

欠陥住宅の補償を 確保するための法案

制度調査部
堀内勇世

ちょっとキーワード 12

【要約】

現在、新築住宅の売主等は、住宅品質確保法により、住宅の欠陥につき10年間の補償義務を負っている。

ただし、売主等に十分な資力がなく義務を果たせないという状況を回避するための仕組みが不十分と考えられた。

そこで、欠陥住宅の補償を確保するための法案が国会に提出された。

「欠陥住宅の補償を確保するための法案」とは？

現在、「住宅品質確保法」の下、新築住宅の売主等は、住宅の欠陥につき10年間の補償義務が課せられている。しかしながら、売主等に十分な資力がなく義務を果たせないという状況を回避するための仕組みも必要と考えられた。そこで、売主等に、一定の供託や保険契約を義務付ける法案が、3月6日、国会に提出された。この法案は、耐震偽装問題への対応策のひとつといえる。

< 法案の正式名称 >

新聞等で「欠陥住宅の補償を確保するための法案」などと呼ばれている法案の正式名称は、「**特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案**」である。

この法案は、「特定住宅瑕疵担保責任履行確保等法案」と呼ばれることもある。

< 法案の提出日 >

2007年（平成19年）3月6日、現在開催中の通常国会（第166回）に提出された。

< 背景 >

現在、「**住宅品質確保法**」（正式名称：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」）により、**新築住宅**（の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）につき、**売主等**（建設業者及び宅地建物取引業者）は、**10年間の瑕疵担保責任を負う**。ここでいう瑕疵担保責任とは、簡単に言えば、



隠れた欠陥があった場合に売主等が負う修補や損害賠償などの責任のことである。

しかしながら、耐震偽装問題などを通して、「新築住宅の売主等に十分な資力がない場合には責任が履行されない危険が存在する」ことが強く意識されるようになった。

< 法案の概略 >

この法案では、供託などの 責任履行のための資力確保の義務付け以外にも、 保険の引受主体の整備、 紛争処理体制の整備などが行われている。

責任履行のための資力確保の義務付け <ul style="list-style-type: none">・ 次の 2 種類の方法を用意している。<ol style="list-style-type: none">1) 供託所（法務局）に供託する方法2) 住宅瑕疵担保責任保険法人との間で保険契約を結ぶ方法
保険の引受主体の整備 <ul style="list-style-type: none">・ 瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。
紛争処理体制の整備 <ul style="list-style-type: none">・ 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

< 施行日 >

施行は、原則、「公布の日から 1 年以内の政令で定める日から」とされている。

ただし、上記概要で示した「 責任履行のための資力確保の義務付け」の部分については、「公布の日から 2 年 6 ヶ月以内の政令で定める日から」施行するとされている。

< 参照ホームページ >

執筆段階の参照すべきホームページは以下のとおりである。

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070305_.html
もしくは、
<http://www.mlit.go.jp/houritsuan/>

「住宅品質確保法」（正式名称：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」）
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm>