

11 参考資料

11-5 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の概要

3) 瑕疵担保責任: 義務付けされる資力確保の範囲(部位)

住宅品質確保法で定める10年の瑕疵担保責任の範囲と同じ、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」が対象です。

同法の「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で定められた新築住宅に関する「瑕疵担保責任」を言います。これは、新築住宅の買主または発注者の保護のために、住宅のうち特に重要な部分について10年間の瑕疵担保責任を義務付けるものです。なお、特定瑕疵担保責任を契約により、買主または発注者に不利な内容に変更することはできません。

■ 構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎杭、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材、その他これらに類するものをいう)、床版、屋根版または横架材(梁・桁、その他これらに類するものをいう)で、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震、その他の振動もしくは衝撃を支えるものとする。

■ 雨水の浸入を防止する部分

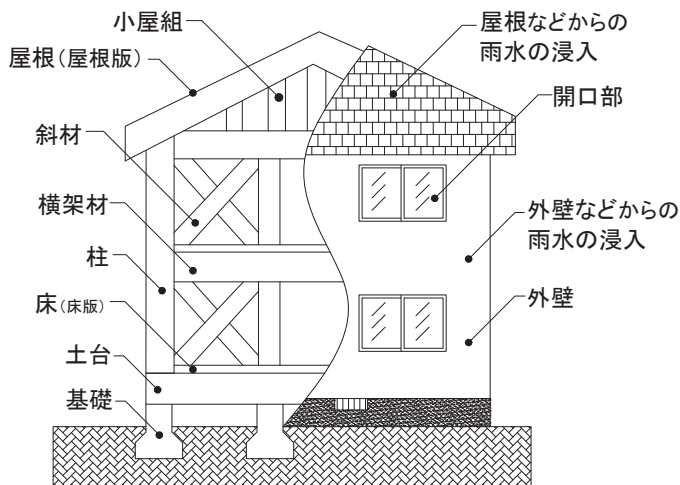
- ① 住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、枠、その他の建具。
- ② 雨水を排除するための住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分。

■ 期間

新築住宅の引き渡しから10年間。

＜木造(在来軸組工法)の戸建住宅(例)＞

2階建ての場合の骨組み(小屋組・軸組・床組)などの構成



4) 資力確保の2つの方法 ＜供託＞ ＜保険＞

資力確保の手段は、「供託」か「保険」のいずれかを選択します。

補修や損害賠償金の支払いが、確実に履行されるための資力確保には、2つの手段があります。1つは「供託」という手段で、供給した新築住宅の補修に要する費用などの支払いが履行できるように、過去の供給戸数に応じて算定された金額の現金などを供託所に預け置くものです。もう1つは「保険」で、同法に基づき国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人との間で、瑕疵が判明した場合に保険金を支払うことを約した保険契約を締結するものです。新築住宅の売主や請負人は、このいずれかの手段を使い、資力確保措置を講じなければなりません。

