

故意・重過失に起因する瑕疵に係る論点について

[住宅性能保証制度における取扱い]

- 現行の住宅性能保証制度においては、商品設計の困難性・住宅事業者のモラルハザードを招く等の理由により、故意・重過失は免責とされている。

[建築基準法等改正による対応]

- 建築基準法等改正により、故意・重過失による住宅瑕疵の発生を大幅に抑制。

建築基準法等改正の概要

1. 建築確認・検査の厳格化

- ・ 一定の高さ以上等の建築物について指定検査による構造計算審査の義務付け
- ・ 3階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務付け

2. 指定確認検査機関の業務の適正化

- ・ 指定要件の強化（損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等）
- ・ 特定行政庁による指導監督の強化

3. 建築士等の業務の適性化及び罰則の強化

- ・ 建築士等に対する罰則の大幅な強化
- ・ 名義貸し、違反行為の指示等の禁止を法定し、これらの違反者に対する処分を強化

[検討の論点]

- 建築基準法改正による対応を徹底することと併せて、住宅事業者の故意・重過失に起因する瑕疵に対応する保険的な仕組みの構築を検討すべきか。
 - ・ 任意とすべきか、義務付けとすべきか
 - ・ 加入者は住宅事業者とすべきか、住宅取得者とすべきか
 - ・ 既存の枠組みを活用すべきか、新たな仕組みを構築すべきか

(参考) 他の保険制度との比較

- ・ 故意・重過失等の保険の対象とならない分野について、政府が直接対応することで被害者救済を行うこととしているのは、自賠責保険・原子力保険のみ。このうち、故意・重過失まで対応しているのは自賠責保険のみ。
- ・ 自賠責保険・原子力保険いずれの場合も、被害者とは何ら契約関係のない第三者がもたらす被害に対する救済であるが、住宅瑕疵の場合は、住宅事業者と住宅取得者は売買・請負の契約関係にある。
- ・ 自賠責保険・原子力保険いずれの場合も、保険の対象とならない分野について、政府が直接対応したとしても、それにより、ひき逃げや無保険者が増えたり、原子力事故が増えたりするということは考えにくい（モラルハザードは生じない）。