

不動産取引における 契約不適合責任・瑕疵担保責任 について

(契約不適合責任の概要、宅建業法上の法規制の内容、
瑕疵担保履行法の届出義務ほか)

住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課



1. 契約不適合責任とは

不動産の場合、主に**品質**が問題になる

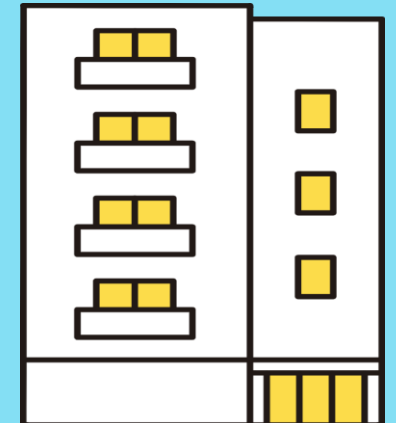
- ・建物の躯体や設備の欠陥（物理的瑕疵）
- ・地中埋設物や土壌汚染（物理的瑕疵）
- ・建築基準法違反（法的瑕疵）
- ・事故（自殺等）物件（心理的瑕疵）など

- ▶ 引き渡した売買目的物が、**種類**、**品質**または**数量**に関して、契約の内容に適合していない場合（いわゆる契約不適合の場合）に、売主が買主に対して負う担保責任（民法第562条～） ※売買以外の有償契約（賃貸借など）への準用あり（後述）

- ▶ 責任（買主から売主への責任追及）の内容（効果）

③以外は、売主の帰責事由（故意・過失）は不要（無過失責任）

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| ①追完請求（修補などの請求） | ⇔ × 買主に帰責事由がある場合 |
| ②代金減額請求 | ⇔ × 買主に帰責事由がある場合 |
| ③損害賠償請求 ... 売主に帰責事由が必要 | ⇔ × 買主に帰責事由がある場合 |
| ④契約解除 | ⇔ × 軽微な場合 × 買主に帰責事由がある場合 |



※ 民法改正（令和2年4月1日施行）：瑕疵担保責任 ➡ 契約不適合責任

2. 契約不適合責任（民法）の期間と特約

売主が、引渡しの際に
その不適合を**知り**、又は
重大な過失によって
知らなかったときは
この**期間制限はなし**

▶ 種類・品質に関する契約不適合の場合

買主は、契約不適合があることを**知ってから1年以内に**、売主に**通知**しなければならない

▶ また、買主の権利は、

権利行使ができることを知った時から**5年**、目的物の引渡し時から**10年**で、**時効消滅**

▶ しかし、**民法の規定と異なる特約**を契約上に定める場合は、それに従うことになる

例 **免責特約**（売主は契約不適合責任を負わないものとする定め）

対象範囲を限定する特約 **責任の期間を短く**する特約 等

▶ ただし、売主が契約不適合を**知りながら告げなかった**場合は、特約があっても**免責不可**

▶ **賃貸借**など、売買以外の有償契約にも、その性質に反しない限り、同じルールが適用

▶ **宅建業法、品確法、消費者契約法**において、特約が無効になる場合がある（後述）

3. 民法改正（令和2年4月1日施行）のポイント

- ・ 瑕疵担保責任 ➡ 契約不適合責任
- ・ 「隠れた瑕疵」 ➡ 「目的物の種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しない」（不適合）
※判例で「瑕疵」とは「契約の内容に適合していないこと」の意味と理解 ➡ 明文化
- ・ 「隠れた」（契約時に買主が欠陥について注意をしても知りえないこと）が要件 ➡ 不要に
※買主が欠陥等を知っていたことは、契約内容としてどのような品質を予定していたかを確定するための重要な判断要素とはなり得る
- ・ 買主の手段は、損害賠償請求・契約解除のみ ➡ 追完請求（修補などの請求）・代金減額請求 も追加
- ・ 瑕疵を知ってから1年以内に損害賠償請求など権利行使が必要
➡ 不適合を知ってから1年以内に その旨を売主に通知すれば足りることに
- ・ 売主（債務者）に帰責事由がない場合は、解除不可 ➡ この場合も、解除可能に

■ 改正後の民法

（法務省HPより）

買主の救済方法	買主に帰責事由あり	双方とも帰責事由なし	売主に帰責事由あり
損害賠償	できない	できない	できる
解除	できない	できる	できる
追完請求	できない	できる	できる
代金減額	できない	できる	できる

※ 赤字が法改正がされた部分

* 民法 条文

第五百六十二条（買主の追完請求権）

1 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、**目的物の修補**、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる**履行の追完を請求**することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が**買主の責めに帰すべき事由**によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

第五百六十三条（買主の代金減額請求権）

1 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて**代金の減額を請求**することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第一項の不適合が**買主の責めに帰すべき事由**によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

第五百六十四条（買主の損害賠償請求及び解除権の行使）

前二条の規定は、第四百十五条の規定による**損害賠償の請求**並びに第五百四十一条及び第五百四十二条の規定による**解除権**の行使を妨げない。

第五百六十六条（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、**買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知**しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、**売主**が引渡しの際にその不適合を知り、又は**重大な過失**によって**知らなかった**ときは、この限りでない。

第五百七十二条（担保責任を負わない旨の特約）

売主は、第五百六十二条第一項本文又は第五百六十五条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、**知りながら告げなかった事実**及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、**その責任を免れることができない**。



4. 宅建業法（宅地建物取引業法）における定め

※ 責任の内容（効果）は、民法と同じく、①追完(修補)請求・②代金減額請求・③損害賠償請求・④契約解除）

宅建業法 (第40条)

- ・当事者 **売主が宅建業者で、買主が非宅建業者（個人・法人含む）** ⇔ **× 宅建業者間、非宅建業者間の売買**
- ・目的物 宅地 又は 建物（新築・中古）
- ・契 約 **売買** ⇔ **× 交換 × 貸借**
- ・原 則 民法の規定よりも買主に不利となる特約は不可（宅建業法違反であり、特約は無効）
- ・例 外 **引渡しから2年以上となる期間を定める特約のみ可。**
(例) 契約不適合責任の期間を引渡日から1年とする特約 → 無効

* 宅建業法（宅地建物取引業法）条文

第四十条（担保責任についての特約の制限）

1 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して 契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、**民法**（明治二十九年法律第八十九号）**第五百六十六条**に規定する期間についてその目的物の**引渡しの日から二年以上となる特約**をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

第七十八条（適用の除外）

1 略

2 第三十三条の二及び第三十七条の二から第四十三条までの規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用しない。

※ 責任の内容（効果）は、民法と同じく、①追完(修補)請求・②代金減額請求・③損害賠償請求・④契約解除)

**宅建業法
(第40条)**

- ・当事者 **売主が宅建業者で、買主が非宅建業者（個人・法人含む）** ⇔ **× 宅建業者間、非宅建業者間の売買**
- ・目的物 宅地 又は 建物（新築・中古）
- ・契 約 **売買 ⇔ × 交換 × 貸借**
- ・原 則 民法の規定よりも買主に不利となる特約は不可（宅建業法違反であり、特約は無効）
- ・例 外 **引渡しから2年以上となる期間を定める特約のみ可。**
(例) 契約不適合責任の期間を**引渡日から1年**とする特約 → 無効

- ・ **売主、買主ともに消費者（非宅建業者間売買）**であれば、契約不適合責任を**免責**する特約も、契約不適合責任を**制限**する特約（例：付帯設備については契約不適合責任を負わない特約）も、**可能**
- ・ **売主が非宅建業者で、買主が消費者（個人）**の場合、宅建業法第40条は適用されないが、**消費者契約法**は適用される（後述）。
- ・ **売主が宅建業者で、買主が消費者ではないが、宅建業者ではない法人（例：飲食業）**の場合は、宅建業法第40条が適用されるので、契約不適合責任を**免責**する特約も、契約不適合責任の対象範囲を**制限**する特約も**不可**
- ・ **売主である宅建業者が、買主である消費者に、古家（建物）を解体して、土地を更地化して引き渡す売買契約**においては、そもそも売買目的物は土地のみであり、古家（建物）は含まれないため、**土地のみ**について契約不適合責任を負う。
- ・ **売主である宅建業者が、買主である消費者との間で、古家（建物）及び土地**について、現況のまま引き渡す売買契約を締結。その際、買主から、古家を解体して自宅用に建て替えると言われていたため、建物の契約不適合責任を免責する特約をした。しかし、買主は、引渡しの後、**古家を解体せずに入居し、売主に修補請求**。拒まれると、**宅建業法第40条第1項違反を主張**。この場合、通常は、建物が売買目的物ではないと解することは困難であり、売主業者は、宅建業法第40条第1項違反となり、また、**代理・媒介業者**は、**宅建業法第65条第1項第2号（取引の公正を害する行為等）に該当する可能性がある。**
👉 宅建業者としては、不動産の状態をよく確認し、不具合の内容を具体的に記載した書面を交付して説明することが大事
(買主が欠陥等を知っていたという事情は、**契約適合か、契約不適合か**についての**重要な判断要素**とはなり得るから)

5. 消費者契約法、商法 における定め

※ 責任の内容（効果）は、民法と同じく、①追完(修補)請求・②代金減額請求・③損害賠償請求・④契約解除)

～ 参考 ～ 宅建業法 (第40条)	・当事者 売主が宅建業者で、買主が非宅建業者（個人・法人含む） ⇔ × 宅建業者間、非宅建業者間の売買 ・目的物 宅地 又は 建物（新築・中古） ・契 約 売買 ⇔ × 交換 × 貸借 ・原 則 民法の規定よりも買主に不利となる特約は不可（宅建業法違反であり、特約は無効） ・例 外 引渡しから2年以上となる期間を定める特約のみ可。 (例) 契約不適合責任の期間を引渡日から1年とする特約 → 無効
消費者契約法 (第8～10条)	・当事者 事業者と消費者との契約 (例) 売主が事業者 買主が消費者（個人でかつ非事業者） ⇔ × 買主が個人事業者 ・契 約 売買など ・内 容・契約不適合責任の全部を免責する特約 ⇒ 第8条第1項第1号で無効 ・契約不適合責任を著しく制限する特約 ⇒ 第10条で無効 ・裁判例 土地の売買契約で、瑕疵担保責任期間（民法改正前。現行法では契約不適合責任の期間）を引渡日から3ヶ月以内とする特約につき、消費者契約法第10条により無効とした裁判例あり (東京地判平成22年6月29日) ・リンク先：消費者契約法 消費者庁
商法 (第526条)	・当事者 商人間の売買 ※商人：会社のほか、個人商人を含む ・買主は、①受領した物を遅滞なく検査し、②契約不適合を発見したときは、直ちに売主に通知し、 ③直ちに発見できない場合、引渡しから6ヶ月以内に不適合を発見し売主に通知が必要 ⇔ 売主が不適合を知っていた場合は、②③は適用しない

* 消費者契約法 条文

第八条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項等の無効）

1 次に掲げる**消費者契約の条項**は、**無効**とする。

一 事業者の債務不履行により消費者に生じた**損害を賠償する責任の全部を免除**し、又は当該事業者~~に~~その責任の有無を決定する権限を付与する条項

二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除し、又は当該事業者~~に~~その責任の限度を決定する権限を付与する条項

三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除し、又は当該事業者~~に~~その責任の有無を決定する権限を付与する条項

四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除し、又は当該事業者~~に~~その責任の限度を決定する権限を付与する条項

2 前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除し、又は当該事業者~~に~~その責任の有無若しくは限度を決定する権限を付与するものについては、次に掲げる場合に該当するときは、前項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた**代金若しくは報酬の減額をする責任**を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該**他の事業者が**、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことにより当該消費者に生じた**損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い**、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合

3 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものを除く。）又は消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものを除く。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する消費者契約の条項であって、当該条項において事業者、その代表者又はその使用する者の重大な過失を除く過失による行為にのみ適用されることを明らかにしていないものは、無効とする。

第八条の二（消費者の解除権を放棄させる条項等の無効）

事業者の債務不履行により生じた消費者の**解除権を放棄させ**、又は当該事業者~~に~~その解除権の有無を決定する権限を付与する**消費者契約の条項**は、**無効**とする。

第十条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して**消費者の権利を制限**し又は**消費者の義務を加重**する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して**消費者の利益を一方的に害する**ものは、**無効**とする。

* 商法 条文

第五百二十六条（買主による目的物の検査及び通知）

1 **商人間の売買**において、買主は、その売買の目的物を受領したときは、**遅滞なく**、その**物を検査**しなければならない。

2 前項に規定する場合において、買主は、同項の規定による**検査により売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを発見したときは、直ちに**売主に対してその旨の**通知**を発しなければならない。その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。売買の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことを**直ちに発見することができない場合**において、**買主が六箇月以内に**その不適合を発見したときも、同様とする。

3 前項の規定は、売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことにつき**売主が悪意**であった場合には、適用しない。

6. 品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律） における定め

※ 責任の内容（効果）は、民法と同じく、①追完(修補)請求・②代金減額請求・③損害賠償請求・④契約解除)

～ 参考 ～ 宅建業法 (第40条)	・当事者 売主が宅建業者で、買主が非宅建業者（個人・法人含む） ⇔ × 宅建業者間、非宅建業者間の売買 ・目的物 宅地 又は 建物（新築・中古） ・契 約 売買 ⇔ × 交換 × 貸借 ・原 則 民法の規定よりも買主に不利となる特約は不可（宅建業法違反であり、特約は無効） ・例 外 引渡しから2年以上となる期間を定める特約のみ可。 (例) 契約不適合責任の期間を<u>引渡日から1年</u>とする特約 → 無効
品確法	・当事者 新築住宅の売主（宅建業者に限らない）又は 新築住宅の請負人 ・目的物 新築住宅 … ①<u>建設工事完了後1年以内</u>、かつ、②<u>未入居の</u>、③住宅（居住用建物） ・契 約 売買 又は（建設工事）請負 ・対 象 <u>住宅の基本構造部分</u>が対象 ・内 容 引渡しから10年間、瑕疵担保責任を負う。 … 瑕疵担保責任 = 契約不適合責任 (瑕疵：種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態) ・リンク先：<u>住宅：住宅の品質確保の促進等に関する法律 - 国土交通省</u> 建設工事の完了 = 通常は、建築基準法上の完了検査終了時点 ⇔ 何らかの理由で引渡しができない状態の場合は別 … 個別の工事の状況を勘案して判断 住宅の基本構造部分 = ①住宅の構造耐力上主要な部分 ②雨水の侵入を防止する部分

住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

(国土交通省HPより)

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(通称:品確法)【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

<創設の背景> —住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

- 住宅取得者にとっての問題
 - ①住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
 - ②住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
 - ③住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
- 住宅供給者にとっての問題
 - ①住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
 - ②住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

<目的>住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

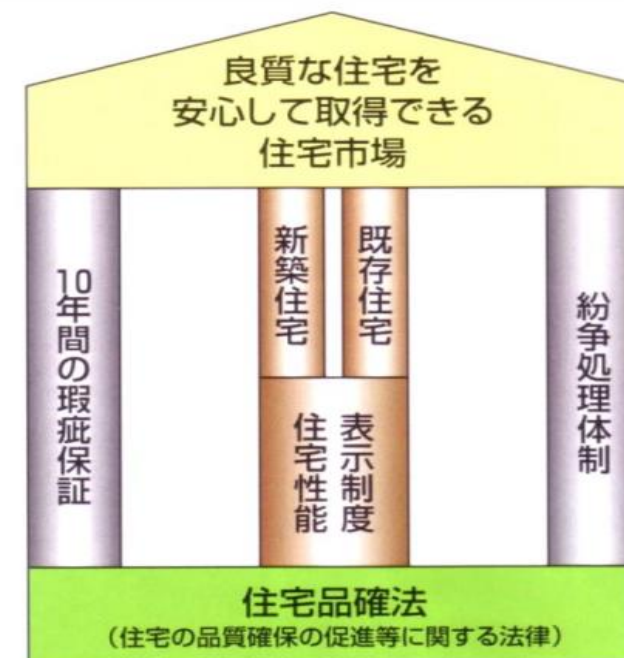
- ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

品確法の3本柱

①瑕疵担保責任

②住宅性能表示制度

③紛争処理体制の整備



① 瑕疵担保責任

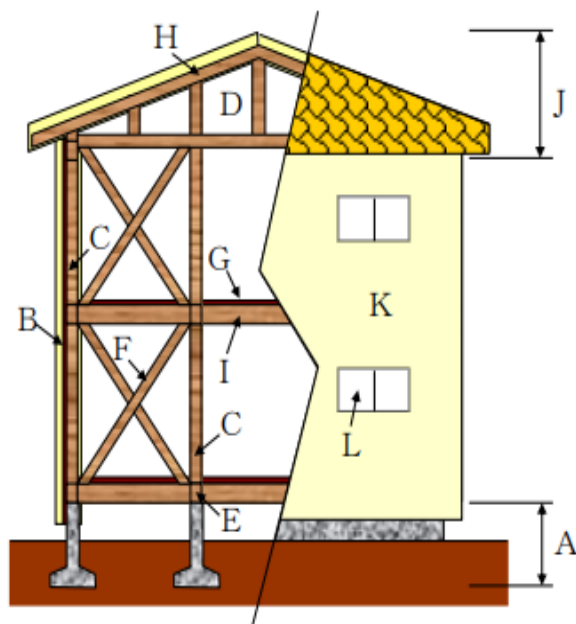
(国土交通省HPより)

○ 住宅品質確保法に基づき、新築住宅の売主等は、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされている。

＜対象となる瑕疵担保責任の範囲＞

○ 木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



【構造耐力上主要な部分】

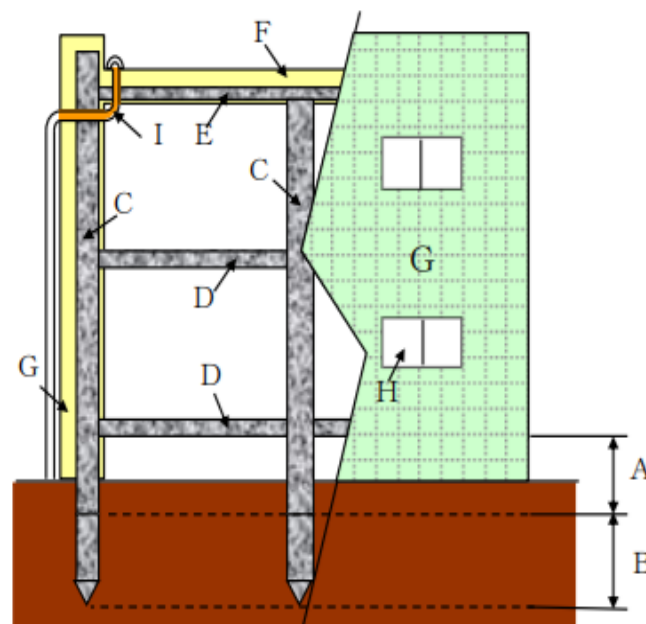
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

○ 鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組(壁、床版)等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

* 品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）条文

第九十四条（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任）

1 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、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**として政令で定めるもの（次条において「**住宅の構造耐力上主要な部分等**」という。）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。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五条、第五百四十一条及び第五百四十二条並びに同法第五百五十九条において準用する同法第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

2 3 略

第九十五条（新築住宅の売主の瑕疵担保責任）

1 **新築住宅の売買契約**においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時）から**十年間**、**住宅の構造耐力上主要な部分等**の瑕疵について、民法第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 第一項の場合における民法第五百六十六条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「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）第九十五条第一項に規定する瑕疵がある」と、「**不適合**」とあるのは「**瑕疵**」とする。

7. 「アフターサービス」との違い

	責任の性質	責任の対象	責任を負う期間
契約不適合の 担保責任 (民法)	売主の 債務不履行責任 (契約責任)	売買契約締結当時の目的物の契約不適合 (ただし、契約不適合について買主に 帰責事由がないこと)	特約がなければ、買主が 不適合を知ってから1年 (請求権は、知った時から5年、 もしくは引渡しから10年で 時効消滅)
アフター サービス	アフターサービ ス責任を負う旨 の約束をしたこ とにより売主が 負う約定責任	契約で定められた期間内に生じた故障・ 欠陥	部位別に1年から10年の期間が 定められている

8. 住宅瑕疵担保履行法 (特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律)

(参考) 品確法	・当事者 新築住宅の売主（宅建業者に限らない）又は 新築住宅の請負人 ・目的物 新築住宅・・・①<u>建設工事完了後1年以内</u>、かつ、②<u>未入居の</u>、③住宅（居住用建物） ・契 約 売買 又は（建設工事）請負 ・対 象 <u>住宅の基本構造部分</u>が対象 ・内 容 <u>引渡しから10年間</u>、瑕疵担保責任を負う。・・・瑕疵担保責任 = 契約不適合責任 (瑕疵：種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態)
-----------------	---

履行を 確保するため

住宅瑕疵担保
履行法

・当事者

新築住宅の売主（宅建業者）

又は 新築住宅の請負人（建設業者）

・目的物

新築住宅 …… ①建設工事完了後1年以内、かつ、②未入居の、③住宅（居住用建物）

建設工事の完了 = 通常は、建築基準法上の完了検査終了時点
⇨ 何らかの理由で引渡しができない状態の場合は別
… 個別の工事の状況を勘案して判断

○戸建住宅・分譲マンション・賃貸住宅・公営住宅・社宅等
○事務所と住居などが混在した併用住宅は全体が住宅に該当
✕事務所・倉庫・宿泊施設・一時使用目的の仮設住宅等

・契 約

売買 又は（建設工事）請負

・対 象

品確法の10年の瑕疵担保責任の範囲である、住宅の基本構造部分が対象

住宅の基本構造部分 = ①住宅の構造耐力上主要な部分
②雨水の侵入を防止する部分

万一、売主の倒産等で瑕疵の補修ができなくなっても、
保証金の還付又は保険金により必要な費用が支払われる

・内 容

・瑕疵担保責任の履行確保措置義務 …… ①「保証金の供託」又は ②「責任保険への加入」
・届出義務（後述）

・リンク先（国交省）

・住宅瑕疵担保履行法および住まいの安心総合支援サイト

・Q & A

住宅瑕疵担保履行法の概要

(国土交通省HPより)

【公布】平成19年5月30日

【施行】下記2. 及び3. については平成20年4月1日、下記1. については平成21年10月1日

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、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、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者(新築住宅の売主等)は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分)

構造計算書偽装問題

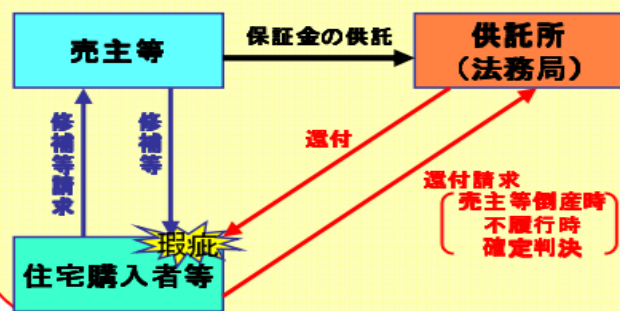
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

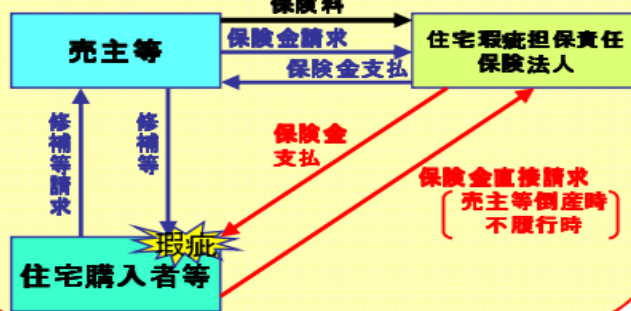
＜供託のスキーム＞



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

＜保険のスキーム＞



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保



住宅購入者等の利益の保護

お知らせ

基準日前1年間の新築住宅の引渡し戸数が**0戸**である
都知事免許の宅建業者のみなさまへ

令和7年3月31日基準日以降
基準日前1年間に引渡した新築住宅の戸数が0戸である
旨の保険契約締結証明書等の送付は廃止されました！

1. 令和7年3月31日基準日以降の届出における注意点

- ①住宅瑕疵担保責任保険法人から送付していた
「基準日前1年間に引渡した新築住宅の戸数が0戸である旨」
の保険契約締結証明書等の送付が廃止され届きません。
- ②基準日前1年間に引渡した新築住宅の戸数が0戸であっても
基準日前10年間に1戸以上引渡している場合は、
都知事に届出を行う義務があります。

2. 届出書の提出方法

届出書を**基準日(毎年3月31日)から3週間以内、**
4月21日（行政機関の休日にあたるときはその翌開庁日）までに、
東京都に提出してください。

住宅瑕疵担保履行法の基準日届出義務

基準日前1年間の引渡し実績**0戸**の場合、
保険法人からの保険契約締結証明書の送付が
なくなりましたが、履行法に基づく**【届出】**は
引き続き**必要**です。

★届出をしていない場合は、基準日の翌日から
起算して50日を経過した日以降は、
売主として、新たに新築住宅の売買契約を締結
することが禁止されます。

また、**住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則や、**
宅建業法に基づく処分の対象となることが
あります。

※届出忘れにご注意ください！

届出に必要な情報は...

「住まいの安心総合支援サイト」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

届出先は...

東京都 住宅政策本部 民間住宅部
不動産課 履行法担当 電話03-5320-5076

東京都の不動産取引相談窓口一覧



困ったときは、
ご相談ください

《指導相談担当》

業務案内	電話番号
不動産取引（売買・賃貸）のうち、宅地建物取引業法の規制対象となる内容についての相談 ・消費者相談 ・業者相談	03（5320）5071（直通）
賃貸住宅に関する相談、不動産取引の事前相談 （賃貸ホットライン）	03（5320）4958（直通）
投資用不動産のトラブル相談	03（5320）5071（直通）

◇面談による相談時間 都庁開庁日 10時～12時、13時～16時 ※要予約

（電話予約） 都庁開庁日 9時～17時30分

◇電話による相談時間 都庁開庁日 9時～17時30分

東京都の不動産取引相談窓口一覧



講習会でご視聴の方は、**アンケート**へのご協力をお願いいたします。

不動産取引チャットボットサービス

＜東京都住宅政策本部ホームページ「不動産取引」＞

*右下に表示されるアイコンをクリックして御利用ください。

URL:https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/torihiki_shisaku.html



《不動産取引特別相談室》

業務案内	電話番号
不動産取引紛争等の民事上の無料法律相談 (弁護士相談・司法書士相談)	03 (5320) 5015 (直通)

◇相談時間 都庁開庁日 13時～16時（1回の相談時間は20分） ※要予約

（電話予約） 都庁開庁日 9時～17時30分