

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令案に対して
いただいたご意見の概要と国土交通省の考え方

番号	ご意見の概要	国土交通省の考え方
1	<p>この法令等では、既存の住宅品質確保法の域を超えず、世の中の多くの欠陥住宅居住者を救済するに足りず、目的を達成できないと思われるため、全体的に見直しを求める。</p>	<p>特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下この表において「住宅瑕疵担保履行法」といいます。）は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下この表において「住宅品質確保法」といいます。）で定められた瑕疵担保責任の履行を実現するための住宅供給業者に対する資力確保措置の義務付けについて定めており、この両方の法律により、瑕疵によって被害を受けた住宅購入者の救済が図られることとなります。</p>
2	<p>共同住宅の場合、大型物件になると平成21年10月1日以降の引渡し予定の物件の場合、そろそろ準備を始めなければならない。また、売れ残りの住居の引渡しが平成21年10月1日以降にずれ込むことも考えられる。現在瑕疵担保保証金の供託方法や瑕疵担保責任保険制度が確立されておらず間に合わない場合があるのではないか。この場合、法施行に関し経過措置はあるのか。</p>	<p>平成20年4月1日から、住宅瑕疵担保法のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定に関する規定が施行されます。これにより、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業務を開始することとなります。住宅瑕疵担保責任保険法人に関する国土交通省令等の関係規定については平成20年4月1日の法施行前まで整備を行う予定です。</p> <p>供託についても、平成21年10月1日の資力確保措置の義務付け措置の施行前までに関係規定の整備を行う予定です。</p> <p>そのため、資力確保措置が間に合わない場合の経過措置は予定しておりません。</p>
3	<p>他社分譲物件の瑕疵担保責任を引き継いでいる場合は、当該他社分譲物件も当社の住宅販売瑕疵担保保証金の算定基準となる「販売新築住宅の合計戸数」に算入する必要があるか不明のため、見解を明らかにしていただきたい。</p>	<p>宅地建物取引業者は、新築住宅の売買契約に基づき買主に引き渡した住宅について資力確保措置を講ずる必要があります。他社が分譲した住宅については、その引渡時に当該住宅についての住宅販売瑕疵担保保証金の供託がなされるため、住宅販売瑕疵担保保証金の算出の基礎となる戸数に算入する必要はありません。</p>

番号	ご意見の概要	国土交通省の考え方
4	<p>住宅瑕疵担保履行法の内容を広く一般国民及び関係業者団体に十分に認知してもらうべく、広報・普及活動を広く継続して行い、また業界団体との連携を行い、理解と協力ができる環境整備をお願いする。建築確認申請時等にも法律に係る制度周知を行うよう検討すべきである。</p> <p>タイムスケジュールを明確にし、事務的な手続きの詳細について、できる限り早期に明示されたい。</p> <p>法律に係る質疑及び回答事例の作成を行い、国土交通省ホームページ等に公開していくべきである。</p> <p>スムーズな実施ができるよう、準備を充分に行っていただきたい。</p> <p>今般の建築基準法改正で現場での混乱が見られたことから、公布から施行まで一定期間を確保し、少なくとも関係事業者での混乱を発生しないようお願いしたい。</p>	<p>住宅瑕疵担保履行法は、住宅供給業者に新たな義務を課すものであり、国民及び多数の業者に対する周知期間が必要であることを踏まえ、住宅供給業者に対する資力確保措置の義務付けについては、平成21年10月1日から施行することとしております。</p> <p>国土交通省のホームページに、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律コーナー」(HPアドレス：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-ke ntiku.files/kashitanpocorner/index.html)を設け、法律の内容、制定経緯等を掲載しております。</p> <p>今後、関係規定についてはできるだけ早い時期に整備を行い、ホームページの掲載やパンフレットの発行等、様々な機会を通じ、できるだけ多くの方に制度の早期の周知が図られるよう努めてまいります。</p>
5	<p>住宅瑕疵担保責任保険法人の指定は、公益法人のみが受けるべきである。(民間は不適當)</p>	<p>住宅瑕疵担保責任保険契約の引受主体は、長期にわたって安定的に保険業務等を実施する必要があるため、国土交通大臣が、指定に際し、保険等の業務を的確に実施するために十分な財産的基礎と適正な収支見込み、体制が確保されているか等の事前審査を行うとともに、事後的にも保険法人への報告徴収、立入検査等適時適切な監督を行いうる制度としているため、住宅瑕疵担保責任保険法人としての指定を受けることのできる法人に株式会社を規定することについて問題はないと考えております。</p>
6	<p>合計戸数の算定に当たり二戸を持って一戸とする建設新築住宅又は販売新築住宅の床面積の合計面積については、「50平方メートル」とすべきである。</p>	<p>住宅瑕疵担保履行法において平均的な住宅として設定している2,000万円の価額の住宅に対して、修補額が半分程度の金額に当たる住宅の床面積が約55㎡であることから、建設新築住宅又は販売新築住宅の合計戸数の算定に当たり戸数を2分の1とみなす床面積を55㎡以下としたものです。</p>

番号	ご意見の概要	国土交通省の考え方
7	<p>新築住宅が、建設業者から複数の宅地建物取引業者を経て買主へと引き渡された場合、買主に引き渡した宅地建物取引業者が保証金の供託を行ったときは、建設業者や他の宅地建物取引業者は、保証金の取り戻しを行えるよう措置すべきである。</p> <p>また、上記のケースにおいて、保険を利用したときに、申請手続き及び現場検査の記録の引継ぎをするよう指導してほしい。</p>	<p>住宅瑕疵担保履行法において資力確保措置を講ずる対象としているのは、建設業者又は宅地建物取引業者が一般の国民（消費者）と請負契約又は売買契約を締結した場合に限定されているため、ご意見を頂いたケースにおいては、買主に引き渡した宅地建物取引業者のみが保証金の供託を行えばよいこととなります。</p> <p>また、保険の引継ぎの手続については、保険法人とよく相談の上行う必要があると考えます。</p>
8	<p>住宅建設瑕疵担保保証金及び住宅販売瑕疵担保保証金の基準額について、過去3年間の決算が黒字の事業主には優遇措置を講じてほしい。</p>	<p>保証金の供託は、住宅購入者等の利益を保護するために建設業者又は宅地建物取引業者に義務付けるものであり、過去の決算の状況如何に関わらず、瑕疵の修補に要する費用が確実に賄える十分な額の確保を供託として行っていただく必要があることから、保証金の基準額を過去の決算の状況に応じて優遇する措置は講じないこととしております。</p>
9	<p>供託を利用した場合についても、指定住宅紛争処理機関を利用できるようにしてほしい。</p>	<p>供託対象の住宅は、保険加入の住宅と異なり、第三者による施工中の検査や資料の保管は必ずしも行われなため、紛争解決の迅速性が必要とされる指定住宅紛争処理機関による紛争処理の対象とはなりません。</p> <p>ただし、供託対象の住宅でも住宅品質確保法における建設住宅性能評価書が交付されている住宅であれば、紛争処理の対象となります。</p>
10	<p>合計戸数の算定に当たって二戸をもって一戸とする住宅床面積の合計面積の算定方法について明確化されたい。</p> <p>例)・登記簿面積とする。</p> <p>・区分所有の対象とならない1棟全体で建築確認を受ける住宅(アパート)では壁芯計算で算定する。</p>	<p>合計戸数の算定に当たって二戸をもって一戸とする建設新築住宅及び販売新築住宅の床面積の合計面積の算定方法については、できるだけ早い時期に明確にし、的確な施行が行われるよう努めてまいります。</p>