

住宅瑕疵担保履行法の制定背景

○住宅瑕疵担保履行法は、構造計算書偽装問題等で明らかになった課題のうち、瑕疵担保責任履行の実効性の課題に対応。

構造計算書偽装問題等で明らかになった課題

建築行政の課題

- 建築確認・検査の課題
- 指定確認検査機関の課題

建築士制度の課題

- 建築士の資質・能力の課題
- 建築設計の専門分化の課題
- 建築士事務所の課題
- 違法行為に対する罰則等の課題

消費者保護の課題

- **瑕疵担保責任履行の実効性の課題**
住宅品確法により、売主等に対し、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられたが、売主倒産時に、これが履行されず、住宅所有者が極めて不安定な状態におかれた

I. 建築基準法等の一部改正
(第164回通常国会)

- ◆ 建築確認・検査の厳格化
- ◆ 指定確認検査機関の業務の適正化

- ◆ 建築士等の業務の適正化罰則の強化等

- ◆ **住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示**

宅建業者等に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方への説明を義務付け

II. 建築士法等の一部改正
(第165回臨時国会)

- ◆ 小規模木造住宅に係る構造関係規定の審査省略見直し

- ◆ 建築士の資質・能力の向上
- ◆ 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化
- ◆ 設計・工事監理業務の適正化等
- ◆ 団体による自律的な監督体制の確立

III. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(第166回通常国会)

- ◆ **住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための保険や供託の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け**
- ◆ **住宅瑕疵担保責任保険法人の指定**
- ◆ **保険契約に係る住宅の紛争処理体制の整備**