

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規則案の概要

平成19年12月
国土交通省

I. 背景

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19年5月法律第66号。以下「法」という。）が平成19年5月30日に公布されたところであり、同法の規定に基づき、及び同法を実施するための省令を制定することとしております。

II. 制定しようとする内容

住宅瑕疵担保責任保険契約の内容（第1章）

1. 住宅瑕疵担保責任保険契約の内容（法第2条第5項第6号及び同条第6項第6号関係）

法第2条第5項第6号及び同条第6項第6号の規定に基づき、保険契約の基準として損害のてん補の内容について定める。

① 建設業者及び宅地建物取引業者に保険金を支払う場合：保険金請求に係る損害額から、次のイ又はロに掲げる金額を控除した残額の80%

イ. 一戸建住宅：10万円

ロ. 共同住宅等：棟当たり50万円又は戸数×10万円の低い方の額

② 発注者及び買主に保険金を支払う場合

：保険金請求に係る損害額から、①のイ又はロの額を控除した額

住宅瑕疵担保保証金の還付等（第2章、第3章）

2. 住宅瑕疵担保保証金に充てることができる有価証券の種類及び価額（法第3条第5項及び法第11条第5項関係）

住宅瑕疵担保保証金に充てることができる有価証券として、国債証券、地方債証券及び国土交通大臣が指定した社債券その他の債券を規定するとともに、以下の有価証券の区分により、その価額を定めることとする。

① 国債証券：その額面金額

② 地方債証券、政府保証債券：その額面金額の100分の90

③ ①②以外の債券：その額面金額の100分の80

3. 住宅瑕疵担保保証金の供託等の届出等（法第4条第1項及び第2項並びに法第12条第1項及び第2項関係）

法第4条第1項又は法第12条第1項の規定による届出は、届出書に下記の書面を添付して行うものとする。

・当該基準日における法第3条第1項の新築住宅に関する建設業法第40条の3の帳簿の写し又は法第11条第1項の新築住宅に関する宅地建物取引業法第49条の帳簿の写し

・新たに住宅瑕疵担保保証金を供託した場合には、新たに供託した住宅瑕疵担保保証金の供託に係る供託物受入れの記載のある供託書正本の写し

- ・新たに住宅瑕疵担保責任保険契約を締結した場合には、新たに住宅瑕疵担保責任保険法人と締結した住宅瑕疵担保責任保険契約に関し、当該住宅瑕疵担保責任保険法人が当該住宅瑕疵担保責任保険契約の締結について証する書面
4. 国土交通大臣又は都道府県知事の確認の申請（法第5条ただし書及び法第13条ただし書関係）
- 法第5条ただし書又は法第13条ただし書の規定による確認は、確認申請書に下記の書面を添付して行うものとする。
- ・上記3. の届出書
 - ・当該基準日における法第3条第1項の新築住宅に関する建設業法第40条の3の帳簿の写し又は法第11条第1項の新築住宅に関する宅地建物取引業法第49条の帳簿の写し
 - ・法第5条ただし書の供託に係る供託物受入れの記載のある供託書正本の写し
5. 公正証書を作成したときその他これに準ずる場合（法第6条第2項第2号及び法第14条第2項第2号関係）
- 法第6条第2項第2号及び法第14条第2項第2号により、公正証書を作成したときに準ずる場合とは、損害賠償請求権の存在及び内容について、公証人の認証を受けた私署証書を作成した場合とする。
6. 国土交通大臣の確認を受けることを要する場合（法第6条第2項第3号及び法第14条第2項第3号関係）
- 法第6条第2項第3号及び法第14条第2項第3号の省令で定める場合とは、供託建設業者等が解散した場合等とする。
7. 国土交通大臣の確認の申請（法第6条第2項第3号及び法第14条第2項第3号関係）
- 法第6条第2項第3号及び法第14条第2項第3号の規定による国土交通大臣の確認の申請は、確認申請書に当該損害賠償請求権を有することを証する書類を添付し行うものとする。
8. 住宅瑕疵担保保証金の不足額の供託の届出（法第7条第2項（法第16条において読み替えて準用する場合を含む）関係）
- 法第7条第2項の規定による不足額の供託の届出は、届出書に当該供託に係る供託書正本の写しを添付し行うものとする。
9. 住宅瑕疵担保保証金の取戻しの承認（法第9条第2項（法第16条において読み替えて準用する場合を含む）関係）
- 法第9条第2項の規定による住宅瑕疵担保保証金の取戻しの承認の申請は、承認申請書を提出して行うものとする。

10. 供託所の所在地等に関する説明事項（法第10条及び法第15条関係）

法第10条及び法第15条の省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- ・住宅瑕疵担保保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所
- ・施行令第3条第1項に規定する建設新築住宅又は同令第6条第1項に規定する販売新築住宅の場合における2以上の建設業者又は宅地建物取引業者それぞれの建設瑕疵負担割合又は販売瑕疵負担割合の合計に対する当該建設業者の建設瑕疵負担割合の割合又は当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

住宅瑕疵担保責任保険法人（第4章）

11. 財産的基礎（法第17条第1項第1号関係）

法第17条第1項第1号の省令で定める基準は、基本財産又は資本金の総額が2億円以上とする。

12. 業務規程の記載事項（法第21条第2項関係）

法第21条第2項の業務規程で定めるべき事項は、保険等の業務を行う時間及び休日に関する事項、保険等の業務の実施方法に関する基本的な事項、保険契約の締結に関する事項、保険契約の内容に関する事項、保険料等の収受に関する事項、保険募集に関する事項、保険引受に当たっての検査に関する事項、保険料等及び責任準備金の算出方法に関する事項、保険契約に係る紛争処理に関する事項等とする。

13. 責任準備金の積立（法第24条関係）

法第24条の規定により、保険法人は、毎決算期において、①及び②を責任準備金として積み立てなければならないこととする。ただし、保険法人が、保険契約を保険会社等に再保険を付した場合、その部分に相当する責任準備金を積み立てないことができることとする。

- ①普通責任準備金：収入保険料を基礎として、未経過期間に対応する責任に相当する額として計算した金額。
- ②異常危険準備金：保険契約に基づく将来の債務を確実に履行するため、将来発生が見込まれる危険に備えて計算した金額。

14. 帳簿の備付け等（法第25条関係）

法第25条の規定により、帳簿に記載すべき事項は、保険法人が引き受けた保険契約及び再保険契約について、保険申込年月日、検査を行った年月日、検査を行った者の氏名、保険証券番号、保険契約者の氏名又は名称及び連絡先、住宅の建設工事の発注者又は買主の氏名若しくは名称及び連絡先等、保険金の支払について、保険証券番号、支払額等とする。なお、これらの記載事項が電子計算機に備えられたファイル等に記録されている場合は、その記録をもって帳簿と代えることができることとし、その保存期間は保険等の業務を廃止するまでとする。

15. 支払備金（法第26条関係）

法第26条の規定により、保険法人は、毎決算期において、①及び②に掲げるものの支払に必要な金額を支払備金として積み立てなければならないこととする。

- ① 保険契約に基づいて支払義務が発生した保険金等のうち、まだ支出として計上していないもの
- ② まだ支払事由の発生の報告を受けていないが保険契約に規定する支払事由が既に発生したと認める保険金等

16. 保険料の運用（法第26条関係）

法第26条の規定により、保険法人は、保険料について、国債証券、地方債証券、銀行預金及び信託銀行への信託等の方法で運用するものとする。

17. 指定の取消しに伴う措置（法第31条第2項関係）

法第31条第1項の規定による指定の取消しに係る保険法人は、大臣が指定する保険法人に保険契約、再保険契約、帳簿、責任準備金に相当する資産等を引き継ぐものとする。

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理（第5章）

18. 保険契約に係る新築住宅に関する紛争処理（法第33条、第34条関係）

指定住宅紛争処理機関及び住宅紛争処理支援センターが法の規定により特例として行う業務のため必要な事項について定める。

その他

19. 建設業法施行規則の一部改正（法附則第6条関係）

- ① 建設業者が発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約の場合における帳簿の記載事項等（建設業法施行規則第26条及び第28条）

建設業者が発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約の場合にあっては、従来の帳簿の記載事項に加えて、下記の事項を記載するものとし、当該帳簿は当該建設工事の目的物の引渡し後10年間保存するものとする。

- ・ 新築住宅の床面積
- ・ 施行令第3条第1項に規定する建設新築住宅については、2以上の建設業者それぞれの建設瑕疵負担割合の合計に対する当該建設業者の建設瑕疵負担割合の割合及び当該建設業者の請け負った建設工事の内容
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設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発注者に交付しているときは、当該住宅瑕疵担保責任保険法人の名称又は商号

20. 宅地建物取引業法施行規則の一部改正（法附則第7条関係）

- ① 宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明の項目（瑕疵担保責任の履行に関する措置）の追加（宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2）

建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する措置として、住宅販売瑕疵担保保証金を供託している場合は、その旨を重要事項として説明することとする。

②宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅の売買の場合における帳簿の記載事項等
(宅地建物取引業法施行規則第18条)

宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅の売買の場合にあつては、従来の帳簿の記載事項に加えて、下記の事項を記載するものとし、当該帳簿は各事業年度の末日後10年間保存するものとする。

- ・新築住宅を引き渡した年月日
- ・新築住宅の床面積
- ・施行令第6条第1項に規定する販売新築住宅については、2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合
- ・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ているときは、当該住宅瑕疵担保責任保険法人の名称又は商号

21. その他、所要の事項を規定することとする。

Ⅲ. スケジュール (予定)

施行：平成20年4月1日（保険法人の指定及び紛争処理体制の整備等に関する規定）
平成21年10月1日（住宅瑕疵担保保証金等に関する規定）