

「住宅瑕疵担保履行法」・「消費生活用製品安全法」 に係る宅建業者の義務と対応について

調査研究部 上席主任研究員 村川 隆生

最近の法令改正等については、業界団体等の主催する研修会等を通じて十分に理解されているものと思われるが、ここでは実務上特に重要で、かつ取引実務に関係の深い「住宅瑕疵担保履行法に基づく履行確保措置義務」、「消費生活用製品安全法の一部改正に伴う販売事業者等の義務」について、宅建業法との関係を中心に整理した。

I. 「住宅瑕疵担保履行法」と宅建業者の義務

1. 住宅瑕疵担保履行法の概要
2. 瑕疵担保履行法上の売主宅建業者の義務
3. 宅建業法上の宅建業者の義務
4. 住宅瑕疵担保履行法違反と監督処分・罰則
5. 中古住宅の販売等を行う際の留意点
6. Q & A

II. 消費生活用製品安全法の一部改正と宅建業者の義務

1. 長期使用製品安全点検制度
2. 不動産販売事業者等の義務と責務
3. 不動産媒介（仲介）業者の義務

I. 「住宅瑕疵担保履行法」と宅建業者の義務

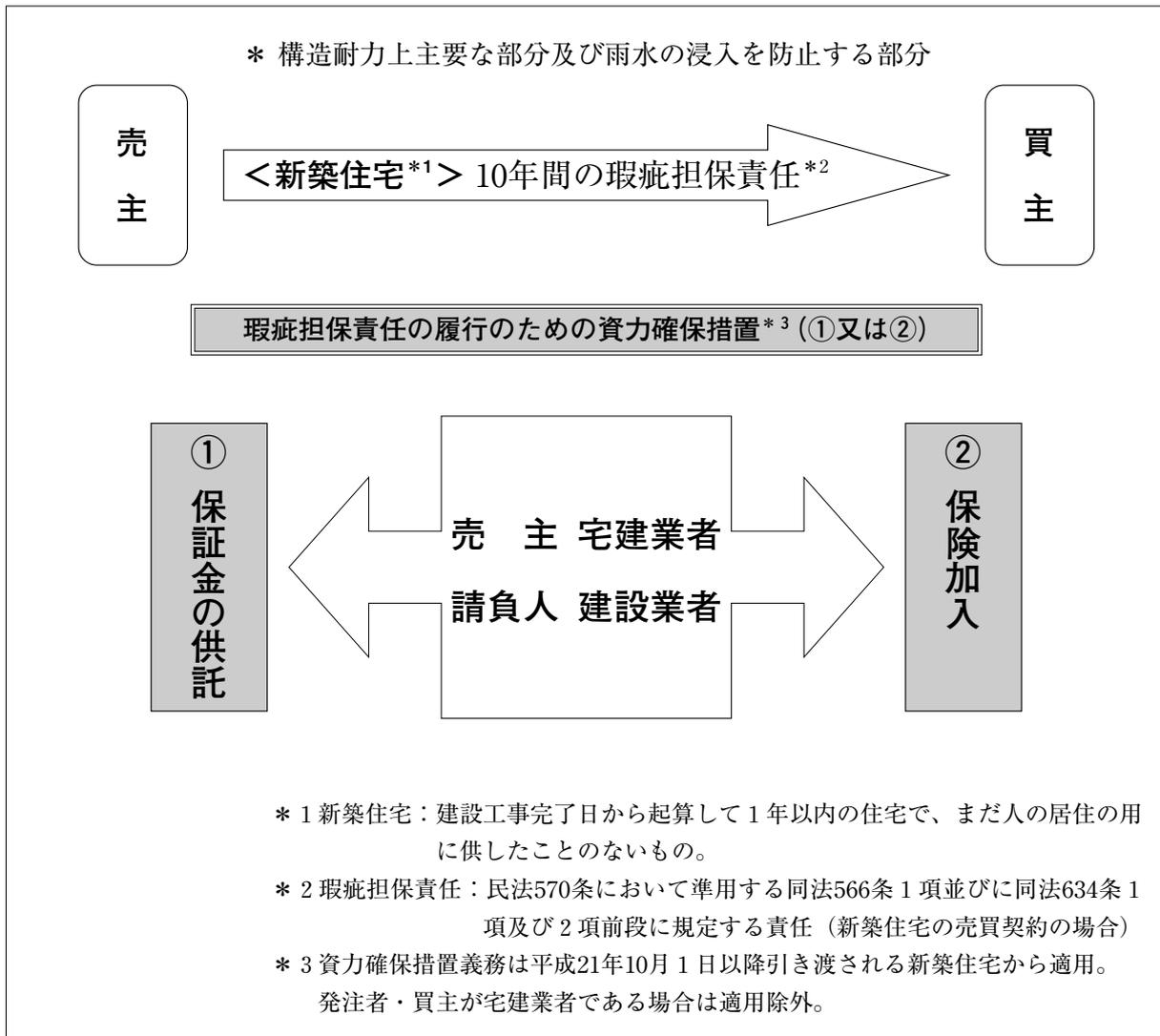
本年10月1日以降に引き渡される新築住宅については、売主宅建業者に住宅瑕疵担保履行法に基づく「瑕疵担保責任の履行のための資力確保措置」が義務付けられることは、すでに周知の通りであり、新築住宅分譲事業者においては、資力確保措置対応のための準備を進めているところと思われる。すでに新築住宅の分譲現場においては、瑕疵責任保険による資力確保措置が可能であることから、本年10月1日より前に引き渡される新築住宅であっても、責任保険による資力確保措置を講じているものもある。

「住宅瑕疵担保履行法」の詳細については、昨年来、国土交通省等による説明会が全国で開催され、また業界団体主催の研修会でも勉強を重ねていることから、ここでは詳細の説明は省略し、法の概要と瑕疵担保履行法及び宅建業法上の宅建業者の義務について整理する。

1. 住宅瑕疵担保履行法の概要

【住宅瑕疵担保履行法とは】

住宅瑕疵担保履行法は、住宅品質確保法に定める新築住宅の売主等が負う10年間の瑕疵担保責任の履行を確保するための法律である。



(1) 「住宅販売瑕疵担保保証金の供託」による資力確保措置

① 供託対象となる新築住宅	基準日（毎年3月31日と9月30日）前10年間に引き渡した新築住宅（「販売新築住宅」という。）
② 供託の額	販売新築住宅の合計戸数に応じて定められた以上の額
③ 供託の場所	宅建業者の主たる事務所の最寄りの供託所

(2) 「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」による資力確保措置

・ 保険契約の締結	住宅瑕疵担保責任保険法人との責任保険の締結 ＊指定保険法人（平成21年 5月15日現在 五十音順） ①(株)住宅あんしん保証 ②(財)住宅保証機構 ③(株)日本住宅保証検査機構 ④(株)ハウスジーマン ⑤ハウスプラス住宅保証(株)
-----------	---

2. 瑕疵担保履行法上の売主宅建業者の義務

法：瑕疵担保履行法 規則：瑕疵担保履行法施行規則

(1) 供託等の届出義務	基準日ごとに、保証金の供託又は保険契約の締結状況について、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届出なければならない。	法12条
(2) 届出の時期・方法	基準日から3週間以内に、所定様式による届出書により行う。なお、届出書とともに「引渡物件リスト(仮称)」の提出も必要とされている。	規則16条 1項
(3) 届出の添付書類	① 基準日前6月間に引き渡した新築住宅に関する事項を記載した所定様式による一覧表 ② 新たに供託した「供託書の写し」 ③ 新たに契約した「保険契約を証する書面」	規則16条 2項、3項
(4) 新たな契約締結の制限	届出義務に反し、基準日の翌日から50日を経過した日以後においては、自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することはできない。ただし、不足する額の供託をし、かつ、免許権者(知事等)の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においてはこの限りでない。	法13条
(5) 供託に関する書面交付と説明	① 供託所の所在地 ② 供託所の名称 ③ 販売瑕疵負担割合 ＊令6条1項の販売新築住宅については、同項に記載された2以上の宅建業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅建業者の販売瑕疵負担割合の割合	法15条 規則21条
(6) 保険証券等の交付	保険証券又はこれに代わる書面の交付	法11条

* (5)の「供託に関する書面交付と説明」については、重要事項説明で代替でき、二重に説明する必要はない。

3. 宅建業法上の宅建業者の義務

(1) 重要事項説明書	瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	宅建業法 35条
(2) 宅建業法37条書面 (売買契約書等)	瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	宅建業法 37条

(1) 重要事項説明（瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容）

<宅建業法35条 1項13号>

当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合における措置の概要

(1)ー 1 責任保険の契約が完了していない場合の対応

(宅建業法の解釈・運用の考え方ーガイドライン)

宅地又は建物が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものである等の事情により、重要事項の説明の時点で瑕疵担保責任の履行に関する措置に係る契約の締結が完了していない場合にあっては、当該措置に係る契約を締結する予定であること及びその見込みの内容の概要について説明するものとする。

(1)ー 2 供託をする場合の説明事項

(宅建業法の解釈・運用の考え方ーガイドライン)

- ① 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の名称及び所在地
- ② 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵担保負担割合の割合

* 供託についての説明は、平成21年10月1日（宅建業法の改正施行）から義務付けられるものであるが、「供託」による方法による措置を講ずる予定である旨を記載・説明する。

(1)ー 3 法施行前に契約される新築物件について

- a. 法施行前に契約の締結をする場合であっても、引き渡しが10月1日以降になる新築住宅については履行確保措置義務が生じることから、予定する措置の内容を説明する。
- b. 引き渡しが10月1日より前に行われるものについては、当該法律による義務はないので、講じない場合は「講じない」に○をつけてその旨説明する。講ずる場合はその内容を説明する。

(1)ー 4 「保険」による措置を講ずる場合の重要事項説明書<記載例>

瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
措置の内容	<p>○○○○(指定法人名)の住宅瑕疵担保責任保険を利用します。</p> <p>別添、○○保険重要事項説明書をご覧ください。</p>

- * 保険法人所定の重要事項説明書を付属資料として添付のうえ、説明する。
- * 工事完了前である等により、保険契約が締結されていない場合は、措置を「講ずる予定」と記入し、「措置の内容」には予定である旨をあわせて記載する。

(1)ー 5 「供託」による措置を講ずる場合の重要事項説明書<記載例>

瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
措置の内容	<p>住宅瑕疵担保履行法に基づく保証金を下記供託所に供託します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 名 称 : ○○○○ ・ 所在地 : ○○○○ ・ (共同分譲の場合は瑕疵負担割合)

(2) 37条書面（売買契約書等）への記載事項

<宅建業法37条1項11号>

当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容

(宅建業法の解釈・運用の考え方—ガイドライン)

- ① 瑕疵担保責任の内容について定めがあるときは、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等についてその範囲、期間等の具体的内容
- ② 瑕疵担保責任の履行に関する措置のうち保証保険又は責任保険契約について定めがあるときは、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲

(中略)

瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容については、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することで差し支えない。

(2)ー1 売買契約に係る追加特約条項の記載例（責任保険締結の場合）

(瑕疵の担保)

第〇条 売主は、本特約が付帯される売買契約（以下「本契約」という。）による責任に加え、この条に規定するところにより、買主に対して責任を負う。

- 2 売主は、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条1項及び2項で定めるものの瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について、本契約に基づく引渡しの日から10年を経過する日までの間、民法第570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任を負う。

(保険契約の締結)

第〇条 売主は、前条に規定する責任の履行を担保するために、本契約の目的物である住宅（以下「本住宅」という。）について、別紙の内容の保険について、売主と〇〇（指定保険法人）との間で保険契約を締結するものとする。

- 2 売主は、前項の証として〇〇（指定保険法人）が定める保険付保証明書を買主に対して交付するものとする。

以下略

*本記載例は、(財)住宅保証機構の特約参考例を一部修正したもの。

4. 住宅瑕疵担保履行法違反と監督処分・罰則

資力確保措置等の義務に違反した場合は、住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則等が科されるほか、宅地建物取引業の適正な実施の観点から、宅建業法に基づき、監督権を有する国土交通大臣又は都道府県知事から必要な行政処分も科される。

違反行為	住宅瑕疵担保履行法	宅建業法
・資力確保措置を行わない (履行法11条①)	(新規契約の制限)	● 指示(65条①、③)
		<情状が重いとき> ● 業務停止(65条②二)
		<情状が特に重いとき> ● 免許取消(66条①九)
・履行確保措置状況の未届出、虚偽の届出 (履行法12条①)	(新規契約の制限) ● 50万円以下の罰金(41条) ● 法人に対して両罰規定(43条)	● 指示(65条①、③)
・履行法13条に違反して新規契約の締結	● 1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はこれを併科 ● 法人に対して両罰規定	● 指示(65条①、③)
		<情状が重いとき> ● 業務停止(65条②二)
		<情状が特に重いとき> ● 免許取消(66条①九)
・契約締結までに供託に関する説明を行わない		● 指示(65条①、③)
* 指示処分に従わないとき ⇒ 業務停止処分(業法65条②四、同条④三) 業務停止処分に従わないとき ⇒ 免許取消(66条①九)		

* 宅建業法35条に基づく「重要事項説明義務」違反

- 業務停止処分(65条②二)
- 業務停止処分に従わないとき ⇒ 免許取消(66条①九)

5. 中古住宅の販売等を行う際の留意点

中古住宅を自ら販売する場合の他、販売代理、媒介等を行う場合は、宅建業法35条に基づく重要事項説明において、「当該住宅が資力確保措置の義務の対象外であり、その措置を講じない(講じられていない)」旨説明することが必要である。

6. Q & A

Q 1. 平成21年の8月末に引渡す予定で建売住宅の売買契約を締結しましたが、工事の遅れにより、引渡し日が10月1日以降になってしまいます。この場合、履行確保措置が必要でしょうか。保険の申込はしていません。

A 1. 引渡し日が10月1日以降になる新築住宅は履行確保措置が必要になります。
着工前に保険の申込がされていない場合、保険契約を締結することはできず、保険による資力確保措置はとれません。したがって、供託による措置をとらなければならないこととなります。

Q 2. 新築住宅の売買契約時点では工事完了から1年以内だったものの、引渡しの時点が1年を超えた場合、対象になりますか。

A 2. 引渡しの時点が工事完了の日から1年を超えた場合でも法の対象となります。

Q 3. 新築住宅を売却・引渡したものについて保険又は供託の措置を行いましたので「届出」を行いました。次の6か月間に引き渡したものが無い場合、次の基準日の「届出」は不要ですか。

A 3. 一度基準日における届出を行った場合には、その届出の対象となった新築住宅に対する瑕疵担保責任が続いている期間中（10年間）、基準日ごとに届出が必要です。

Q 4. すでに着工済みで基礎配管工事が完了している場合、保険加入は可能ですか。

A 4. 現場検査の時期が過ぎてしまったことにより保険加入ができない場合には、供託で対応することとなります。

ただし、建設住宅性能評価書が発行された住宅については、着工後であっても防水部分の確認を受ければ保険加入が可能です。

Q 5. ①業者の倒産等により工事途中で引継ぎが行われた場合でも、保険に入れますか。
②また、保険付保住宅をA業者から購入したB業者は保険契約を引き継ぎできますか。

A 5. ① 工事途中で請負契約の引継ぎがあった場合、元の契約者が保険加入の準備・現場検査を進めていけば、新しい契約者が引き継ぐことは可能です。

② B業者に保険契約者を変更することは可能です。

Ⅱ. 消費生活用製品安全法の一部改正と宅建業者の義務

○ 公布日：平成19年11月21日 ○ 施行日：平成21年 4月 1日

1. 長期使用製品安全点検制度

消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれの高いものについて、経年劣化による製品事故を未然に防止するため、消費者による点検その他の保守を適切に支援する制度である。

(1) 点検制度の対象製品

長期間の使用に伴い生ずる劣化（経年劣化）により安全上支障が生じ、特に重大な危害を及ぼすおそれの多い製品として次の9品目を対象製品としている。

【点検制度の対象製品…令別表第三】

<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市ガス用瞬間湯沸器（屋内式） 2. 液化石油ガス用瞬間湯沸器（屋内式） 3. 都市ガス用ふろがま（屋内式） 4. 液化石油ガス用ふろがま（屋内式） 5. 石油給湯器（屋内式、屋外式） 6. 石油ふろがま（屋内式、屋外式） 7. 石油温風暖房機（密閉燃焼式） 8. 電気食器洗機（ビルトイン式） 9. 浴室用電気乾燥機（乾燥機能を有するものすべて）

(2) 点検制度の対象者と責務

※法施行日以降に製造・輸入された製品が対象

事業者等	対象者	義務・責務
特定製造事業者等	<ul style="list-style-type: none"> ・製造事業者 ・輸入事業者 	<ol style="list-style-type: none"> ①事業の届出義務 ②設計標準使用期間等の設定義務 ③製品への表示義務 ④その他
特定保守製品取引事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・販売事業者 ・不動産販売事業者 ・建築請負事業者等 	<ol style="list-style-type: none"> ①所有者への引渡時の説明義務 ②所有者に対する特定製造事業者等への所有者情報の提供の協力（責務）
関連事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取引仲介事業者 ・修理・設置事業者 ・ガス・電気・石油供給事業者等 	<ol style="list-style-type: none"> ①所有者への情報提供の責務
消費者	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者 ・賃貸業者（家屋賃貸人等） 	<ol style="list-style-type: none"> ①特定製造事業者等への所有者情報の提供の責務 ②点検等の保守の責務

2. 不動産販売業者等の義務と責務

(1) 売主業者の引渡時の説明義務

買主に対して、製品に同梱されている所有者票を示して法定説明事項を説明する。

■ お客様へ（法定説明事項）

お買上頂きました製品は、平成21年4月1日施行の消費生活用製品安全法（消安法）で指定される「特定保守製品」です。この製品の所有者は、消安法上、次のことが求められています。

- ・この製品は、経年劣化により危害を及ぼすおそれがあるため、この製品の所有者は、**点検期間に点検を行うことが求められています。**
- ・この製品の所有者は、この所有者票を送付することなどにより、この製品の製造・輸入業者に**所有者登録をすることが求められています。**
- ・この製品の所有者は、所有者登録の情報に基づいて、この製品の製造・輸入事業者から、点検期間の始まる時期に、**法定点検の通知を受けることになっています。**
- ・この製品の所有者は、所有者登録の情報に変更があった場合は、**変更の登録が求められます。**裏面の所有者登録の連絡先又は製品の表示の連絡先にすみやかに連絡をお願い致します。
- ・所有者登録のため、この製品の所有者から、この所有者票をお渡し頂くなどにより、所有者情報のご提供を受けた場合には、**販売事業者はこの所有者票を返送代行するなどの方法によって、この製品の製造・輸入事業者所有者情報をすみやかに提供することについて協力することになっています。**

(2) 所有者情報の提供の協力（責務）

製品の取得者から所有者登録のため、所有者情報の提供を受けた場合には、特定製造事業者等に対する所有者情報の提供に協力しなければならない。

3. 不動産媒介（仲介）業者の責務

不動産売買の媒介を行う宅建業者は、売主から買主に対して渡される**建物の設備表**に特定保守製品の有無に関する記載を設けて、次の事項について、設備表の注脚などに明記する等の方法により、売主から買主に特定保守製品の保守に関する情報が円滑に伝わるよう努める責務がある。

（買主への説明事項）

特定保守製品の所有者は、

- ① 特定製造事業者等に所有者情報の提供（登録・変更）が必要であること
- ② 点検期間に点検を行うことが必要であること
- ③ 特定製造事業者等への連絡先は製品に表示されていること

(1) 付帯設備表備考欄等への記載例

例として、付帯設備表に記載された設備のうち、「特定保守製品」に該当するものに☆印をつけ、備考欄に次のように記載のうえ説明する

☆印のついた設備機器は、消費生活用製品安全法に定められた長期使用製品安全点検制度の対象製品になっています。対象製品の所有者等には、経年劣化による製品事故を未然に防止するために、①特定製造事業者等への所有者情報の提供及び②点検等の保守が義務付けられました。製品に表示された製造業者等に所有者登録（変更登録）のうえ、点検の通知を受けましたら、事故防止のために必ず点検を実施してください。

(2) 建物賃貸借の媒介・管理に際しての賃貸人への対応

賃貸住宅における賃貸人に対する情報提供について、経済産業省ガイドラインのQ&Aでは、「賃貸人に情報提供する必要はありませんが、賃借人に対して情報提供をして頂き、賃借人から賃貸人に伝えていただくよう依頼するという対応をすることが望ましいと考えています。」と回答している。しかし、機器が故障したときに賃借人から賃貸人に修理の依頼をすることはあっても、支障なく通常使用できる中で、事前に「賃貸人には当該機器の保守点検等の義務がある」ことの情報提供を賃借人に期待することは現実には難しいと思われる。

万一、特定保守製品の故障等により事故が発生した場合、媒介業者や管理業者が賃貸人に対し、「賃貸人には特定保守製品についての保守点検義務があること」等について情報提供をしていなかったときには、宅建業者や管理業者としての注意義務違反等に基づく民事上の責任を追及される可能性が高いことが危惧される。

媒介業者としての責任を追及されないようにしておくためには、少なくとも賃貸人への付帯設備の整備の状況確認等の際に、賃貸人に対し「湯沸し器等の特定保守製品については消費生活用製品安全法の長期使用製品安全点検制度に基づき、保守点検等が必要である。」旨を長期使用製品安全点検制度に関するパンフレット等を提供して説明しておくことが必要であると考えられる。管理業者においてはなおのこと、設備機器の安全性について管理を怠らず、賃貸人が確実に定期の保守点検を実施するためのサポートをすることは重要な業務と認識しておく必要がある。事故が発生してからでは遅い!! 事故の未然防止が何よりも大事である。