

□京都市八条市営住宅団地再生事業 特定事業契約書に関する質問・意見に対する回答（追加分）

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回 答
		頁	項目	項目名		
2	特定事業契約書（案）	14	34 条 3 項	（瑕疵担保責任）	<p>瑕疵担保履行法は、「新築住宅」が対象となっているところ、貴市への引渡し時点では、新築住宅ではなくなっていますが、本件市営住宅等の建設工事に瑕疵担保履行法の適用があると考えるべきでしょうか？また、適用がある場合、瑕疵担保履行法第3条では、供託の時期について「発注者への引渡し時期の直近の基準日」とされていますが、この工事における引渡し時期は、完成確認書の交付時を指すと考えるべきでしょうか、それとも維持管理期間終了後の貴市への引渡し時を指すと考えるべきでしょうか？</p>	<p>住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結又は住宅建設瑕疵担保保証金の供託は、新棟の無償貸付が終了した後の段階ではなく、新棟が完成確認後、「新築住宅」である段階で行っていただくことを想定しております。そのうえで、瑕疵担保履行法の適用については、例えば、建設業務を行う者と事業期間中の所有者が別（建設業務を行う者以外の事業者（宅建事業者を除く））であるような場合には、新築住宅を当該所有者に引渡すこととなり、法の適用対象となることが考えられます。</p> <p>もっとも、事業者グループの構成等によっては法の適用対象とならない場合もあり得ますので、そのような場合、可能な限りそれらに代替し得る任意保険に加入していただくことを求めますが、それも不可能な場合には、特定事業契約書（案）第34条第3項については、「甲は、前2項の損害の賠償の全部又は一部として、第86条（市営住宅整備等の対価）に定める『市営住宅整備等の対価』の未払額を充当することができるものとする。」という旨の記載内容となります。</p> <p>また、瑕疵担保履行法の適用がある場合の供託の時期については、上述の所有者に対する新棟の引渡し日を前提とした、法に定める基準日までとなります。</p>