

平成21年
10月1日から

じゅう たく か し た ん ぼ り こう ほう
住宅瑕疵担保履行法

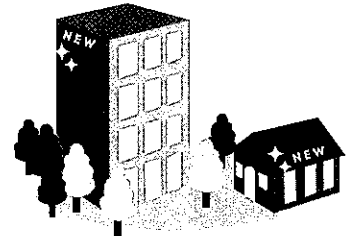
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

その**住宅**は

契約時でないことに注意!

平成**21年10月**以降に**引き渡す**新築住宅ですか?

保険加入※の準備はお済みですか?



工事中に検査を行うので着工前の申込みが必要です!

※住宅瑕疵担保保証金を供託している場合を除きます。



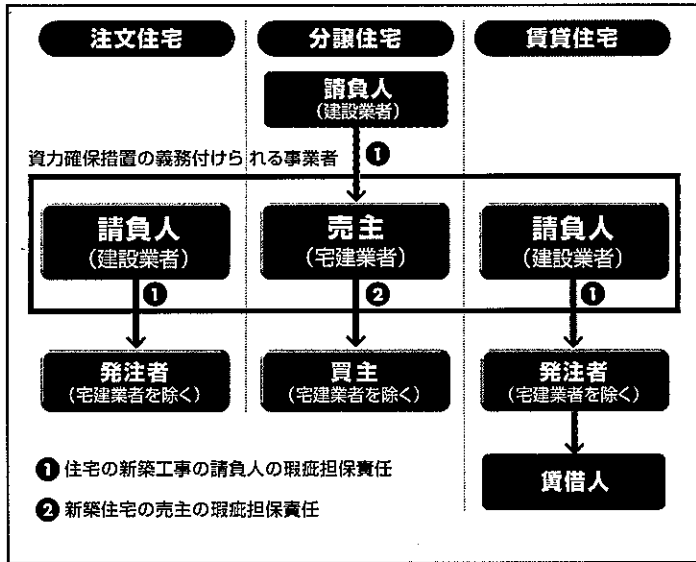
住宅の発注者や買主を保護するため、新築住宅の請負人や売主に
 保険への加入または保証金の供託(資力確保措置)を義務付ける。
 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」
 (住宅瑕疵担保履行法)が平成21年10月1日に施行されます。



義務付けの対象となる事業者は?

義務付けの対象となるのは、注文・賃貸住宅の請負人または分譲住宅の売主です。ただし、宅建業者に住宅を引き渡す場合を除きます。

●代表的なケース

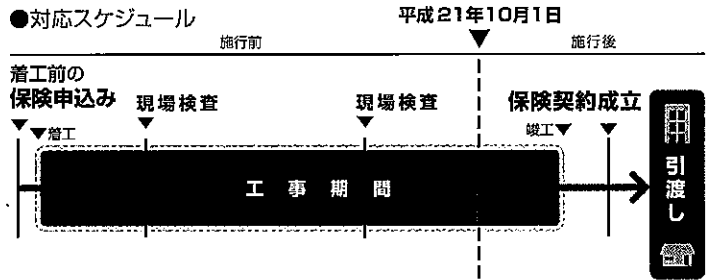


住宅瑕疵担保履行法への対応スケジュールは?



請負契約または売買契約が平成21年10月より前でも引渡しは平成21年10月以降となる場合には、保険への加入または保証金の供託が必要です。特に保険加入の場合は工事中に検査を受ける必要があるため、着工前に保険法人に申し込まなければなりません。
 ※保険法人は平成20年4月以降に指定される予定です。

●対応スケジュール

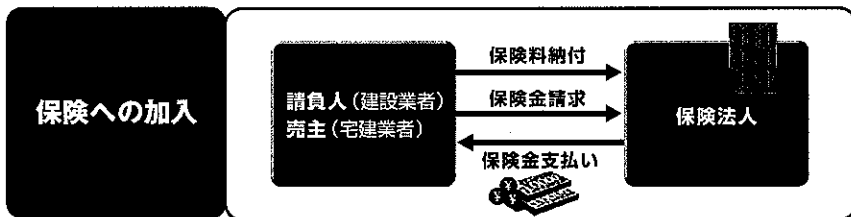


! 保険加入のためには、着工前の申込みが必要です。
 ! 工事遅延や売れ残り等にも十分留意して、保険加入を検討する必要があります。

保険への加入/保証金の供託とは?

■保険への加入とは

保険とは、事業者が、国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結するものです。住宅に瑕疵が判明し、補修等を行った場合には、保険金が支払われます。



■保証金の供託とは

供託とは、法令により定められた金額の現金や国債などを、法務局等の供託所に預け置く制度です。瑕疵担保期間中は、保証金を取り戻すことは基本的にできません。

供託額の例

10年間に引き渡した戸数*が、

- 1戸の場合 → 2,000万円
- 10戸の場合 → 3,800万円
- 100戸の場合 → 1億円
- 1,000戸の場合 → 1億8,000万円

*施行後10年間は、施行日(平成21年10月1日)以降基準日(毎年3月31日と9月30日)までに引き渡した戸数

指定住宅紛争処理機関(弁護士会)による紛争処理(保険加入の場合)

保険に加入している新築住宅の場合、請負人・売主と発注者・買主との間で紛争が生じたときは、全国の指定住宅紛争処理機関(弁護士会)による調停などを受けることができます。弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続と安価な費用で利用できるようになっています。

