

よくわかる新法解説ガイド

# 住宅瑕疵担保履行法



監修：国土交通省 住宅局住宅生産課／総合政策局建設業課・不動産業課

発行：財団法人 住宅保証機構

# 目次

## 1 なぜ新法が制定されたのか？

- |                     |       |      |
|---------------------|-------|------|
| ①消費者にとっての住宅保証（意識調査） | ..... | p.01 |
| ②浮き彫りになった課題         | ..... | p.02 |
| ③問題点への対応策           | ..... | p.03 |

## 2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

- |                     |       |      |
|---------------------|-------|------|
| ①公布までの経緯            | ..... | p.05 |
| ②法律の目的              | ..... | p.06 |
| ③全体のイメージ（概要）        | ..... | p.07 |
| ④いつからスタートするのか（時期）   | ..... | p.08 |
| ⑤どんな住宅に適用されるのか（対象）  | ..... | p.09 |
| ⑥義務付けされる資力確保の範囲（誰に） | ..... | p.10 |
| ⑦義務付けされる資力確保の範囲（部位） | ..... | p.11 |

## 3 資力確保の2つの方法〈供託〉〈保険〉

- |                    |       |      |
|--------------------|-------|------|
| ①資力確保の概要（スキーム）     | ..... | p.13 |
| ②資力確保の概要（報告義務）     | ..... | p.14 |
| ③供託の内容（しくみと利用イメージ） | ..... | p.15 |
| ④供託の内容（供託金）        | ..... | p.16 |
| ⑤保険の内容（しくみ）        | ..... | p.17 |
| ⑥保険の内容（利用イメージ）     | ..... | p.18 |
| ⑦保険の内容（故意・重過失への対応） | ..... | p.19 |

## 4 紛争処理体制の整備

- |             |       |      |
|-------------|-------|------|
| ①紛争処理体制     | ..... | p.21 |
| ②紛争処理体制の概念図 | ..... | p.22 |

[資料編1] 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 ..... p.23

[資料編2] 関係法令（抄） ..... p.35  
(住宅品質確保法、民法、宅地建物取引業法、建設業法、消費者契約法)

重要チェック！

### 欄外コラム

- P.02  構造計算書偽装問題
- P.03  「建築確認・検査の厳格化」とは？
- P.05  「住宅品質確保法」と新法の関係
- 「瑕疵担保責任」とは？
- P.06  ここで改めて「新築住宅の瑕疵担保責任」とは？
- 新法の「特定住宅瑕疵担保責任」とは？
- P.08  対象となるのは「引き渡し」から！
- 保険は前もって準備が必要です！
- P.09  なぜ、中古住宅は対象にならないのか？
- P.10  なぜ、発注者が宅建業者の場合は対象外なのか？
- P.11  補修にかかる費用はどのくらい？

- P.13  「供託」と「保険」、どちらが使いやすい？
- P.14  「基準日」とは？
- 「供託」とは？
- P.15  実際には、いつから供託するのか？
- 供託金の還付は倒産等の非常事態のみです
- P.17  保険を引き受ける「住宅瑕疵担保責任保険法人」とは？
- P.18  保険料はどのくらい？  
 支払限度額2,000万円で大丈夫？
- P.19  住宅購入者等の利益を確実に保護するために！
- P.21  「あっせん」「調停」「仲裁」とは？
- 利用者の費用負担はいくらぐらい？

# 1

## なぜ新法が制定されたのか？

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が制定された背景

# 1 なぜ新法が制定されたのか？

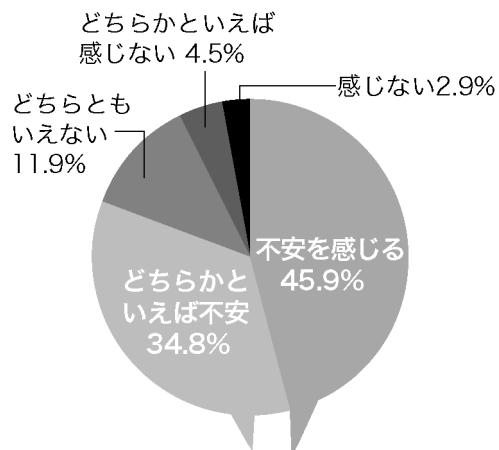
## ①消費者にとっての住宅保証（意識調査）

### 住宅の保証について 不安を感じている方が多数を占めた消費者アンケート

消費者は「安心できる家づくり」を求めていました。平成18年に約1万人に行った消費者アンケートでは、**80.7%**の方が住まいに欠陥が発生した場合「保証への不安（適切な保証が受けられないのでは、等）」を感じ、また、**90.9%**の方が、万が一の事態に備える「保険の必要性」を強く感じています。

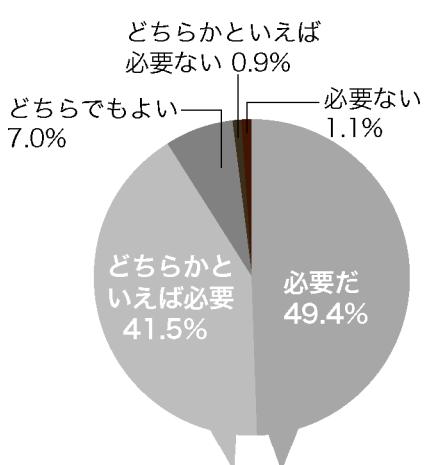
#### ●住宅保証に関する消費者アンケート

##### Q1:保証への不安（適切な保証が受けられないのでは、等）を感じますか？



不安を感じる。  
どちらかといえば不安  
**80.7%**

##### Q2:新築住宅の「住宅瑕疵保証責任保険」は必要だと思いますか？



必要だ・どちらかといえば必要  
**90.9%**

[調査概要]  
目的：住宅の瑕疵担保保険に対する一般生活者の認識や意見の全体的な傾向の調査  
調査方法：インターネットによるWEBアンケート

調査期間：2006.6.16～19  
回収サンプル：10,946人  
財団法人住宅保証機構調べ

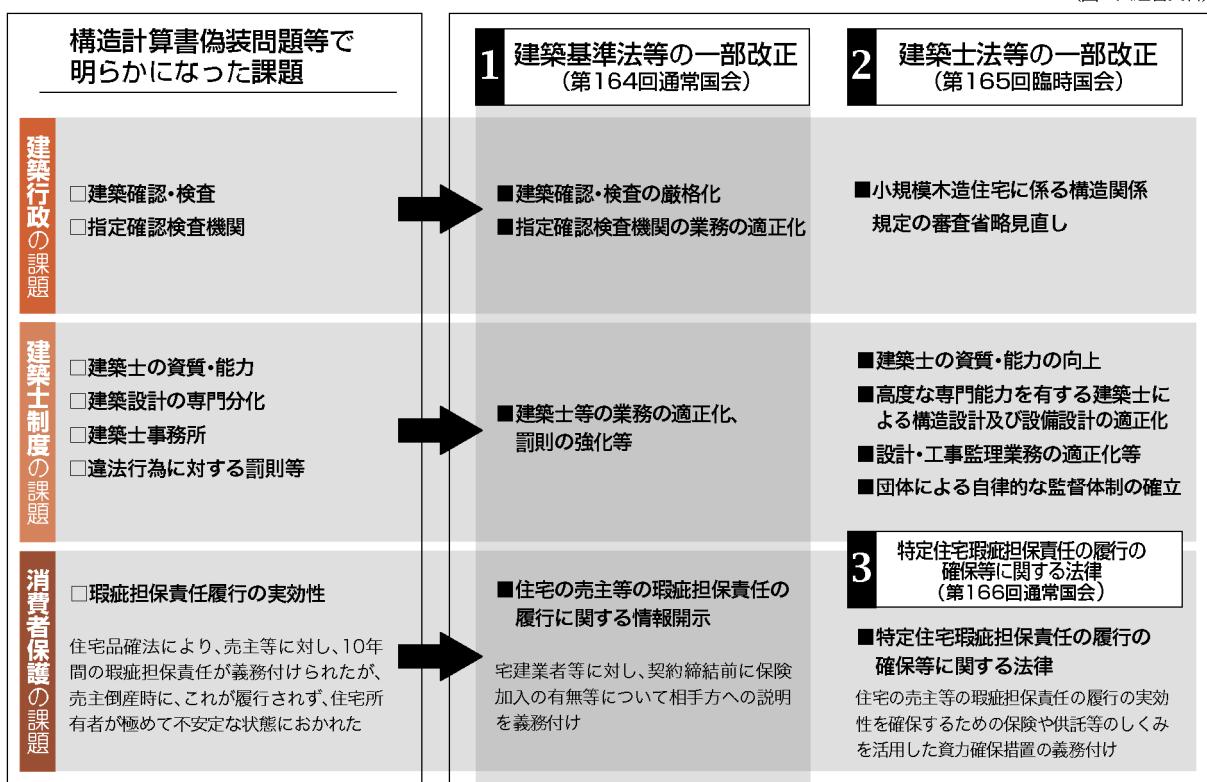
## ②浮き彫りになった課題

### 構造計算書偽装問題から明らかになった さまざまな課題とその対応

新築住宅については既に平成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(平成11年法律第61号))に基づき、売主および請負人に對し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、平成17年11月に構造計算書偽装問題が発覚すると、こうした法制度だけでは消費者保護としては不十分であり、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。**建築確認・検査の制度、建築士制度の見直しとともに、住宅の売主等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。**

#### ●構造計算書偽装問題で明らかになった課題とそれに対する対応

(国土交通省資料)



### 構造計算書偽装問題

平成17年11月に「構造計算書偽装問題」が発覚し、あるデベロッパーの分譲したマンションは、建て替えを含む大規模な補修工事が必要になり、このために多額の費用がかかることが判明しました。しかしながら、本来、法律で決められた義務がデベロッパーにより

履行されていれば、住宅購入者の費用負担は生じないはずですが、デベロッパーの会社財産では対応できず、倒産してしまいました。この問題発生に対応して、国や地方公共団体も一定の資金補助を行いましたが、それでも住宅購入者は、既存の住宅ローンに加えて新たな負担を抱えることになってしまいました。

# 1 なぜ新法が制定されたのか？

## ③問題点への対応策

住宅品質確保法で定められている「10年の瑕疵担保責任」。これを履行させるための新しい法律が誕生！

2006年以降、構造計算書偽装問題等に係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新たな法律として「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)」が制定されることになりました。

2005 H17	2006 H18	2007 H19	2008 H20	2009 H21
<b>建築基準法</b>			6/20 施行 建築確認・検査の厳格化 <small>□=欄外</small>	
<b>建築士法</b>	▲11月 構造計算書偽装問題発覚		6/20 施行 指定確認検査機関業務の適正化	H21 改定建築士試験実施
<b>建設業法</b>			6/20 施行 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化	12月 施行予定 建築士の資質・能力の向上
<b>宅建業法</b>			6/20 施行 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示	12月 施行予定 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示
<b>履行確保法</b>			12/20 施行 住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の情報開示（書面交付）	12月 施行予定 高度な専門能力のある建築士による構造設計及び設備設計適正化
				12/20 施行 建築工事の施工の適正化
			12/20 施行 住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の情報開示(説明・書面交付)	
			H20/4/1 施行 保険法人の指定	H21/10/1 施行 資力確保の義務化

### ●構造計算書偽装問題等に係る改正法

【注】施行予定は決定されたものではありません

#### 「建築確認・検査の厳格化」とは？

「改正建築基準法」(平成19年6月20日施行)による変更点

- 建築確認の審査方法及び中間検査、完了検査の検査方法について指針に基づく厳格な審査、検査の実施
- 建築確認の審査期間の延長……21日→35日へ(最大70日まで延長可)
- 一定の高さ以上の建築物等の構造計算審査の義務付け(指定機関による)  
……[木造]高さ13m超又は軒の高さ9m超  
……[鉄筋コンクリート造]高さ20m超等
- 3階建て以上の共同住宅について中間検査の義務付け

新法について学ぼう

# 2

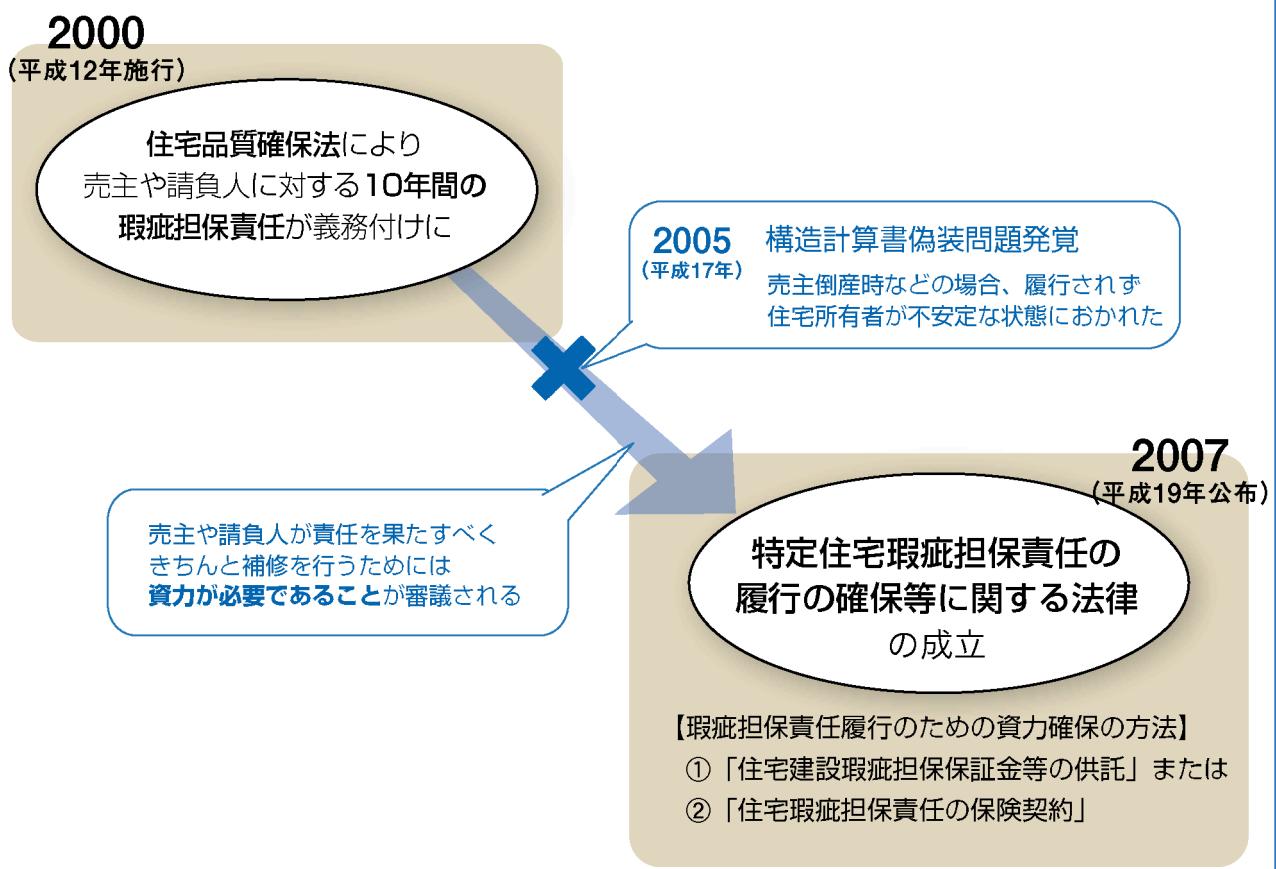
特定住宅瑕疵担保責任の  
履行の確保等に関する法律とは？

## 2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

### ①公布までの経緯

#### 平成19年5月30日、 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の公布 (略称:「住宅瑕疵担保履行法」)

前述のとおり、政府部内および関係各界との協議・調整が精力的に行われた結果、建設業者および宅地建物取引業者(宅建業者)に対し、10年間の瑕疵担保責任の履行が可能となるような資力の確保を義務付けるべきとの方針がまとまりました。具体的には、一定の保証金の供託か、保険への加入のいずれかを講じることを義務付けること等を内容とする「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が5月30日付けで公布(平成19年法律第66号)されました。



#### 「住宅品質確保法」と新法の関係

「住宅品質確保法」は、民法の特例としての瑕疵担保責任の期間等を定めていますが、新法は「住宅品質確保法」で定められた瑕疵担保責任を実現するための措置を住宅供給業者に義務付けています。したがって、両方の法律があって買主や発注者の救済が図られるといえます。

#### 「瑕疵担保責任」とは？

【瑕疵担保】とは法律用語で、「主に売買の目的物に隠れた瑕疵（欠陥）」があった場合に買主が追及しうる売主の責任。買主は損害賠償の請求または契約の解除ができる。同様に目的物の請負契約においても、その目的物に瑕疵（欠陥）があった場合に、請負人は発注者に対して損害賠償等の責任を負う」というものです。

## ②法律の目的

### 国民の皆さまが安心して住宅を取得できるように、定められた住宅の法律です

瑕疵担保責任の履行を確実なものとすることによって、買主や発注者の利益の保護を図るとともに、円滑な住宅の供給を図り、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しています。

#### 法律の目的

##### 必要性



- ◇住宅は、国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤
- ◇住宅は、安全性やその他の品質又は性能を確保するため、住宅の瑕疵の発生防止が図られるべき
- ◇万が一、住宅に瑕疵があった場合においては、その瑕疵担保責任が確実に履行されることが重要

##### 定められる しくみ



- ①建設業者、宅建業者に「住宅建設瑕疵担保保証金等の供託」又は「住宅瑕疵担保責任の保険契約」を義務付け
- ②住宅瑕疵担保責任保険法人の指定
- ③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



『住宅の品質確保の促進等に関する法律と相まって、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』  
(第1条)



ここで改めて「新築住宅の瑕疵担保責任」とは？

「住宅品質確保法」では新築住宅の買主や発注者の保護のために、売主または請負人に対して、住宅のうち特に重要な部分について10年間の瑕疵担保責任を義務付けています。  
(住宅品質確保法 第94条1項・第95条1項)

新法の「特定住宅瑕疵担保責任」とは？

「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で定められた新築住宅に関する10年間の瑕疵担保責任をいいます（第2条4項）。具体的には、10年間の瑕疵担保責任が義務付けされるのは住宅のうち特に重要な部分である構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分のみです。

## 2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

### ③全体のイメージ（概要）

新築住宅を引き渡すには  
「保証金の供託」または「保険への加入」が必要になります

平成21年10月から、新築住宅の売主または請負人（宅地建物取引業者や建設業者）が、お客様に新築住宅を引き渡す際には、「保証金の供託」または「保険への加入」が義務化されます。これが、売主または請負人の瑕疵担保責任を確実に履行させるために施行される新法の具体的な手段です。

これにより、売主または請負人は買主または発注者に対しての瑕疵担保責任を確実に履行することができ、また万が一、倒産などにより瑕疵を補修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。



#### ②売主等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等により瑕疵を補修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！

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ます。

※1 「新築住宅」とは、建設工事の完了から1年以内で人が住んだことのないものをいいます。

※2 必要となる保証金の額は、法律及び政令で定められています。

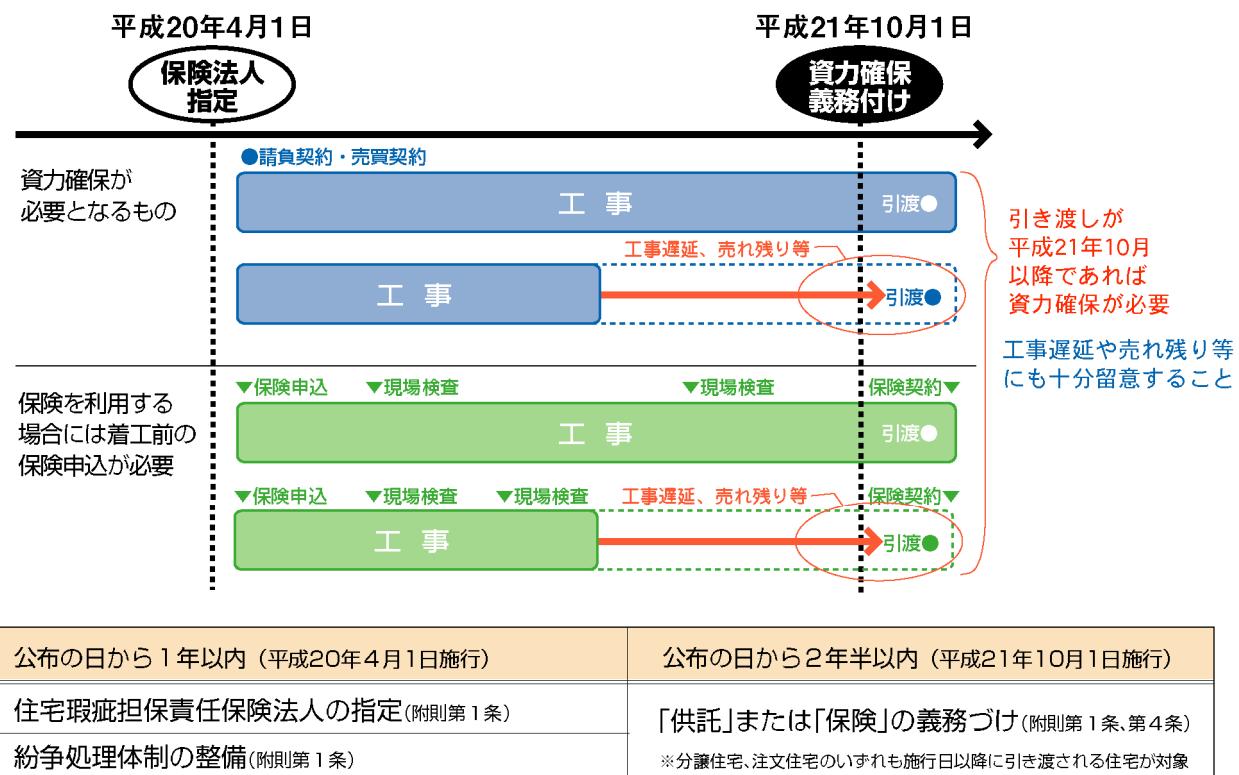
※3 住宅瑕疵担保履行法により国土交通大臣の指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受けける住宅瑕疵担保責任保険をいいます。

## ④いつからスタートするのか（時期）

### 平成21年10月の引き渡しから、特に保険の場合は前もって準備が必要です

「住宅瑕疵担保履行法」ができたことで、新築住宅を供給する際のしくみが大きく変わることになります。そのため、平成19年5月30日に公布された本法にはおよそ2年半の準備期間が設けられています。平成21年10月以降に引き渡される新築住宅から資力確保措置が義務付けられるため、法律の施行前に「保証金の供託」や「保険への加入」のための準備をする必要があります。特に「保険への加入」を利用する場合には建築中の現場検査等が求められるなど、建物の着工前から手続きする必要があります。このように、実際には本格施行されるだいぶ前から義務化への対応をしなくてはなりません。

#### ●施行日について



対象となるのは「引き渡し」から！

平成21年10月1日以前に建築確認がされていたり、契約が済んでいても、その住宅の引き渡しが平成21年10月1日以降のものは対象となります。

たとえば、建売住宅で販売が予定よりも遅れてしまった場合や、工事が予定より遅延した場合でも、結果的に引き渡しが平成21年10月1日以降にずれてしまえば対象となりますので、注意が必要です。



保険は前もって準備が必要です！

住宅瑕疵担保責任保険の場合、引き渡し時にいきなり加入を申し込むことはできません（→詳細はp.17～18参照）。そのため、平成21年10月以降の引き渡しが想定される（新法が適用される）住宅は、前もって保険の申込みをする必要があります。早ければ平成20年4月には最初の保険法人が指定され、保険の受付業務を開始しますので、通常の住宅はもちろん、中規模のマンションも施行前に保険に加入することが可能です。

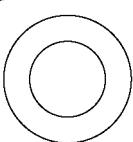
## 2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

### ⑤どんな住宅に適用されるのか（対象）

平成21年10月1日以降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

新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又は家屋の部分」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、対象とはなりません。



対象となるもの  
(定義)

#### ●対象となる「新築住宅」

##### 〈新築の定義〉

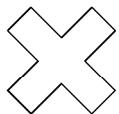
→住宅品質確保法第2条第2項に規定する「新築住宅」

- ・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ないもの

##### 〈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又は家屋の部分



対象外  
(具体例)

×新築住宅ではない住宅

- ・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など

×住宅ではない建物(倉庫・物置・車庫等)

×新築住宅であっても、買主または発注者が宅建業者であり、  
自らが賃貸する場合

#### なぜ、中古住宅は対象にならないのか？

住宅品質確保法でも、瑕疵担保責任の特例から中古住宅を除外しています。これは「中古住宅はキズや劣化が、建築当初の瑕疵によるものか、もとの居住者の使用状況によるものかの判定が困難である」等によるものです。

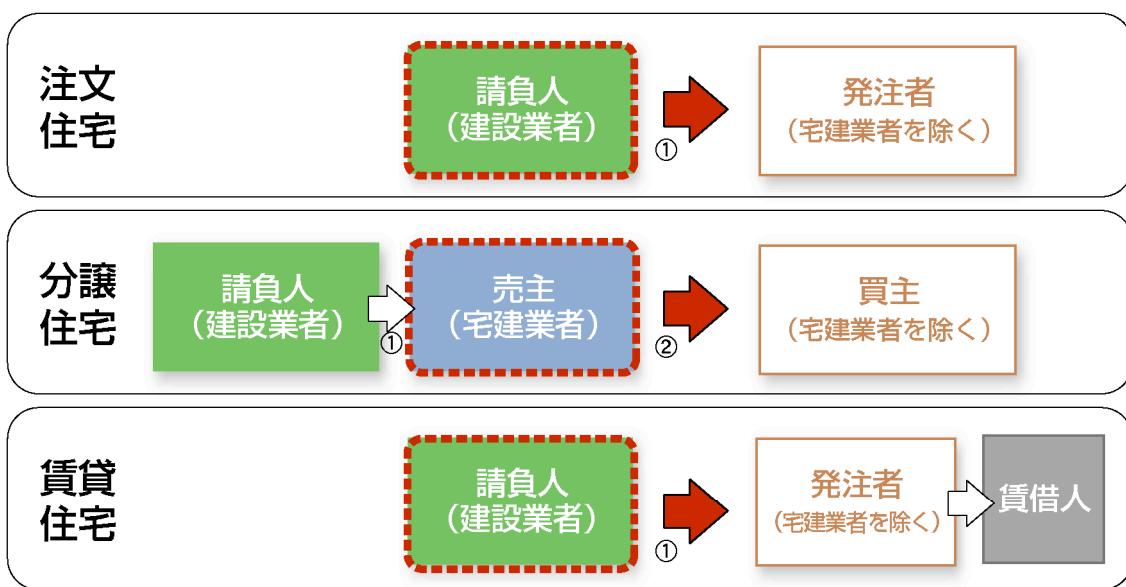
## ⑥義務付けされる資力確保の範囲（誰に）

### 所有者となる買主または発注者に新築住宅を引き渡す 「建設業者」や「宅建業者」が対象です

新法に基づき資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる買主または発注者に新築住宅を引き渡す建設業者および宅地建物取引業者（宅建業者）です。ただし、買主または発注者が宅建業者である場合には新築住宅であっても資力確保措置の義務付けの対象とはなりません。

#### 【資力確保の義務づけ対象となる主体】

- 新築住宅の請負人が建設業法の許可を受けた（建設業者）
- 新築住宅の売主が宅地建物取引業法の免許を受けた（宅地建物取引業者）



○ 資力確保措置が義務付けられる事業者  
→ 資力確保措置の義務付け

#### 〈対象外の例〉

- × 分譲マンションのデベロッパーから建設工事を請け負った建設業者
- × 宅建業者が、別の宅建業者に新築住宅を売却した場合

- ①住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任(住宅品質確保法第94条)
- ②新築住宅の売主の瑕疵担保責任(住宅品質確保法第95条)

### なぜ、発注者が宅建業者の場合は対象外なのか？

消費者保護の観点からは、一般的の買主や発注者を救済することが重要であり、専門知識を有する業者間の取引は法律による資力確保を義務付けてまで保護すべきとは考えられないためです。

なお、「住宅品質確保法」に基づく10年間の瑕疵担保責任自体は、いずれの場合にも適用されます。

## 2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは？

### ⑦義務付けされる資力確保の範囲（部位）

住宅品質確保法で定める10年の瑕疵担保責任の範囲と同じ、「構造耐力上重要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」が対象です

新法の「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で定められた新築住宅に関する「瑕疵担保責任」をいいます。これは、新築住宅の買主または発注者の保護のために、**住宅のうち特に重要な部分について10年間の瑕疵担保責任期間を義務付ける**ものです。なお、特定瑕疵担保責任を契約により買主または発注者に不利な内容に変更することはできません。

期間	新築住宅の引き渡しから10年間
対象部位	<p>住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項の規定による瑕疵担保責任保険の付保等の義務づけの範囲 ※政令で定めるものの瑕疵</p> <p><b>●構造耐力上重要な部分</b> 住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。)、床版、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。)で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動もしくは衝撃を支えるものとする。</p> <p><b>●雨水の浸入を防止する部分</b></p> <p>①住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具</p> <p>②雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分</p> <p><b>●対象となる瑕疵担保責任の範囲(例)</b></p> <p><b>木造(在来軸組工法)の戸建住宅</b> 2階建ての場合の骨組み(小屋組、軸組、床組)等の構成</p> <p><b>鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅</b> 2階建ての場合の骨組み(壁、床版)等の構成</p>
請求できる内容	修補請求・損害賠償請求・解除(売買契約でかつ重大な瑕疵に限定)

### 補修にかかる費用はどのくらい？

(財)住宅保証機構の「住宅性能保証制度」の保証事故データによると、平成17年度の瑕疵に伴う平均補修額は1件当たり約230万円。ただし、基礎に瑕疵があった場合1件平均750万円となり、かなりの費用負担が強いられます。また、部位別の件数割合では、防水部分が3分の2、構造耐力上重要な部分(基礎や柱)が3分の1となっています。

法律に対応するための方法

# 3

資力確保の2つの方法  
〈供託〉〈保険〉

### 3 資力確保の2つの方法〈供託〉〈保険〉

#### ①資力確保の概要（スキーム）

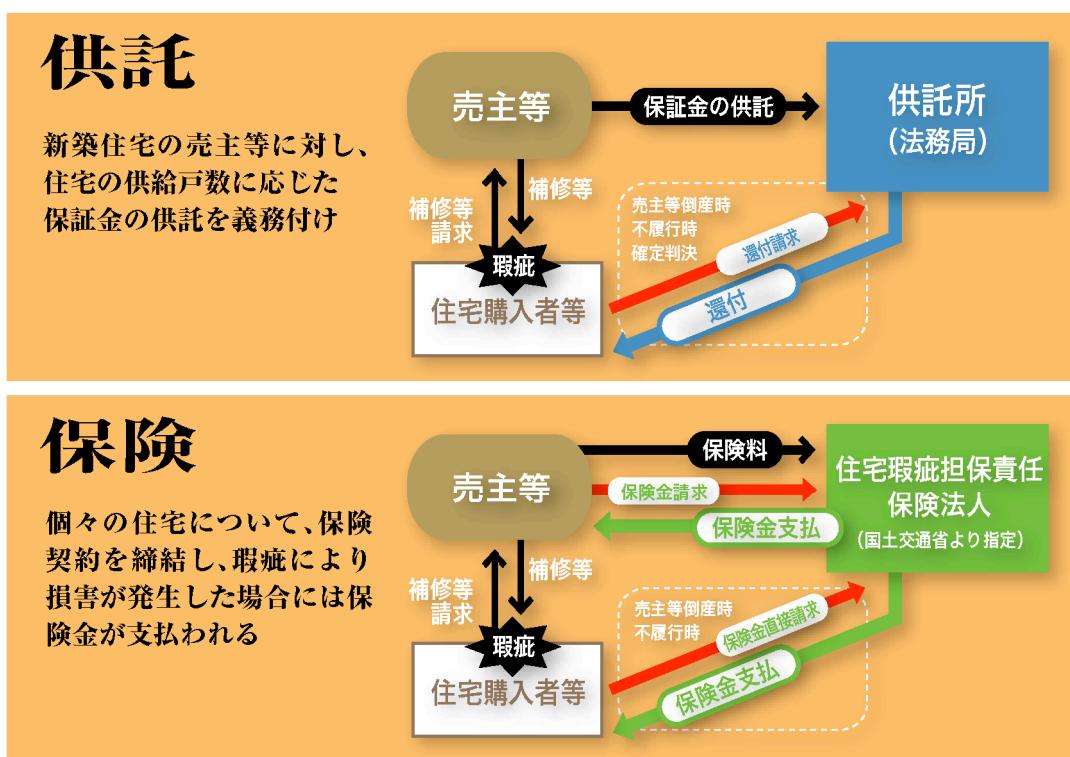
資力確保の手段は「供託」か「保険」のいずれかを選択、組み合わせて利用することも可能です

補修や損害賠償金の支払いが確実に履行されるための資力確保には、2つの手段があります。

1つは「供託」という手段で、供給した新築住宅の補修に要する費用等の支払いが履行できるように、過去の供給戸数に応じて算定された金額の現金等を供託所に預け置くものです。もう1つは「保険」で、新法に基づき国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人との間で、瑕疵が判明した場合に保険金を支払うことを約した保険契約を締結するものです。新築住宅の売主や請負人はこのいずれかの手法を使い、資力確保措置を講じなければなりません。なお、すべてを供託または保険で対応することも可能ですし、一部の住宅は供託で一部は保険という組み合わせも可能です。たとえば、100戸のうち50戸を供託で、残りの50戸を保険で対応することもできます。

☞ 住宅瑕疵担保責任保険法人:P.17

#### 供託と保険のスキーム



重要チェック！

「供託」と「保険」、どっちが使いやすい？

供託は、通常の瑕疵には自己負担で瑕疵担保責任に対応しなければなりませんが、保険は通常の瑕疵による損害についても保険金が支払われます。供託は自らの財産を10年間、供託所に預け置くもので、一旦供託すると、10年間は基本的に取り戻すことができません。一方、保険は保険料が掛け捨てになります。

このように供託と保険は性格や支払いの対象となる範囲が異なるため、住宅供給業者は事業規模や瑕疵担保責任への対応の仕方などを考慮して、どちらを利用するか検討することが必要です。

## ②資力確保の概要（報告義務）

### 年2回の基準日に資力確保の状況について届け出を義務化。 違反すると罰則が適用されます

新築住宅を引き渡す建設業者または宅建業者は、年2回の基準日に、**供託や保険契約の締結状況を国土交通大臣または都道府県知事に対して報告する義務**があります。具体的には、それぞれの基準日ごとに、当該基準日までの過去10年間に引き渡した新築住宅の戸数、そのうち供託により履行確保措置を講じた戸数および保険加入により履行確保措置を講じた戸数、その内容を証する供託書の写しまたは保険契約を証明する書類などを届け出ることとなります。

☞基準日:欄外

国土交通大臣または都道府県知事は、これらの届出を受け、その内容の真正性について確認を行います。事業者からの届出がなされなかったり、届出の内容に虚偽があった場合や届出を行わずに新たな契約を締結した場合には**罰則等**が科されます。

#### 報告義務の内容

##### 【供託および保険契約の締結状況の報告義務(第3条～第5条、第11条～第13条、第39条)】

◎新築住宅を引き渡した建設業者または宅建業者は、基準日（毎年3月31日と9月30日の年2回）ごとに、住宅建設瑕疵担保保証金等の供託および住宅瑕疵担保責任の保険契約の締結の状況について、許可または免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に届け出ることを義務づけ

報告義務を怠ると…



◎届出をしない又は、虚偽の届出をした場合、**50万円以下の罰金**

◎当該基準日の翌日から50日を経過した日から新たに請負契約、売買契約をすることができず、契約をすると**1年以下の懲役か100万円以下の罰金**、または**その両方に処せられる**。

※上記の罰則のほか、建設業法や宅地建物取引業法等に基づき、処分が行われる場合があります。



#### 「基準日」とは？

毎年2回、3月31日と9月30日を供託金算定の対象となる過去の住宅戸数を確認する基準日としています。基準日に、実際に供託している供託金の額が過去の供給戸数に応じて供託すべき金額を上回った場合は、その部分を供託所から取り戻すことができます。また逆に、不足が生じれば供託金の積増しが必要になります。このように、供託金は新規の契約ごとに積み増すのではなく、毎年2回の基準日に過不足に対応することになります。



#### 「供託」とは？

金銭や有価証券などを国の機関である供託所に提出して、その財産の管理を委ね、その供託所を通じてそれらの金銭等を権利者に取得させることにより、債務の弁済、裁判上の保証等一定の目的を達成する制度です。

### 3 資力確保の2つの方法〈供託〉〈保険〉

#### ③供託の内容（しくみと利用イメージ）

##### 過去10年に供給した新築住宅の戸数に応じて、 供託金は算定されます

供託義務は、住宅品質確保法で定められた10年間の瑕疵担保責任をカバーする必要があるため、**基準日から過去10年に限り引き渡した新築住宅の戸数に応じて算定した額の保証金を法務局等に供託することを原則**とします。たとえば、過去10年間の新築住宅の合計戸数が5000戸（年平均500戸）の住宅供給業者の場合は、3億4,000万円を供託することとなります（右図①参照）。このように供託金額は、瑕疵の補修に要する費用の支払いが確実になされる額とするため、供給戸数が多いほど供託金額も多くなりますが、大数の法則で一戸当たりに相当する金額は遞減します。

なお、新法による供託義務の施行日から10年間については経過措置として、法律施行日以後の引き渡し戸数が供託金算定の対象となります（右図②参照）。

また、**住宅瑕疵担保責任保険法人と保険契約を締結している住宅については、上記の供託金算定の対象戸数から除きます**。つまり、すべて保険を利用する住宅供給業者の場合には供託の必要はありません。

##### 【供託の概要① ーしくみー】

- ◎供託は、通常は、住宅供給業者自らの費用で瑕疵の補修を行うことを前提に、倒産等の場合に供託金の還付を行って消費者への瑕疵担保責任を果たすためのしくみ
- ◎買主または発注者は、供託をしている住宅供給業者の瑕疵担保責任期間内（10年間）に住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項に規定する瑕疵によって損害を受けた場合、その損害賠償請求権に関し、当該住宅供給業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金等について、他の債権者に優先して弁済を受ける権利を有する

##### 【供託の概要② ー手続きー】

- ◎住宅供給業者は、各基準日（3月31日、9月30日）に、過去10年間に供給した新築住宅の合計戸数に応じて必要となる額を供託する
- ◎供託は、当該住宅供給業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする



##### 実際には、いつから供託するのか？

法律が施行された後の最初の基準日となる平成22年3月31日になります。この日に供給戸数に応じて算定された額の供託金を供託しておく必要があります。ただし、右図②でも示した通り、経過措置により過去10年間分ではなく、法律の施行日以後その基準日までの供給戸数が対象となります。



##### 供託金の還付は倒産等の非常事態のみです

供託の場合、瑕疵が発生したら、住宅供給業者自らが補修等を行うことが基本です。住宅供給業者が倒産などにより瑕疵担保責任を果たせないときのみ買主や発注者は供託金の還付を受けることができます。  
(買主や発注者が供託金の還付を受けられる場合とは)  
①損害賠償請求権について確定判決等により債務名義を取得した場合  
②和解等で業者側が損害賠償責任の存在及び内容を公正証書等によって認めており、当事者間で争いがないことが証明される場合  
③死亡や倒産等で損害賠償責任の履行が困難と認められる場合

## ④供託の内容（供託金）

### ●供給戸数に応じた供託額（図①）

$$\text{〈算定式〉 供給戸数の合計} \times \text{乗する金額} + \text{加える金額} = \text{供託金}$$

〈算定例〉 ①30戸の場合 : 30戸 × 80万円 + 3,000万円 = 5,400万円  
 ②500戸の場合 : 500戸 × 10万円 + 9,000万円 = 1億4,000万円

〈算定式の注意〉  
 ※算定式にもとづき、算定した額が120億円を超える場合は120億円とする。  
 ※55m<sup>2</sup>以下の住宅は、2戸をもって1戸と数える。  
 ※共同請負や共同分譲の場合にも特例がある。

### 〈供給戸数に応じた供託額〉

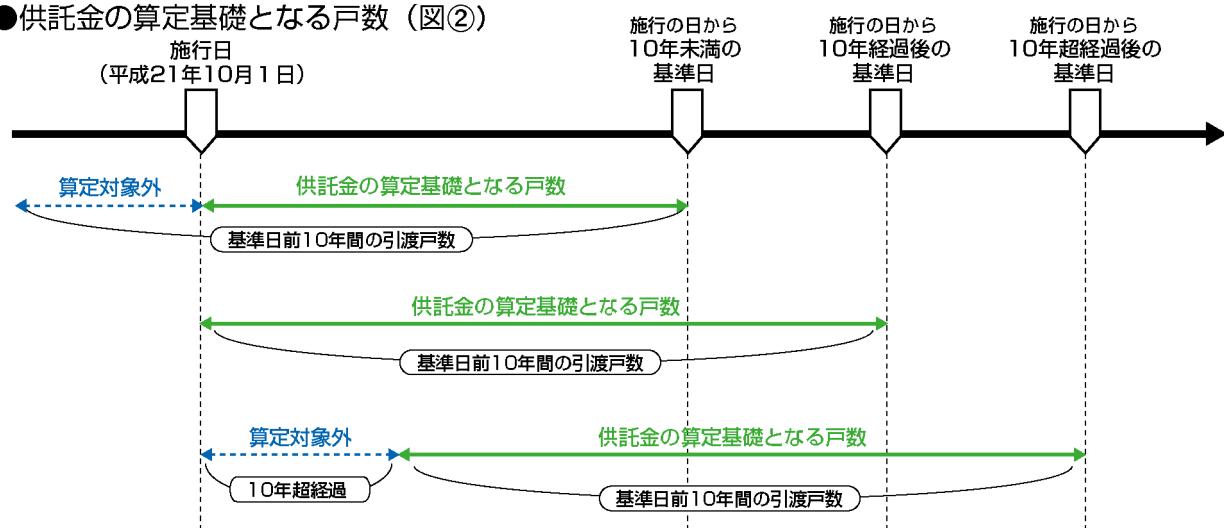
	供給戸数の合計	乗する金額	加える金額
1	1戸以下	2,000万円	0円
2	1超10戸以下	200万円	1,800万円
3	10超50戸以下	80万円	3,000万円
4	50超100戸以下	60万円	4,000万円
5	100超500戸以下	10万円	9,000万円
6	500超1000戸以下	8万円	1億円
7	1000超5000戸以下	4万円	1億4,000万円
8	5000超1万戸以下	2万円	2億4,000万円

	供給戸数の合計	乗する金額	加える金額
9	1万超2万戸以下	1万9,000円	2億5,000万円
10	2万超3万戸以下	1万8,000円	2億7,000万円
11	3万超4万戸以下	1万7,000円	3億円
12	4万超5万戸以下	1万6,000円	3億4,000万円
13	5万超10万戸以下	1万5,000円	3億9,000万円
14	10万超20万戸以下	1万4,000円	4億9,000万円
15	20万超30万戸以下	1万3,000円	6億9,000万円
16	30万戸超	1万2,000円	9億9,000万円

### 〈年間500戸の新築住宅を引き渡す住宅供給業者の供託額のイメージ〉



### ●供託金の算定基礎となる戸数（図②）



### 3 資力確保の2つの方法〈供託〉〈保険〉

#### ⑤保険の内容（しくみ）

##### 「住宅瑕疵担保責任保険法人」が運営する保険制度の利用で、いざというときに保険金が支払われるしくみです

新法では、新築住宅を供給する建設業者や宅建業者に対して保険や供託による資力確保を義務付けており、供託を行わない場合には、保険により資力を確保する必要があります。具体的には、国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人（指定保険法人）」との間で、瑕疵担保責任の履行等に対して保険金を支払うこととする保険契約を締結するものです。この保険制度では、適切な保険運営を行うため、事業者は保険に加入する際に基礎工事や躯体工事などの施工段階で指定保険法人の検査を受ける必要があります。そのため、保険を利用する場合には、個々の住宅ごとに保険料等を支払い、着工前から手続きを始めなければなりません。また、損害に対して支払われる保険金の割合（てん補率）は、住宅供給業者に支払う場合は80%以上※、業者倒産時等に買主や発注者に直接支払われる場合は100%※とすることが見込まれています。これにより、たとえ建設業者や宅建業者が倒産しても瑕疵の補修に必要な費用が支払われることとなります。

（※免責金額は除きます）

##### 【住宅瑕疵担保責任保険契約とは】

- 建設業者または宅建業者が住宅品質確保法等の規定により、瑕疵担保責任を履行したときに生じた損害等をてん補する保険契約
- 保険期間が10年以上である等、一定の要件に適合する保険契約

##### 【住宅瑕疵担保責任保険契約の要件】

- 1 建設業者または宅建業者が保険料を支払うものであること
- 2 建設業者または宅建業者の瑕疵担保責任の履行による損害をてん補すること
- 3 建設業者または宅建業者が相当の期間を経過しても瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者または買主の請求に基づき損害をてん補すること
- 4 保険金額が、2,000万円以上であること
- 5 10年以上の期間有効な契約であること 等

##### 【国土交通大臣による住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等（第17条～32条）】

- 保険を取り扱う一般社団法人、一般財団法人、株式会社は、
  - ・保険等の業務を的確に行うことができる財産的基礎があること等の基準を満たし
  - ・業務規程や事業計画の認可を受けた上で、業務を開始する。
  - ・国土交通大臣から住宅瑕疵担保責任保険法人として指定される。

##### 保険を引き受ける「住宅瑕疵担保責任保険法人」とは？

住宅は、他の工業生産品と異なり、極めて個別性・現場性の高いものであり、また非常に高額なものです。このため、保険の引き受けにあたっては、適切に保険の運営を行うため、建築の専門家による現場検査が不可欠です。このような検査能力を有し、あわせて保険引受を行う者を、「住宅瑕疵担保責任保険法人」として国土交通大臣が指定します。

## ⑥保険の内容（利用イメージ）

### 適切な保険の運営のためにも、現場での検査は不可欠なため、保険制度の利用にあたっては「個別に」「現場検査」を行います

新法に対応する保険制度は、「住宅瑕疵担保責任保険法人」の指定後に受付が始まります。保険の利用にあたっては、指定保険法人の検査を受ける必要があります。

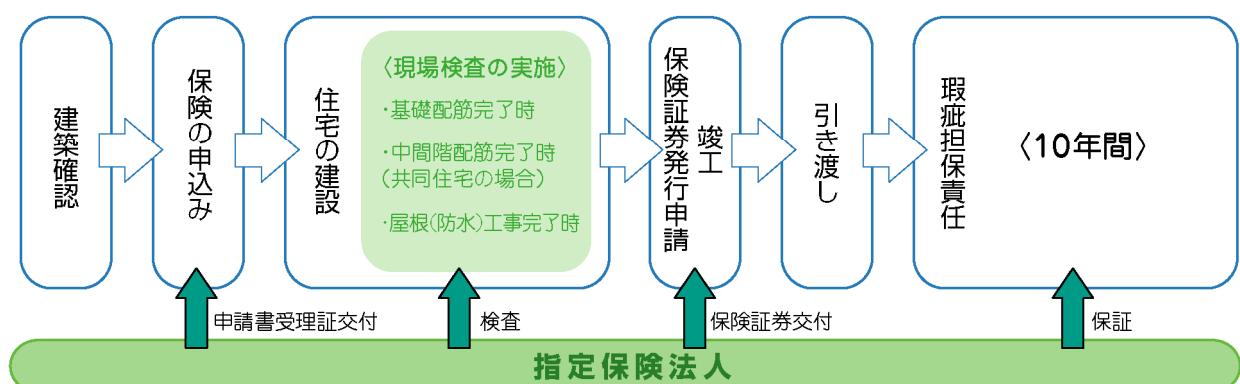
- 申し込み先……………国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」
- 保険料……………個々の指定保険法人が設定
- いつから可能になるのか……平成20年春頃から
- 支払われる保険金の上限……2,000万円以上
- てん補率……………売主等へは80%以上(①)、売主倒産時に買主等へは100%(②)

$$\begin{aligned} \text{①保険金支払額: } & (1,000\text{万円}-10\text{万円}^*) \times 80\% = 792\text{万円} \\ \text{②保険金支払額: } & (1,000\text{万円}-10\text{万円}^*) \times 100\% = 990\text{万円} \end{aligned}$$

1,000万円の補修額が必要な場合の保険金支払額　※免責金額

- 現場検査のイメージ……………基礎配筋時や屋根工事完了時等の適切なタイミングで行う

#### 【制度のフロー（イメージ）】



【参考】既存制度である（財）住宅保証機構の住宅性能保証制度を参考としています

#### 保険料はどのくらい？

新法に基づく保険制度においては個々の指定保険法人が保険料等を設定することになりますが、これまで住宅の瑕疵担保責任の保証制度を行ってきた（財）住宅保証機構では、住宅価額（土地代を除く）1,600万円の場合で8万円程度となっています。

#### 支払限度額2,000万円で大丈夫？

これまでの（財）住宅保証機構の事故データでは、すべての瑕疵が2,000万円以下であることや、いわゆる億ションのような建物価額すべてに保険を義務付けることは過剰な規制（保険料も高額）となるため、保険金額の最低限を法律上は2,000万円としています。

### 3 資力確保の2つの方法 〈供託〉〈保険〉

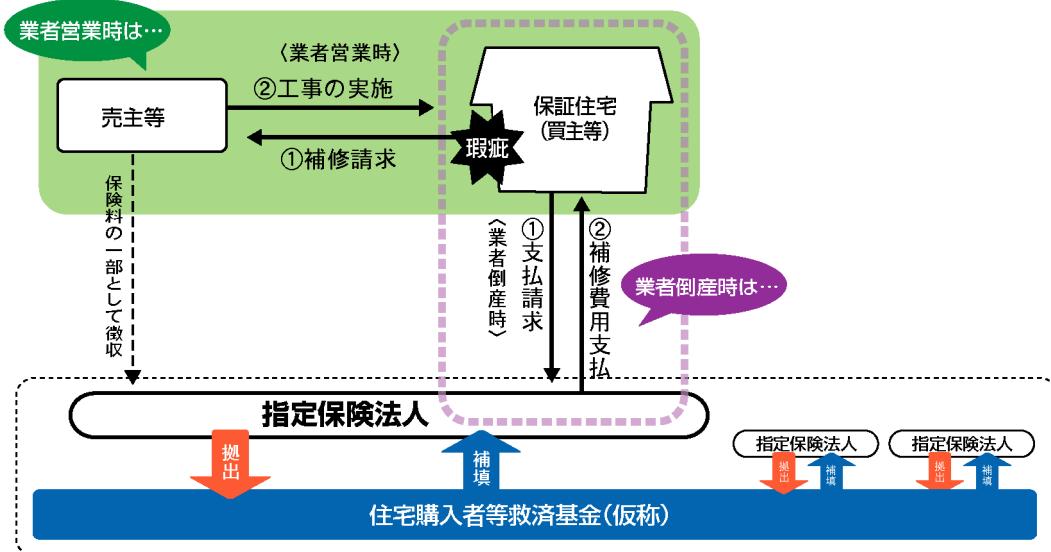
#### ⑦保険の内容（故意・重過失への対応）

故意・重過失による瑕疵は売主等への保険金支払いはありません。  
ただし、倒産時には買主等に保険金が支払われます

故意・重過失に起因する瑕疵に対しては、売主や請負人が自ら瑕疵担保責任を履行することが原則です。しかしながら、倒産等により履行されない場合には保険金の支払対象となります。そのため、住宅瑕疵担保責任保険法人は共同で、保険料の一部を1つの基金として積み立て、いざという時は基金がバックアップします。

##### 【故意・重過失に起因する瑕疵に対応するための基金制度スキーム】

- ◎指定保険法人が住宅の売主等より保険料の一部として一定額を徴収。指定保険法人は、その一定額を拠出し、住宅購入者等救済基金（仮称）を造成。
- ◎故意・重過失に起因する瑕疵の場合に、売主や請負人の営業時は瑕疵担保責任に基づき自ら補修を行うが、売主等の倒産時等には、保険法人が買主等に保険金を支払い、基金がその支払いをバックアップ。



住宅購入者等の利益を確実に保護するために！

指定保険法人は住宅購入者等の利益を保護するためにその保険業務は適正かつ確実に行われる必要があります。したがって、異常に低い保険料率を設定して保険金の支払いに対応できなくなったり、収受した保険料の運用に失敗して破綻を招くようなことがあってはならず、そのため、国土交通大臣が監督します。万が一保険法人が破綻した場合は、すべての契約が他の住宅瑕疵担保責任保険法人に引き継がれ、住宅購入者等の利益は引き続き保護されます。

万が一の事態に備えて

# 4

## 紛争処理体制の整備

## 4 紛争処理体制の整備

### ①紛争処理体制

#### 売主と買主の間で紛争が生じた場合、 消費者保護の観点から専門の紛争処理が受けられます

住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の**売主や請負人**(売主等)とその**買主や発注者**(買主等)との間で、紛争の生じる場合が考えられます。紛争が生じた場合には、**消費者保護の観点から専門の紛争処理機関**において、適切かつ迅速な紛争処理が受けられる体制になっています。具体的には、売主等または買主等が「指定住宅紛争処理機関」に申請すると、「あっせん」「調停」「仲裁」を受けることができます。

指定住宅紛争処理機関は、住宅品質確保法に基づいて、住宅専門の紛争処理機関として国土交通大臣が指定した機関です。現在は、全国の弁護士会が指定住宅紛争処理機関として、あっせん・調停・仲裁の業務を行っています。また、必要な技術的資料等の調査・研究のため「住宅紛争処理支援センター」がバックアップしています。

#### 【住宅瑕疵担保責任保険契約にかかる紛争の処理（第33条）】

◎住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅（住宅品質確保法第67条第1項に規定する評価住宅を除く）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、住宅品質確保法第66条第2項に規定する指定住宅紛争処理機関が当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うことができる。（以下省略）

#### 【住宅瑕疵担保責任保険契約にかかる支援センターのサポート（第34条）】

◎住宅品質確保法第82条第1項に規定する住宅紛争処理支援センター（第3項において単に「住宅紛争処理支援センター」という）は、住宅品質確保法第83条第1項に規定する業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

- 一 指定住宅紛争処理機関に対して前条第一項に規定する業務の実施に要する費用を助成すること。
- 二 前条第一項の紛争のあっせん、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。
- 三 前条第一項の紛争のあっせん、調停及び仲裁に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 指定住宅紛争処理機関の行う前条第一項に規定する業務について、連絡調整を図ること。

（以下省略）

#### 「あっせん」「調停」「仲裁」とは？

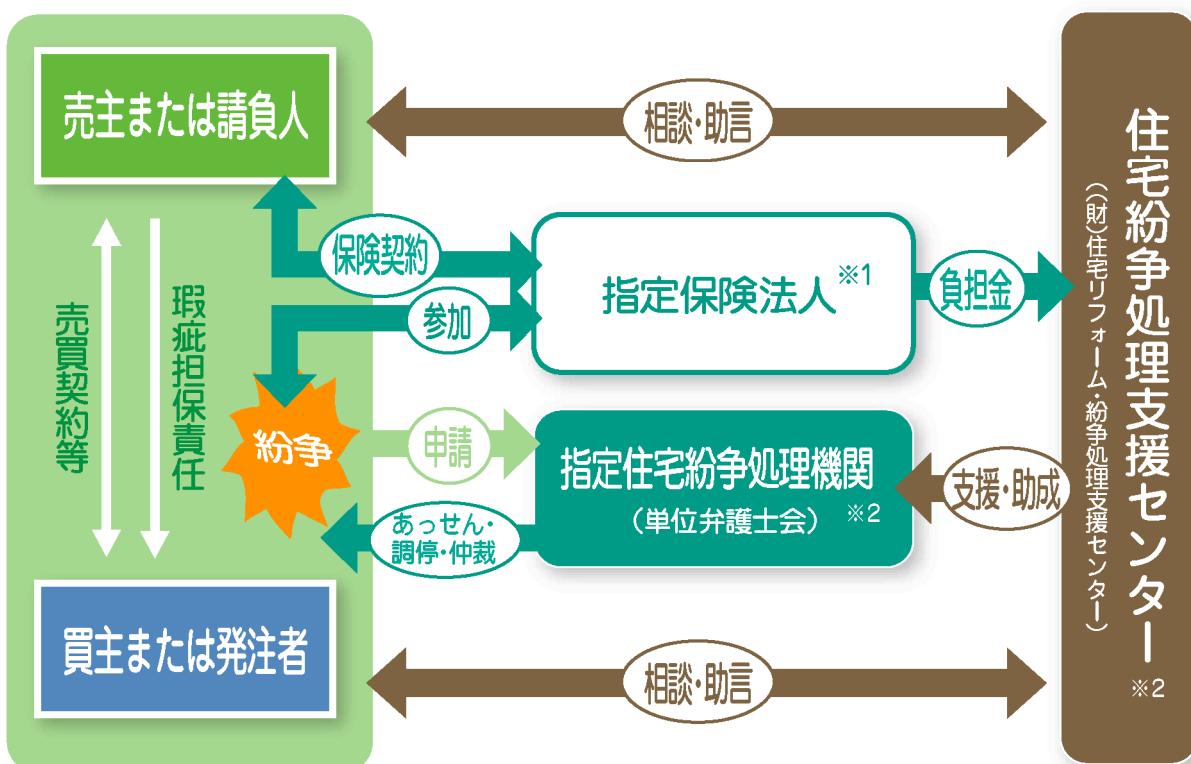
【あっせん】①事が進展するよう、人ととの間をとりもつこと。世話。周旋。②[法]労働法上、労働争議調整の一方法。労働関係調整法および国営企業労働関係法などにより労働委員会の会長が指名した斡旋員が争議当事者双方の間を仲介をし、争議解決に貢献すること。

【調停】①当事者双方の間に第三者が介入して争いをやめさせること。仲裁。②[法]裁判所その他の公けの機関が中に立って、当事者の互讓により紛争を円満に和解させること。仲裁と異なり、解決案は当事者の承諾をまって効力を生ずる。

【仲裁】①争いの間に入り、双方を和解させること。仲直りの取り持ち。法的には、当事者をただちに拘束する点が、当事者の承諾を待つて拘束する調停と異なる。

（広辞苑第五版）

## ②紛争処理体制の概念図



※ 1: 住宅瑕疵担保履行法に基づく指定  
※ 2: 住宅品質確保法に基づく指定

### 利用者の費用負担はいくらぐらい?

紛争処理のために申請者または相手方が負担する費用は原則として申請手数料のみの予定です。現在、住宅性能表示制度における住宅紛争審査会への申請手数料が1万円ですので、これと同程度となる見込みです。それ以外の費用(紛争処理委員への謝金、通常の鑑定・現地調査費用)は原則としてかかるない予定です。つまり、制度全体で運営費を支えますので、当事者は1万円程度の負担で、専門家による紛争処理を受けられることになります。

# [資料編1] 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

資料1-1

## 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

### 目次

- 第1章 総則(第1条・第2条)
- 第2章 住宅建設瑕疵担保保証金(第3条—第10条)
- 第3章 住宅販売瑕疵担保保証金(第11条—第16条)
- 第4章 住宅瑕疵担保責任保険法人(第17条—第32条)
- 第5章 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(第33条・第34条)
- 第6章 雜則(第35条—第38条)
- 第7章 罰則(第39条—第43条)
- 附則

### 第1章 総則

#### (目的)

**第1条** 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、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があっ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(平成十一年法律第八十一号。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。

#### (定義)

- 第2条** この法律において「住宅」とは住宅品質確保法第二条第一項に規定する住宅をいい、「新築住宅」とは同条第二項に規定する新築住宅をいう。
- 2 この法律において「建設業者」とは、建設業法(昭和二十四年法律第百号)第二条第三項に規定する建設業者をいう。
  - 3 この法律において「宅地建物取引業者」とは、宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和十八年法律第四十三号)第一条第一項の認可を受けた金融機関であって、宅地建物取引業法第二条第二号に規定する宅地建物取引業を営むもの(第十二条第一項において「信託会社等」という。)を含むものとする。
  - 4 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。
  - 5 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。
    - 一 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。
    - 二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を收受するものであること。
      - イ 住宅品質確保法第九十四条第一項の規定による担保の責任(以下「特定住宅建設瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該建設業者の損害をてん補すること。
      - ロ 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る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る場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者(建設業法第二条第五項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害をてん補すること。
    - 三 前号イ及びロの損害をてん補するための保険金額が二千万円以上であること。
    - 四 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。
    - 五 國土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。
    - 六 前各号に掲げるもののほか、その内容が第二号イに規定する建設業者及び同号ロに規定する発注者の利益の保護のため必要なものとして國土交通省令で定める基準に適合すること。
  - 6 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。
    - 一 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。
    - 二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を收受するものであること。
      - イ 住宅品質確保法第九十五条第一項の規定による担保の責任(以下「特定住宅販売瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する隠れた瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該宅地建物取引業者の損害をてん補すること。
      - ロ 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る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る場合において、宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主(宅地建物取引業者であるものを除く。第十九条第二号を除き、以下同じ。)の請求に基づき、その隠れた瑕疵によって生じた当該買主の損害をてん補すること。
    - 三 前号イ及びロの損害をてん補するための保険金額が二千万円以上であること。

- 四 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。
- 五 土地交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、その内容が第二号イに規定する宅地建物取引業者及び同号ロに規定する買主の利益の保護のため必要なものとして国土交通省令で定める基準に適合すること。

## 第2章 住宅建設瑕疵担保保証金

### (住宅建設瑕疵担保保証金の供託等)

**第3条** 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建設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。

- 2 前項の住宅建設瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅(当該建設業者が第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人(以下この章及び次章において単に「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。以下この条において「建設新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、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(以下この章において「基準額」という。)以上の額とする。
- 3 前項の建設新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、建設新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積以下のものは、その二戸をもって一戸とする。
- 4 前項に定めるもののほか、住宅を新築する建設工事の発注者と二以上の建設業者との間で締結された請負契約であって、建設業法第十九条第一項の規定により特定住宅建設瑕疵担保責任の履行に係る当該建設業者それぞれの負担の割合が記載された書面が相互に交付されたものに係る建設新築住宅その他の政令で定める建設新築住宅については、政令で、第二項の建設新築住宅の合計戸数の算定の特例を定めることができる。
- 5 第一項の住宅建設瑕疵担保保証金は、国土交通省令で定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券(社債、株式等の振替に関する法律(平成十三年法律第七十五号)第二百七十八条第一項に規定する振替債を含む。以下同じ。)をもって、これに充てることができる。
- 6 第一項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の供託は、当該建設業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。

### (住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

**第4条** 前条第一項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同条第二項に規定する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。

- 2 前項の建設業者が新たに住宅建設瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結して同項の規定による届出をする場合においては、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結に関する書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

### (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)

**第5条** 第三条第一項の新築住宅を引き渡した建設業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第一項の規定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。ただし、当該基準日に当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、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の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りでない。

### (住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)

**第6条** 第三条第一項の規定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っ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、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有する。

- 2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項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。
  - 一 当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき。
  - 二 当該損害賠償請求権の存在及び内容について当該供託建設業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。
  - 三 当該供託建設業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。
- 3 前項に定めるもののほか、第一項の権利の実行に関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

### (住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託)

**第7条** 供託建設業者は、前条第一項の権利の実行その他の理由により、住宅建設瑕疵担保保証金が基準額に不足することとなったときは、法務省令・国土交通省令で定める日から二週間以内にその不足額を供託しなければならない。

- 2 供託建設業者は、前項の規定により供託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を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。

3 第三条第五項の規定は、第一項の規定により供託する場合について準用する。

(住宅建設瑕疵担保保証金の保管替え等)

**第8条** 供託建設業者は、金銭のみをもって住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている場合において、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、法務省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所に対し、費用を予納して、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への住宅建設瑕疵担保保証金の保管替えを請求しなければならない。

2 供託建設業者は、有価証券又は有価証券及び金銭で住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている場合において、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、遅滞なく、当該住宅建設瑕疵担保保証金の額と同額の住宅建設瑕疵担保保証金の供託を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所にしなければならない。その供託をしたときは、法務省令・国土交通省令で定めるところにより、移転前の主たる事務所の最寄りの供託所に供託をしていた住宅建設瑕疵担保保証金を取り戻すことができる。

3 第三条第五項の規定は、前項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をする場合について準用する。

(住宅建設瑕疵担保保証金の取戻し)

**第9条** 供託建設業者又は建設業者であった者若しくはその承継人で第三条第一項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしているものは、基準日において当該住宅建設瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなったときは、その超過額を取り戻すことができる。

2 前項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しは、国土交通省令で定めるところにより、当該供託建設業者又は建設業者であった者が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の承認を受けなければ、することができない。

3 前二項に定めるもののほか、住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しに関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

(建設業者による供託所の所在地等に関する説明)

**第10条** 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。

### 第3章 住宅販売瑕疵担保保証金

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

**第11条** 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。

2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅(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。以下この条において「販売新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、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(第十三条において「基準額」という。)以上の額とする。

3 前項の販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積以下のものは、その二戸をもって一戸とする。

4 前項に定めるもののほか、新築住宅の買主と二以上の自ら売主となる宅地建物取引業者との間で締結された売買契約であって、宅地建物取引業法第三十七条第一項の規定により当該宅地建物取引業者が特定住宅販売瑕疵担保責任の履行に係る当該宅地建物取引業者それぞれの負担の割合が記載された書面を当該新築住宅の買主に交付したものに係る販売新築住宅その他の政令で定める販売新築住宅については、政令で、第二項の販売新築住宅の合計戸数の算定の特例を定めることができる。

5 第一項の住宅販売瑕疵担保保証金は、国土交通省令で定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券をもって、これに充てることができる。

6 第一項の規定による住宅販売瑕疵担保保証金の供託は、当該宅地建物取引業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

**第12条** 前条第一項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同条第二項に規定する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(信託会社等にあっては、国土交通大臣。次条において同じ。)に届け出なければならない。

2 前項の宅地建物取引業者が新たに住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに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て同項の規定による届出をする場合においては、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に関する書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

(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)

**第13条** 第十一条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第一項の規定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。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、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の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りでない。

(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等)

**第14条** 第十一条第一項の規定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。

- 2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項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。
  - 一 当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき。
  - 二 当該損害賠償請求権の存在及び内容について当該供託宅地建物取引業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。
  - 三 当該供託宅地建物取引業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。
- 3 前項に定めるもののほか、第一項の権利の実行に関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

#### (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)

**第15条** 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。

#### (準用)

**第16条** 第七条から第九条までの規定は、供託宅地建物取引業者について準用する。この場合において、第七条第一項中「前条第一項」とあるのは「第十四条第一項」と、「基準額」とあるのは「第十一条第二項に規定する基準額(以下単に「基準額」という。)」と、同条第二項及び第九条第二項中「建設業法第三条第一項の許可」とあるのは「宅地建物取引業法第三条第一項の免許」と、「都道府県知事」とあるのは「都道府県知事(第二条第三項に規定する信託会社等にあっては、国土交通大臣)」と、第七条第三項及び第八条第三項中「第三条第五項」とあるのは「第十二条第五項」と、第九条第一項及び第二項中「建設業者であった者」とあるのは「宅地建物取引業者であった者」と、同条第一項中「第三条第一項」とあるのは「第十二条第一項」と読み替えるものとする。

## 第4章 住宅瑕疵担保責任保険法人

#### (指定)

**第17条** 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(明治二十九年法律第八十九号)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って、第十九条に規定する業務(以下「保険等の業務」という。)に関し、次に掲げる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「保険法人」という。)として指定することができる。

- 一 保険等の業務を的確に実施するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しつつ、保険等の業務に係る収支の見込みが適正であること。
- 二 職員、業務の方法その他の事項についての保険等の業務の実施に関する計画が、保険等の業務を的確に実施するために適切なものであること。
- 三 役員又は構成員の構成が、保険等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 保険等の業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって保険等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 2 国土交通大臣は、前項の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、同項の規定による指定(以下単に「指定」という。)をしてはならない。
  - 一 この法律の規定に違反して、刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者であること。
  - 二 第三十条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者であること。
  - 三 その役員のうちに、次のいずれかに該当する者があること。
    - イ 第一号に該当する者
    - ロ 第二十条第二項の規定による命令により解任され、その解任の日から起算して二年を経過しない者

#### (指定の公示等)

**第18条** 国土交通大臣は、指定をしたときは、当該保険法人の名称及び住所、保険等の業務を行う事務所の所在地並びに保険等の業務の開始の日を公示しなければならない。

- 2 保険法人は、その名称若しくは住所又は保険等の業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

#### (業務)

**第19条** 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 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。
- 二 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收受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契











[資料編1]特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

読み替える 住宅品質確保法の規定	読み替えられる字句	読み替える字句
第六十八条第三項、 第七十一条第二項、 第七十三条第二項、 第八十条第二項	前項	履行確保法第三十三条第二項の規定により 読み替えて適用する前項
第八十条第一項	その指定を取り消し、又は期間	期間
	全部若しくは	全部又は
第八十条第一項第一号	第六十六条第三項において準用する第十条第二項若しくは第二十三条第一項、第六十六条第四項、	履行確保法第三十三条第二項の規定により 読み替えて適用する
第八十条第一項第二号	第七十八条	履行確保法第三十三条第二項の規定により 読み替えて適用する第七十八条
第八十条第一項第三号	前条	履行確保法第三十三条第二項の規定により 読み替えて適用する前条
第八十条第二項	規定により指定を取り消し、又は	規定により
	若しくは	又は
第一百四条第一号	第十四条、第四十八条(第六十一条第三項において準用する場合を含む。)又は第六十九条第一項(第八十二条第三項において準用する場合を含む。)	履行確保法第三十三条第二項の規定により 読み替えて適用する第六十九条第一項
第一百七条	第一百三条から前条まで	履行確保法第三十三条第二項の規定により 読み替えて適用する第一百四条
	各本条	同条

(住宅紛争処理支援センターの業務の特例に係る住宅品質確保法の規定の適用についての技術的読替え)

**第9条** 法第三十四条第三項の規定による住宅品質確保法の規定(罰則を含む。)の適用についての技術的読替えは、次の表のとおりとする。

読み替える 住宅品質確保法の規定	読み替えられる字句	読み替える字句
第八十七条第一項	第八十三条第一項第一号から第六号までの業務(以下この節において「評価住宅関係業務」という。)	第八十三条第一項第四号の業務(履行確保法第三十三条第一項に規定する紛争のあっせん、調停及び仲裁に関するものに限る。),第八十三条第一項第七号の業務(履行確保法第三十三条第一項に規定する新築住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関するものに限る。)及び特別支援等の業務
第八十七条(第二項を除く。)	登録住宅性能評価機関	履行確保法第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

読み替える 住宅品質確保法の規定	読み替えられる字句	読み替える字句
第八十七条(第一項を除く。)、 第九十一条第二項	前項	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する前項
第八十八条	評価住宅関係業務	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する前条第一項に規定する業務
第九十一条第一項	その指定を取り消し、又は期間	期間
	全部若しくは	全部又は
第九十一条第一項第一号	第八十二条第三項において準用する第十条第二項若しくは第十九条、第八十六条、第八十八条又は前条第一項	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十二条第三項において準用する第十九条の規定又は履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十六条若しくは第八十八条
第九十一条第一項第二号	第八十四条第一項	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十四条第一項
第九十一条第一項第三号	第七十五条、第八十四条第三項、 第八十五条第二項又は第八十九条	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十四条第三項又は第八十九条
第九十一条第一項第四号	第八十七条第二項	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十七条第二項
第九十一条第二項	規定により指定を取り消し、又は	規定により
	若しくは	又は
第一百四条第一号	第十四条、第四十八条(第六十一条第三項において準用する場合を含む。)又は第六十九条第一項(第八十二条第三項において準用する場合を含む。)	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十二条第三項において準用する第六十九条第一項
第一百四条第二号	第二十四条第二項、第二十八条第二項、第五十五条第二項、第六十五条第二項又は	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する
第一百六条第一号	第十九条第一項(第二十五条第二項、第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。)	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十二条第三項において準用する第十九条第一項
第一百六条第二号	第十九条第二項(第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。)	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十二条第三項において準用する第十九条第二項
第一百六条第三号	第二十二条第一項(第二十五条第二項、第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)又は第四十二条第一項	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十二条第三項において準用する第二十二条第一項

読み替える 住宅品質確保法の規定	読み替えられる字句	読み替える字句
第一百六条第四号及び第五号	第二十二条第一項又は第四十二条第一項	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第八十二条第三項において準用する第二十二条第一項
第一百七条	百三十三条から前条まで	履行確保法第三十四条第三項の規定により読み替えて適用する第百四条又は同項の規定により読み替えて適用する前条

**附則****(施行期日)**

1 この政令は、法の施行の日(平成二十年四月一日)から施行する。ただし、第一条から第六条までの規定は、法附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十一年十月一日)から施行する。

**(国土交通省組織令の一部改正)**

2 國土交通省組織令(平成十二年政令第二百五十五号)の一部を次のように改正する。

第百八条中第六号を第七号とし、第三号から第五号までを一号ずつ繰り下げ、第二号の次に次の一号を加える。

三 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成十九年法律第六十六号)の施行に関すること(総合政策局の所掌に属するものを除く。)。

**別表(第1条、第4条関係)**

区分	乗ずる金額	加える金額
1 1以下の場合	2000万円	0
2 1を超え10以下の場合	200万円	1800万円
3 10を超え50以下の場合	80万円	3000万円
4 50を超え100以下の場合	60万円	4000万円
5 100を超え500以下の場合	10万円	9000万円
6 500を超え1000以下の場合	8万円	1億円
7 1000を超え5000以下の場合	4万円	1億4000万円
8 5000を超え1万以下の場合	2万円	2億4000万円
9 1万を超え2万以下の場合	1万9000円	2億5000万円
10 2万を超え3万以下の場合	1万8000円	2億7000万円
11 3万を超え4万以下の場合	1万7000円	3億円
12 4万を超え5万以下の場合	1万6000円	3億4000万円
13 5万を超え10万以下の場合	1万5000円	3億9000万円
14 10万を超え20万以下の場合	1万4000円	4億9000万円
15 20万を超え30万以下の場合	1万3000円	6億9000万円
16 30万を超える場合	1万2000円	9億9000万円





### **第569条【債権売買における資力担保】**

債権の売主か債務者の資力を担保したるときは契約の当時に於ける資力を担保したるものと推定す

2 弁済期に至らざる債権の売主か債務者の将来の資力を担保したるときは弁済の期日に於ける資力を担保したるものと推定す

### **第570条【瑕疵担保責任】**

売買の目的物に隠れたる瑕疵ありたるときは第五百六十六条(用益的権利・留置権・質権がある場合の担保責任)の規定を準用す但強制競売の場合は此限に在らず

### **第571条【担保責任と同時履行の抗弁権】**

第五百三十三条(同時履行の抗弁権)の規定は第五百六十三条乃至第五百六十六条(権利の瑕疵に対する担保責任)及び前条の場合に之を準用す

### **第572条【担保責任免除の特約】**

売主は前十二条に定めたる担保の責任を負はさる旨を特約したるときと雖も其知りて告けさりし事実及び自ら第三者の為めに設定し又は之に譲渡したる権利に付ては其責を免ることを得ず

### **第573条【代金支払時期】**

売買の目的物の引渡しに付き期限あるときは代金の支払に付ても亦同一の期限を附したるものと推定す

### **第574条【代金支払場所】**

売買の目的物の引渡し同時に代金を払ふべきときは其引渡しの場所に於て之を払ふことを要す

### **第575条【果実の帰属・代金の利息】**

未た引渡さざる売買の目的物が果実を生したるときは其果実は売主に属す

買主は引渡し日より代金の利息を払ふ義務を負ふ但代金の支払に付き期限あるときは其期限の到来するまでは利息を払ふことを要せず

### **第576条【代金支払拒絶権—他人が権利を主張する場合】**

売買の目的に付き権利を主張する者ありて買主か其買受けたる権利の全部又は一部を失ふ虞あるときは買主は其危険の限度に応じ代金の全部又は一部の支払を拒むことを得但

### **第577条【同前—担保物権の存する場合】**

買受けたる不動産に付き先取特権・質権又は抵当権の登記あるときは買主は滌除の手続を終はるまで其代金の支払を拒むことを得但売主は買主に対して遅滞なく滌除を為すべき旨を請求することを得

### **第578条【代金供託請求権】**

前二条の場合に於て売主は買主に対して代金の供託を請求することを得

## **第9節 請負**

### **第632条【請負の意義】**

請負は当事者の一方か或仕事を完成することを約し相手方が其仕事の結果に対して之に報酬を与ふることを約するに因りて其効力を生す

### **第633条【報酬の支払時期】**

報酬は仕事の目的物の引渡し同時に之を与ふることを要す但物の引渡しを要せざるときは第六百二十四条第一項(賃金の後払)の規定を準用す

### **第634条【請負人の担保責任】**

仕事の目的物に瑕疵あるときは注文者は請負人に対し相当の期限を定めて其瑕疵の修補を請求することを得但瑕疵が重要ならざる場合に於て其修補か過分の費用を要するときは此限に在らず

2 注文者は瑕疵の修補に代へ又は其修補と共に損害賠償の請求を為すことを得此場合に於ては第五百三十三条(同時履行の抗弁権)の規定を準用す

### **第635条【同前】**

仕事の目的物に瑕疵ありて之が為めに契約を為したる目的を達すること能はざるときは注文者は契約の解除を為すことを得但建物其他土地の工作物に付ては此限に在らず

**第636条【同前】**

前二条の規定は仕事の目的物の瑕疵が注文者より供したる材料の性質又は注文者の与へたる指図に因りて生したるときは之を適用せず但請負人が其材料又は指図の不適当なることを知りて之を告げざりしことは此限に在らす

**第637条【担保責任の存続期間】**

前三条に定めたる瑕疵修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は仕事の目的物を引渡したる時より一年内に之を為すことを要す

2 仕事の目的物の引渡しを要せざる場合に於ては前項の期間は仕事終了の時より之を起算す

**第638条【同前】**

土地の工作物の請負人は其工作物又は地盤の瑕疵に付ては引渡の後五年間其担保の責に任す但此期間は石造、土造、煉瓦造又は金属造の工作物に付ては之を十年とす

2 工作物か前項の瑕疵に因りて滅失又は毀損したるときは注文者は其滅失又は毀損の時より一年内に第六百三十四条の権利を行使することを要す

**第639条【特約による存続期間の伸長】**

第六百三十七条及び前条第一項の期間は普通の時効期間内に限り契約を以て之を伸長することを得

**第642条【注文者の破産の場合】**

注文者が破産の宣告を受けたるときは請負人又は破産管財人は契約の解除を為すことを得此場合に於ては請負人は其既に為したる仕事の報酬及び其報酬中に包含せざる費用に付き財団の配当に加入することを得

2 前項の場合に於ては各当事者は相手方に対し解約に因りて生したる損害の賠償を請求することを得ず

## 宅地建物取引業法(抄)

### 第35条【重要事項の説明等】

宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面(第五号において図面を必要とするときは、図面)を交付して説明をさせなければならない。

- 一～十二 (略)
- 十三 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要
- 十四 (略)
- 2～5 (略)

### 第37条【書面の交付】

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一～十 (略)
- 十一 当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容
- 十二 (略)

### 第40条【瑕疵担保責任についての特約の制限】

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民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三項に規定する期間についてその目的物の引き渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買い主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

## 建設業法(抄)

### 第19条【建設工事の請負契約の内容】

建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従つて、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

- 一～十一 (略)
- 十二 工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
- 十三・十四 (略)
- 2、3 (略)

## 資料2-5

## 消費者契約法(抄)

### 第1章 総則

#### 第1条〔目的〕

この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とすることにより、消費者の利益の擁護を図り、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。

#### 第2条〔定義〕

この法律において「消費者」とは、個人(事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。)をいう。

- 2 この法律において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。
- 3 この法律において「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいう。

#### 第3条〔事業者及び消費者の努力〕

事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たっては、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容が消費者にとって明確かつ平易なものになるよう配慮するとともに、消費者契約の締結について勧誘をするに際しては、消費者の理解を深めるために、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容についての必要な情報を提供するよう努めなければならない。

- 2 消費者は、消費者契約を締結するに際しては、事業者から提供された情報を活用し、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容について理解するよう努めるものとする。

### 第2章 消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し

#### 第4条〔消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し〕

消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

- 一 重要事項について事実と異なることを告げること。当該告げられた内容が事実であるとの誤認
- 二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものに関し、将来におけるその価額、将来において当該消費者が受け取るべき金額その他の将来における変動が不確実な事項につき断定的判断を提供すること。当該提供された断定的判断の内容が確実であるとの誤認
- 2 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実(当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。)を故意に告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。ただし、当該事業者が当該消費者に対し当該事実を告げようとしたにもかかわらず、当該消費者がこれを拒んだときは、この限りでない。
- 3 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次に掲げる行為をしたことにより困惑し、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。
  - 一 当該事業者に対し、当該消費者が、その住居又はその業務を行っている場所から退去すべき旨の意思を示したにもかかわらず、それらの場所から退去しないこと。
  - 二 当該事業者が当該消費者契約の締結について勧誘をしている場所から当該消費者が退去する旨の意思を示したにもかかわらず、その場所から当該消費者を退去させないこと。
- 4 第一項第一号及び第二項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げる事項であって消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきものをいう。
  - 一 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容
  - 二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの対価その他の取引条件
- 5 第一項から第三項までの規定による消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しは、これをもって善意の第三者に対抗することができない。

#### 第5条〔媒介の委託を受けた第三者及び代理人〕

前条の規定は、事業者が第三者に対し、当該事業者と消費者との間における消費者契約の締結について媒介をすることの委託(以下この項において単に「委託」という。)をし、当該委託を受けた第三者(その第三者から委託を受けた者(二以上の段階にわたる委託を受けた者を含む。)を含む。次項において「受託者等」という。)が消費者に対して同条第一項から第三項までに規定する行為をした場合について準用する。この場合において、同条第二項

ただし書中「当該事業者」とあるのは、「当該事業者又は次条第一項に規定する受託者等」と読み替えるものとする。

- 2 消費者契約の締結に係る消費者の代理人、事業者の代理人及び受託者等の代理人は、前条第一項から第三項まで(前項において準用する場合を含む。次条及び第七条において同じ。)の規定の適用については、それぞれ消費者、事業者及び受託者等とみなす。

## 第6条【解釈規定】

第四条第一項から第三項までの規定は、これらの項に規定する消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示に対する民法(明治二十九年法律第八十九号)第九十六条の規定の適用を妨げるものと解してはならない。

## 第7条【取消権の行使期間等】

第四条第一項から第三項までの規定による取消権は、追認をすることができる時から六箇月間行わないときは、時効によって消滅する。当該消費者契約の締結の時から五年を経過したときも、同様とする。

- 2 商法(明治三十二年法律第四十八号)第百九十五条及び第二百八十一条ノ十二の規定(これらの規定を他の法律において準用する場合を含む。)は、第四条第一項から第三項までの規定による消費者契約としての株式又は新株の引受けの取消しについて準用する。この場合において、同法第百九十五条中「錯誤若ハ株式申込証ノ要件ノ欠缺ヲ理由トシテ其ノ引受ノ無効ヲ主張シ又ハ詐欺若ハ強迫ヲ理由トシテ」とあり、及び同法第二百八十一条ノ十二中「錯誤若ハ株式申込証若ハ新株引受権証書ノ要件ノ欠缺ヲ理由トシテ其ノ引受ノ無効ヲ主張シ又ハ詐欺若ハ強迫ヲ理由トシテ」とあるのは、「消費者契約法第四条第一項乃至第三項(同法第五条第一項ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)ノ規定ニ因リ」と読み替えるものとする。

## 第3章 消費者契約の条項の無効

### 第8条【事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効】

次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
  - 二 事業者の債務不履行(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
  - 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項
  - 四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の一部を免除する条項
  - 五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるとき(当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。)に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項
- 2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。
- 一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
  - 二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

### 第9条【消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効】

次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者に生ずべき平均的な損害の額を超えるものの当該超える部分
- 二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日(支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。)までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

### 第10条【消費者の利益を一方的に害する条項の無効】

民法、商法その他の法律の公の秩序に関する規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

## 第4章 雜則

### 第11条【他の法律の適用】

消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力については、この法律の規定によるほか、民法及び商法の規定による。

2 消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力について民法及び商法以外の他の法律に別段の定めがあるときは、その定めるところによる。

### 第12条【適用除外】

この法律の規定は、労働契約については、適用しない。

### 附 則

この法律は、平成十三年四月一日から施行し、この法律の施行後に締結された消費者契約について適用する。

*Memo*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

