

平成十九年法律第六十六号

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等に関する紛争の処理（第三十三条―第三十五条）
- 第六章 雑則（第三十六条―第三十九条）
- 第七章 罰則（第四十条―第四十四条）

第一章 総則

第一条 この法律は、国民の健康で文化的な生活

にとつ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、住宅の瑕疵の発生を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、もつ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「瑕疵」とは、住宅品質確保法第五条第五項に規定する瑕疵をい、建設業者（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「建設業者」とは、建設業者（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。

4 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。

5 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。

6 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受取るものであること。  
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填補すること。  
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填補すること。

7 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受取るものであること。  
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填補すること。  
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。第十九条第二号の瑕疵によつて生じた当該買主の損害を填補すること）の請求に基づき、その瑕疵によつて生じた当該買主の損害を填補すること。

8 前号イ及びロの損害を填補するための保証金額が二千万円以上であること。  
九 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。  
十 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。

9 前号イ及びロの損害を填補するための保証金額が二千万円以上であること。  
十 前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。

10 前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。

日までの間において、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、当該発注者に、保険証券又はこれに代わるべき書面を交付し、又はこれらに記載すべき事項を記録した電磁的記録（電磁的方式（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつては認識することができない方式をいう。）で作られる記録をいう。第十一条第二項において同じ。）を提供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っ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。

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。

七 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 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受取るものであること。  
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填補すること。  
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。第十九条第二号の瑕疵によつて生じた当該買主の損害を填補すること）の請求に基づき、その瑕疵によつて生じた当該買主の損害を填補すること。

八 前号イ及びロの損害を填補するための保証金額が二千万円以上であること。  
九 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。  
十 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。

九 前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。

十 前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。

十一 前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。

十二 前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。

十三 前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。

十四 前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。

十五 前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。

十六 前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。

日までの間において、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、当該発注者に、保険証券又はこれに代わるべき書面を交付し、又はこれらに記載すべき事項を記録した電磁的記録（電磁的方式（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつては認識することができない方式をいう。）で作られる記録をいう。第十一条第二項において同じ。）を提供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っ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。

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。

七 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 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受取るものであること。  
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填補すること。  
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。第十九条第二号の瑕疵によつて生じた当該買主の損害を填補すること）の請求に基づき、その瑕疵によつて生じた当該買主の損害を填補すること。

八 前号イ及びロの損害を填補するための保証金額が二千万円以上であること。  
九 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。  
十 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。

九 前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。

十 前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。

十一 前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。

十二 前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。

十三 前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。

十四 前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。

十五 前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。

十六 前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。

定する振替債を含む。第八条第二項及び第十一  
条第五項において同じ。をもち、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の最寄  
りの供託所にするものとする。

(住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

第四条 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)

第五条 第三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)

第六条 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って生じた損  
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、その瑕疵を理由とする  
報酬の返還請求権又は損害賠償請求権(次項に

において「報酬返還請求権等」という。)に関し、  
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、他の債権者に先立って  
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。

1 当該報酬返還請求権等について債務名義を  
取得したとき。

二 当該報酬返還請求権等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ころに  
三 当該供託建設業者が死亡した場合その他当  
該報酬返還請求権等に係る報酬の返還の義務  
又は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)

第七条 供託建設業者は、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ったときは、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。

(住宅建設瑕疵担保保証金の保管替え等)

第八条 供託建設業者は、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  
対し、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  
い。その供託をしたときは、法務省令・国土交  
通省令で定めるところにより、移転前の主たる  
事務所の最寄りの供託所に供託をしていた住宅  
建設瑕疵担保保証金を取り戻すことができる。

3 第三条第五項の規定は、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)

第九条 供託建設業者又は建設業者であった者若  
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  
となったときは、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った者  
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、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)

第十条 供託建設業者は、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。

2 供託建設業者は、前項の規定による書面の交  
付に代えて、政令で定めるところにより、発注  
者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を  
電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法  
その他の情報通信の技術を利用する方法であつ  
て国土交通省令で定めるものをいう。)により  
提供することができる。この場合において、当

該供託建設業者は、当該書面を交付したものと  
みなす。

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)

第十一条 宅地建物取引業者は、毎年、基準日か  
ら三週間を経過する日までの間において、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、当該買主  
に、保険証券又はこれに代わるべき書面を交付  
し、又はこれらに記載すべき事項を記録した電  
磁的記録を提供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応じ、  
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  
引業法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を負担  
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  
をもち、これに充てることことができる。

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。

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瑕疵によっ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、その瑕疵を理由とする代金の返還請求権又は損害賠償請求権（次項において「代金返還請求権等」という。）に關し、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、他の債権者に先立っ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 当該代金返還請求権等について債務名義を取得したとき。  
二 当該代金返還請求権等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代金返還請求権等に係る代金の返還の義務又は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（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。  
2 第十条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

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（第二条第四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」と読み替えるものとする。

第十七条 国土交通大臣は、特定住宅販売瑕疵担保責任に係る民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百五十五条、第五百四十一条、第五百四十二条又は第五百六十二条若しくは第五百六十三条（これらの規定を同法第五百五十九条において準用する場合を含む。）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業務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。

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（以下この条及び第三十三条第一項において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」という。）の引受けを行うこと。  
二 民法第四百五十五条、第五百四十一条、第五百四十二条又は第五百六十二条若しくは第五百六十三条（これらの規定を同法第五百五十九条において準用する場合を含む。）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填補することを約して保険料を受取る保険契約（住宅販売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販売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（以下この条及び第三十五条において「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

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（以下この条及び第三十三条第一項において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」という。）の引受けを行うこと。  
二 民法第四百五十五条、第五百四十一条、第五百四十二条又は第五百六十二条若しくは第五百六十三条（これらの規定を同法第五百五十九条において準用する場合を含む。）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填補することを約して保険料を受取る保険契約（住宅販売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販売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（以下この条及び第三十五条において「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。

**第二十條 (役員及び解任)**

保険法人の役員及び解任は、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關し著しく不適当な行為をしたときは、保険法人に對し、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)**

**第二十一條**

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。これを變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な実施上不適当となつたと認めるときは、保険法人に對し、これを變更すべきことを命ずることができる。

**(事業計画等)**

**第二十二條**

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。これを變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。

**(区分經理)**

**第二十三條**

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

一 第十九條第一号の業務及びこれに附帯する業務

二 第十九條第二号の業務及びこれに附帯する業務

三 第十九條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

五 責任準備金

六 帳簿の備付け等

七 業務の休廃止

八 業務の取消し等

九 報告及び検査

十 前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。

十一 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。

二 第十九條第二号の業務及びこれに附帯する業務

三 第十九條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

五 責任準備金

六 帳簿の備付け等

七 業務の休廃止

八 業務の取消し等

九 報告及び検査

十 前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。

十一 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。

十二 国土交通大臣は、前二項の規定により指定を取り消し、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、その旨を公示しなければならない。

十三 不正な手段により指定を受けたとき、第二十八條第二項、第二十二條から第二十五條まで又は前条第一項の規定に違反したとき。

十四 第二十七條の規定による命令に違反したとき。

十五 第二十一條第一項の規定により認可を受けた業務規程によらないで保険等の業務を行ったとき。

十六 国土交通大臣は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により保険等の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

十七 指定の取消しに伴う措置

十八 第三十一條 保険法人は、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消されたときは、その規定により指定の全部を、当該保険等の業務の全部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継がなければならない。

十九 前項に定めるもののほか、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消された場合における保険等の業務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

二十 第三十二條 国土交通大臣は、保険法人に對し、保険等の業務の実施に關し必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

二十一 第五章 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅等に関する紛争の処理

二十二 第三十三條 住宅品質確保法第六十六條第二項に規定する指定住宅紛争処理機関（次項及び次条第一項において単に「指定住宅紛争処理機関」という。）は、住宅品質確保法第六十七條第一項に規定する業務のほか、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅（同項に規定する評価住宅を除く。）又は第十九條第二号に規定する保険契約に係る住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うことができる。

二十三 前項の規定により指定住宅紛争処理機関が同項に規定する業務を行う場合には、次の表の上欄に掲げる住宅品質確保法の規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句とするほか、住宅品質確保法の規定（罰則を含む。）の適用に關し必要な技術的読替は、政令で定める。

第六十八條の第二項	住宅、住宅紛争処理又は特別紛争処理のあっせん、調停及び仲裁（以下「特別住宅紛争処理」という。）	住宅、住宅紛争処理又は特別紛争処理
第六十八條の第三項	住宅に住宅紛争処理又は特別住宅紛争処理	住宅に住宅紛争処理
第六十九條の第一項	紛争処理の業務又は履行確定する業務（以下「特別紛争処理の業務」という。）	紛争処理の業務又は履行確定する業務
第六十九條の第二項、第七十條、第七十一條第一項、第七十八條、第七十九條及び第八十條	紛争処理の業務又は特別紛争処理の業務	紛争処理の業務

（指定の取消し等）

第三十條 国土交通大臣は、保険法人が第十七條第二項各号（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、その旨を公示しなければならない。

一 不正な手段により指定を受けたとき、第二十八條第二項、第二十二條から第二十五條まで又は前条第一項の規定に違反したとき。

二 第二十七條の規定による命令に違反したとき。

三 第二十一條第一項の規定により認可を受けた業務規程によらないで保険等の業務を行ったとき。

四 第二十七條の規定による命令に違反したとき。

五 第二十一條第一項の規定により認可を受けた業務規程によらないで保険等の業務を行ったとき。

六 国土交通大臣は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により保険等の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

七 指定の取消しに伴う措置

第三十一條 保険法人は、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消されたときは、その規定により指定の全部を、当該保険等の業務の全部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継がなければならない。

第三十二條 国土交通大臣は、保険法人に對し、保険等の業務の実施に關し必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

第五章 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅等に関する紛争の処理

第三十三條 住宅品質確保法第六十六條第二項に規定する指定住宅紛争処理機関（次項及び次条第一項において単に「指定住宅紛争処理機関」という。）は、住宅品質確保法第六十七條第一項に規定する業務のほか、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅（同項に規定する評価住宅を除く。）又は第十九條第二号に規定する保険契約に係る住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うことができる。

2 前項の規定により指定住宅紛争処理機関が同項に規定する業務を行う場合には、次の表の上欄に掲げる住宅品質確保法の規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句とするほか、住宅品質確保法の規定（罰則を含む。）の適用に關し必要な技術的読替は、政令で定める。

第六十八條の第二項	住宅、住宅紛争処理又は特別紛争処理のあっせん、調停及び仲裁（以下「特別住宅紛争処理」という。）	住宅、住宅紛争処理又は特別紛争処理
第六十八條の第三項	住宅に住宅紛争処理又は特別住宅紛争処理	住宅に住宅紛争処理
第六十九條の第一項	紛争処理の業務又は履行確定する業務（以下「特別紛争処理の業務」という。）	紛争処理の業務又は履行確定する業務
第六十九條の第二項、第七十條、第七十一條第一項、第七十八條、第七十九條及び第八十條	紛争処理の業務又は特別紛争処理の業務	紛争処理の業務





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八億千 万円以下
十一	三万を超え四万 以下の場合	八億千万円を超え九億八千 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