

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案要綱

第一 総則

一 目的

この法律は、国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵^{かし}の発生^かの防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があつた場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、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、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等について定めることにより、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」という。）と相まって、住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とすること。

（第一条関係）

二 定義

1 この法律において「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法第九十四条第一項又は第九十五条第一項の規定による担保の責任をいうものとする。

2 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、建設業者が保険料を支払うことを約するものであること、住宅を新築する建設工事の発注者が当該建設工事の請負人である建設業者から当該建設工事に係る新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたって有効であること等の要件に適合する保険契約をいうものとする。

3 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約するものであること、新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたって有効であること等の要件に適合する保険契約をいうものとする。

4 1から3までに掲げるもののほか、所要の定義を定めるものとする。

(第二条関係)

第二 住宅建設瑕疵担保保証金

一 住宅建設瑕疵担保保証金の供託等

1 建設業者は、各基準日（毎年三月三十一日及び九月三十日をいう。以下同じ。）において、当該基準日前十年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしていなければならないものとする。

2 1の住宅建設瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における1の新築住宅（当該建設業者が第四の一の住宅瑕疵担保責任保険法人（以下第二及び第三において単に「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。）と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した場合における当該住宅建設瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下一において「建設新築住宅」という。）の合計戸数の一定の区分に応じ、それぞれ一定の金額の範囲内で、建設新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額以上の額とすること。

3 2の建設新築住宅の合計戸数の算定の特例等に関し所要の規定を設けるものとする。

（第三条関係）

二 住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出等

1 一の1の新築住宅を引き渡した建設業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び一の2の住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならないものとする。

2 建設業者が1による届出をする場合の添付書類に関し所要の規定を設けるものとする。

(第四条関係)

三 住宅を新築する建設工事の請負契約の新たな締結の制限

一の1の新築住宅を引き渡した建設業者は、一の1による供託をし、かつ、二の1による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約を締結してはならないものとする。

(第五条関係)

四 住宅建設瑕疵担保保証金の還付等

1 一の1により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者（以下「供託建設業者」という。

）が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵によつて生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その損害賠償請求権に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立つて弁済を受ける権利を有するものとする。

2 1の権利を有する者は、当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき等に限り、1の権利の実行のため住宅建設瑕疵担保保証金の還付を請求することができるものとする。

（第六条関係）

五 住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託等

住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託、保管替え、取戻し等に関し所要の規定を設けるものとする。

（第七条から第九条まで関係）

六 建設業者による供託所の所在地等に関する説明

供託建設業者は、住宅を新築する建設工事の発注者に対し、当該建設工事の請負契約を締結するまでに、その住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅建設瑕疵担保保証金に関

し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならないものとする。

（第十条関係）

第三 住宅販売瑕疵担保保証金

一 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等

1 宅地建物取引業者は、各基準日において、当該基準日前十年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならないものとする。

2 1の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における1の新築住宅（当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下一において「販売新築住宅」という。）の合計戸数の一定の区分に応じ、それぞれ一定の金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額以

上の額とすること。

3 2の販売新築住宅の合計戸数の算定の特例等に関し所要の規定を設けるものとする。

(第十一条関係)

二 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等

1 一の1の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び一の2の住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならないものとする。

2 宅地建物取引業者が1による届出をする場合の添付書類に関し所要の規定を設けるものとする。

(第十二条関係)

三 自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限

一の1の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、一の1による供託をし、かつ、二の1による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに自ら売主

となる新築住宅の売買契約を締結してはならないものとする。

（第十三条関係）

四 住宅販売瑕疵担保保証金の還付等

1 一の1により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者（以下「供託宅地建物取引業者」という。）が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その損害賠償請求権に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有するものとする。

2 1の権利を有する者は、当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき等に限り、1の権利の実行のため住宅販売瑕疵担保保証金の還付を請求することができるものとする。

（第十四条関係）

五 宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明

供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証

金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならないものとする。

(第十五条関係)

六 住宅販売瑕疵担保保証金の不足額の供託等

住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託、保管替え、取戻し等に関する所要の規定は、供託宅地建物取引業者について準用するものとする。

(第十六条関係)

第四 住宅瑕疵担保責任保険法人

一 国土交通大臣は、特定住宅瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財団法人その他政令で定める法人であつて、二の業務に関し、一定の基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下第四において「保険法人」という。）として指定することができるものとする。

(第十七条関係)

二 保険法人は、住宅建設瑕疵担保責任保険契約及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下「住宅瑕疵担

保責任保険契約」という。）の引受けを行うこと、民法第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を収受する保険契約（住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。）の引受けを行うこと、他の保険法人が引き受けた住宅瑕疵担保責任保険契約に係る再保険契約の引受けを行うこと等の業務を行うものとすること。

（第十九条関係）

三 保険法人の指定の公示、業務規程、監督命令、指定の取消し等に関し所要の規定を設けるものとすること。

（第十八条及び第二十条から第三十二条まで関係）

第五 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理

一 指定住宅紛争処理機関の業務の特例

1 住宅品質確保法第六十六条第二項に規定する指定住宅紛争処理機関（以下単に「指定住宅紛争処理機関」という。）は、住宅品質確保法第六十七条第一項に規定する業務のほか、住宅瑕疵担保責任保

険契約に係る新築住宅（評価住宅を除く。）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあつせん、調停及び仲裁の業務を行うことができるものとすること。

2 指定住宅紛争処理機関が1の業務を行う場合における住宅品質確保法の適用について、所要の規定を設けるものとする。

（第三十三条関係）

二 住宅紛争処理支援センターの業務の特例

1 住宅品質確保法第八十二条第一項に規定する住宅紛争処理支援センター（2において単に「住宅紛争処理支援センター」という。）は、住宅品質確保法第八十三条第一項に規定する業務のほか、指定住宅紛争処理機関に対して一の1の業務の実施に要する費用を助成すること、一の1の紛争のあつせん、調停及び仲裁に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること、一の1の紛争のあつせん、調停及び仲裁に関する調査及び研究を行うこと等の業務を行うことができるものとする。

2 住宅紛争処理支援センターが1の業務を行う場合における住宅品質確保法の適用について、所要の

規定を設けるものとする。

(第三十四条関係)

第六 雑則

一 国及び地方公共団体は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保を通じた住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護を図るため、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならないものとする。

(第三十五条関係)

二 権限の委任、経過措置等について所要の規定を設けるものとする。

(第三十六条から第三十八条まで関係)

第七 罰則

罰則について所要の規定を設けるものとする。

(第三十九条から第四十三条まで関係)

第八 附則

一 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内で政令で定める日から施行するものとする。ただし、第二、第三等は、公布の日から起算して二年六月を超えない範囲内で政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 所要の経過措置等を定めるものとする。

（附則第二条から第五条まで関係）

三 関係法律について所要の改正を行うものとする。

（附則第六条及び第七条関係）