

住宅瑕疵担保履行法の届出手続

(21年10月1日スタート、
22年3月31日が最初の基準日です。)

平成22年4月8日

発行元 : 行政書士浅井事務所 浅井 順
〒151-0051

渋谷区千駄ヶ谷 3-26-5 金子ビル 401

Tel 03-5775-0728 Fax 03-5775-0763

e-mail : jun_asai@ys-office.co.jp

URL : <http://asai-office.jp/>

住宅瑕疵担保履行法の施行により新築住宅の引渡しに資力確保措置が義務づけられました。

21年3月31日が第1回目の基準日となります。基準日から3週間以内に届出手続きが必要となります。

1. 住宅瑕疵担保履行法とは

I 住宅事業者は保険に加入するか、保証金を預けておくことで、万が一住宅事業者が倒産した場合でも、欠陥を直すための費用を確保することが、新しい法律で義務づけられました。

II この法律の対象となるのは、消費者に新築住宅を引き渡す「建設業者」や「宅建業者」といった住宅事業者です。

III 新築住宅は、「住宅品質確保法」によって10年間の保証があります。

IV 瑕疵(欠陥)が見つかった場合には、住宅事業者が、無料で直さなければなりません。

V 保証されるのは、住宅の構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入を防止する部分です。

この法律の背景には、構造計算書偽装事件などにみられたように住宅品質法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)で定められていた、瑕疵担保履行責任(住宅の施工に不具合があった場合、責任を負うこと)が一部業者によっては、十分に履行されていなかったことがあります。

住宅購入者(買主や発注者)の利益を保護するために生まれた法律です。

引き渡した住宅に瑕疵があった場合の、補修や損害賠償金の支払いに備えて売り主としては、保険に加入するか または供託をして、資力確保措置を講じなければならなくなったというわけです。

2. 住宅瑕疵保険の概要

- ・住宅の欠陥を直す費用を賄うための保険です。
- ・加入手続きは住宅事業者が行いますので、消費者は特に手続きをする必要はありません。
- ・通常は住宅事業者が保険金を受け取って、欠陥を直しますが、倒産等で住宅事業者が直せない場合には、消費者が直接受け取れます。
- ・保険は国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社が引き受けます。
- ・保険に申し込んでいる新築物件の場合、工事中に専門の検査員(建築士)による検査が行われます。
- ・保険に入っているかどうか、保険の内容については、契約の際に住宅事業者の方から説明や書面の交付を行う必要があります。

3. 届出方法

届出は供託及び保険契約の締結状況について、その証明書や物件の一覧表を添付して届出を行います。初回ですので、書類の不備や届出忘れにご注意下さい。

基準日は、毎年3月31日と9月30日の年2回となり、基準日前半年の期間に引き渡した物件について届出をします。

建設事業者は請負契約に基づく引渡物件について、不動産業者は売買契約に基づく引渡物件について、それぞれ届出が必要です。

この法律、消費者にとっては大変ありがたい法律ですが、事業者にとっては大きな保険負担となります。

基準日から50日たっても届出を行わないと、以降新築住宅の請負契約、売買契約を締結することができなくなります。これに違反すると、1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金となりますので、必ず届出を行うようにしましょう。

以上