

# 住宅瑕疵担保履行法について

## 1. 住宅瑕疵担保履行法とは

住宅瑕疵担保履行法は、住宅品質確保法に定める新築住宅の請負人等が負う10年間の瑕疵担保責任の履行を確保するための法律です。



僕たち建設会社は何をすればいいの？

新築住宅の請負人(建設業者)が、平成21年10月1日以降に、新築住宅を引き渡す際には、「住宅瑕疵担保責任保険への加入」又は「住宅瑕疵担保保証金の供託」が必要になります。

資力確保措置の仕組み

保証金の供託

選択

保険加入

「保険」は、住宅瑕疵担保責任保険法人に保険料を支払い保険契約を締結するものです。建設会社が瑕疵の補修などを行った場合に、その要した費用に対して保険金が支払われます。万が一建設会社が倒産等により補修などができない場合には、住宅購入者に直接保険金が支払われます。



## 2. 住宅瑕疵担保責任保険法人とは

国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社のことです。  
平成21年12月1日現在6つの法人が業務を行っています。



どこに申し込めばいいの？

「住宅瑕疵担保責任保険」を引き受ける**指定保険法人**は、下記の6法人が指定されています。**事業者の皆様は、この中から自由に選択して保険契約を締結することができます。**

(株)住宅あんしん保証：保険商品名「あんしん住宅瑕疵保険」

(財)住宅保証機構：保険商品名：「まもりすまい保険」

(株)日本住宅保証検査機構：保険商品名「JIOわが家の保険」

(株)ハウスジューメン：保険商品名「住宅瑕疵担保責任保険」

ハウスプラス住宅保証(株)：保険商品名「ハウスプラスすまい保険」

各法人の代理店(取次店)が県内にあります。(HPにて検索可能)

保険に加入するためには、**専門の建築士による現場検査を受けなければいけませんから、着工前に申し込む必要があります。**

H24.3.31までの特例措置として着工後でも非破壊検査(割高)を受けて申し込むことができます。

検査は戸建て住宅だと

基礎背筋工事完了時      上部躯体工事完了時の2回行います。



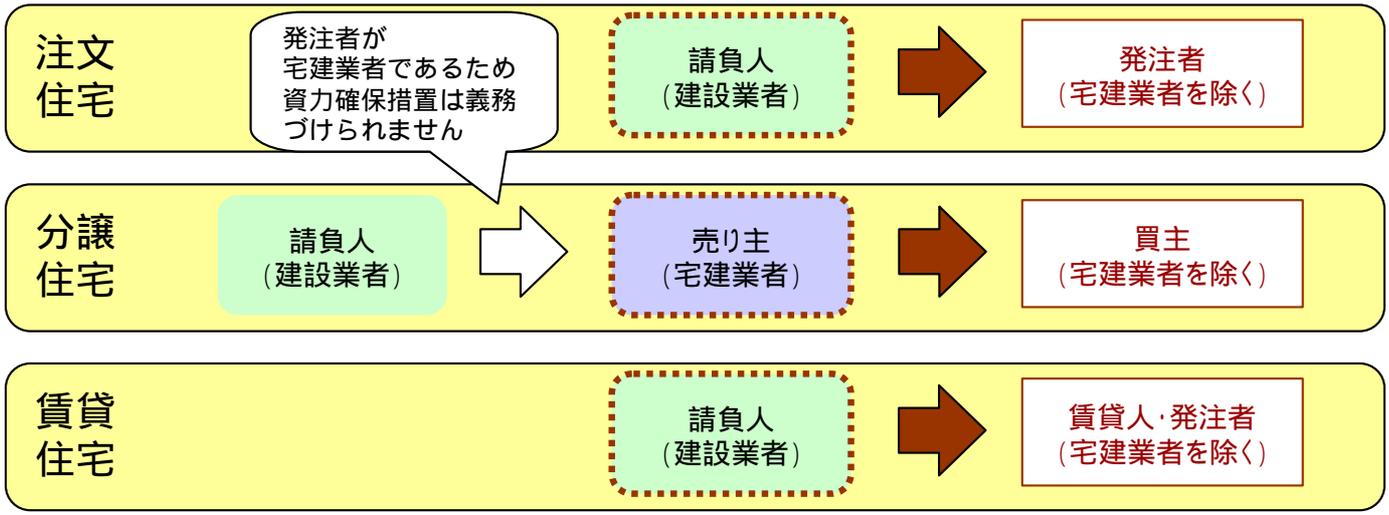
# 3. 対象となる事業者

所有者となる発注者に新築住宅を引き渡す「建設業者」には資力確保措置（保険加入又は供託）が義務付けられます。



私の会社は下請がほとんどなんですけど、資力確保措置は必要なの？また、宅建業者に引渡す場合は？

資力確保措置が義務づけられるのは、**所有者となる発注者から新築住宅を請負い、引き渡す「建設業者」**です。よって下請の建設会社が資力確保措置を行う必要はありません（宅建業者が発注者となる場合も同様です）。



 資力確保措置が義務づけられる事業者

 資力確保措置の義務づけ

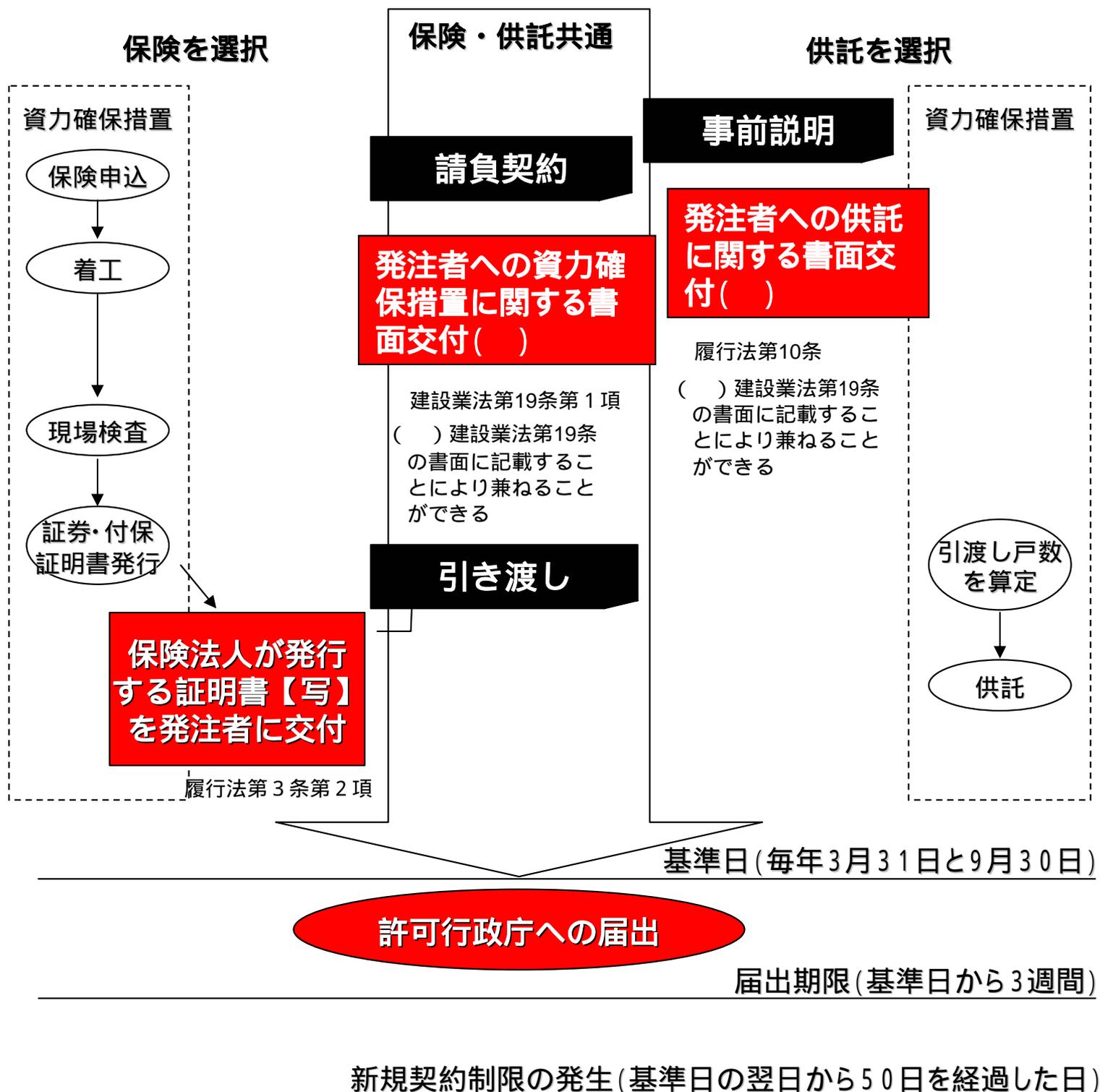
## 【資力確保措置が義務付けられる建設業者】

新築住宅を引き渡す請負人とは、建設業の許可を受けた建設業者です。建設業許可を有しない建設業者は資力確保措置を行う必要はありませんが、任意で加入できる保険は用意されています。



# 4. 新たに必要となる諸手続の流れ

新築住宅を引渡す場合には、  
資力確保措置に加えて、  
その措置についての発注者への説明や許可行政庁への届出が  
必要になります。



## 5. 資力確保措置状況の届出

年2回の基準日（3月31日と9月30日）ごとに、  
保険や供託の状況について、  
基準日から3週間以内（4月21日、10月21日）に  
許可行政庁への届出が必要になります。

### 【届出手続きの概要】

#### 1. 届出対象者

基準日において、過去10年間に新築住宅を引き渡した事業者  
(第4回目の届出となる今回は、平成23年4月1日～平成23年9月  
30日(当日含)に新築住宅を引き渡した事業者)

#### 2. 届出先

長崎県土木部監理課建設業指導班

〒850-8570 長崎市江戸町2-13

大臣許可業者については、直接九州地方整備局への届出となります。

#### 3. 届出方法

郵送に限る

#### 4. 届出書類

届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則に定める第1号様式)

引き渡し物件の一覧表(同施工規則に定める第1号の2様式)

供託書の写し(保険のみの場合は不要)

保険法人が発行する保険契約を証する書面

(供託のみの場合は不要)

## 6. 新規契約の制限



資力確保措置を行わない場合又は資力確保措置は行ったんですが、許可行政庁に届出を忘れた場合どうなりますか？

資力確保措置を果たさず、かつ、措置状況の届出を行わない場合



基準日の翌日から50日を経過した日以降における  
新規の新築住宅の請負契約の締結

解除

義務を果たさないことを理由とした  
建設業法に基づく営業停止中  
ではないことが必要。

不足等している保証金の供託

許可行政庁による確認

### 【注意】

資力確保措置を行っても届出を行わない場合は新規契約の制限が課せられますので、届出まで忘れずに行ってくださいようお願い致します。



## 7. 発注者への説明等 (全体像)

発注者に対しては、取得する新築住宅が、供託、保険いずれにより資力確保措置が行われているか、知らせておく必要があります。

消費者保護の観点からは、発注者に対して、自らが取得する新築住宅が供託、保険のいずれかにより資力確保措置が行われているかを知らせておく必要があります。

これにより、万一、瑕疵が判明したにもかかわらず、事業者が瑕疵担保責任を履行しない場合でも、発注者や買主は、住宅瑕疵担保保証金の還付請求、住宅瑕疵担保責任保険の保険金の支払い請求を行うことができます。

また、供託の場合、発注者や買主は、他の債権者に先立って、住宅瑕疵担保保証金から優先弁済を受ける権利を有することになります。

A 保険加入を行う場合	B 保証金を供託する場合
A - 1 建設業法第19条に基づく 書面の交付 [ 契約締結時 ]	B - 1 住宅瑕疵担保履行法第10条に 基づく書面の交付 [ 契約締結まで ]
A - 2 住宅瑕疵担保履行法第3条 第2項に基づく書面の交付 [ 保険法人から(保険証券と共に) 付保を証明する書面の交付 を受けた後、遅滞なく ]	B - 2 建設業法第19条に基づく 書面の交付 [ 契約締結時 ]

## 7. 発注者への説明等（保険を選択した場合）



発注者には、どういう方法で・どのタイミングで知らせておく必要がありますか？

保険加入は原則着工前の申し込みが必要となるため、契約締結時に発注者に対し、以下の説明等が必要になります。

における発注者に交付する書面（保険証券に交付する書面）は、保険法人から発行される保険付保険証明を使用することになります。なお、保険証券の発行申請時まで、保険法人から、保険法人が定める契約内容確認シートにより保険契約の内容について発注者の確認を得ることが求められます。

	時期	必要となる対応	内容
	契約締結時	建設業法第19条に基づく書面の交付（契約約款に記載を行う）	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 保険法人の名称</li><li>・ 保険期間</li><li>・ 保険金額</li><li>・ 保険の対象となる瑕疵の範囲</li></ul>
	保険法人から（保険証券と共に）付保を証明する書面の交付を受けた後、遅滞なく	住宅瑕疵担保履行法第3条第2項に基づく書面の交付	保険証券またはこれに代わる書面



## 7. 発注者への説明等（供託を選択した場合）

供託を行う場合、建設業法や住宅瑕疵担保履行法に基づき、発注者に対して、供託に関する説明を行うことが必要になります。

供託を選択した場合には、発注者に対し、以下の説明等が必要になります。

また、他の建設業者と共同で引き渡す場合は、において、請負契約書に共同請負の場合の瑕疵負担割合を記載することで、供託金の算定特例（住宅瑕疵担保履行法第3条第4項）の適用を受けることができます。

	時期	必要となる対応	内容
	契約締結まで	住宅瑕疵担保履行法第10条に基づく 事前説明 (書面交付)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 保証金を供託する旨</li><li>・ 保証金を供託する供託所の名称、その所在地</li><li>・ 共同請負の場合の瑕疵負担割合</li></ul>
	契約締結時	建設業法第19条に基づく 書面の交付	

# 8. 監督処分と罰則

資力確保措置などの義務に違反した場合は、住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則等が科されるほか、建設業法に基づく監督処分も課せられることとなります。

住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法による罰則が科されるほか、建設業の適性な実施の確保の観点から、建設業法に基づき、監督権を有する国土交通大臣又は都道府県知事から必要な監督処分も科されます。

違反例	資力確保措置を行わない [履行法第3条第1項]	届出を行わない 虚偽の届出をした [履行法第4条第1項]	契約の制限期間に 新規契約を締結 [履行法第5条]	契約締結までに供託に関する説明を行わない [履行法第10条]
住宅瑕疵担保履行法	新規契約の制限	新規契約の制限 罰則 ・50万円以下の罰金 ・法人に対し両罰規定	罰則 ・1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金またはこれの併科 ・法人に対し両罰規定	
建設業法	指示処分 [業法第28条第1項及び第4項(第1項第9号該当)]	指示処分 [業法第28条第1項及び第4項]	指示処分 [業法第28条第1項及び第4項(第1項第9号該当)]	指示処分 [業法第28条第1項及び第4項]
	<情状が重いととき> 営業停止処分 1年以内の営業の全部又は一部の停止命令 [業法第28条第3項(第1項第9号該当)]		<情状が重いととき> 営業停止処分 1年以内の営業の全部又は一部の停止命令 [業法第28条第3項(第1項第9号該当)]	
	<情状が特に重いととき> 許可の取り消し [業法第29条第1項]		<情状が特に重いととき> 許可の取り消し [業法第29条第1項]	

最寄りの供託所への供託を行わない場合、保証金の不足額の供託を行わない場合などにも、監督処分等の対象となります。

指示処分に従わないとき 営業停止処分 営業停止処分に違反したとき 許可取消

## 9. 建設業法第40条の3帳簿に関する留意

住宅瑕疵担保履行法の施行に伴って、  
建設業法第40条の3に基づく帳簿については、  
記載事項と保存期間の取り扱いが変更されます。

建設業法施行規則第26条の改正により、発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約に関しては、建設業法第40条の3に基づく帳簿の取り扱いが、平成21年10月1日から、以下のとおり変更されます。

### [記載事項の追加]

発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約に関しては、帳簿に以下の事項を追加して記載することが必要となります。

< 住宅を新築する建設工事の請負契約を締結する  
場合に追加する記載事項 >

- ・ 床面積
- ・ (共同請負の場合の) 瑕疵担保負担割合
- ・ (保険加入している場合の) 保険法人の名称

### [保存期間の変更]

帳簿は建設工事の目的物の引き渡しをしたときから5年間の保存が必要とされていますが、そのうち発注者と締結した住宅を新築する建設工事に関するものについては、10年間の保存が必要となります。