

民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案 新旧対照条文（関係部分抜粋）

○ 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）

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第一章～第六章（略）</p> <p>第七章 瑕疵担保責任（第九十四条―第九十七条）</p> <p>第八章・第九章（略）</p> <p>（定義）</p> <p>第二条（略）</p> <p>2～4（略）</p> <p>5 この法律において「瑕疵」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。</p> <p>第七章 瑕疵担保責任</p> <p>（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任）</p> <p>第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造</p>	<p>目次</p> <p>第一章～第六章（同上）</p> <p>第七章 瑕疵担保責任の特例（第九十四条―第九十七条）</p> <p>第八章・第九章（同上）</p> <p>（定義）</p> <p>第二条（同上）</p> <p>2～4（同上）</p> <p>（新設）</p> <p>第七章 瑕疵担保責任の特例</p> <p>（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例）</p> <p>第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造</p>

耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五條、第五百四十一條及び第五百四十二條並びに同法第五百五十九條において準用する同法第五百六十二條及び第五百六十三條に規定する担保の責任を負う。

2 (略)

3 第一項の場合における民法第六百三十七條の規定の適用については、同條第一項中「前條本文に規定する」とあるのは「請負人が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號）第九十四條第一項に規定する瑕疵がある目的物を注文者に引き渡した」と、同項及び同條第二項中「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任)

第九十五條 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、民法第四百十五條、第五百四十一條、第五百四十二條、第五百六十二條及び第五百六十三條に規定する担保の責任を負う。

耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百三十四條第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。

2 (同上)

3 第一項の場合における民法第六百三十八條第二項の規定の適用については、同項中「前項」とあるのは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十四條第一項」とする。

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)

第九十五條 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十條において準用する同法第五百六十六條第一項並びに同法第六百三十四條第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同條第一項及び第二項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同條第一項中「請負人」とあるのは「売主」とする。

2
(略)

3| 第一項の場合における民法第五百六十六条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「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）第九十五条第一項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

(瑕疵担保責任の期間の伸長等)

第九十七条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第九十四条第一項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第九十五条第一項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から二十年以内とすることができる。

2
(同上)

3| 第一項の場合における民法第五百六十六条第三項の規定の適用については、同項中「前二項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十五条第一項」と、「又は」とあるのは、「瑕疵修補又は」とする。

(瑕疵担保責任の期間の特例)

第九十七条 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が第九十四条第一項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が第九十五条第一項に規定する瑕疵その他の住宅の隠れた瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から二十年以内とすることができる。

○ 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）

改正案	現行
<p>(定義)</p> <p>第二条 (略)</p> <p>2 この法律において「瑕疵」とは、住宅品質確保法第二条第五項に規定する瑕疵をいう。</p> <p>3 5 (略)</p> <p>6 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。</p> <p>一 (略)</p> <p>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収受するものであること。</p> <p>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填補すること。</p> <p>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</p>	<p>(定義)</p> <p>第二条 (同上)</p> <p>(新設)</p> <p>2 5 (同上)</p> <p>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。</p> <p>一 (同上)</p> <p>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収受するものであること。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

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填補すること。

三 前号イ及びロの損害を填補するための保険金額が二千万円以上であること。

四 六 (同上)

7| 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 (略)

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受取るものであること。

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填補すること。

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

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 六 (同上)

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 (同上)

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受取るものであること。

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

第二号を除き、以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によつて生じた当該買主の損害を填補すること。

三 前号イ及びロの損害を填補するための保険金額が二千万円以上であること。

四 六 (略)

(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)

第六条 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つ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、その瑕疵を理由とする報酬の返還請求権又は損害賠償請求権(次項において「報酬返還請求権等」という。)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 当該報酬返還請求権等について債務名義を取得したとき。
- 二 当該報酬返還請求権等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

十九号第二号を除き、以下同じ。)の請求に基づき、その隠れた瑕疵によつ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 六 (同上)

(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)

第六条 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つ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等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等の存在及び内容について当該供託建設

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報酬返還請求権等に係る報酬の返還の義務又は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 (略)

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

第十一条 (略)

- 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

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 (同上)

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

第十一条 (同上)

- 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

3 6 (略)

(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等)

第十四条 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、その瑕疵を理由とする代金の返還請求権又は損害賠償請求権（次項において「代金返還請求権等」という。）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 当該代金返還請求権等について債務名義を取得したとき。
- 二 当該代金返還請求権等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代金

とする。

3 6 (同上)

(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等)

第十四条 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

返還請求権等に係る代金の返還の義務又は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 (略)

(準用)

第十六条 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（第二条第四項に規定する信託会社等にあつては、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「第十一条第五項」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「第十一条第一項」と読み替えるものとする。

(指定)

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 (同上)

(準用)

第十六条 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つては、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「第十一条第五項」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「第十一条第一項」と読み替えるものとする。

(指定)

第十七条 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）第四百十五條、第五百四十一條、第五百四十二條又は第五百六十二條若しくは第五百六十三條（これらの規定を同法第五百五十九條において準用する場合を含む。）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つて、第十九條に規定する業務（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。

一～四 （略）

（業務）

第十九條 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 （略）

二 民法第四百十五條、第五百四十一條、第五百四十二條又は第五百六十二條若しくは第五百六十三條（これらの規定を同法第五百五十九條において準用する場合を含む。）に規定する担保の責任の履行によつ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瑕疵によつ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填補することを

第十七条 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）第六百三十四條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條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つて、第十九條に規定する業務（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。

一～四 （同上）

（業務）

第十九條 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 （同上）

二 民法第六百三十四條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條第一項に規定する担保の責任の履行によつ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つ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

約して保険料を収受する保険契約（住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。）の引受けを行うこと。

三（略）

四 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に規定する瑕疵（以下この条において「特定住宅瑕疵」という。）の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。

五・六（略）

。除料を収受する保険契約（住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。）の引受けを行うこと。

三（同上）

四 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に規定する瑕疵又は隠れた瑕疵（以下この条において「特定住宅瑕疵」という。）の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。

五・六（同上）