

住宅瑕疵担保責任

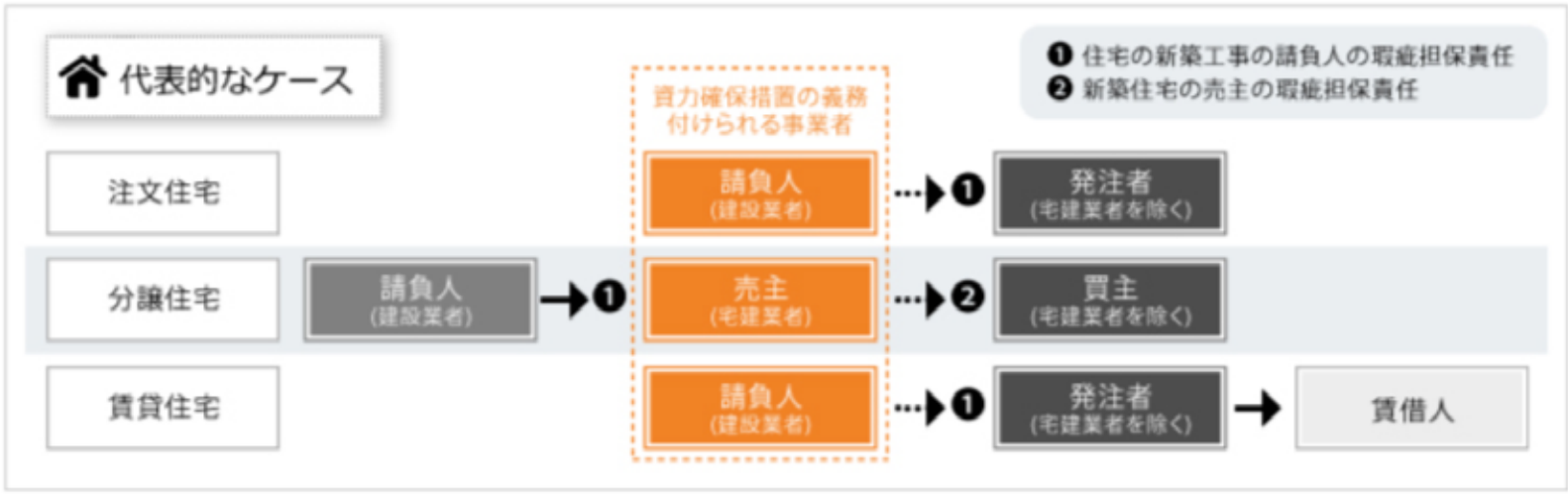
住宅瑕疵担保責任保険により、建築工房櫓がハウスプラスとの間で保険契約を締結し、お客様の住まいに瑕疵(欠陥)が判明した場合その修復費用等が保険金によりてん補されます。

住宅瑕疵担保履行法について

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月に全面施行され、新築住宅を供給する建設業の許可を受けた建設業者または宅地建物取引業者には資力確保措置として、保証金の供託または保険への加入が義務付けられます。

義務付けの対象事業者

売主等に資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる発注者または買主（宅建業者を除く）に新築住宅を引き渡す場合です。



保険への加入について

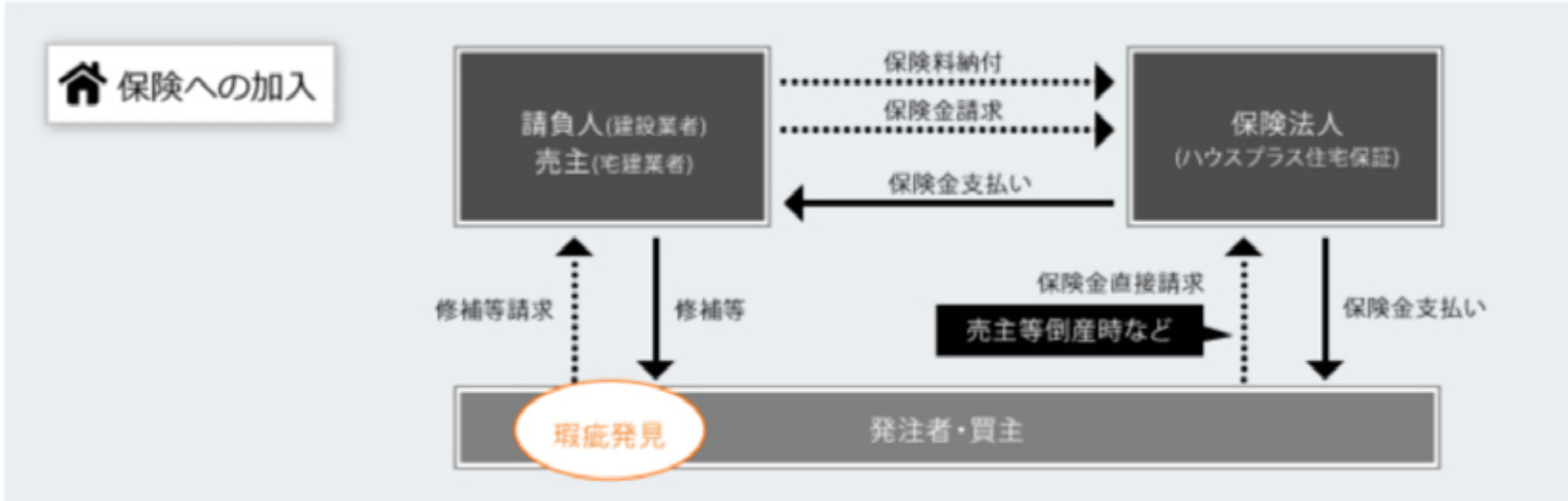
保険（住宅瑕疵担保責任保険）への加入とは？

新築住宅の売主等が、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し、瑕疵が判明した場合、その修補費用等が保険金によりてん補される制度です。なお、保険は下記の条件を満たす必要があります。

- 1.売主などが保険料を支払うものであること
- 2.売主などの瑕疵担保責任の履行による損害をてん補すること
- 3.売主などが相当の期間を経過しても瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者もしくは買主の請求に基づき損害をてん補すること
- 4.保険金額が2,000万円以上であること
- 5.10年以上の期間有効な契約であること など

発注者・買主による直接請求

売主等が倒産してて修補が行えない場合等は、発注者や買主は、保険法人に直接保険金を請求することができます。



保証金の供託について

保証金の供託とは？

引き渡した新築住宅に瑕疵が判明した場合、売主等が自ら修補するのが原則ですが、倒産などにより修補が困難になった場合に備えて、現金や有価証券等を法務局などの供託所に預け置く制度です。

供託された保証金の取扱い

供託された保証金は、一定の条件を満たした時に新築住宅の発注者や買主からの請求により必要な金額が還付されます。

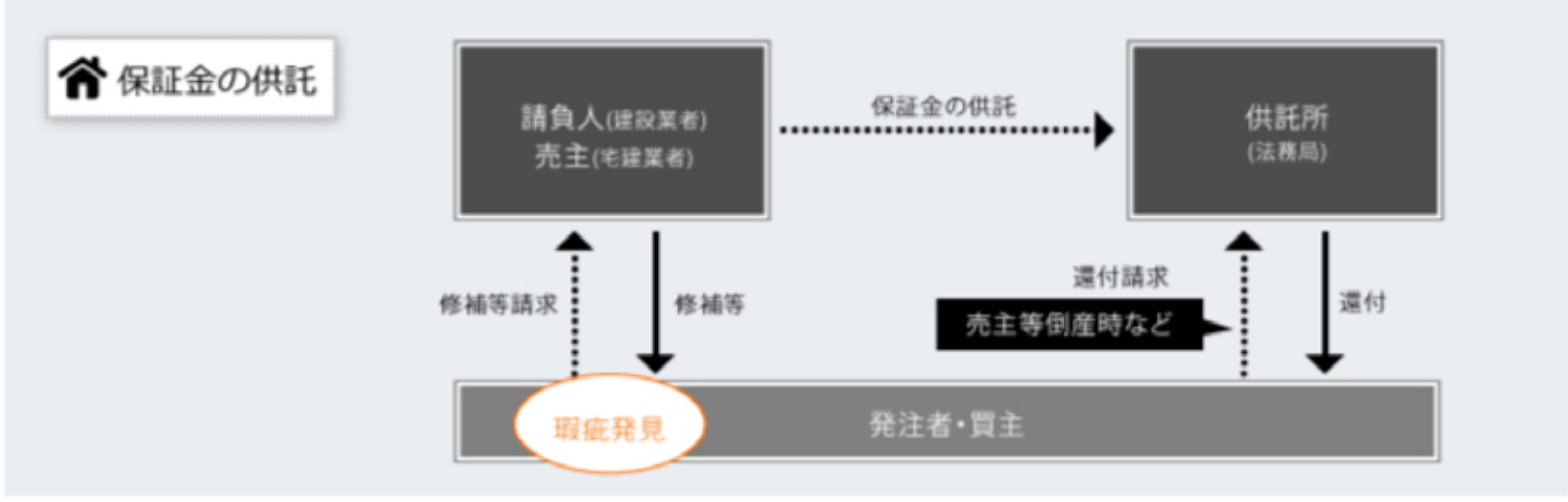
供給戸数(超～以下)	供託額
1	2000万円 ×戸数
1 ～ 10	200万円 ×戸数+ 1800万円
10 ～ 50	80万円 ×戸数+ 3000万円
50 ～ 100	60万円 ×戸数+ 4000万円
100 ～ 500	10万円 ×戸数+ 9000万円
500 ～ 1000	8万円 ×戸数+ 1億円
1000 ～ 5000	4万円 ×戸数+ 1億4000万円
5000 ～ 1万	2万円 ×戸数+ 2億4000万円

供給戸数(超～以下)	供託額
1万 ～ 2万	1万9000円 ×戸数+ 2億5000万円
2万 ～ 3万	1万8000円 ×戸数+ 2億7000万円
3万 ～ 4万	1万7000円 ×戸数+ 3億円
4万 ～ 5万	1万6000円 ×戸数+ 3億4000万円
5万 ～ 10万	1万5000円 ×戸数+ 3億9000万円
10万 ～ 20万	1万4000円 ×戸数+ 4億9000万円
20万 ～ 30万	1万3000円 ×戸数+ 6億9000万円
30万 ～	1万2000円 ×戸数+ 9億9000万円

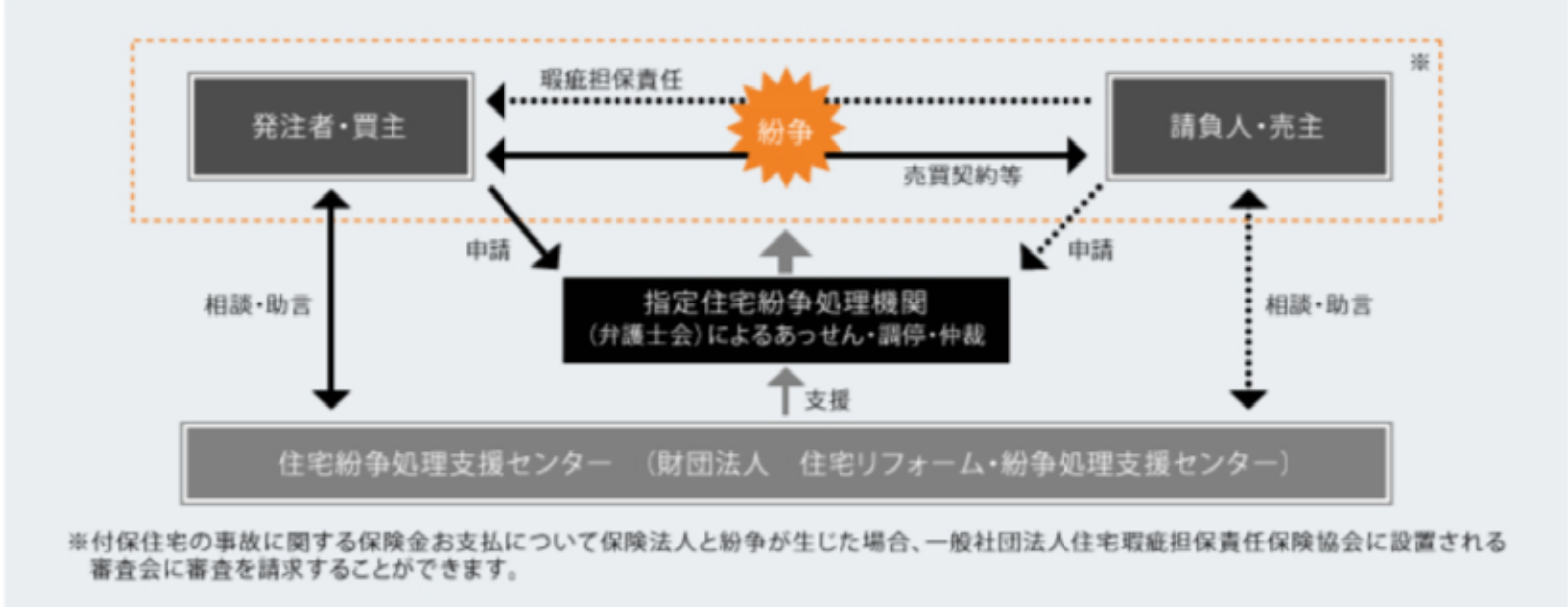
(例)2000戸の場合 4万円×2000戸+1億4000万円＝2億2000万円

供託戸数の考え方

供託額の算定のもととなる供給戸数とは、瑕疵担保責任を負っている住宅の戸数すなわち過去10年に引き渡した住宅の戸数です。



保険契約を締結した住宅の紛争処理について



住宅瑕疵担保責任保険（１号保険）に加入している新築住宅において、請負人・売主と、発注者・買主との間で紛争が生じた場合、指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による紛争処理手続き（あっせん、調停または仲裁）を利用することができます。