

瑕疵担保責任履行のための資力確保措置について

瑕疵担保責任を履行するための資力を確保する手段としての保険の活用について検討してきたが、保険以外の手段としては、銀行等金融機関による債務保証、供託・信託も考えられる。これらの措置について、資力確保措置として備えるべき条件を切り口に、保険との比較においてその特徴を整理した。

	保険	保証	供託	信託
概要	瑕疵により生ずる損害を担保するための責任保険を付保	瑕疵により生ずる損害を担保する債務を保証	瑕疵により生ずる損害を担保するため一定額の金銭等を供託	瑕疵により生ずる損害を担保するための一定額の金銭等を信託会社等に信託
売主等の倒産後に発覚した瑕疵への対応	○ 現行の住宅性能保証制度を参考にした制度を検討 (住宅性能保証制度は、売主等の倒産後に瑕疵が発覚した場合も、住宅保証機構が被保険者として損害保険会社から保険金を受け取り、それをもって住宅購入者等に生じた損害を担保している。)	○ 売主等が倒産した場合でも、銀行等は債務を保証する。	○ 売主等が倒産した場合でも、供託は継続される。	○ 売主等が倒産した場合でも、信託は継続される。
保証主体の倒産等からの保護	保証機関：△ リスクを全て損保会社に再保険した上で、保証機関破綻時に保険契約を他の機関に引き継ぐ仕組みを検討 損保会社：△ 保証機関が一定の責任準備金を積み立てること、保険債務の履行に備えた責任保険に加入すること等による対応を検討	△ 銀行等が破綻した場合は、銀行等による保証はなされない(銀行保証の対象となる債権者を保護するためのリスク分散の方法が現在のところ市場には存在しない。)	○	○ 信託会社等が破綻した場合も信託財産は当該破綻信託会社の破産財団に組み入れられない。あらかじめ新受託者を選任しておけば、当該新受託者が同一条件で信託を継続
あらかじめ約定した保証レベルの確保	△ 再保険プールの設置・再保険からの支払い限度額を超える場合における政府による対応を検討	○ 銀行等が破綻しない限りは、約定した範囲で保証がなされる(銀行等が与信可能額以下で保証を行う場合)	△ 戸当たりの支払い限度額に供給戸数を乗じた額を供託する場合には、供託金額が極めて多額となる。一方、この金額より小さい額とする場合には、金額の設定によっては、被害者救済が十分に行われないおそれ。	△ 戸当たりの支払い限度額に供給戸数を乗じた額を信託する場合には、信託財産が極めて多額となる。一方、この金額より小さい額とする場合には、金額の設定によっては、被害者救済が十分に行われないおそれ。
その他			△ 瑕疵の認定及び還付額の算定、10年経過後の取戻し権者の確定を行う主体が必要	△ 瑕疵の認定及び給付額の算定を行う主体が必要