

7

瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

[FAQ. よくあるご質問]



Q. 瑕疵担保責任とアフターサービスは違うの？

「瑕疵担保責任」ってどういう意味？「アフターサービス」とは何が違うの？



A.

まず、瑕疵とは「きず」という意味で何らかの欠点・欠陥があることをいいます。この「欠点・欠陥」は「新築であるに関わらず雨漏りがする」というようなものの他に、関係法規等の違反、専有面積がパンフレットと違う等、権利上の瑕疵や数量の瑕疵もあります。

売買契約時に告げられていない瑕疵（隠れた瑕疵）が発見された場合、

買主は売主に対し損害賠償の請求もしくは、

その瑕疵のために契約目的を達することができない場合は、**契約を解除**することができます。

これが売主の「瑕疵担保責任」といわれるものです。

また、新築住宅の場合は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により

売主に対し住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分は

損害賠償の請求・契約解除以外にも瑕疵の補修を請求することができます。

一方、アフターサービスは、引渡後の不具合について

売主が無償で補修する期間を売主買主間で定める**契約**です。

法律では住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分以外の不具合が生じた場合、

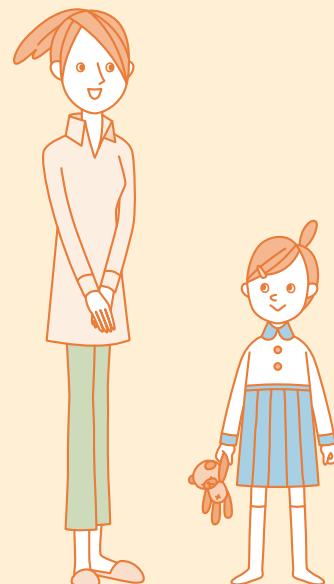
それが瑕疵であっても買主は損害賠償請求や契約解除しか請求できず、

アフターサービスが契約で定められていると**補修を請求できるという利点**があります。

なお、瑕疵担保責任もアフターサービスも売買契約における売主買主間の約束ですので、

買主が物件を第三者に譲渡した場合には、

売主がその第三者に対して責任を負うことはありません。



[FAQ. よくあるご質問]



Q. 「瑕疵担保責任の履行に関する措置」って何を行うの?

「履行に関する措置」とは?



A.

売主の負う瑕疵担保責任は次の2つがあります。

- ①「構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分」:「建設会社から売主に建物が引渡された日」から10年間
- ②「その他の部分」:引渡しから最低2年間

この期間内に売主が倒産などしてしまうと、
買主は売主に対して損害賠償や補修などを求めることができなくなり、
消費者が多大な被害をこうむることになってしまいます。

そのため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」では、
①の瑕疵担保責任について、買主に一定の補償がなされるよう、
売主には保険への加入又は保証金の供託が義務付けられています。

これにより、売主が倒産などした場合でも買主は、保険金や保証金の還付により、
補修費の全部もしくは一部の支払いを受けることができます。

なお、当社では、法務局への保証金の供託で
瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じています。

また、保証金を供託する場合の額については
売主の供給戸数に応じて法令で決められています。

