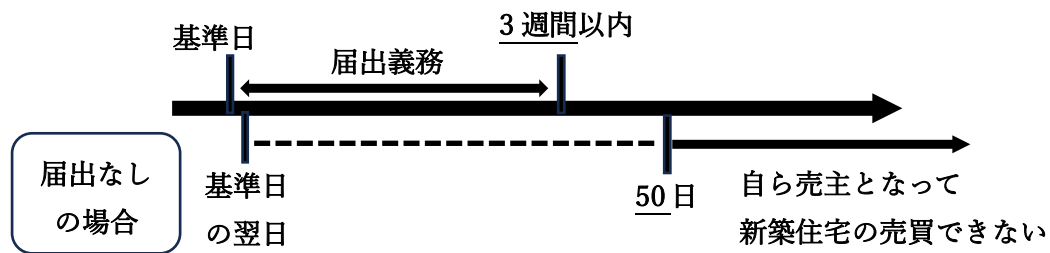
また、宅建業者が住宅販売瑕疵担保責任保険に入っている場合、

その保険契約の③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。

解答 3. 住宅販売瑕疵担保責任保険の要件

- ・ 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

解答 4. 資力確保措置の状況に関する届出



解答 5. 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らない。

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、
 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。