

第3回住宅瑕疵担保責任研究会 (議事要旨)

日時：平成18年6月30日(金)16:00～18:00

場所：国土交通省10階大会議室

出席委員：10名

<保険制度について>

- 元受料率の統一については、理解が難しい。再保険プールや約款の統一についても、制度の詳細がわからない段階では、判断できない。元受料率の統一については、引き続き議論していきたい。
- 収入をベースに支払限度額を設定することになる。また、一事業者に事故が集中する可能性があり、一事業者当たりの限度額も設定すべき。また、ノーロスノープロフィットによる限度額の設定も考えられる。その場合、購入者間の不公平については、課題。
- 義務化された場合、かなりの割合が保証機構の制度を活用することを想定。検査の体制は、現在、専門家が約1,800名登録されているが、検査業務のキャパシティの3割程度しか活用していない状態であり、現行体制のままでも一定の戸数の増加に対応可能。また、建築士会等とのネットワークを活用等により、一定の準備期間があれば、同水準の検査体制を整備することは、保証事故の査定のための体制整備も含めて可能。
- 事故率も少なく見てもいいのではないかと。弁護士会の紛争処理は数十件程度。建築基準法改正もあり、手抜き工事的なものはかなり減るのではないかと。
- タワーマンションなどの大規模な物件は、相当のチェックが行われており、信頼性が高い。
- 保険でどのリスクをヘッジするかの問題である。例えば、倒産の場合に限定するなど考えられる。また、大きな事故のみを対象とすることも検討してはどうか。姉齒事件のように、予想し得ないような将来のリスクも予測していかなければならず、10年という長期のリスクをバックアップする体制を構築する必要がある。

<故意・重過失について>

- モノ保险的なものを任意で行うことは考えられる。ただし、受ける保険会社は無いかもしれない。盗難保険の場合とは異なり、住宅事業者と購入者が契約関係にある。
- モノ保険は、代位求償を厳しく行えばモラルハザードを一定程度防げるのではないかと。

<他の資力確保措置について>

- 銀行保証については、瑕疵の発生への与信はノウハウが無く困難であり企業リスクへの与信となること、10年という長期の与信はあまり例が無く相当の信用力が必要であること、与信は全体で管理しており特定の業界への与信が増加するのは困難であること、から対応は困難である。また、銀行が破綻した場合、預金保険機構の対象にはならない。他行が引き受ける選択肢もあるが、現実的には難しい。