



住宅瑕疵(かし)担保履行法

瑕疵(かし)担保履行法とは、正式名称を『特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律』と言い2009年10月に施行される予定です。

この法律は2005年頃に発覚した耐震強度構造計算書偽装事件を契機として住宅の建て主を保護するために、新築住宅の売主(建売業者やマンションデベロッパー)や請負人(工務店)に保証金の供託または保険への加入(資力確保措置)を義務付けるというものです。

簡単にいうと、**欠陥住宅をつかまされた消費者を保護する目的の法律**ですが、保険会社が定めた仕様準じた建物をつくらざるを得なくなってしまうことや上限補償額(2000万円)等の問題もあります。

新築住宅を購入する際、普通に要求される品質を欠いた欠

陥、瑕疵(かし)があった場合、売主が買主に対して責任を負うこととなり、売主は物件に対して10年間の長期保証が義務付けられています。

しかしこういった制度は万全のものとは言えず、結局は購入者も少なからずリスクを負わなければならないことになるというのは、これまでの数々の欠陥住宅問題によって問題視されてきました。

モーゲージローンなどの利用により、金利変動のリスクなどといったローン自体のリスクは回避できても、住宅そのものに関するリスクにおいては数々の課題が残されていると言えます。ローンを組む際はそういったところにも目を向けて、後悔しない取引をしたいところです。

【保 険】

保険と供託のしくみ

【供 託】

