

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会

報 告 書

平成 27 年 3 月

目 次

<u>はじめに</u>	… 1
<u>I. 新築住宅の資力確保措置</u>	
1. 資力確保措置（供託又は保険の選択制）の義務付け	… 2
2. 供託保証金・保険料水準等	… 3
3. 保険法人の経営の健全性	… 4
<u>II. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険</u>	
1. 中古住宅・リフォーム市場の動向と住宅施策	… 5
2. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険	… 6
3. 今後の対応	… 7
<u>III. 住宅に係る消費者の利益の保護</u>	
1. 住宅紛争処理の仕組みと相談体制等	… 11
2. 住宅に係る消費者に対する広報・周知等	… 13
3. 住宅に係る消費者相談を行う機関間の連携	… 14
<u>IV. 情報公開と事故情報等の活用</u>	
1. 保険に係る情報公開の推進	… 15
2. 事故情報等の収集・分析と事故の予防等に向けた活用	… 15
<u>V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」</u>	
1. 海外調査を通じた海外の住宅保証・保険制度のノウハウの活用	… 17
2. IHHWC2017 東京大会の開催を見据えた住宅瑕疵担保履行制度の国際展開	… 17
<u>VI. 民法改正への対応</u>	
1. 住宅品質確保法等に関連する民法改正要綱の概要	… 19
2. 住宅品質確保法等における対応の方向性	… 20
3. 今後の対応	… 20
<u>VII. その他</u>	
1. 建築・住宅関係の諸制度や産業との連携	… 21
2. 今後の制度見直しに向けた基盤整備	… 22

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 委員名簿

(敬称略・委員は五十音順)

(座長)	村本 孜	成城大学社会イノベーション学部教授
(委員)	伊藤 弘	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住宅リフォーム・紛争処理研究所所長
	犬塚 浩	弁護士
	浦江 真人	東洋大学理工学部教授
	大塚 英明	早稲田大学大学院法務研究科教授
	小林 道生	静岡大学人文社会科学部法学科教授
	齊藤 広子	明海大学不動産学部教授
	深田 一政	(一社)日本損害保険協会常務理事
	松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
	家森 信善	神戸大学経済経営研究所教授

(開催実績)

第1回準備会合	平成26年 3月28日
第2回準備会合	平成26年 5月19日
第1回検討委員会	平成26年 6月26日
第2回検討委員会	平成26年 8月28日
第3回検討委員会	平成26年 9月29日
第4回検討委員会	平成27年 1月7日
第5回検討委員会	平成27年 2月26日

はじめに

新築住宅の瑕疵担保責任については、平成 12 年 4 月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「住宅品質確保法」という。）に基づき、売主または請負人に対し 10 年間の瑕疵担保責任を負うことが義務づけられた。

ところが、先般の構造計算書偽装問題の発生によって、新築住宅の売主等の財務状況等によって瑕疵担保責任が十分に履行されない場合、住宅取得者が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

このため、平成 19 年 5 月に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、「住宅瑕疵担保履行法」という。）が制定され、新築住宅の売主等が瑕疵担保責任を履行するための資力確保措置の義務付け、住宅瑕疵担保責任保険の引受主体の整備および紛争処理体制の整備を行うことにより、住宅取得者の利益の保護を図ることとされた。住宅瑕疵担保履行法は、平成 21 年 10 月に全面施行され、これ以降、同法に基づき、新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行に備えた保証金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下、「保険法人」という。）からの保険金の支払いによる瑕疵担保責任の履行（事故が発生した住宅の修補等）、保険加入住宅に対する紛争処理等が実施されているところである。

この住宅瑕疵担保履行制度は、宅地建物取引業者や建設業者がその瑕疵担保責任を履行するための資力を確保することに加えて、保険加入の際に行われる検査による住宅の品質の確保や、住宅紛争処理制度による紛争の簡易・迅速な解決、および保険加入の際の設計施工基準の遵守による事業者の技術水準の保持等の意義を持つものである。

住宅瑕疵担保履行法の附則第 5 条では、「法律の施行後 5 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」こととされている。また、近年、中古住宅やリフォームの市場の拡大や、これに伴う住宅に係るトラブルの増加など、本制度に新たな役割が期待される分野も広がってきている。

本検討委員会では、平成 26 年 10 月に全面施行から 5 年目を迎えた本制度について、新築住宅に係る資力確保措置及び住宅に係る消費者の利益の保護等に係る取り組み状況と課題について検討を行うとともに、中古住宅・リフォーム市場の活性化への対応、保険に係る情報の公開と事故の予防等への活用、制度の「国際化」等の新たな課題について検討し、保険の健全性の向上、中古住宅・リフォームに係る住宅瑕疵担保責任保険の普及促進、消費者相談体制の拡充、事故予防等のための仕組みづくりなどについて、今後とるべき対応を整理したものである。

本報告書に基づき、本制度の内容がさらに充実するとともに、その運用状況が改善されることにより、消費者の利益の保護と住宅の品質の向上が十分に図られることを期待する。

平成 27 年 3 月

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会

I. 新築住宅の資力確保措置

1. 資力確保措置（供託又は保険の選択制）の義務付け

（1）制度の施行当初の状況と現状

住宅瑕疵担保履行法の一部施行（平成20年4月）後、全面施行（平成21年10月）までの間には、保険法人の指定、検査員の確保や窓口の設置等の瑕疵担保責任保険引受体制の整備、住宅保証基金等の保証体制の整備等を行うとともに、供託制度の整備が行われた。また、円滑な制度の立ち上げが行われるよう、資力確保措置の義務づけの対象となる宅地建物取引業者や建設業者を対象とした講習会や調査、消費者向けの周知や普及活動が行われた。

同法の施行後に、資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約408万戸であり、供託・保険の選択割合は概ね半々となっている（平成26年9月30日基準日現在）。また、事業者でみると、約99%の事業者が保険を選択しているが、一方で供託・保険を併用している事業者もある。また、新築住宅の年間供給戸数が1,000戸以下の場合は保険を、1,000戸超の場合は供託を選択する事業者が多く、注文住宅は供託、分譲住宅は保険といった保険と供託を併用している事業者や、発注者の意向を受けて保険を選択している事業者の例もある。このように、各事業者は、住宅供給の戸数や形態等を勘案し、それぞれの仕組みの長所等を比較し、総合的に判断して供託か保険かを選択していると考えられる。

保険においては、保険金が支払われた件数は約1,500件（平成26年12月末現在）となっている一方、供託においては、保証金の還付請求の実績はない。

保険における保険金の支払状況を見ると、事業者の倒産等による住宅取得者からの直接請求も一定数発生している。また、1戸あたりの支払保険金が1,000万円を超える高額な瑕疵修補事案にも対応しており、消費者保護に寄与していると言える。

また、総合住宅展示場の来場者へのアンケートにおける「安心・信頼できる住宅会社」の条件では、「保証・アフターサービスが充実していること」が過去5年にわたって連続してトップとなっており、瑕疵担保責任が確実に履行されることについての消費者のニーズは高いと考えられる。本制度は、住宅取得者の救済を図る仕組みであり、資力確保措置の義務付けが必要な状況は現在も変わりがないものと考えられる。

（2）今後の対応

前述のとおり、各事業者が総合的に判断して供託か保険を選択している現状があり、また、現時点において、いずれの制度にも抜本的な見直しが必要となる状況は生じていないことから、供託・保険の選択制を含む資力確保措置については現状を維持すべきである。

さらに、資力確保措置が確実に講じられるよう、その実施状況については、引き続き適切に把握すべきであり、仮に資力確保措置を講じていない事業者を確認した場合には、消費者保護の観点から必要な指導等が行われるべきである。

2. 供託保証金・保険料水準等

(1) 現状と課題

供託における保証金の額は、2,000万円（土地代除く）の住宅をモデルとして、事故発生率と発生時の損害額の双方に大数の法則を用いて算出している。具体的には、供給戸数が少ない場合には事故発生率や発生時の損害額は平均から大きく乖離する可能性がありうるが、供給戸数が多くなると平均から大きく乖離する可能性は限りなく小さくなり、むしろ平均に近い値になる可能性が高くなるという考え方に基づいて計算がなされている。

一方、保険における保険料等は検査料と保険料（純保険料＋付加保険料）で構成され、保険料等は各保険法人が設定し、国土交通大臣が認可している。また、住宅保証基金を活用した中小事業者向けの割引、認定団体制度による検査料や保険料の割引、事故実績や保険引受戸数実績に応じた保険料の割引や、住宅の取引形態に対応した様々な特約等も設定されている。

保険における事故発生率をみると、引き渡し後4年が経過する時点までの事故発生率は、住宅瑕疵担保履行法施行以前の任意の制度である旧住宅保証制度の事故発生率よりも低く推移しているものと推測される¹。また、保険の頑健性の維持・確保のため、住宅取得者の保護や中小事業者の支援等を目的とした住宅保証基金、損害保険会社による再保険、損害保険会社による超過損害保険プールといった仕組みを構築し、保険制度の安定的な運営に努めている。

(2) 今後の対応

現在は、平成21年10月の住宅瑕疵担保履行法の完全施行から5年を経過したところであり、10年間の瑕疵担保責任期間の途中であることから、瑕疵の事案や保険金支払結果等に係るデータが十分に得られていないため、現時点で事故発生率の高低、供託における保証金や保険における保険料等の水準等の評価を行うことは難しい。

今後は、供託における保証金や保険における保険料等の水準の検証に必要なデータの蓄積等を進めつつ、保険事故の発生状況等を注視しながら検討を行っていくべきである。

また、保険における新たな特約、割引の導入や、事業者届け出のあり方等についても、事業者等のニーズを踏まえつつ、さらに検討していくべきである。

住宅保証基金、損害保険会社による再保険及び損害保険会社による超過損害保険プールについては、保険制度の安定に寄与しているものと考えられることから、引き続き維持すべきである。

¹ 旧住宅保証制度については、全てのデータを集約したものではなく、また、「引渡し当初の2年間は免責」などとされていた時期があるなど、現在の住宅瑕疵担保責任保険と単純に比較することはできないことに留意する必要がある。

3. 保険法人の経営の健全性

(1) 保険法人の業務廃止事案の経緯

保険法人であったたてもの株式会社は、業務の不振と、財務基盤強化のための資本増強が実現できなかったことにより、保険等の業務の適正かつ確実な運営が困難となったため、平成 23 年 9 月 14 日に保険等の業務を廃止することとなった。

このため、たてもの株式会社が保有する保険契約を引き継ぐ保険法人が指定され（株式会社住宅あんしん保証）、保険契約を移転することにより、保険契約者及び住宅取得者の保護が図られた。

(2) 現状と課題

保険法人の指定にあたっては、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定の方針（平成 20 年 3 月 28 日国土交通省告示第 383 号、以下「指定方針」という。）等に適合していることが求められており、また、指定された後も、毎年度の事業計画および収支予算の認可、事業報告書および収支決算書の徴求、立入検査の実施等により、経営状況等がチェックされている。

また、たてもの株式会社の業務廃止を受けて、平成 24 年度から、事業計画および収支予算が確実に執行されるよう、四半期ごとの財務状況モニタリングが導入されているが、保険法人の経営の安定の確保に向けて、更なる取り組みが必要と考えられる。

(3) 今後の対応

国民生活に直結する住宅瑕疵担保責任保険の引受けを行う保険法人は、長期にわたって安定的に保険業務を実施すべき社会的責任が大きく、保険法人の業務廃止が発生した現実を踏まえ、保険法人の指定制を引き続き維持する必要があると考えられる。

その上で、保険法人の破綻を未然に防ぐため、指定方針における保険等の業務に係る収支の見込みに関する基準等について、見直し（強化）を行うべきである。

併せて、保険法人の経営状況の変調の兆候を早期に発見し、適切な対応策を迅速に講じられるようにするため、引き続き、四半期ごとの財務状況モニタリングを的確に実施するとともに、保険法人の指定時や指定後において、保険法人の収支見込みや財務指標等の評価を行う場合、必要に応じて、公認会計士等の専門的知識を有する者の意見を聞くことができるものとすべきである。

(4) 継続的な検討が必要な事項

保険法人が破綻した場合には、契約者等の保護を図るために、保険契約を引き継ぐ保険法人への保険契約の移転が必要となることから、今後、そのような事態が発生することに備えるため、保険業全体での保険会社の破綻への対応の動向も参考にしつつ、保険契約の円滑な移転に必要な経費等についてあらかじめ準備し、支援する仕組みについて、引き続き検討を行うべきである。

Ⅱ. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険

1. 中古住宅・リフォーム市場の動向と住宅施策

(1) 住宅取得者のニーズと市場動向

① 住宅取得者層の現状とニーズ

近年、住宅の一次取得者層である 30 歳代の平均年収は大きく減少している。アンケート調査によると、住宅購入時に新築住宅の建設・購入を希望する層は、平成 15 年から 20 年の 5 年間で 7.7%減少し、首都圏では中古マンションの成約件数が徐々に増加している。また、中古住宅購入やリフォームに係る消費者のニーズとしては、「何か問題があったときの保証」、「安心できる物件か判断するための検査・診断」、「住宅の履歴情報が分かること」、「信頼できる事業者を選択するための情報」、「信頼できる相談窓口」等が挙げられている。

② 住宅ストックの現状

我が国の滅失住宅の平均築年数は約 30 年であり、欧米諸国に対し半分以下の水準となっている。また、約 5,000 万戸の住宅ストックの性能は、耐震化されているもの（新耐震基準を満たすもの）が約 79%、省エネルギー化されているもの（平成 11 年基準を満たすもの）が約 5%、バリアフリー化されているもの（手すり設置、段差解消、車椅子で通行可能な廊下幅が確保されているもの）が約 10%にとどまっている。

③ 中古住宅・リフォーム市場の動向

近年、中古住宅流通のシェアやリフォームの市場規模は、増加傾向にあるものの、我が国の全住宅流通量（中古流通及び新築着工）に占める中古住宅のシェアは約 14%、住宅投資に占めるリフォームの割合は約 28%であり、いずれも欧米諸国に比べ極めて低い水準となっている。我が国では住宅の建物部分の価値は経年に応じて一律に減価し、木造であれば築後 20 年程度で、建物の状態にかかわらず市場価値がゼロとなる評価のあり方が一般的になっており、このような建物評価のあり方が改善されれば、中古住宅・リフォーム市場の活性化やライフステージに合わせた住み替えの促進に繋がるものと考えられる。

(2) 中古住宅・リフォーム市場活性化の政策上の位置づけと住宅施策の実施状況

住生活基本計画（平成 23 年 3 月閣議決定）において、これまでの「作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行を目指すこととなった。これを受けて、中古住宅・リフォームトータルプラン（平成 24 年 3 月、国土交通省）や「日本再興戦略」改訂 2014（平成 26 年 6 月閣議決定）において、2020 年までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増させることが目標とされており、この目標に沿って、以下のような施策が実施されている。

① 建物評価の改善と市場への定着に向けた取り組み

建物の状態を適切に反映した評価を市場に定着させるため、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が策定（平成 26 年 3 月）されるとともに、（公財）不動産流通近代化センターにおいて、指針を踏まえた戸建住宅価格査定マニュアルの改訂が検討されているなど、リフォームによる質の向上を踏まえた担保評価手法の整備・普及に係る検討が行われている。これらの建物評価の改善と市場への定着に向けた課題については、国土交通省に設置された、不動産事業者や金融機関等の中古住宅流通市場関係者

等が参加する「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」において意見交換が行われている。

このほか、中古住宅の購入を金融・税制面で支援する施策として、買取再販に係る流通関連税制の軽減措置等が実施されている。

② 既存住宅の性能向上に係る施策

長期優良住宅化リフォーム推進事業や住宅・建築物安全ストック形成事業、省エネ住宅ポイント制度等を通じ、既存住宅の耐震性・省エネルギー性・劣化対策性等の性能向上について支援が行われている。

また、既存住宅の住宅性能評価について、評価基準の追加、新築時の図書やリフォーム時の現場検査結果の活用を検討するとともに、既存住宅を増改築して長期優良住宅として認定する場合の認定基準を策定し、補助事業で検証した上で、それぞれ制度化していくこととしている。

③ 住宅事業者の情報の充実に係る施策

住宅リフォーム事業者団体等の自助努力を通じ、住宅リフォーム事業の健全な発達を促し、消費者が安心してリフォームを行うことができる環境を整備するため、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」が創設されるとともに、リフォーム事業者検索サイトの整備等に対しても支援が行われている。

④ 地域のモデル的な取り組みの支援

地域の住宅関連事業者等の連携による既存住宅流通に係る先導的なモデル事例を蓄積し、広く普及を図る観点から、空き家等の増加が見込まれる住宅団地における既存住宅の活用・流通促進に向けたモデル的な取り組み等について支援が行われている。

2. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険

(1) 現状と課題

中古住宅の売買やリフォーム等に係る任意保険（2号保険）の認可等については、住宅瑕疵担保履行法の全面施行後、新たな保険商品の開発が行われ、平成21年には、大規模修繕瑕疵保険及び既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売買タイプ）が、平成22年には、既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ）及びリフォーム瑕疵保険が認可された。

前述の中古住宅・リフォームトータルプランにおいては、平成32年度までに中古住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険の加入率を20%とするなどとしており、補助事業等を通じて、保険加入そのものに対する支援や保険加入を要件とした事業の実施、さらには、保険期間が短く、保険金額も小さい保険商品の開発等により、普及促進が図られているところである。

しかし、前述のように、消費者へのアンケート調査では、中古住宅購入及びリフォームに係る保証の仕組みについて高いニーズが見られるものの、現状では、中古住宅流通量やリフォーム工事契約数に対して保険への加入率は低く、制度のより一層の周知と普及が課題となっている。消費者や事業者の団体へのヒアリングなどからは、以下の点が明らかとなった。

① 既存住宅売買瑕疵保険

消費者団体からは、中古住宅の流通における住宅瑕疵担保責任保険の必要性について意見があった。また、事業者団体からは、住宅瑕疵担保責任保険制度について一定

のメリットを感じている顧客もいることから、その理解を深める努力をする必要があるとする一方で、「保険料等が高く手続きが煩雑である」、「早く売りたい」等の売主の意向が強い中で、事業者が顧客に積極的に勧めるインセンティブが働きづらい、大手住宅建業者の自社保証サービスにあるような白アリによる食害補償がない、等の意見があった。

② リフォーム瑕疵保険

少額のリフォーム工事の場合、保険料の相対的な割合が大きくなり、負担感が増すことが考えられる。また、事業者団体からは、保険利用がかえって施主の不安感をあおるのではないかと、との意見があった。

また、既存の住宅の現状が的確に把握され、維持管理や流通の際に正しく伝えられる住宅のインスペクション（現況検査）の普及は、消費者保護の観点からも重要であるが、中古住宅購入者（612名）に対して実施された調査²によれば、インスペクションを知らないと回答した割合は44.8%、住宅瑕疵担保責任保険を知らないと回答した割合は43.5%であった。また、インスペクションを知っているにもかかわらず、インスペクションを実施しなかった理由としては、「費用がかかる」や「時間がかかる」、「検査をしなくても大丈夫だと思った」等を挙げる者が多かった。

（2）中古住宅・リフォーム市場活性化に係る住宅瑕疵担保責任保険の政策的意義

住宅の品質や性能は、新築時の設計や施工に加え、その後の維持管理やリフォーム等の影響を受けるものである。一方、消費者が中古住宅の購入時等にこれらの品質や性能を把握することは難しく、安心して購入等ができないことが中古住宅の流通を妨げている。また、リフォームやマンションの大規模修繕では、個々の消費者やマンション管理組合にとって、優良な事業者選びや工事の品質確保、工事後に瑕疵が発生した場合の保証、事業者が倒産した場合の対応等が懸念材料となっている。

建築士による検査と住宅や工事の瑕疵に対する保証が一体となった既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険及び大規模修繕瑕疵保険は、こうした消費者の不安を解消し、中古住宅の購入やリフォーム、マンションの大規模修繕を安心して行えるようにするための一助となるものであり、中古住宅・リフォーム市場の活性化において重要な役割を担っている。これらの保険の仕組みを活用することで、既存住宅ストックの有効活用が促進されるとともに、空き家の解消や地方等への住み替えの円滑化が図られることにより、地域における豊かな住生活の実現がなされることが期待される。

3. 今後の対応

中古住宅・リフォーム市場活性化政策の推進に伴って市場規模が拡大していくと、中古住宅やリフォームの品質や瑕疵をめぐるトラブルも増加することが懸念される。また、前述のとおり、現状においても、中古住宅購入及びリフォームに係る保証に対する消費者ニーズは高い。

² 中古住宅購入者の金融リテラシーと住宅ローンおよび住宅瑕疵担保保険等に関する選択行動—実態調査結果に基づく分析—（家森信善・上山仁恵、2014年12月、神戸大学経済経営研究所）

これらを踏まえ、中古住宅流通やリフォームに係るトラブルに対する処方箋の一つとして既存住宅売買瑕疵保険やリフォーム瑕疵保険等を位置付け、引き続きその普及を促進していくとともに、中古住宅流通の実情に即した商品の開発・改定に努めていくべきである。

(1) 保険法人や関連事業者との連携による普及促進

① 各保険法人の創意工夫による取り組みの実現

各保険法人は、現在実施している以下のような取り組みを引き続き積極的に進めるとともに、より一層の創意工夫を凝らした施策を展開することにより、自ら既存住宅売買瑕疵保険やリフォーム瑕疵保険等の普及に取り組むべきである。

- ・ 宅建業者との連携
- ・ 保険利用時のローン金利優遇等の金融機関との連携
- ・ 引渡後住宅に対する点検サービス等、保険法人の検査機能を活用したサービスの拡大
- ・ 住宅履歴情報を活用した新サービスの開発
- ・ 売却物件情報に「現況検査結果」情報を織り込む等、中古住宅ポータルサイトとの連携等

② 宅建業者、不動産鑑定士等との連携

現在、宅建業者が中古住宅売却時の査定に使用する「価格査定マニュアル」の改訂において、既存住宅瑕疵保険の付保にあたって実施されるインスペクション（現況検査）の結果の活用が検討されている。また、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会や近畿不動産活性化協議会が取り組んでいる、住宅の市場価格を算定する「住宅ファイル制度」において、インスペクション結果と連動した既存住宅売買瑕疵保険の活用方策が検討されているなど、各地域において、宅建業者を中心とした中古住宅取引に係る専門業者が連携体制を構築し、既存住宅売買瑕疵保険を含む各種関連サービスをワンストップで消費者に提供するための取り組みが始まっている。このため、多くの場合において、既存住宅売買瑕疵保険への加入が消費者の意向も踏まえて行われている実態を踏まえ、消費者に直接対応する宅建業者や不動産鑑定士等と連携し、中古住宅流通の円滑化・適正化に関する取り組みにあわせた本保険のより一層の普及促進策を検討すべきである。

また、中古住宅購入後のトラブル等に備えるとともに、将来かかる修繕費用等を抑制するため、検査と保証がセットになった既存住宅売買瑕疵保険への加入について、中古住宅の購入やリフォームを目的とする住宅ローンに係る消費者の相談に対応するファイナンシャルプランナーと連携した周知方策も検討すべきである。

(2) ニーズに応じた保険商品の開発

保険商品の開発・改定にあたっては、消費者や事業者のニーズについて調査・分析を適切に行い、その結果を踏まえつつ、検討を進めていく必要がある。具体的には、以下のような新たな保険商品の提供について検討を行うほか、保険期間や保証内容の見直し、保険検査の一層の合理化等についても検討を行うべきである。

① 白アリ食害を補償する商品の検討

事業者等のニーズに対応し、白アリの有無を簡便かつ効率的に検査できる機器、及び既存住宅売買瑕疵保険における白アリ食害を補償する商品の開発に向けた検討を継続すべきである。

② ストック型住宅市場への転換を促進する商品の検討

「ストック型住宅市場への転換」の実現に向けて、住宅ストックの品質・性能を長期間にわたって維持する取り組みを推進するため、一部のハウスメーカーが実施している独自の瑕疵保証サービスと同様のサービスを住宅瑕疵担保責任保険の仕組みを活用して提供することが必要である。

具体的には、新築住宅にかかる義務保険等の保証期間終了後に、現況検査を行うとともに、必要に応じて修繕を行うこと等を条件として、その後の一定期間に生じた瑕疵を保証する保険商品（延長保証保険）の開発を検討すべきである。

（３）他の住宅施策との連携

① 住宅リフォーム事業者団体登録制度との連携

住宅リフォーム事業者団体登録制度では、登録住宅リフォーム事業者団体の構成員が、団体が定める一定金額以上のリフォーム工事を請け負う場合、原則として、リフォーム瑕疵保険等に加入しなければならないこととされている。これらの保険商品が建設事業者や消費者に積極的に活用されるよう、登録住宅リフォーム事業者団体と連携し、住宅瑕疵担保履行制度及び保険商品の周知や利用推奨、リフォーム事業者等のニーズに応じた保険商品の改定など、住宅瑕疵担保責任保険への加入促進方策の検討を行うべきである。

② 中古住宅取得・リフォーム一体型ローン（フラット35）との連携

本ローンは、中古住宅の購入費用だけでなく、購入に伴って行われるリフォームに係る費用も対象とするものである。本ローンの対象のうち、例えば、戸建て住宅では、リフォーム工事を契機として構造の瑕疵等が発見され、追加工事費用が発生し、その結果、住宅取得者の資金繰りが困難となるリスクも想定される。

中古住宅等の品質を確保しつつ、発生した瑕疵の修補等に確実に対応できるようにする観点から、本ローン制度の対象住宅について、住宅瑕疵担保責任保険に係る要件を設ける等により、その利用を促進すべきである。

③ インспекションによる住宅情報の蓄積・活用等

既存住宅売買瑕疵保険が中古住宅を購入する消費者の保護に寄与していることは、これまで述べたとおりであるが、それと併せて、購入対象の住宅そのものの現状が的確に把握されるとともに、把握された情報がその後の流通の過程で正しく伝えられるようにすることも重要である。

このため、インспекション（現況検査）の結果が、計画的な維持管理、あるいは住まい手や住まい方に合わせたリフォームを行う際に活用され、また、売買時の価格に適正に反映されるよう、インспекションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みの構築について検討を行うべきである。また、インспекションの結果を保険加入時の検査に活用することにより、利用者の負担軽減を図ることも考えられる。

さらに、簡便かつ正確に住宅の現況を把握できるよう、インспекション技術の開発・高度化についても検討を行うべきである。

(4) 継続的な検討が必要な事項

中古住宅の流通の促進、取引対象となる住宅・リフォーム工事の品質の確保、住宅を購入・リフォームする消費者の保護等を一層推進していく観点から、住宅履歴など住宅に係る情報の活用を図りつつ、中古住宅の流通に係る事業者の責任、資力確保措置のあり方等について、継続的に検討を行うべきである。

また、損害保険や住宅関連のサービス等と連携し、消費者や事業者が利用しやすいワンストップサービスが提供できるような共通プラットフォームの構築の可能性について継続的に検討を行うべきである。なお、検討にあたっては、各種商品・サービスによって契約者とサービス提供者の契約・責任関係が異なるため、消費者（住宅購入者等）が誤認しないような説明方法を定める等、留意する必要がある。

Ⅲ. 住宅に係る消費者の利益の保護

1. 住宅紛争処理の仕組みと相談体制等

(1) 現状と課題

① 紛争解決等の仕組み

イ 住宅紛争処理制度

紛争の簡易・迅速な解決を図るため、住宅品質確保法に基づき、評価住宅（建設住宅性能評価を受けた住宅）を対象とした裁判外紛争処理制度が整備されており、平成20年度以降は、住宅瑕疵担保履行法に基づき、保険付き住宅（住宅瑕疵担保責任保険契約が付された住宅）も対象に追加されている。具体的には、全国の弁護士会に設置されている住宅紛争審査会において、専門家によるあっせん、調停、仲裁による解決が図られている。

保険付き住宅に係る紛争処理の申請件数は、平成21年度は7件（うち、評価住宅かつ保険付き住宅が3件。以下、本段落中の括弧内は評価住宅かつ保険付き住宅の件数。）、平成22年度は49件（3件）、平成23年度は74件（5件）、平成24年度は99件（7件）、平成25年度は99件（5件）であり、法施行後、増加傾向にある。平均審理回数は4.7回、平均処理期間は6.8ヶ月であり、約9割が1年未満で処理されているなど、平均審理期間が16.6ヶ月と長期化している建築関係訴訟に比べ、迅速に解決されている。

下記ハの住まいるダイヤルにおける平成25年度の電話相談実績によれば、評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅（以下、「非評価・供託新築住宅」という。）の供給戸数が総住宅着工戸数に占める割合が38.4%である一方、非評価・供託新築住宅に係る相談件数の全相談件数に占める割合は55.7%となっている。このような状況にもかかわらず、非評価・供託新築住宅については、専門的な裁判外紛争処理制度が整備されておらず、住宅紛争処理制度の対象にもなっていない。このことは、評価住宅でない既存住宅、住宅リフォームについても同様である。

また、裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ADR法）の制定を契機として裁判外紛争処理に時効中断効を付与している立法例が多くなっているが、住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅紛争処理については、時効中断効は付与されていない。

ロ 専門家相談

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターとの連携により、全国の住宅紛争審査会（弁護士会）において、弁護士と建築士による対面相談を実施している。当該相談は、評価住宅の取得者・供給者、保険付き住宅の取得者・供給者、住宅リフォーム工事の発注者・発注予定者が利用可能である。（住宅リフォームについては国土交通省の補助事業として実施。）しかし、非評価・供託新築住宅、評価住宅でない既存住宅に関しては対象となっていない。

専門家相談を開始した平成22年度の相談実施件数は631件（うち、リフォーム工事に関する相談は340件。以下、本段落の括弧内はリフォーム工事に関する件数。）、平成23年度は909件（445件）、平成24年度は1,117件（611件）、平成25年度は

1,319件(671件)で、相談件数は増加傾向にあり、リフォーム工事に関する相談が全体の約半数を占めている。

ハ 住まいるダイヤル

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、住宅に関するあらゆる相談について、一級建築士の資格を有する相談員による電話相談を実施している。また、電話相談の一環として、住宅リフォーム工事の見積チェックサービスも実施している。

平成16年度における新規相談件数は10,670件であったが、平成23年度には20,483件、平成25年度は24,216件に増加している。

また、平成22年度から開始したリフォーム見積チェックサービスの受付件数は平成22年度は351件となっており、平成23年度は402件、平成24年度は535件、平成25年は911件となっており、毎年度増加している。

② 紛争解決の実施・支援組織

イ 指定住宅紛争処理機関

住宅品質確保法に基づき、紛争処理の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる住宅紛争処理機関として、現在、全国52の弁護士会が指定されている(以下「指定住宅紛争処理機関」という)。

指定住宅紛争処理機関は、前述のとおり、評価付き住宅及び保険付き住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、当事者からの申請により、弁護士と建築士による当該紛争のあっせん、調停、仲裁の業務を行っている。

ロ 住宅紛争処理支援センター

住宅品質確保法に基づき、紛争処理を支援する機関(住宅紛争処理支援センター)として(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが指定されている。また、同センターは、住宅瑕疵担保履行法に基づき、保険付き住宅に係る紛争処理の支援も行っている。

具体的には、ア)紛争処理に必要な費用の助成、イ)紛争処理委員に対する研修、ウ)住宅相談、エ)負担金の徴収、オ)関連法令や技術情報の提供、カ)住宅紛争処理支援業務運営協議会の開催等を実施している。

(2) 今後の対応

前述のとおり、非評価・供託新築住宅、評価住宅でない既存住宅については、住まいるダイヤル(電話相談)は利用できるものの、専門家相談や住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅紛争処理制度の対象にはなっていない。このため、評価住宅及び保険付き住宅に係る住宅紛争処理制度等の一層の利用促進を図ることと併せて、これらの住宅についても何らかの形で専門家による相談が受けられるような仕組みの構築を検討し、更なる消費者の利益の保護を図るべきである。

(3) 継続的な検討が必要な事項

住宅紛争処理制度の利用に係る時効中断効³の付与や非評価・供託新築住宅及び既存住宅等に係る裁判外紛争処理制度の活用の可能性、住宅紛争処理制度の利用の可否等に係る事業者の説明責任のあり方について、今後も検討を進めていく必要がある。

2. 住宅に係る消費者に対する広報・周知等

(1) 現状と課題

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、前年度に保険付き住宅を取得した消費者に対し、ダイレクトメールを送付し、利用可能な住宅紛争処理制度の周知を図っている。また、保険法人を通じたリーフレットの配布や、弁護士会との連携による新聞広告の掲載等による周知を実施している。

ダイレクトメールは、消費者に対し直接的に周知を図ることができる点で効果的な手段であるが、住宅の瑕疵担保責任の期間は10年間と長期間にわたり、年月が経過してから瑕疵が判明することも多いにもかかわらず、現在は、一定期間が経過した後は紛争処理制度等に関する直接的な周知は行われていない。また、消費者へ確実にダイレクトメールを送付するためには、住宅取得時の住宅取得者情報をより正確に把握することが重要である。

加えて、宅地建物取引業法、建設業法に基づき、契約時の重要事項説明等の内容として、住宅瑕疵担保責任の履行についての説明等がなされている(宅建業法35条13号、建設業法19条1項12号など)。

住宅に係る消費者の利益の保護のため、消費者が実際に住宅トラブルに直面した際に適切な手段を迅速かつ円滑に選択できるよう、引き続き、住宅瑕疵担保履行制度の更なる周知を図る必要がある。

(2) 今後の対応

保険法人等が住宅取得時の住宅取得者情報をより正確に把握し、かつ継続的なメンテナンスを行うことに努めつつ、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて住宅取得後5年程度で再度ダイレクトメールを送付するなど、住宅瑕疵担保履行制度の継続的な周知方策を検討すべきである。

また、保険付き住宅等の取得者に限らず、住宅に係る消費者全般に対する住宅瑕疵担保履行制度の周知についても併せて検討すべきである。

³ それまでに進行していた時効の進行を一定の事由が生じた場合に中断させる法的効力。時効期間は、中断事由が終了した時から新たに計算されることとなり、中断前の期間は通算されない。なお、これとは別に、「民法(債権関係)改正に関する要綱」(平成27年2月24日 法制審議会。第VI章で後述)においては、「協議による時効の完成猶予」の規定を新設し、権利についての協議を行う旨の合意が書面等でなされたときは、一定の間、時効が完成しないこととされている。

3. 住宅に係る消費者相談を行う機関間の連携

(1) 現状と課題

住宅に係るトラブルについては、先に述べた住まいるダイヤルや、地方公共団体の相談窓口、国民生活センター、消費生活センターなど、その相談を受け付ける可能性のある窓口が複数設置されている。これらの関係機関の連携という観点では、

- ・ 国土交通省による市町村等の相談窓口担当者向け講習会の開催支援やマニュアルの作成
- ・ 個別事案に係る必要に応じた情報交換

などの取組みは行われてきたが、同様の相談業務を取り扱う機関が一堂に会して行う、住宅に係るトラブルの解決に資する全般的かつ継続的な情報交換の機会はあまりなかったのが実情である。

また、消費者団体からは、各地方公共団体が消費者の要望や疑問に的確に答えられるよう、消費者対応への取組みの充実を求める意見があったところである。

(2) 今後の対応

住宅に係るトラブルを未然に防ぐとともに、その円滑な解決を促進するため、住宅行政に携わる諸機関や住宅分野を含む消費者相談窓口の担当者が円滑に情報交換を行う仕組みを構築すべきである。

具体的には、国土交通省や地方公共団体などの住宅に係る消費者行政を担う行政機関において、既存の制度の内容や運用状況に関する情報共有、トラブルの事前防止方策に関する意見交換等を行うことや、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターと地方公共団体が設置する消費生活センター等において、相談事例の分析結果の定期的な交換等によって住宅に係るトラブルの実態の把握等を行うこと等を検討すべきである。

IV. 情報公開と事故情報等の活用

1. 保険に係る情報公開の推進

(1) 現状と課題

住宅瑕疵担保履行制度については、新築住宅の供給を行った住宅事業者による半年毎の資力確保措置の実施状況に係る届出情報をもとに、資力確保措置（保証金の供託または保険への加入）別の新築住宅供給戸数、住宅事業者数等の情報が公表されている。一方で、住宅瑕疵担保責任保険の加入数や保険事故の傾向等の制度の実績に係る情報は公開されておらず、制度の啓発が進んでいない状況である。

(2) 今後の対応

住宅瑕疵担保責任保険制度の理解と普及促進を図るため、同制度の実績に係る基礎的な統計データを取りまとめ、公開すべきである。

2. 事故情報等の収集・分析と事故の予防等に向けた活用

(1) 現状と課題

現在、住宅瑕疵担保責任保険の事故情報の取り扱いは、各保険法人で保険金の査定等に用いる他は、簡単な集計や事例集が作成されているのみである。これらの事故情報は、収集・分析することによって、事故の予防に向けた設計・施工に係る技術情報として活用することが可能となり、中小事業者の技術力の向上に資することが期待されるとともに、保険加入時の検査方法の改善や保険料率設定の合理化の検討等保険制度そのものの見直しの検討にも活用できるものである。

例えば、フランスでは、建設事業者、保険会社、行政等からなる非営利の団体（AQC＝Agence Qualité Construction）によって、住宅の欠陥に関するデータの蓄積と分析、予防活動への活用等が行われている。また、我が国では、産科医療補償制度において、分娩に関連して発症した重度の脳性麻痺児とその家族に対する補償を行うとともに、発症の原因分析によって事故の再発防止に取り組んでいる。

これら国内外における補償制度と事故データの蓄積・分析による予防活動との組み合わせの事例について研究しつつ、住宅瑕疵担保責任保険制度においても同様の取り組みができないか検討を行う必要がある。

(2) 今後の対応

保険に係る事故情報等について、第三者的立場の機関が収集・分析するシステムを構築し、事故の予防に資する技術情報として取りまとめて住宅事業者に周知すること等により、住宅事業者の事故の低減と技術力の向上を促し、住宅産業全体の健全な発展に貢献できるような仕組みづくりを行うべきである。

また、一般消費者向けには、事故事例とその予防策等について分かりやすく整理し、住宅の不具合やその予防、適切な維持管理等について理解を深めることができるよう、啓発を行うべきである。

さらに、事故情報を各保険法人向けの技術情報として還元することにより、検査方法の改善等保険制度の改善に向けた取り組みを促すとともに、将来の保険料水準の検証等に備えるべきである。

なお、事故情報は消費者の個人情報かつ住宅事業者の営業情報でもあることから、収集・分析・情報提供と公表にあたっては、中立的かつ慎重な取扱いが必要である。

また、この事故情報等の収集・分析等を行う機関は、Ⅲ. 3. の消費者相談を行う機関間の連携の場に参画することや、事故事例の情報提供を行うことも考えられる。

V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」

1. 海外調査を通じた海外の住宅保証・保険制度のノウハウの活用

(1) 現状と課題

我が国の住宅瑕疵担保履行制度は、制度を創設する際に諸外国の住宅保証・保険制度に関する主要な先進事例を調査し、これらを参考に制度設計が行われた。住宅瑕疵担保履行法の施行後は、円滑な制度運用のため、さらに各国の住宅保証・保険制度の運用状況等に係る調査を行うこととし、平成25年度・26年度には、イギリス、フランス、カナダ、アメリカ等の住宅保証・保険制度の運用状況等の調査を実施した。

これらの調査は、住宅瑕疵担保履行制度の制度設計やその初期の運用を円滑に行うために必要な情報収集を行うことを目的としていたため、主として各国の制度全般に関する基礎的な事項を対象としていたところである。我が国の住宅瑕疵担保履行制度や住宅瑕疵担保責任保険に係る、より具体的な課題に対応する観点から参考とすべき情報を得るためには、これまでと比して専門的な事項について追加調査を実施する必要がある。なかでも、各国の住宅保証・保険制度の具体的な保証内容、保険法人の事業継続が困難となった場合のセーフティネットの整備、保険事故情報の分析・活用方法、住宅瑕疵保険における検査の実施体制等については、今後、詳細な調査を実施すべき項目であると考えられる。

(2) 今後の対応

こうした現状をふまえて、今後も各国の住宅保証・保険制度の運用状況に関する追加調査を実施することにより、諸外国の住宅産業の実情との相違点に留意しつつ、日本の制度を発展・充実させるためにその成果を活用していくべきである。

2. IHHWC2017 東京大会の開催を見据えた住宅瑕疵担保履行制度の国際展開

(1) 現状と課題

IHHWC (International Housing & Home Warranty Conference (国際住宅建設・性能保証会議)) は、各国の民間住宅保証事業者、再保険会社、学識経験者及び政府関係者等による、住宅建設や住宅瑕疵保証等をテーマとする国際会議であり、3年に一度開催されている。

平成26年度にはIHHWC2014がカナダ・バンクーバーで開催され、日本から(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会、各保険法人、再保険会社である各損害保険会社等が参加し、カナダをはじめとする関係各国の諸組織との情報交流を行った。次回、IHHWC2017は東京で開催予定であり、いかなる国でも多くの国民にとって人生で最も重要な買い物の一つであると考えられる住宅について、万が一瑕疵が発覚した場合の安心を広く提供していく観点からは、この会議を契機として、住宅瑕疵保証・保険サービスの提供に係る関係者が積極的に情報交換を行うことにより、互いに先進的な知見を取り入れつつ、協力して対応していくことが必要となる。

これまで日本と諸外国との国際的な交流は、主として古くから住宅瑕疵に関する保証・保険制度を有する欧米諸国との交流が中心であった。前述のように、日本の住宅瑕疵担保履行制度の改善を図る観点からは、それらの国々との交流の継続も必要であるが、日

本の住宅瑕疵担保履行制度のノウハウを海外に提供していくためには、それでは不十分である。

このため、今後は、アジアの新興国など、将来的に日本の住宅瑕疵担保履行制度のノウハウを提供していく可能性のある国との交流も深めていく必要があると考えられるが、現状では、それらの国々における住宅建設産業の実態・動向、住宅保証・保険制度の内容、住宅瑕疵問題に係る国民の認識やニーズ等に係る知見が不足している状況である。

(2) 今後の対応

3年後に開催されるIHHWC2017 東京大会を見据えて、各国との情報交流と日本の住宅瑕疵担保履行制度のアピールに向けた取り組みを推進すべきである。

そのためには、これまで交流の少なかったアジアの新興国等についても、住宅瑕疵保証・保険に関するニーズや関連する制度等の調査を行う必要がある。そのうえで我が国の住宅瑕疵担保履行制度の国際展開に関する計画の策定や、IHHWA（国際住宅建設・性能保証連合）を通じた民間団体等の国際交流を支援する方策等も検討すべきである。

また、こうした課題に取り組む際には、必要に応じて住宅・建築に関する技術や基準に係る国際展開の取り組みとの連携も有効と考えられる。

VI. 民法改正への対応

民法（債権関係）の改正については、2月24日に、法制審議会において、「民法（債権関係）改正に関する要綱」（以下「民法改正要綱」という。）が決定されたところである。住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法（以下「住宅品質確保法等」という。）における瑕疵担保責任に係る規定は、現行の民法における瑕疵担保責任の特則の性格を有するものであることから、要綱を踏まえた民法の改正が行われる場合は、住宅品質確保法等についても規定の整備が必要である。

このため、民法改正要綱に沿った民法改正が行われた場合の住宅品質確保法等における規定の整備の方針については、以下のとおりとすることが考えられる。

1. 住宅品質確保法等に関連する民法改正要綱の概要

（1）瑕疵担保責任について（売買契約及び請負契約関係）

売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任について、「瑕疵」の文言を削除し、目的物が種類、品質（又は数量）に関して契約の内容に適合しない（以下、「契約不適合」という。）場合の責任について規定する。

（2）瑕疵の「隠れた」ものであるという要件の削除について（売買契約関係）

売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」との要件（買主の善意・無過失）は設けないこととする。

（3）債務不履行による損害賠償及び契約の解除について（売買契約及び請負契約関係）

請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る請負契約について解除を可能とする。また、売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任に係る損害賠償及び契約の解除については、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする。

（4）売買契約の履行追完義務（修補請求）について（売買契約関係）

引き渡された目的物が契約不適合であるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができることを明文化する。

（5）代金減額請求及び報酬減額請求について（売買契約及び請負契約関係）

売買契約において引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができることとする規定を新設する。（※請負契約についても報酬の減額の請求ができることとする）

(6) 瑕疵担保責任の期間制限について（売買契約及び請負契約関係）

売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合を売主に通知⁴しないときは、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないこととする（請負契約についても同様とする）。また、請負契約については、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する。

2. 住宅品質確保法等における対応の方向性

(1) 住宅品質確保法等については、「瑕疵」の文言が法律名にも使用されているなど、実務において「瑕疵」の文言が広く定着・普及していることを考慮し、これまでの「瑕疵」の概念が変わるものでないことを明らかにするため、住宅品質確保法等において「瑕疵」の定義を置くことにより、「瑕疵」の文言を引き続き使用することが考えられる。

(2) このほか、民法改正要綱の整理にならい、住宅品質確保法等において、以下のような対応を行うことが考えられる。

- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除
- ・ 請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化
- ・ 売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除に係る取扱いの変更（※今後は債務不履行による損害賠償及び契約の解除の一般原則を引用）
- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行追完」に関する根拠（文言）の削除（※今後は民法の規定を引用）
- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設
- ・ 瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用

3. 今後の対応

民法改正要綱を踏まえ、住宅品質確保法等に関して必要となる法制上の対応の方向性は以上のようなものとなる。これらは、基本的に形式改正の範疇に属するものと考えられ、住宅品質確保法等の運用実務に大きな変動をもたらすものではないとの認識に立っている。

しかしながら、今後とも住宅品質確保法等の運用を引き続き適切に行っていく観点からは、民法改正等が実際に行われることが決定した場合には、改正法の施行までの間に本制度に係る関係者間での十分な意見交換等を行うことなどにより、遺漏なき対応がなされるようにすべきである。

⁴ これまで、売主の瑕疵担保責任について、買主が損害賠償請求権を保存するには、制限期間内に売主の瑕疵担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足りるが、告げるべき内容については、売主に対し具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の根拠を示す必要がある（最判平成4年10月20日）とされていたところである。今後は、裁判外の権利行使に代えて、不適合があることの通知で足り、「通知」の意義については、商法526条第2項の「通知」と同様に解釈するのが合理的であり、瑕疵・数量不足の種類とその大体の範囲を通知すればよく、その細目は通知する必要がないと理解されている（大判大正11年4月1日）。以上については、請負においても同様に解することになると考えられるとされている。
(参考) 民法（債権関係）の改正に関する要綱案のたたき台（9）（平成26年2月25日 第84回法制審議会 民法（債権関係）部会資料）

Ⅶ. その他

1. 建築・住宅関係の諸制度や産業との連携

(1) 建築・住宅関係の諸制度との連携

建築基準法や住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法等の建築・住宅関係の諸制度は、それぞれの分野における行政目的を実現する観点から制度設計や運用がなされている一方、安全で品質の高い住宅・建築物が市場に供給され、消費者が安心して取得・活用できるような社会の実現を目指す上では、相互に機能を補完しあうものと言える。

住宅瑕疵担保責任保険制度については、保険加入により消費者が安心して住宅を取得できることはもちろん、保険加入にあたって行われる検査によっても住宅の品質が確保されている。また、事業者にとっては、設計施工基準への適合を求められることから、技術水準を保持するモチベーションともなっている。

このため、今後の住宅瑕疵担保履行制度の見直しや運用にあたっては、本制度自体の合理化・高度化等を目指すだけでなく、関係する他制度との関係を意識しつつ、必要に応じて当該他制度を所管する部局と連携しながら、住宅政策上の目的の実現を目指していくことが必要である。

(2) 地方整備局、地方公共団体等との連携

住宅瑕疵担保履行制度に係る周知は、制度創設当初を中心に力を入れて行われたものの、近年、その認知度は低下してきている。一方、今後さらに中古住宅の流通やリフォームが増加することに伴い、あらためて、住宅瑕疵担保責任保険制度やインスペクション等について周知と普及促進を図る必要がある。具体的には、資力確保措置の履行確保の届出事務等を担う地方整備局や地方公共団体等と連携して、建設業者や宅建業者向け、及び消費者向けの周知や制度の普及促進活動を進めるべきである。

(※住宅に係る消費者相談に係る地方公共団体との連携については、Ⅲ. 3. を参照)

(3) 損保業界、宅建業界、建設業界等との連携

消費者が安心して住宅を取得し、居住するためには、流通の担い手である宅建業者や、新築・リフォームの工事の担い手である建設業者の役割が極めて重要である。住宅の新築や購入、適切な維持管理、リフォーム、中古住宅の流通といった住宅のライフサイクルを見据え、今後も、住宅履歴情報の整備やインスペクションの活用等の取引環境の整備とあわせ、宅建業者や建設業者の果たすべき役割や負うべき責任に対応した適切な保険商品の開発を進めていくべきである。また、保険制度の頑健性の維持・確保が図られるよう、損害保険会社による再保険等について引き続き活用していくべきである。

(※住宅に係る消費者に対する広報・周知等における宅建業界、建設業界との連携については、Ⅲ. 2. を参照)

2. 今後の制度見直しに向けた基盤整備

(1) 基礎的な情報の収集・分析

今後の制度の見直しに向け、基礎的な情報の収集・分析が必要不可欠である。国内外の住宅に関する様々な保証・保険制度に係る調査・研究を行うとともに、事故情報や保険金支払い情報等のデータを収集・分析し、検査制度や保険料率設定の見直し等に備える必要がある。

(2) 今後の制度見直しに向けた検討体制の整備

本報告書で提案されている新たな保険商品等の開発、住宅に係る消費者対応の充実、保険事故情報の分析、住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」等は、住宅瑕疵担保履行制度の運営に携わる者にとって新たな取組みとなる。

これらの業務を円滑に実施することにより、住宅瑕疵担保履行制度のさらなる発展を目指す観点から、そのために必要な体制の充実や組織の活用を図っていくべきである。