

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案(閣法第六七号)(先議)要旨

本法律案は、新築住宅に関し、建設業者及び宅地建物取引業者(以下「建設業者等」という。)に対して、住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「住宅品質確保法」という。)の規定による瑕疵担保責任を履行するための資力の確保を義務付け、発注者及び購入者(以下「発注者等」という。)の利益の保護を図うとするものであり、その主な内容は次のとおりである。

一 住宅瑕疵担保保証金の供託等

1 建設業者等は、各基準日(毎年三月三十一日及び九月三十日をいう。)において、当該基準日前十年間に発注者等に引き渡した新築住宅について、住宅瑕疵担保保証金の供託をしていなければならないものとする。

2 住宅瑕疵担保保証金の額は、住宅瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅を除いて、合計戸数の一定の区分に応じ、それぞれ一定の金額の範囲内で、政令で定めるところにより算定する額以上の額とするものとする。

3 建設業者等は、基準日に所要の保証金の供託をしていなければ、新築住宅の請負契約又は売買契約を締結してはならないものとする。

4 新築住宅の発注者等は、その損害賠償請求権に関し、保証金について、他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有するものとする。

二 住宅瑕疵担保責任保険法人

1 国土交通大臣は、一般社団法人、一般財団法人その他政令で定める法人を、その申請に基づき、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）として指定することができるものとする。

2 保険法人は、住宅瑕疵担保責任保険契約の引受け等を行うこと、及び住宅瑕疵担保責任保険契約に係る再保険契約の引受けを行うこと等の業務を行うものとする。

3 保険法人の指定の公示、業務規程、監督命令、指定の取消し等に関し所要の規定を設けるものとする。

三 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

1 住宅品質確保法に規定する指定住宅紛争処理機関は、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅の請負契約又は売買契約に関する紛争のあつせん、調停及び仲裁の業務を行うことができるものとする。

2 住宅品質確保法に規定する住宅紛争処理支援センターは、指定住宅紛争処理機関に対して1の業務の実施に要する費用を助成すること等の業務を行うことができるものとする。

四 経過措置等について所要の規定を設けるものとする。

五 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内で政令で定める日から施行する。ただし、一は、公布の日から起算して二年六月を超えない範囲内で政令で定める日から施行する。