

## ◎特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(平成一九年五月三〇日法律第六六号)

### 一、提案理由 (平成一九年四月一九日・参議院国土交通委員会)

○国務大臣 (冬柴鐵三君) ただいま議題となりました特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

従来より、欠陥住宅問題に対応するため、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、新築住宅の売主等は、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、十年間の瑕疵担保責任を負うこととされております。

しかしながら、先般の構造計算書偽装問題を契機として、新築住宅の売主が十分な資力を有さず瑕疵担保責任が履行されない場合、新築住宅の購入者が極めて不安定な状態に置かれることが改めて認識されることとなりました。

このように住宅取得に対する不安が強まる中、住宅の安全の確保に対する国民のニーズにこたえていくためには、新築住宅の売主等に対し瑕疵担保責任を履行するための資力の確保を義務付け、新築住宅の購入者等の利益の保護を図っていくことが必要であります。

このような趣旨から、このたびこの法律案を提案することとした次第です。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、建設業者及び宅地建物取引業者に対し、新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保を図るため、住宅建設瑕疵担保保証金等の供託又は住宅瑕疵担保責任保険契約の締結を義務付けることとしております。

第二に、国土交通大臣は、住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保を図るための保険契約の引受けを行う法人を住宅瑕疵担保責任保険法人として指定することができることとしております。

第三に、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るための処理体制を整備することとしております。

その他、これらに関連いたしまして、所要の規定の整備を行うこととしております。

以上が、この法律案を提案する理由であります。

この法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議をよろしくお願い申し上げます。

### 二、参議院国土交通委員長報告 (平成一九年四月二七日)

○大江康弘君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過と結果を御報告申し上げます。

本法律案は、新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保を図るため、建設業者及び宅地建物取引業者に保証金の供託又は責任保険契約の締結を義務付けるとともに、国土交通大臣は、住宅瑕疵担保責任保険の引受けを行う保険法人を指定することができることとするものであります。

委員会におきましては、参考人からの意見聴取とともに、一連の耐震強度偽装対策立

法の効果と本法律案の位置付け、供託、保険の制度化が中小事業者に及ぼす影響、事業者に故意、重過失がある場合の消費者保護の方策等について質疑が行われましたが、詳細は会議録によって御承知願います。

質疑を終局し、採決の結果、本法律案は全会一致をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、本法律案に対して附帯決議が付されております。

以上、御報告申し上げます。

#### ○附帯決議（平成一九年四月二六日）

政府は、構造計算書偽装問題等により国民の間に建築物の安全性に対する不安と建築界への不信が広まっていることにかんがみ、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、先に成立した建築基準法等改正法及び建築士法等改正法と相まって、安全で安心できる住宅が消費者に供給されるよう、欠陥住宅や不良業者の排除の徹底を図ること。

二、住宅瑕疵担保保証金の供託の基準額の算定・設定において、新築住宅の合計戸数に応じた瑕疵に基づく損害の状況を適正かつ適切に勘案すること。また、住宅瑕疵担保責任の履行の確保に不足を来すことのないよう、適宜基準額の見直しを行うこと。

三、住宅瑕疵担保責任保険の内容の基準が住宅購入者等の保護のため十分なものとなるよう定めるとともに、住宅瑕疵担保責任保険法人制度創設の趣旨を踏まえ、保険対象住宅の検査の徹底を期すること等により、被保険住宅及び被保険業者に対する信頼と高い評価が確保されるよう努めること。

また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないように十全の対応を図ること。

四、住宅瑕疵担保責任の迅速かつ適切な履行が確保されるよう、住宅の瑕疵の有無について技術的に適正な判断・助言ができる第三者機関の設置について検討するなど、指定住宅紛争処理機関における紛争処理に対する技術的支援体制の充実強化を図ること。

また、指定住宅紛争処理機関に対するあっせん及び調停の申請に時効中断効を付与することについて、速やかに検討の上、必要な措置を講ずること。

右決議する。

#### 三、衆議院国土交通委員長報告（平成一九年五月二四日）

○塩谷立君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過及び結果を御報告申し上げます。

本案は、国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質または性能を確保するため、所要の措置を講じようとするもので、その主な内容は、

第一に、建設業者及び宅地建物取引業者に対し、新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保を図るため、住宅建設瑕疵担保保証金等の供託または住宅瑕疵担保責任保険契約

の締結を義務づけること、

第二に、国土交通大臣は、住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保を図るための保険契約の引き受けを行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として指定することができること、

第三に、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るための処理体制を整備すること等であります。

本案は、参議院先議に係るもので、去る五月十八日の本会議において趣旨説明及び質疑が行われた後、本委員会に付託され、同日冬柴国土交通大臣から提案理由の説明を聴取し、二十二日参考人からの意見聴取を行い、二十三日質疑を終了いたしました。質疑終了後、採決いたしました結果、本案は全会一致をもって原案のとおり可決すべきものと議決した次第であります。

なお、本案に対し附帯決議が付されました。

以上、御報告申し上げます。

○附帯決議（平成一九年五月二三日）

政府は、構造計算書偽装問題等により、国民の間に建築物の安全性に対する不安と建築界への不信が広がっていることにかんがみ、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

一 先に成立した「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」及び「建築士法等の一部を改正する法律」と相まって、建築・住宅行政を所管する地方公共団体との連携のもと、欠陥住宅や不良不適格業者の排除の徹底を図るとともに、住宅性能表示制度の活用等により、安全で安心できる良質な住宅が供給されるよう取り組むこと。

二 万一、故意・重過失による瑕疵事件が発生した場合でも、住宅購入者等の保護・救済に欠けることのないよう十分な対応を図ること。また、住宅購入者等を救済するための基金については、その運用について透明性と合理性を十分確保すること。

三 住宅供給業者が供託、保険のいずれかを選択した場合でも、消費者にとって不利にならないよう、両制度の詳細な設計及び運用に当たって十分に配慮すること。

また、本法律の運用に当たっては、中小事業者等に過大な負担とならないよう配慮すること。

四 住宅瑕疵担保責任の履行に当たって、消費者が瑕疵の立証や、修補方法・費用の判断を適切に行えるよう、住宅品質確保法に基づく住宅紛争処理支援センターによる技術的な支援や相談体制等の更なる充実を図り、住宅供給業者との話し合いに基づく瑕疵の修補がスムーズに行われるよう配慮すること。

また、住宅紛争処理支援センターによる指定住宅紛争処理機関への助成、情報提供等の拡充に努めるとともに、指定住宅紛争処理機関に対するあっせん及び調停の申請に時効中断効を付与することについて、速やかに検討の上、必要な措置を講ずること。

五 法律の施行後、制度の運用や瑕疵発生等の状況の詳細な把握に努め、それらを踏まえ、住宅の瑕疵担保責任の履行の確保に不足を来すことのないよう、保険制度、供託金額等の見直しを行うこと。

六 住宅瑕疵担保責任保険法人として指定される法人、財団法人住宅保証機構、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター等、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に貢献すべき団体が、いわゆる天下り機関等との指摘を受けることのないよう指導を徹底すること。

七 この法律に基づく政省令、保険約款等の具体的な制度設計に当たっては、指定住宅紛争処理機関を運営する日弁連及び各弁護士会と十分な協議を行い、円滑な執行に努めること。