

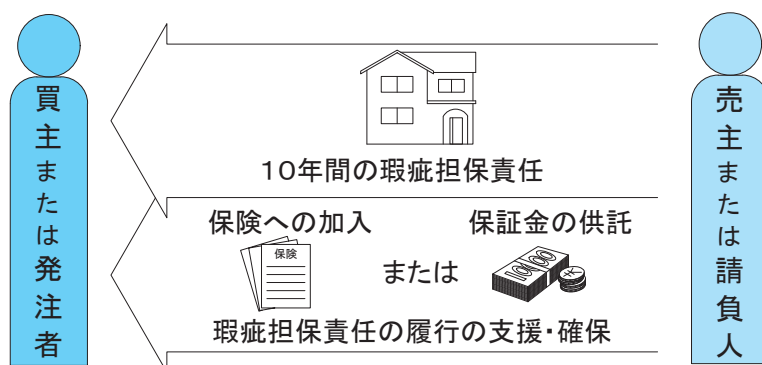
7 参考資料(関連法規)

6)「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の概要

①特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)とは

新築住宅については既に2000(平成12)年4月施行の「住宅品質確保法」(住宅の品質確保の促進等に関する法律)に基づき、売主および請負人に対し、10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。ところが、2005(平成17)年11月に構造計算書偽造問題が発覚すると、こうした法制度だけでは消費者保護として不十分であり、売主や請負人の財務状況によっては義務化された責任が果たされない場合もあることが明らかになりました。そこで、国土交通省では対応策を講ずるべく検討を開始し、建築確認・検査の精度、建築士制度の見直しとともに、住宅の売主などの瑕疵担保責任履行のための措置の充実・強化についても審議され、法整備が行われました。

2006(平成18)年以降、構造計算書偽造問題などに係わる法改正が多数施行されていますが、なかでも義務付けられている売主や請負人の瑕疵担保責任をいかに実現するかが大きな課題でした。実際に瑕疵担保責任として補修などを行うためには、売主や請負人にそのための資力が必要です。そこで、住宅品質確保法で定められた10年間の瑕疵担保責任の履行を実現するために裏付けとなる資力確保を義務化する法律として「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」が制定されています。



2 売主などが瑕疵担保責任を履行します

万が一、売主または請負人が倒産などにより瑕疵の補修などができなくなった場合でも、保証金の還付または保険金により、必要な費用が支払われます。

1 資力確保が義務付けに！

2009(平成21)年10月から、新築住宅の売主または請負人には、保証金の供託または保険への加入が義務付けられています。

②住宅瑕疵担保履行法の対象となる住宅

2009(平成21)年10月1日以降に引き渡される新築住宅は、戸建、マンション、賃貸まで、すべてが対象となります。

同法の対象となるのは、建築物のうち「住宅」だけです。「住宅」とは、住宅品質確保法でいう、「人の居住の用に供する家屋または家屋の部分」をさします。したがって、戸建住宅や分譲マンションはもちろん、賃貸住宅も対象となります。一方、事務所・倉庫・物置・車庫は「住宅」ではないため、対象となりません。



対象

<新築の定義>

- 住宅品質確保法第2条第2項に規定する「新築住宅」
- ・建設工事完了の日から起算して1年以内のもの
- ・人の居住の用に供したことの無いもの

<住宅の定義>

- 住宅品質確保法第2条第1項に規定する「住宅」
- ・人の居住の用に供する家屋または家屋の部分(店舗併用住宅も含まれる)



対象外

- ・竣工後、1年を経過した住宅
- ・一旦、居住後に転売された住宅
- ・住宅ではない建物(倉庫・物置・車庫など)