

「住宅瑕疵担保履行法」の絶対ルール

新築住宅の引渡し後に重大な欠陥(雨漏りや基本構造部分の欠陥)が見つかった際、売主(宅建業者)が倒産していても買主が修理代などを確保できるよう、業者にあらかじめ資金の確保を義務付ける法律です。

試験で必ず狙われる3つの最重要ポイントは以下の通りです。

1. 対象は「新築住宅」かつ「プロから一般消費者へ」のみ 対象となる「新築住宅」とは、**「建設工事完了から1年未満」かつ「誰も住んだことがない」**物件に限定されます。また、買主もプロの宅建業者である「業者間取引」の場合は適用されず、措置は不要です。

2. 資金確保の2つの方法と「事前説明」業者は「保証金の供託」か「保険への加入」のいずれかで資金を確保します。供託を選ぶ場合、必ず**「売買契約を締結するまで」**に、買主に対して供託所の所在地などを書面で交付して説明する義務があります。

3. 「基準日」に関するスケジュールの数字

- 基準日：毎年**3月31日**(現在は年1回のみです)
- 届出期限：基準日から**3週間**以内に免許権者へ届出
- ペナルティ：届出を怠ると、基準日の翌日から起算して**50日**経過後は、新たに「新築住宅」の自ら売主となる売買契約ができなくなります。