

## 住宅瑕疵担保履行法とは？

『住まいを守る法律』のポイント  
～安心してマイホームを求めるために～

### ● 住宅瑕疵担保履行法とは

平成21年10月1日より住宅瑕疵担保履行法がスタートしました。

この法律は、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付けるものです。平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅が適用対象で、万が一、事業者が倒産した場合等でも、2000万円までの補修費用の支払いが保険法人から受けられます。

### ● 事業者の瑕疵担保責任

新築住宅を供給する事業者は、住宅のなかでも特に重要な部分である、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に対する10年間の瑕疵担保責任を負っています。 ※瑕疵担保責任とは・・・契約の目的物に瑕疵（欠陥）があった場合に、これを補修したり、瑕疵によって生じた損害を賠償したりする責任のことをいいます。

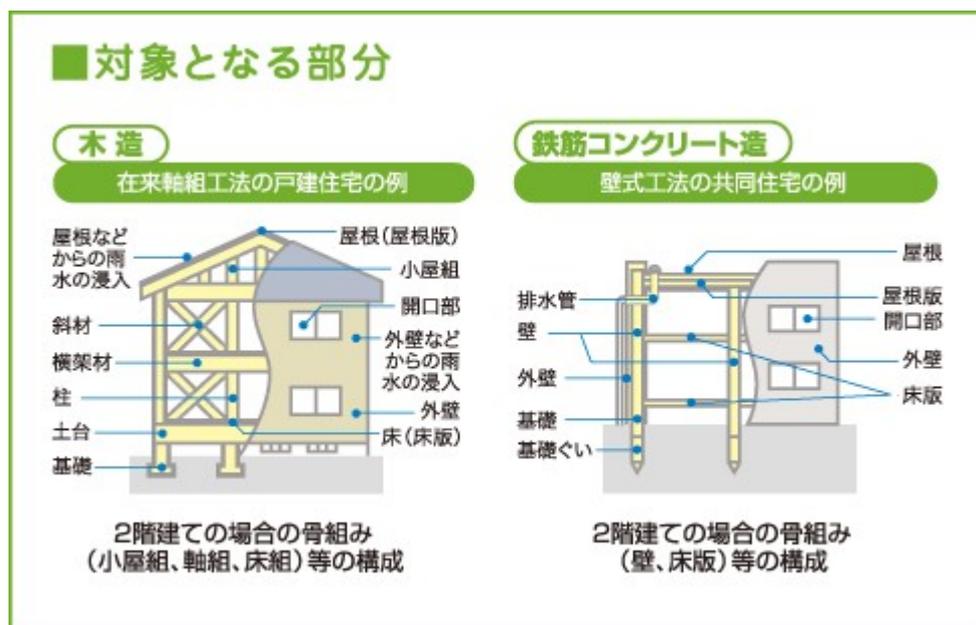
### ● 瑕疵担保責任の履行の確保

住宅瑕疵担保履行法は、この瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保措置（保険加入または供託）の事業者への義務付け等を定めています。これにより、消費者が安心して新築住宅を取得できるようになります。

### ● 義務付けの対象となる事業者

新築住宅を消費者に供給する建設業者や宅建業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるように、保険加入または供託が義務付けられます。

### ● 対象となる部分



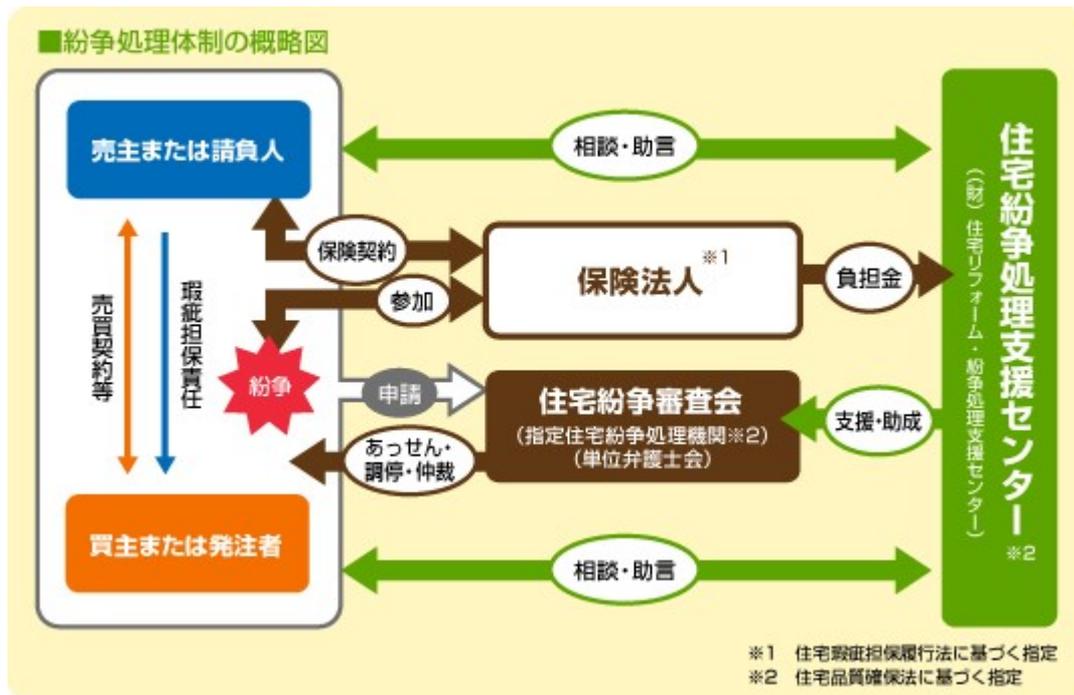
## ● トラブルが起きたら

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）との間で紛争が生じた場合、消費者保護の観点から住宅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（住宅紛争審査会）」に申請して、「あっせん」、「調停」または「仲裁」を受けることができます。

この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であり、申請手数料は1万円です。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）は原則としてかかりません。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。

また、保険金の支払が関連するような紛争の場合は、保険法人が参加することにより、一回的な紛争処理が期待できます。当事者が希望しない場合は参加させないこともできます。なお、和解が成立した場合は、保険法人はその結果を尊重することとされています。

保険法人が利害関係人または紛争当事者として参加した場合は、特段の理由がない限り、示された和解案または調停案を受け入れることとされています。



（国土交通省「住宅瑕疵担保履行法」ホームページより）