

住宅瑕疵担保履行法

よくある
質問

Q&A

Q1 どうすれば自分が買う住宅が保険などに入っているか分かるのですか？

A 事業者には説明等が義務付けられていますので、事前に知ることができます。

Q2 誰が保険に加入するのですか？

A 新築住宅を供給する事業者が、保険法人に保険料を支払って加入します。

Q3 保険でも供託でも安心の大きさは変わらないの？

A どちらも新築住宅を取得する際の安心を同じように確保する制度です。なお、保険に加入している場合は、紛争処理が利用できます。

Q4 平成21年10月以降でないと保険付き住宅を取得できないの？

A 平成20年4月から保険法人が指定されるので、事業者が任意で保険に加入することができます。

平成21年
10月1日から



保険や供託の説明

住宅の建設や販売の際に、事業者は、瑕疵担保責任履行のための資力確保措置として、保険や供託の措置をとっているかについての説明等が義務付けられています。

住宅紛争処理支援センターへの無料相談

保険付き住宅を取得した人は、住宅紛争処理支援センターの無料電話相談を利用することができます。また、弁護士等の専門家との面談相談（予約制）も無料で利用することができます。



問合せ先

財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

TEL **03-3261-4567** (代表)

URL <http://www.chord.or.jp/>

住宅瑕疵担保履行法

住まいを守る法律
スタート!

平成21年
10月1日から



新築住宅を取得する際には
保険や供託の確認を忘れずに!

発行者

財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

URL <http://www.chord.or.jp/>

より安心できる住宅の取得のために 保険や供託による 住まいのサポート

住宅瑕疵担保履行法とは

●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(下図)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。

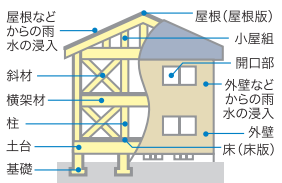
●義務付けの対象となる事業者

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

■木造

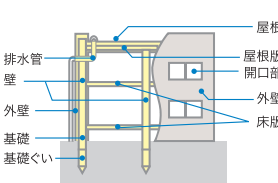
在来軸組工法の戸建住宅の例



2階建ての場合の骨組み(小屋組、軸組、床組)等の構成

■鉄筋コンクリート造

壁式工法の共同住宅の例



2階建ての場合の骨組み(壁、床版)等の構成

保険制度

保険に入っている
なら安心ね



保険制度とは

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度です。

また、保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われます。

消費者を守るしくみ

●保険法人への保険金の直接請求

事業者が倒産しているなど、補修等が行えない場合、保険に加入している新築住宅(保険付き住宅)を取得した人は、保険法人*に対し、瑕疵の補修などにかかる費用(保険金)を請求することができます(直接請求)。

※保険法人とは、国土交通大臣から指定を受け、住宅の検査や保険の引受けを行う財団法人や株式会社などです。



供託制度

これなら安心だね



供託制度とは

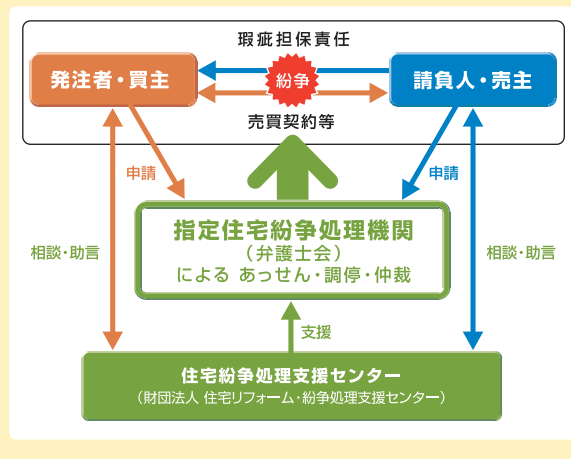
新築住宅に瑕疵があれば、事業者はその補修等を行う責任がありますが、事業者が倒産している場合等は、この責任を果たすことができません。そこで、このような場合に備えて、事業者が、法律で定められた額の保証金(現金等)をあらかじめ法務局などの供託所に預けておく制度です。

■指定住宅紛争処理機関(弁護士会)による紛争処理

保険付き住宅を取得した人*は、事業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関(弁護士会)の紛争処理(調停など)を利用することができます。

弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続と安価な費用で、調停などの手続を利用できるようになっています。

※住宅品確法に基づく住宅性能表示制度を利用し、建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅(評価住宅)を取得した人も手続を利用できます。



消費者を守るしくみ

●供託所への保証金の還付請求

事業者が倒産しているなど、補修等が行えない場合、新築住宅を取得した人は、供託所に対して瑕疵の補修等に必要な金額について、保証金からの還付を請求することができます(還付請求)。

