

第百六十六回国会 衆議院 国土交通委員会 議 録 第二十号

平成十九年五月十八日(金曜日)

午後二時四十八分開議

出席委員

委員長 塩谷 立君

理事 後藤 茂之君 理事 中野 正志君

理事 西銘恒三郎君 理事 山本 公一君

理事 伴野 豊君 理事 三日月大造君

理事 高木 陽介君

赤池 誠章君 飯島 夕雁君

石田 真敏君 遠藤 宣彦君

小里 泰弘君 大塚 高司君

亀岡 偉民君 北村 茂男君

桜井 郁三君 島村 宜伸君

杉田 元司君 鈴木 淳司君

長崎幸太郎君 長島 忠美君

原田 憲治君 松本 文明君

盛山 正仁君 安井潤一郎君

若宮 健嗣君 泉 健太君

黄川田 徹君 小宮山泰子君

下条 みつ君 土肥 隆一君

長安 豊君 鷺尾英一郎君

伊藤 涉君 穀田 恵二君

国土交通大臣 冬柴 鐵三君

国土交通副大臣 渡辺 具能君

国土交通委員会専門員 亀井 爲幸君

委員の異動

五月十八日

辞任

鍵田忠兵衛君

徳田 毅君

同日

辞任

飯島 夕雁君

補欠選任

安井潤一郎君

飯島 夕雁君

補欠選任

徳田 毅君

安井潤一郎君

鍵田忠兵衛君

五月十八日

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案(内閣提出第六十七号)(参議院送付)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

参考人出頭要求に関する件

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案(内閣提出第六十七号)(参議院送付)

塩谷委員長 これより会議を開きます。

先刻付託になりました内閣提出、参議院送付、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案を議題といたします。

趣旨の説明を聴取いたします。国土交通大臣冬柴鐵三君。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案

(本号末尾に掲載)

○冬柴國務大臣 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、新築住宅の売り主等は、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、新築住宅の売り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、新築住宅の売り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づけ、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たして、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。

○塩谷委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

○塩谷委員長 この際、参考人出頭要求に関する件についてお諮りいたします。

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、新築住宅の売り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づけ、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たして、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。

○塩谷委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

○塩谷委員長 この際、参考人出頭要求に関する件についてお諮りいたします。

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。

本案審査のため、来る二十二日火曜日、参考人の出席を求め、意見を聴取することとし、その人選等につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○塩谷委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

次回は、来る二十二日火曜日午前八時五十分理事會、午前九時委員会を開会することとし、本日は、これにて散会いたします。

午後二時五十二分散会

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

目次

第一章 総則(第一条・第二条)

第二章 住宅建設瑕疵担保保証金(第三条―第十条)

第三章 住宅販売瑕疵担保保証金(第十一条―第十六条)

第四章 住宅瑕疵担保責任保険法人(第十七条―第三十二条)

第五章 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(第三十三条―第三十四条)

第六章 雑則(第三十五条―第三十八条)

第七章 罰則(第三十九条―第四十三条)

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、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

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

第一類第十号 国土交通委員会議録第二十号

平成十九年五月十八日

安全性その他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があった場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び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体制等について定めることにより、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号。以下「住宅品質確保法」という。)と相まって、住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「住宅」とは住宅品質確保法第二条第一項に規定する住宅をいい、「新築住宅」とは同条第二項に規定する新築住宅をいう。

2 この法律において「建設業者」とは、建設業法(昭和二十四年法律第百号)第二条第三項に規定する建設業者をいう。

3 この法律において「宅地建物取引業者」とは、宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和十八年法律第四十三号)第一条第一項の認可を受けた金融機関であつて、宅地建物取引業法第二条第二号に規定する宅地建物取引業者を営むもの(第十二条第一項において「信託会社等」という。)を含むものとする。

4 この法律において「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法第九十四条第一項又は第九十五条第一項の規定による担保の責任をいう。

5 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険

契約をいう。

一 建設業者が保険料を支払うことを約するものであること。

二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。

イ 住宅品質確保法第九十四条第一項の規定による担保の責任(以下「特定住宅建設瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によつて生じた当該建設業者の損害をてん補すること。

ロ 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者(建設業法第二条第五項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。)の請求に基づき、その瑕疵によつて生じた当該発注者の損害をてん補すること。

三 前号イ及びロの損害をてん補するための保険金額が二千万円以上であること。

四 住宅を新築する建設工事の発注者が当該建設工事の請負人である建設業者から当該建設工事に係る新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたつて有効であること。

五 国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。

六 前各号に掲げるもののほか、その内容が第二号イに規定する建設業者及び同号ロに規定する発注者の利益の保護のため必要なものとして国土交通省令で定める基準に適合すること。

6 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険

契約をいう。

一 宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約するものであること。

二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。

イ 住宅品質確保法第九十五条第一項の規定による担保の責任(以下「特定住宅販売瑕疵担保責任」という。)に係る新築住宅に同項に規定する隠れた瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によつて生じた当該宅地建物取引業者の損害をてん補すること。

ロ 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主(宅地建物取引業者であるものを除く。第十九条第二号を除き、以下同じ。)の請求に基づき、その隠れた瑕疵によつて生じた当該買主の損害をてん補すること。

三 前号イ及びロの損害をてん補するための保険金額が二千万円以上であること。

四 新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたつて有効であること。

五 国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。

六 前各号に掲げるもののほか、その内容が第二号イに規定する宅地建物取引業者及び同号ロに規定する買主の利益の保護のため必要なものとして国土交通省令で定める基準に適合すること。

第二章 住宅建設瑕疵担保保証金(住宅建設瑕疵担保保証金の供託等)

第三条 建設業者は、各基準日(毎年三月三十一日及び九月三十日をいう。以下同じ。)において、当該基準日前十年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしなければならない。

2 前項の住宅建設瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅当該建設業者が第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人(以下この章及び次章において単に「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。)と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した場合における当該住宅建設瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「建設新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、建設新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵があつた場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(以下この章において「基準額」という。)以上の額とする。

3 前項の建設新築住宅の合計戸数の算定に当たつては、建設新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積以下のものは、その二戸をもつて一戸とする。

4 前項に定めるもののほか、住宅を新築する建設工事の発注者と二以上の建設業者との間で締結された請負契約であつて、建設業法第十九条第一項の規定により特定住宅建設瑕疵担保責任の履行に係る当該建設業者それぞれの負担の割合が記載された書面が相互に交付されたものに係る建設新築住宅その他の政令で定める建設新築住宅については、政令で、第二項の建設新築住宅の合計戸数の算定の特例を定めることができる。

5 第一項の住宅建設瑕疵担保保証金は、国土交通省令で定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券（社債、株式等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）第二百七十八条第一項に規定する振替債を含む。以下同じ。）をもって、これに充てることができる。

6 第一項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の供託は、当該建設業者の主たる事務所（最寄りの供託所）とするものとする。

（住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出等）

4 前条第一項の新築住宅を引き渡した建設業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び同条第二項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の建設業者が新たに住宅建設瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに住宅建設瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結して同項の規定による届出をする場合においては、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結に関する書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

（住宅を新築する建設工事の請負契約の新たな締結の制限）

5 前条第一項の新築住宅を引き渡した建設業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第一項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約を締結してはならない。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、国土交通省令で定めるところにより、その建設業法第三条第一

項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事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。

（住宅建設瑕疵担保保証金の還付等）

6 前条第一項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者（以下「供託建設業者」という。）が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵によつて生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その損害賠償請求権に關し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立つて弁済を受ける権利を有する。

2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅建設瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。

一 当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき。

二 当該損害賠償請求権の存在及び内容について当該供託建設業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。

三 当該供託建設業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。

3 前項に定めるもののほか、第一項の権利の実行に關し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

（住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託）

7 前条第一項の権利の実行その他の理由により、住宅建設瑕疵担保保証金が基準額に不足することとなつたときは、法務省令・国土交通省令で定める日から二週間以内にその不足額を供託しなければならない。

2 供託建設業者は、前項の規定により供託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨をその建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

3 第三項第五項の規定は、第一項の規定により供託する場合について準用する。

（住宅建設瑕疵担保保証金の保管替え等）

8 前条第一項の建設業者は、金銭のみをもって住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている場合において、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、法務省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所に對し、費用を予納して、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への住宅建設瑕疵担保保証金の保管替えを請求しなければならない。

2 供託建設業者は、有価証券又は有価証券及び金銭で住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている場合において、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、遅滞なく、当該住宅建設瑕疵担保保証金の額と同額の住宅建設瑕疵担保保証金の供託を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所にしなければならない。

3 第三項第五項の規定は、前項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をする場合について準用する。

（住宅建設瑕疵担保保証金の取戻し）

9 前条第一項の建設業者又は建設業者であつた者若しくはその承継人で第三条第一項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしているものは、基準日において当該住宅建設瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなつたときは、その超過額を取り戻すことができる。

2 前項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しは、国土交通省令で定めるところにより、当該供託建設業者又は建設業者であつた者がその建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認を受けなければならない、することができない。

3 前二項に定めるもののほか、住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しに關し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

（建設業者による供託所の所在地等に関する説明）

10 前条第一項の建設業者は、住宅を新築する建設工事の発注者に対し、当該建設工事の請負契約を締結するまでに、その住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅建設瑕疵担保保証金に關し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

第三章 住宅販売瑕疵担保保証金

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等）

11 前条第一項の宅地建物取引業者は、各基準日において、当該基準日前十年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該宅地建物取引業者が住宅販売瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。）の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に應じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵があつた場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定める

ところにより算定する額(第十三条において「基準額」という。)以上の額とする。

3 前項の販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積以下のものは、その二戸をもって一戸とする。

4 前項に定めるもののほか、新築住宅の買主と二以上の自ら売主となる宅地建物取引業者との間で締結された売買契約であつて、宅地建物取引業者第三十七条第一項の規定により当該宅地建物取引業者が特定住宅販売瑕疵担保責任の履行に係る当該宅地建物取引業者それぞれの負担の割合が記載された書面を当該新築住宅の買主に交付したものに係る販売新築住宅その他の政令で定める販売新築住宅については、政令で、第二項の販売新築住宅の合計戸数の算定の特例を定めることができる。

5 第一項の住宅販売瑕疵担保保証金は、国土交通省令で定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券をもって、これに充てることができる。

6 第一項の規定による住宅販売瑕疵担保保証金の供託は、当該宅地建物取引業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

第十二条 前条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び同条第二項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業者法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事(信託会社等にあつては、国土交通大臣。次条において同じ。)に届け出なければならない。

2 前項の宅地建物取引業者が新たに住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに住宅販売瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結して同項の規定による届出をする場

合においては、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に関する書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

(自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限)

第十三条 第十一条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第一項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業者法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事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。

(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等)

第十四条 第十一条第一項の規定により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者(以下「供託宅地建物取引業者」という。)が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵によつて生じた損害を受けた当該特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その損害賠償請求権に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立つて弁済を受ける権利を有する。

2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅販売瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。

一 当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき。
二 当該損害賠償請求権の存在及び内容について当該供託宅地建物取引業者と合意した旨が

記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。

三 当該供託宅地建物取引業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。

3 前項に定めるもののほか、第一項の権利の実行に關し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

(宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明)

第十五条 供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証金に關し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

(準用)

第十六条 第七条から第九条までの規定は、供託宅地建物取引業者について準用する。この場合において、第七条第一項中「前条第一項」とあるのは「第十四条第一項」と、「基準額」とあるのは「第十四条第二項」に規定する基準額(以下単に「基準額」という。)と、同条第二項及び第九条第二項中「建設業法第三条第一項の許可」とあるのは「宅地建物取引業者法第三条第一項の免許」と、「都道府県知事」とあるのは「都道府県知事(第二項第三項に規定する信託会社等にあつては、国土交通大臣)」と、第七条第三項及び第八条第三項中「第三条第五項」とあるのは「第十一条第五項」と、第九条第一項及び第二項中「建設業者であつた者」とあるのは「宅地建物取引業者であつた者」と、同条第一項中「第三条第一項」とあるのは「第十一条第一項」と読み替へるものとする。

とする。

第四章 住宅販売瑕疵担保責任保険法人(指定)

第十七条 国土交通大臣は、特定住宅販売瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法(明治二十九年法律第八十九号)第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六條第一項に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財団法人その他政令で定める法人であつて、第十九条に規定する業務(以下「保険等の業務」という。)に關し、次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅販売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。

一 保険等の業務を的確に実施するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有し、かつ、保険等の業務に係る収支の見込みが適正であること。

二 職員、業務の方法その他の事項についての保険等の業務の実施に關する計画が、保険等の業務を的確に実施するために適切なものであること。

三 役員又は構成員の構成が、保険等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

四 保険等の業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによつて保険等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

2 国土交通大臣は、前項の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、同項の規定による指定(以下単に「指定」という。)をしてはならない。

一 この法律の規定に違反して、刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から起算して二年を経過しない者であること。

二 第三十条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者であること。

三 その役員のうち、次のいずれかに該当する者があること。

イ 第一号に該当する者

ロ 第二十条第二項の規定による命令により解任され、その解任の日から起算して二年を経過しない者

(指定の公示等)

第十八条 国土交通大臣は、指定をしたときは、当該保険法人の名称及び住所、保険等の業務を行う事務所の所在地並びに保険等の業務の開始の日を公示しなければならない。

2 保険法人は、その名称若しくは住所又は保険等の業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

第十九条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 住宅建設瑕疵担保責任保険契約及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約(以下「住宅瑕疵担保責任保険契約」という。)の引受けを行うこと。

二 民法第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項に規定する担保の責任の履行によつて生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によつて生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を収受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。)の引受けを行うこと。

三 他の保険法人が引き受けた住宅瑕疵担保責任保険契約又は前号の保険契約に係る再保険契約の引受けを行うこと。

四 住宅品質確保法第九十四条第一項又は第九十五条第一項に規定する瑕疵又は隠れた瑕疵(以下この条において「特定住宅瑕疵」という。)の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。

五 特定住宅瑕疵の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する調査研究を行うこと。

六 前各号の業務に附帯する業務を行うこと。

(役員の選任及び解任)

第二十条 保険法人の役員の選任及び解任は、国土交通大臣の認可を受けなければ、その効力を生じない。

2 国土交通大臣は、保険法人の役員が、この法律(この法律に基づく命令又は処分を含む。)若しくは次条第一項に規定する業務規程に違反する行為をしたとき、又は保険等の業務に関し著しく不適当な行為をしたときは、保険法人に対し、その役員を解任すべきことを命ずることができる。

(業務規程)

第二十一条 保険法人は、保険等の業務の開始前に、保険等の業務に関する規程(以下この章において「業務規程」という。)を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 保険等の業務の実施の方法その他の業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 国土交通大臣は、第一項の認可をした業務規程が保険等の業務の確実な実施上不適当となつたと認めるときは、保険法人に対し、これを変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第二十二条 保険法人は、事業年度ごとに、その事業年度の事業計画及び収支予算を作成し、毎

事業年度開始前に(指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく)、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 保険法人は、事業年度ごとに、その事業年度の事業報告書及び収支決算書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に国土交通大臣に提出しなければならない。

(区分経理)

第二十三条 保険法人は、次に掲げる業務ごとに経理を区分し、それぞれ勘定を設けて整理しなければならない。

一 第十九条第一号の業務及びこれに附帯する業務

二 第十九条第二号の業務及びこれに附帯する業務

三 第十九条第三号の業務及びこれに附帯する業務

四 前三号に掲げる業務以外の業務

(責任準備金)

第二十四条 保険法人は、国土交通省令で定めるところにより、毎事業年度末において、責任準備金を積み立てなければならない。

(帳簿の備付け等)

第二十五条 保険法人は、国土交通省令で定めるところにより、保険等の業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

(財務及び会計に關し必要な事項の国土交通省令への委任)

第二十六条 この章に定めるもののほか、保険法人が保険等の業務を行う場合における保険法人の財務及び会計に關し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(監督命令)

第二十七条 国土交通大臣は、保険等の業務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、保険法人に対し、保険等の業務に關し監

督上必要な命令をすることができる。

(報告及び検査)

第二十八条 国土交通大臣は、保険等の業務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、保険法人に対し業務若しくは財産の状況に關して報告を求め、又はその職員に、保険法人の事務所に立ち入り、保険等の業務若しくは財産の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(業務の休廃止)

第二十九条 保険法人は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。保険等の業務の一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 国土交通大臣が前項の規定により保険等の業務の全部の廃止を許可したときは、当該保険法人に係る指定は、その効力を失う。

3 国土交通大臣は、第一項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第三十条 国土交通大臣は、保険法人が第十七条第二項各号(第二号を除く。)のいずれかに該当するに至つたときは、その指定を取り消さなければならない。

2 国土交通大臣は、保険法人が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて保険等の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 保険等の業務を通正かつ確実に実施することができないと認められるとき。

二 不正な手段により指定を受けたとき。

三 第十八条第二項 第二十二條から第二十五条まで又は前条第一項の規定に違反したとき。

六

は、その違反行為をした保険法人の役員又は職員は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第二十五条の規定に違反して帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかったとき。

二 第二十八条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

三 第二十八条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避したとき。

四 第二十九条第一項の規定による許可を受けないで、保険等の業務の全部を廃止したとき。

第四十三条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第三十九条又は第四十一条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

第一条 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、第二章、第三章、第三十九条、第四十一条及び第四十三条並びに附則第三条、第四条、第六条及び第七条の規定は、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。

(調整規定)

第二条 この法律の施行の日が一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成十八年法律第四十八号)の施行の前日である場合には、同法の施行の日の前日までの間における第三項第五項の規定の適用については、同項中「社債、株式等の振替に関する法律」とあるのは「社債等の振替に関する法律」と、「第二百七十八條第一項」とあるのは「第二百二十九條第一項」と、「振替債」とあるのは「振替社債等」とする。

第三條 附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日が株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を

改正する法律(平成十六年法律第八十八号)の施行の前日である場合には、同法の施行の日の前日までの間における第三項第五項の規定の適用については、同項中「社債、株式等の振替に関する法律」とあるのは「社債等の振替に関する法律」と、「第二百七十八條第一項」とあるのは「第二百二十九條第一項」と、「振替債」とあるのは「振替社債等」とする。

第四條 附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日から起算して十年を経過する日までの間は、第三條第一項及び第十一條第一項中「当該基準日前十年間」とあるのは「附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日から当該基準日までの間」と、第六條第一項中「発注者」とあるのは「発注者(附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日以後に当該新築住宅の引渡しを受けたものに限定。）」と、第十四條第一項中「買主」とあるのは「買主(附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日以後に当該新築住宅の引渡しを受けたものに限定。）」とする。

(経過措置)

第五條 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(検討)

第六條 建設業法の一部を次のように改正する。
第二十八條第一項中「若しくは入札契約適正化法」を、「入札契約適正化法」に改め、「第二項の規定の下に」若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成十九年法律第二十号)以下この条において「履行確保法」という。以下この条において「履行確保法」という。

(建設業法の一部改正)

第二項、第八條第一項若しくは第二項若しくは第十條の規定を加え、同項第三号中「これ」を「履行確保法並びにこれら」に改め、同項に次の一号を加える。

九 履行確保法第三條第一項、第五條又は第七條第一項の規定に違反したとき。

第二十八條第二項及び第三項中「一」を「い」に改め、同条第四項中「若しくは入札契約適正化法」を、「入札契約適正化法」に改め、「第二項の規定の下に」若しくは履行確保法第三條第六項、第四條第一項、第七條第二項、第八條第一項若しくは第二項若しくは第十條の規定を加え、同条第五項中「一」を「い」に改める。

(宅地建物取引業法の一部改正)

第七條 宅地建物取引業法の一部を次のように改正する。

第六十五條第一項中「法律の規定の下に」若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成十九年法律第二十号)以下この条において「履行確保法」という。第十一條第一項若しくは第六項、第十二條第一項、第十

三條、第十五條若しくは履行確保法第十六條において読み替えて準用する履行確保法第七條第一項若しくは第二項若しくは第八條第一項若しくは第二項の規定を加え、同項第三号中「法令」の下に「履行確保法及びこれに基づく命令を除く。」を加え、同条第二項第二号中「又は第六十四條の二十三前段を」若しくは第六十四條の二十三前段の規定又は履行確保法第十一條第一項、第十三條若しくは履行確保法第十六條において読み替えて準用する履行確保法第七條第一項に改め、同条第三項中「行なう」を「行う」に、「一」を「い」に改め、「規定の下に」若しくは履行確保法第十一條第一項若しくは第六項、第十二條第一項、第十三條、第十五條若しくは履行確保法第十六條において読み替えて準用する履行確保法第七條第一項若しくは第二項若しくは第八條第一項若しくは第二項の規定を加える。

別表(第三條、第十一條関係)

一	区分	住宅建設瑕疵担保保証金又は住宅販売瑕疵担保保証金の額の範囲
一	一以下の場合	二千万円以下
二	一を超え十以下の場合	二千万円を超え三千八百万円以下
三	十を超え五十以下の場合	三千八百万円を超え七千万円以下
四	五十を超え百以下の場合	七千万円を超え一億円以下
五	百を超え五百以下の場合	一億円を超え一億四千万円以下
六	五百を超え千以下の場合	一億四千万円を超え一億八千万円以下
七	千を超え五千以下の場合	一億八千万円を超え三億四千万円以下
八	五千を超え一万以下の場合	三億四千万円を超え四億四千万円以下
九	一万を超え二万以下の場合	四億四千万円を超え六億三千万円以下
十	二万を超え三万以下の場合	六億三千万円を超え八億八千万円以下
十一	三万を超え四万以下の場合	八億八千万円を超え九億八千万円以下
十二	四万を超え五万以下の場合	九億八千万円を超え十一億四千万円以下

十三	五万を超え十万以下の場合	十一億四千万円を超え十八億九千万円以下
十四	十万を超え二十万以下の場合	十八億九千万円を超え三十二億九千万円以下
十五	二十万を超え三十万以下の場合	三十二億九千万円を超え四十五億九千万円以下
十六	三十万を超える場合	四十五億九千万円を超え百二十億円以下

理由

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又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があつた場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によつて生ずる損害をてん補する一定の保険の引受け等を行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。