

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）
- 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「瑕疵」とは、住宅品質確保法第二条第五項に規定する瑕疵をいう。
- 3 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。
- 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、その履行によっ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、建設業者が相当の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、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害を填補すること。
 - 三 前号イ及びロの損害を填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って有効であること。
 - 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。
- 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、その履行によっ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相当の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、その瑕疵によって生じた当該買主の損害を填補すること。
 - 三 前号イ及びロの損害を填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って有効であること。
 - 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、毎年、基準日（三月三十一日をいう。以下同じ。）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建設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「住宅建設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知覚によっ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っては、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、その二戸をもって一戸とする。
- 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って、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。第八条第二項及び第十一条第五項において同じ。）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）
- 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。
- 一 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き。
 - 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関し必要な事項は、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。
- 3 第三条第五項の規定は、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）
- 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。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関し必要な事項は、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関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（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関し必要な事項は、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関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。

(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「第十一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。

第四章 住宅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）第四百十五條、第五百四十一條、第五百四十二條又は第五百六十二條若しくは第五百六十三條（これらの規定を同法第五百五十九條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、第十九條に規定する業務（以下「保険等の業務」という。）に関し、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関する計画が、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った日から起算して二年を経過しない者であること。
 - 二 第三十條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 第二十條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)

第十八條 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)

第十九條 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條第一項において「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 民法第四百十五條、第五百四十一條、第五百四十二條又は第五百六十二條若しくは第五百六十三條（これらの規定を同法第五百五十九條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條第一項又は第九十五條第一項に規定する瑕疵（以下この条及び第三十五條において「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)

第二十條 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。）若しくは次條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的確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)

第二十三條 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

(責任準備金)

第二十四條 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。

(財務及び会計に関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関し必要な事項は、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、保険等の業務に関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関して報告を求め、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、保険等の業務の全部又は一部を休止し、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ったときは、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 保険等の業務を適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條まで又は前条第一項の規定に違反したとき。

四 第二十条第二項、第二十一条第三項又は第二十七条の規定による命令に違反したとき。

五 第二十一条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。

3 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。

(指定の取消しに伴う措置)

第三十一条 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、その保険等の業務の全部を、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。

2 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。

(情報の提供等)

第三十二条 国土交通大臣は、保険法人に対し、保険等の業務の実施に関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

(指定住宅紛争処理機関の業務の特例)

第三十三条 住宅品質確保法第六十六条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条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。)又は第十九条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。)の適用に関し必要な技術的読替は、政令で定める。

第六十六条第五項	のあっせん	又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成十九年法律第六十六号。以下「履行確保法」という。)第三十三条第一項に規定する紛争(以下この節において「特別紛争」という。)のあっせん
	当該紛争	当該紛争又は特別紛争
第六十八条第二項	、住宅紛争処理	、住宅紛争処理又は特別紛争のあっせん、調停及び仲裁(以下「特別住宅紛争処理」という。)
	に住宅紛争処理	に住宅紛争処理又は特別住宅紛争処理
第六十八条第二項及び第七十三条第一項	住宅紛争処理の	住宅紛争処理又は特別住宅紛争処理の
第六十九条第一項	紛争処理の業務	紛争処理の業務又は履行確保法第三十三条第一項に規定する業務(以下「特別紛争処理の業務」という。)
第六十九条第二項、第七十条、第七十一条第一項、第七十八条、第七十九条及び第八十条第一項第四号	紛争処理の業務	紛争処理の業務又は特別紛争処理の業務
第七十一条第一項	、登録住宅性能評価機関	紛争処理の業務にあつては登録住宅性能評価機関

	に対して	に、特別紛争処理の業務にあつては履行確保法第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人に対して
第七十一条第二項	登録住宅性能評価機関等	登録住宅性能評価機関等又は履行確保法第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人
第七十二条及び第七十四条	住宅紛争処理の	住宅紛争処理及び特別住宅紛争処理の
第七十三条の二第一項及び第七十三条の三第一項	紛争に	紛争又は特別紛争に
第七十三条の二、第七十三条の三第一項及び第八十条第三項	紛争の	紛争又は特別紛争の
第七十三条の二第二項及び第三項	紛争が	紛争又は特別紛争が
第七十六条	紛争処理の業務	紛争処理の業務及び特別紛争処理の業務
第七十七条	とその他の業務に係る経理とを	、特別紛争処理の業務に係る経理及びその他の業務に係る経理をそれぞれ
第八十条第一項及び第二項	紛争処理の業務の	紛争処理の業務若しくは特別紛争処理の業務の
第八十一条	の手續及びこれ	及び特別住宅紛争処理の手續並びにこれら

(住宅紛争処理支援センターの業務の特例)

第三十四条 住宅品質確保法第八十二条第一項に規定する住宅紛争処理支援センター（第三項及び次条において単に「住宅紛争処理支援センター」という。）は、住宅品質確保法第八十三条第一項に規定する業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

- 一 指定住宅紛争処理機関に対して前条第一項に規定する業務の実施に要する費用を助成すること。
 - 二 前条第一項の紛争のあっせん、調停及び仲裁に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。
 - 三 前条第一項の紛争のあっせん、調停及び仲裁に関する調査及び研究を行うこと。
 - 四 指定住宅紛争処理機関の行う前条第一項に規定する業務について、連絡調整を図ること。
- 2 前項第一号に規定する費用の助成に関する手續、基準その他必要な事項は、国土交通省令で定める。
- 3 第一項の規定により住宅紛争処理支援センターが同項各号に掲げ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。）の適用に関し必要な技術的読替えは、政令で定める。

第八十二条第三項	第十条第二項及び第三項、第十九条、第二十条並びに	第十九条、第二十二條及び
	次の表の上欄に掲げる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に	第十九条第一項中「評価の業務」とあるのは「第八十二条第一項に規定する支援等の業務（以下「支援等の業務」という。）及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第三十四条第一項各号に掲げる業務（以下「特別支援等の業務」という。）と、第二十二條第一項中「評価の業務の公正」とあるのは「支援等の業務及び特別支援等の業務の公正」と、「評価の業務若しくは」とあるのは「支援等の業務若しくは特別支援等の業務若しくは」と、「評価の業務の状況」とあるのは「支援等の業務若しくは特別支援等の業務の状況」と、第六十九条中「紛争処理委員並びにその役員」とあるのは「役員」と、「紛争処理の業務」とあるのは「支援等の業務又は特別支援等の業務」と
第八十四条第一項	支援等の業務に	支援等の業務及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「履行確保法」という。）第三十四条第一項各号に掲げる業務（以下「特別支援等の業務」という。）に
	支援等の業務の	支援等の業務及び特別支援等の業務の
第八十四条第二項及び第三項並びに第八十六条	支援等の業務	支援等の業務及び特別支援等の業務
第八十五条第一項、第八十九条、第九十一条第一項第二号及び第六号並びに第九十三条	支援等の業務	支援等の業務又は特別支援等の業務
第八十五条第二項	の支援等の業務	の支援等の業務又は特別支援等の業務
	、支援等の業務	、支援等の業務若しくは特別支援等の業務
第九十一条	支援等の業務の	支援等の業務若しくは特別支援等の業務の

(調査研究事業への協力)

第三十五条 保険法人は、前条第一項第三号に掲げる業務及び住宅品質確保法第八十三条第一項第八号に掲げる業務（特定住宅瑕疵の発生の防止に関するものに限る。）の実施に関し住宅紛争処理支援センターから必要な協力を求められた場合には、これに応ずるように努めるものとする。

第六章 雑則

(国及び地方公共団体の努力義務)

第三十六条 国及び地方公共団体は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保を通じ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を図るため、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(権限の委任)

第三十七条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(国土交通省令への委任)

第三十八条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第三十九条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第七章 罰則

第四十条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、一年以下の懲役若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第五条の規定に違反して住宅を新築する建設工事の請負契約を締結したとき。
- 二 第十三条の規定に違反して自ら売主となる新築住宅の売買契約の締結をしたとき。

第四十一条 第三十条第二項の規定による保険等の業務の停止の命令に違反したときは、その違反行為をした保険法人の役員又は職員は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

第四十二条 第四条第一項、第七条第二項（第十六条において準用する場合を含む。）又は第十二条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたときは、その違反行為をした者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十三条 次の各号のいずれかに該当するときは、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ずに、保険等の業務の全部を廃止したとき。

第四十四条 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、第四十条又は第四十二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 抄

(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）の施行の日前である場合には、同法の施行の日の前日までの間における第十七条第一項の規定の適用については、同項中「一般社団法人、一般財団法人」とあるのは、「同法第三十四条の規定により設立された法人」とする。

第三条 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）の施行の日前である場合には、同法の施行の日の前日までの間における第三条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、「第二百七十八条第一項」とあるのは「第二百二十九条第一項」と、「振替債」とあるのは「振替社債等」とする。

(経過措置)

第四条 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、第三条第一項及び第十一条第一項中「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、第六条第一項中「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る。）」と、第十四条第一項中「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る。）」とする。

(検討)

第五条 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。

附 則（平成二九年六月二日法律第四五号）

この法律は、民法改正法の施行の日から施行する。ただし、第百三条の二、第百三条の三、第二百六十七条の二、第二百六十七条の三及び第三百六十二条の規定は、公布の日から施行する。

附 則（令和三年五月二八日法律第四八号）抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して九月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 附則第五条の規定 公布の日
- 二 第三条（住宅の品質確保の促進等に関する法律の目次の改正規定、同法第六条の次に一条を加える改正規定、同法第十四条の改正規定及び同法第百一条第一項第一号の改正規定を除く。）及び第五条（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の目次の改正規定（「新築住宅」を「新築住宅等」に改める部分に限る。）、同法第五章の章名の改正規定及び同法第三十三条第一項の改正規定を除く。）の規定並びに附則第三条、第四条、第七条及び第八条の規定 令和三年九月三十日
- 三 略
- 四 第二条、第四条及び第五条（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の目次の改正規定（「新築住宅」を「新築住宅等」に改める部分に限る。）、同法第五章の章名の改正規定及び同法第三十三条第一項の改正規定に限る。）の規定 公布の日から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日

(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第四条 附則第一条第二号に掲げる規定の施行の際に指定住宅紛争処理機関に係属している第五条の規定による改正前の特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第三十三条第一項のあつせん又は調停に関し当該あつせん又は調停の目的となっている請求についての第五条の規定による改正後の特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第三十三条第二項の規定により読み替えて適用する改正後住宅品質確保法第七十三条の二の規定の適用については、同号に掲げる規定の施行の時に、当該あつせん又は調停の申請がされたものとみなす。

(政令への委任)

第五条 前三条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第六条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、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。

附 則 (令和四年六月一七日法律第六八号) 抄

(施行期日)

1 この法律は、刑法等一部改正法施行日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第五百九条の規定 公布の日

附 則 (令和五年六月一四日法律第五三号) 抄

この法律は、公布の日から起算して五年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第三十二章の規定及び第三百八十八条の規定 公布の日

二 第一条中民事執行法第二十二条第五号の改正規定、同法第二十五条の改正規定、同法第二十六条の改正規定、同法第二十九条の改正規定(「の謄本」の下に「又は電磁的記録に記録されている事項の全部を記録した電磁的記録」を加える部分を除く。)、同法第九十一条第一項第三号の改正規定、同法第四百四十一条第一項第三号の改正規定、同法第八十一条第一項の改正規定、同条第四項の改正規定、同法第八十三条の改正規定、同法第八十九条の改正規定及び同法第九十三条第一項の改正規定、第十二条、第三十三条、第三十四条、第三十六条及び第三十七条の規定、第四十二条中組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律第三十九条第二項の改正規定、第四十五条の規定(民法第九十八条第二項及び第五百五十一条第四項の改正規定を除く。)、第四十七条中鉄道抵当法第四十一条の改正規定及び同法第四十三条第三項の改正規定、第四十八条及び第四章の規定、第八十八条中民事訴訟費用等に関する法律第二条の改正規定、第九十一条の規定、第八十五条中配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律第十二条第三項の改正規定、第九十八条の規定並びに第三百八十七条の規定 公布の日から起算して二年六月を超えない範囲内において政令で定める日

別表 (第三条、第十一条関係)

	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