

# 住宅瑕疵担保履行法の概要

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

**新築住宅**：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。  
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

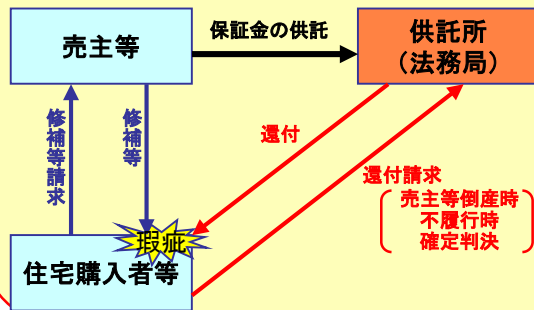
## 構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

### 1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

**供託**  
新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

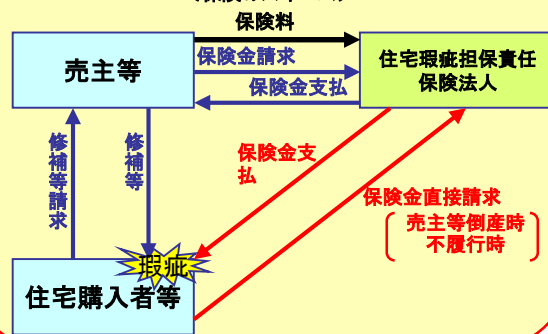
<供託のスキーム>



**保険**

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

<保険のスキーム>



### 2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

### 3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

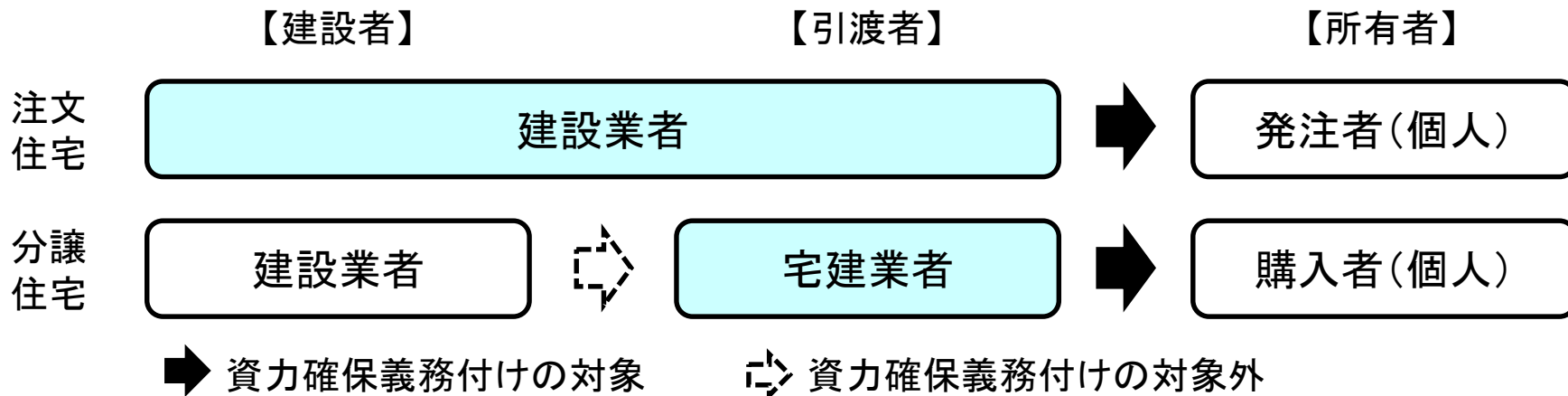
新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保



住宅取得者の利益の保護

# 資力確保義務付けの対象となる住宅

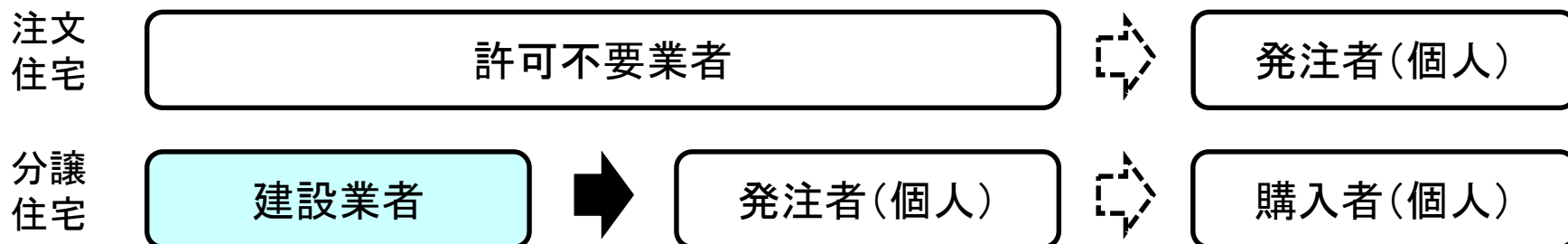
- 住宅瑕疵担保履行法で資力確保義務付けの対象となる住宅は、新築住宅のうち、請負人が建設業者である場合又は売主が宅地建物取引業者である場合。
- 消費者保護の観点から特に資力確保の必要性が高い、宅建業者以外との契約が対象。



※ 許可不要業者が新築住宅の建設工事を請け負った場合や宅地建物取引業者ではない個人等が新築住宅の売主となる場合は、資力確保義務付けの対象外。

(民法上の瑕疵担保責任を負うため、後述する2号保険に任意加入するなどして資力を確保。)

※ また、建設業者が宅地建物取引業者から建設工事を請け負う場合や宅地建物取引業者が別の宅地建物取引業者に新築住宅を売却する場合は対象外。

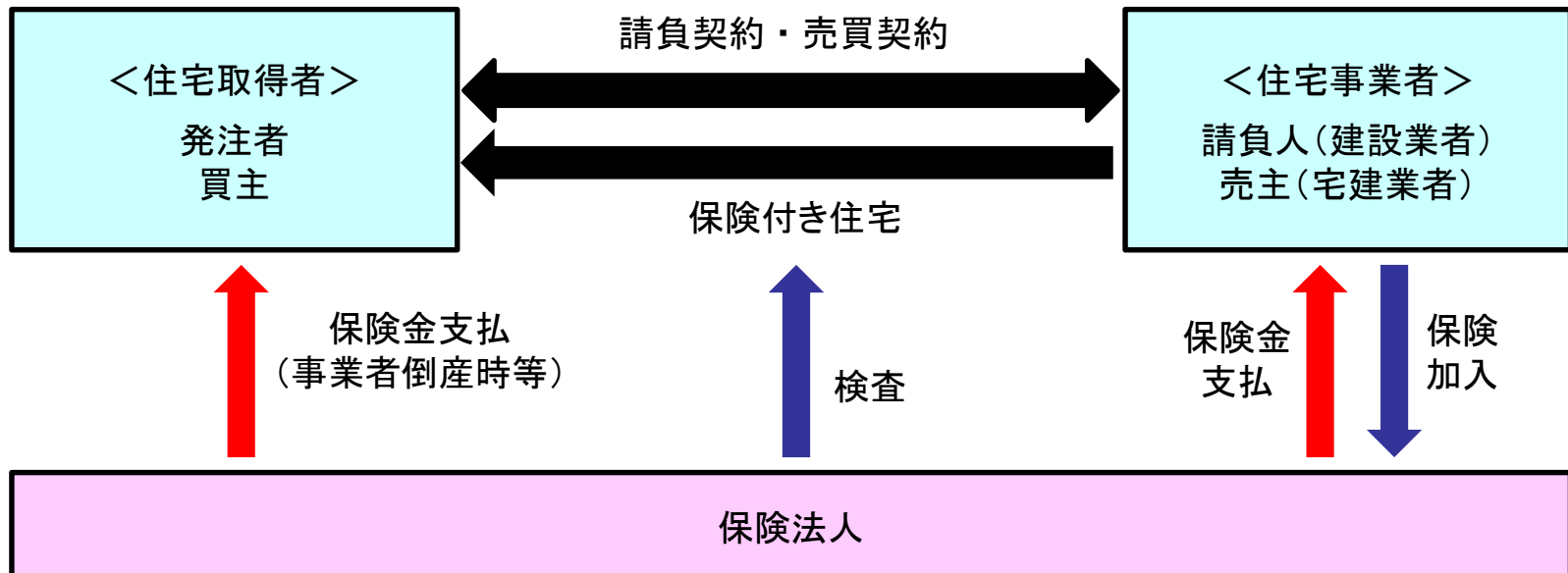


# 住宅瑕疵担保責任保険(新築住宅に係る1号保険)の概要 国土交通省

- 新築住宅に係る1号保険※は、保険期間を10年(住宅瑕疵担保責任期間と同一)とし、「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る修補費用等を補償。
- 住宅事業者の故意・重過失による損害は免責(事業者が倒産等している場合を除く。)
- 保険金支払の際、事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき直接保険金を支払。

※住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に基づく保険をいう。以下同様とする。

- 保険金の支払対象:①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
※住宅品質確保法に基づき10年間の瑕疵担保責任を負担することが義務付けられている「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る瑕疵が発見された場合の修補費用
- 保険期間:10年
- 免責金額:10万円
- 填補率:住宅事業者(請負人・売主)へは80%、住宅取得者(発注者・買主)へは100%(事業者倒産時等)
- 保険料等:個々の保険法人が設定(戸建て住宅で7~8万円程度)
- 保険金額:2,000万円(オプションで2,000万円超あり)



# 保険引受時の現場検査

- 1号保険の加入に当たっては、住宅事業者のモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図る観点から、工事中に保険法人による現場検査を受けることが必要。
- 1号保険に加入するためには、保険法人が定める設計施工基準を満たすことが必要。

<3階建て以下の住宅>

<4階建て以上の住宅>

