

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会  
既存住宅・リフォーム部会（第2回）  
議事録

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会  
既存住宅・リフォーム部会（第2回）

平成21年5月26日

【事務局】 お待たせいたしました。

ただいまから、住宅宅地分科会第2回既存住宅・リフォーム部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多忙のところ、ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます〇〇でございます。

本日はマスコミ等の取材希望がありますので、よろしく願いいたします。

初めに定足数の確認ですが、本日は委員、臨時委員の3分の1以上のご出席をいただいておりますので、社会資本整備審議会令第9条により、本部会が成立しておりますことをご報告いたします。

あと、前回、ご都合によりご出席いただいておりますでなかった委員の皆様をご紹介させていただきます。

（委員紹介）

それでは、資料の確認をさせていただきます。ここから着座で進めさせていただきます。

配付資料のご確認をお願いいたします。お手元の議事次第に資料一覧が書いてございますので、それに従いまして並んでございます。議事次第の下に資料1、委員の名簿でございます。次に資料2、既存住宅流通・リフォームに関する制度について、参考資料1、リフォーム工事の評価・表示制度のイメージ、参考資料2、リフォーム事業者登録制度の例、参考資料3、悪質事業者等の処分・公表制度の例、参考資料4、既存住宅・リフォーム部会のスケジュール、それから〇〇委員提出資料、以上の資料をお手元にお配りしております。それと、この番号にございませんがパンフレットを1つお手元にお配りしてございます。資料の不足等ございましたら、事務局のほうにお申しつけいただければと存じます。

ここで委員の皆様方をお願い申し上げます。ご発言をいただきます際には、前に置いてありますマイクのスイッチをオンにいただきましてご発言していただき、終了後はそのスイッチをオフにしていいただくという形をお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきまして、部会長にお願いいたしたいと思います。

部会長、よろしくお願いたします。

【部会長】 はい。それでは審議に入ります。

本日の資料の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】 座って説明させていただきます。

資料2をお開きください。既存住宅流通・リフォームに関する制度についてということで、表紙に目次を載せてございます。論点1から論点6までございます。これについて、ポイントに絞りまして説明をさせていただきたいと思います。

まず1ページ目をお開きください。既存住宅流通・リフォームに関する制度イメージ、現時点のイメージでございますが、前回もお話ししましたとおり、既存住宅流通それからリフォームについて、それぞれの制度を全体として検討していただきたいというものでございます。これを今回論点1から論点6に分けて、ご議論いただくものでございます。

次の2ページ目をごらんください。論点1でございます。住宅瑕疵担保責任保険の転売時の取扱いについてということで、1. 現行制度が図で書いてございます。ブルーの図でございますが、そこに売主等新築住宅の場合、そして第1買主、これがその後既存住宅として転売した場合には第2売主となりまして、ほかの買主の方があらわれるということでございますが、その図の①、下の矢印のところがございますように、新築住宅につきましては住宅品確法が適用となっておりますが、10年間の瑕疵担保責任が義務づけられております。②でございますが、今回住宅瑕疵担保履行法適用と書いてありますが、これにつきまして、住宅品確法を補完する形で保険または供託の義務づけが、本年10月1日以降に引き渡される新築住宅について義務化されるというものでございます。他方その右側でございますが、それが既存住宅となりまして転売された場合には住宅品確法の適用外、10年間の瑕疵担保責任は負わない、それから②、それに伴います履行確保法、保険供託の義務もございませんというのが現行制度でございます。

下の2. 保険制度（現時点）でございますが、(1) 制度概要、これもやはり図をごらんいただきたいのでございますが、実は保険もしくは供託ということの選択性になってございますが、保険をもし選んだ場合の保険制度についてここに図示してございます。ここがございますように、売主が宅建業者等の方々に、買主がいた場合には業者の方には保険に加入する義務がございまして、保険法人に対して保険を申し込み、もし業者の方に何かあった場合には、買主の方、消費者の方、個人の方々が直接請求できるとなっております。

ただ、問題は上の図と同じように中古住宅いわゆる既存住宅として転売された場合には、今はこの保険が断絶してしまうという保険の商品となってございます。要は、保険期間は通常10年間となっておりますが、仮に第1の買主の方が買ってから2年後に転売した場合においては、保険期間が残っていたとしても、残る8年間について無効になってしまうというのが現時点における保険の内容となっておりますので、ここの断絶部分について承継できるようにできないかということが前回の議論でございました。

次の3ページ目をごらんください。2はちょっと省略させていただきまして、3. 転売条項特約の創設と書いてございます。下のほうにイメージ図がございまして、矢印の黒いところが現行の義務としての瑕疵担保責任保険でございまして、売主の方々が保険契約を結んで、第1の買主が倒産時等に直接請求できるというところが現時点での制度でございまして、赤いところが今回新たに加えようというところでございますが、仮に第1の買主の方が既存住宅として転売しようとする場合には、赤い字で④申請と書いてございまして、初め売った業者の人に「転売しますよ」ということで申請を行います。そうしますと、それに対応して業者の人が、例えば売主の方が⑤として売ることに承認いたします。これは売ることにするというよりも、第2の買主に対しても瑕疵担保を保証するというところでございまして。上のほうに瑕疵担保特約（保証）と書いてございまして、いわゆる契約に基づいて特約として瑕疵担保責任を負うと、いわゆる保証といわれるものでございまして、保証責任を第2の買主に対しても負うという約束をいたします。それとともに売主等でございますけれども、保険法人に対しまして⑥でございまして、第2の買主があらわれてそれに対して承諾したと、ついてはその第2の買主に対しても保険の対象にしてほしいという意味での届け出を⑥で保険法人に対していたします。それに対しまして、保険法人側から了解ということで⑦第2買主が記載された保険証券を発行するというものでございます。その結果赤いところで⑨がございまして、第1の買主と第2の買主が両方でそれぞれ直接請求権を行使できると。要は直接請求権を第1の買主、第2の買主の間で連帯債権という形で、上限2,000万円までどちらが請求してもいいとします。ただ、実際には第1の買主の方が請求することはほとんどまれでございまして、保険法人としますと、第1の買主もしくは第2の買主のいずれからか請求があった場合に、適切な弁済がされればその分で免責されるということでございます。

仮に第2の買主から第3の買主にさらに転売された場合には、第2の買主はその関係から離脱することになりまして、第1の買主と第3の買主だけが残ると、第2の買主は離脱

するということとなります。ここの特徴でございますが、第1の買主は権利として直接請求権を残すと。といいますのは、第1の買主は住宅品確法と履行確保法によって、強行規定として権利を取得しておりますので、それを一方的に奪うということはできませんので、第1の買主の権利は残しておくと同時に、転得者に対しても直接請求権を付与するということの特約をつくるものでございます。

上の3の(1)から(7)まででございますが、そのうちの(6)でございますが、この転売特約は保険のオプションといたしまして、当初売買時に第1の買主の同意を得るということを要件とするということでございます。これが転売につきまして保険が承継されることの仕組みでございます。これが論点の1でございます。

それから次の4ページ目、論点2でございます。既存住宅売買に係る保険制度についてでございます。まずI. 現行制度でございますが、瑕疵担保責任につきましては、(1)でございますが宅建業者が売主の場合は宅建業法に基づきましてすべての部位につきまして2年間の瑕疵担保責任を負ってございます。(2)でございますが、ただし宅建業者以外が売主の場合には民法の規定によることになりまして、契約によって免責可能でございます。

2. 瑕疵担保責任保険加入義務でございますが、先ほど申し上げましたように、保険か供託かといったような資力確保が義務づけられているのは新築住宅のみでございまして、既存住宅についてはそういう保険加入義務などはございません。

3. でございますが、任意の保険制度として現行どのようなものがあるかということに記載しています。(1)でございますが、保険内容としては①対象部位：構造耐力上主要な部分、いわゆる躯体部分でございます。それと雨水の浸入を防止する部分、いわゆる防水について。②でございますが引き渡し後5年間。③保険金支払い上限、今は上限がないという現状でございますが、④てん補率が80とか95と載ってございまして、⑤保険料は検査料とあわせると10万円弱ぐらいとなっております。

ただし(2)、(3)が課題となっておりまして、加入住宅の要件が非常に厳しくなっています。①でございますように築後15年以内のものに限られ、かつ、②戸建住宅に限定されておりまして、共同住宅は対象外です。さらに(3)いわゆる検査基準、設計施工基準と書いてございますが、加入するためにはこの検査基準をクリアする必要がありますが、①でございますように、入るためには新築時に公的な中間検査、例えば住宅性能表示制度の検査であったり、住宅金融支援機構の検査であったり、建築基準法の中間検査というような中間検査を受けているということが前提になっています。なおかつ、②でございます

が、この例は財団法人住宅保証機構の例を載せていますが、住宅保証機構みずからによる現場検査基準に合格する必要がございます。今回ちょっと省略させていただいていますが、その基準項目は約60項目ございまして極めて厳格なために、実際に保険に加入していませんのは年間50戸から90戸ぐらいでございまして、19年度においては年間86戸にとどまっております。極めて要件が厳しいということでございまして、ほとんど使われていないというのが現状でございます。

次の5ページでございます。それを踏まえまして新たな保険制度のイメージをここに書いています。一番下には図を書かせていただいておりますが、1として法的位置づけでございますが、今日パンフレットを配らせていただいておりますが、実は(1)保険の種類としまして、瑕疵担保責任保険法人が、今回の瑕疵担保履行法に基づき国土交通大臣から保険法人として指定されてございます。この指定によって、この業務につきましては保険業法の特例ということで、金融庁にかわりまして国土交通大臣の監督を受けるということになっています。その中の瑕疵担保履行法第19条第2号というところで、第1号は今回の新築住宅についての強制保険のところでございますが、2号としましてその他の住宅の瑕疵に関する保険業務ということで、2号業務という任意の業務として規定されております。その業務として実施することが可能でございます。保険の種類としましては賠償責任保険という形になります。

(2)でございますが、瑕疵担保責任保険ということで①でございますが、まず瑕疵担保責任自体が強制的に義務づけられているわけではございませんので、被保険者、この場合は保証者、例えば売主の方が保証書を発行してもらって、瑕疵担保特約を設定することによって瑕疵担保責任を負うという形にいたします。その瑕疵担保責任を前提として、②でございますが、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について5年間の瑕疵担保責任を負うという内容になります。

それを前提としまして2. 保険内容ですが、先ほどの例に類似しているものでございますが、5年程度の保険期間、期間更新も考えておりまして、対象部位は先ほどのおりでございます。保険金上限としまして、新築の場合は現在保険金上限が2,000万円となっておりますが、既存住宅については1,000万円程度。それから保険料につきましては、現在損保会社及び保険法人などと協議しているところでございますが、検査料を含めて10万円～20万円程度になるのではないかと考えております。※印にございますけれども、共同住宅については、棟全体が入った場合には当然検査費用を戸数で割ることができるも

のですからこの10万円から20万円程度におさまるんですが、1戸だけというものについては、検査料が相対的に高くなる傾向がございますので、そのあたりを今検討中がございます。

それからポイント3でございますが、加入住宅の要件としては、築年数要件を大幅緩和したいと考えておまして、①にございますように新耐震基準以前の住宅については要検討でございますが、新耐震基準以降のものについてはすべからく対象にしたいと考えております。ちなみに新耐震基準は昭和56年6月、1981年からでございますので、大体築28年から30年ぐらいのものまでは対象にしたいと考えてございます。それから(2)でございますが、共同住宅を対象に追加したいと考えております。

4. 検査基準でございますが、これは後ほど8ページでもご紹介しますが、一部非破壊検査を導入させていただきたいと思っております。これは既に新築について受け付けております瑕疵担保責任保険につきましては完成後の加入検査基準というのがございます、それを一部活用する形になるかと思っております。(2)にございますように、仮に検査が不合格というのは当然考えられます。既存住宅でございますので、一定以上の品質がございませんと検査に合格しませんので、その場合には修繕したり是正をした後に再申し込みを可能としたいと考えております。

それから6ページをごらんください。今申し上げたものは業者の方がみずから売るという場合を前提としています。といいますのは、ここの個人売主の場合でございますが、課題といたしまして個人売主の特殊性というのが①、②にございますが、個人が売る場合に事業者の方々と同様の瑕疵担保責任を負わせるということは実際上難しいのではないかと。②にございますが、一方買主としても個人の方々の責任を追及するという事はなかなか困難ではないかと。一方で保険の種類としまして、賠償責任保険のほかに、いわゆる物保険という性格のものがございますけれども、物保険を前提にすれば要は個人の売主が責任を負わないで済むので、物保険は考えられないのかという意見がございまして、実は物保険としますと売主の責任は全く前提としないので、すべてのリスクを保険で賄うと、何か事故があるとすべての費用は全部保険金ということになりますと、その保険リスクが著しく高いものですので保険料がものすごく高くなって、実際には保険商品として成り立たない可能性が高いという現実がございます。

そこで2. 新制度概要でございますが、下の図にございますように宅建業者にかわって第三者性を持つ検査機関が保証すると、この検査機関が実際に既存住宅を検査して、同時

に検査を合格したものについては検査機関が買主に対して保証する、瑕疵担保特約の保証を行う、そしてこの検査機関が保険に入るといった形をとることにより、その後引き渡しを受けた買主が何か修補請求をする場合には、検査機関に対して賠償請求をする。賠償請求を受けた検査機関が保険金の支払いを保険会社に対して請求するというシステムを検討しているところでございます。当然この場合、検査機関が倒産した場合には、買主は保険法人に対して直接請求が可能とするものでございます。

次の7ページでございますが、問題は3. 検査機関の要件でございますが、イメージと書いてございます。(1)は省略させていただきます(2)でございますが、具体的な機関候補としまして、例えば住宅性能表示制度における検査をして登録住宅性能評価機関であったり、②でございますが住宅瑕疵担保責任保険法人の検査機関、実際には検査を検査機関として受託しているところがたくさんございます、そういった検査機関などが考えられるのではないかと。(3)でございますが、先ほどの図にございましたように、保険法人自体も検査する能力を持っているのだから、この検査機関として保証書を発行するところを、別の検査機関ではなくして保険法人みずからがやったほうが便利ではないかというご指摘もあろうかと思えますけれども、その場合にはリスクをすべて実際には保険法人が負うということになりますので、実質的には物保険と同様になるという問題点、課題がございます。

次の8ページ目をお開きください。既存住宅の保険加入時の検査内容について表にさせていただきます。2. 検査方法比較でございますが、一番左の新築時の保険(実施中)と書いてありますが、これがいわゆる今回強制保険となります瑕疵担保保険の検査内容でございます。この場合には、建設中に検査できるものでございますので、基礎の構造などを見ることができます。

真ん中ですが、後入り保険と書いてございます。実は瑕疵担保保険につきましては、原則現場検査をする必要がございます。いわゆる事故率を一定以下に抑えるということで、保険法人みずからが施工中の現場検査を行うことになっていますが、今回の瑕疵担保保険法人が商品を提供する前に着工してしまっているマンションがございました。具体的には昨年10月30日までに着工した共同住宅については、完成した後であっても保険に入ることができるという商品がございます、これを後入り保険と我々は呼んでいます。要は完成後でも入れるという保険が商品として実際に認可されて、受け付けをしております。したがって、これは完成後の検査でございますので、既存住宅の検査と共通性がござい



ます。ここにありますように、地盤の下にございます一部非破壊検査を導入しているというところが特徴でございます。構造躯体につきましても、非破壊検査を一部入れることによって保険のリスクを軽減し、保険商品として実現可能となっているものです。

一番右側でございますが、それを参考にしまして、既存住宅検査のイメージでございますが、地盤目視に加えまして一部非破壊検査を使うことによって施工中の検査を補充する、施工中の検査ができないかわりに、完成後の検査によって一定以下の事故率に抑えるという事を考えているものでございます。

次の9ページをお開きください。

論点3でございます。リフォームに係る新たな制度についてでございます。まず1. リフォームについての現行制度でございますが、瑕疵担保責任と保険について念のためにご説明させていただきますと、(1) 瑕疵担保責任につきましては、リフォームについては民法に任せられておりまして、契約によって短縮可能でございます。ちなみに、民法につきましてリフォームは請負契約となりますので、引き渡しから1年という考え方と、建物なので木造の場合には5年、その他RCについては10年ではないかという説がありまして、リフォームについて瑕疵担保責任について、明確にこれだという定説がないというのが実情でございます。ただ、実務上は通常1年以内ということで運用されているものが大部分でございます。なお、あくまで任意規定でございますので、契約によって短縮もしくは免責は可能でございます。

(2) でございますが、瑕疵担保責任保険加入義務は当然ございません。

それから(3) でございますが、任意の保険制度でリフォームについての保険が積極的に行われているものは、現時点ではあまり見当たりません。

それから2. でございますが、評価・表示制度。保険とは変わりました評価・表示制度でございますが、リフォーム工事を直接対象とする法制度上の評価・表示制度はございません。いわゆる住宅性能表示制度につきまして、既存住宅についても対象になってございますが、それはあくまでリフォームをする前の躯体部分についての性能、いわゆるスケルトンについての性能、もしくは工事が終わった後のスケルトンについての性能は評価可能でございますが、工事自体を何か評価・表示するという制度ではございません。

それではII でございますが、新たな制度のイメージでございますが、1. 新たな保険制度ということでございますが、やはり位置づけとしまして、瑕疵担保責任保険法人の業務として実施することが法律上は可能です。リフォーム工事業者が加入する任意の賠償責任

保険として構成することは可能と考えています。下の図にございますように、基本的に先ほどの既存住宅と同じような考え方でございまして、リフォーム工事業者の方に保証していただく、瑕疵担保特約で発注者の方に保証していただきまして、リフォーム工事業者の方々が保険にお入りいただくというシステムで、基本的に同じでございます。

次の10ページでございますが、2. リフォーム工事の評価・表示制度、後ほど参考資料1をご参照いただければと思いますが、工事前後の性能評価、それから工事の仕様・施工内容の適正さ、工事費用の妥当性というものが、今までさまざま消費者アンケートから、こういった3つの点について消費者からわかるような制度が欲しいということが消費者の要望でございまして、それにこたえようとする、こういった3つの点について評価・表示する制度が求められていると考えられております。

それから3でございますが、一方でこういったリフォーム工事とは異質なものとしまして、いわゆる悪質リフォームというものを考えたときに、こういったきっちりとした工事の評価・表示制度のほかには悪質なリフォーム、詐欺まがいなリフォームの事案がよくございますが、こういったものについては住宅紛争処理支援センターという相談業務、リフォームや住宅の欠陥について相談をしているセンターがございまして、そういったところで年間1万件弱の相談を受け付けてございまして、そういうものに関連して悪質リフォームの事案を公表する制度をつくってはどうかということもございまして。

ただ、4番目、課題でございますが、皆様ご案内のようにリフォーム工事にはさまざまな規模や内容にございまして、新築住宅の場合もしくは既存住宅の躯体のように一律というのがなかなか難しく、そういった内容にうまく分類ができるかどうかというのが大きな課題でございます。この(1)から(3)にございますように、例えば(1)マンションの計画修繕、管理組合の方々がございまして10年に1回の大規模修繕というような場合もあれば、(2)耐震改修などの大規模なリフォーム、いわゆるスケルトン部分をいじるようなリフォーム工事、(3)でございますが設備更新、キッチン、バスなどをいじります、いわゆるインフィル部分をいじるようなリフォームと大きく3つでございますが、さまざまな種類がございますこれをうまく類型化できるかどうかというのが大きなポイントになってこようかと思っております。

それから次の11ページ、論点4でございます。今、既存住宅の売買とリフォームについてご説明申し上げましたが、リフォームと既存住宅売買の組み合わせというものが当然出てきます。それがこの1. 新たな保険制度についてですが、下の図をごらんください。

下の図の中で、宅建業者が売主の図をごらんいただきたいのですが、今申し上げたリフォーム工事に関する保険、それから既存住宅の売買に関する保険を融合するような形でございまして、特徴は1点でございまして、その図の保険法人の上のあたりに赤く「保険金支払い」と書いてございます右に、点線で矢印で「保険の切替え」となっております。ここで申し上げているのはリフォーム後に売買する場合がございます。このページは宅建業者の方がリフォーム工事を頼んで、それでリフォームしてみずから売買する場合がございますが、その場合にリフォーム工事業者が保険に入っていたとしても、実際にそれをリフォームを含めて既存住宅として売るわけでございますので、それを被保険者をリフォーム工事業者として残しておく必要性は少ないものですので、被保険者を宅建業者に一元化しまして、それを全体としていわばリフォーム特約付きの既存住宅売買保険というイメージでございます。既存住宅の売買保険にリフォーム工事の特約をつけているというイメージで、被保険者を宅建業者の方に一元化するというものでございます。これが特徴でございます。

個人が売主の場合は先ほど申し上げた検査機関を活用するというもので、同じような内容でございます。

次の12ページをお開きください。一方、今度売買した後に、買った方がリフォームをする場合というのも考えられます。買った後に自分の自由にリフォームをしていこうという、いわゆる(2)の上のほうにございます複数のリフォームプラン付き中古住宅というようなものが、実際にいろいろ実務としてなされております。その場合について図示してございますが、やはり同じように上の図をごらんください。宅建業者が売主の場合でございますが、この場合は宅建業者は仮に保険に入ったとしますと、先ほど申し上げましたように保険法人の検査を受けて宅建業者が保険に入っております。一方リフォーム工事の場合には、個人の方、買主の方がリフォーム工事業者に頼んで、やはりここについても保険に入るとしますと、同じ保険法人が検査をいたします。そうした場合には、やはりこの保険法人のところのちょっと左の上あたりに、宅建業者の下のところに矢印で赤く「保険金支払い」となっておりますが、点線で右のほうに矢印で書いてございますが被保険者の追加というのが特徴でございます。といいますのは、買主にとってみますと、宅建業者から買った部分とリフォーム工事によって追加された部分がございます。ただ、保険としては1つとしてまとめまして、躯体部分、宅建業者の方が売った部分については宅建業者の方に当然保証していただくと、リフォーム工事が原因でなった部分についてはリフォーム

ーム工事業者が保証していくと。ただ保険法人から見ますと、どちらにしても保険に入っているわけですから、宅建業者とリフォーム工事業者が保険申込者として、被保険者として並列する形にすることによって、買主からしてみますと、どちらにしても保険はおいるんだということでございます。ということで、被保険者を追加して並列的に行うというものでございます。

右のほうに「宅建業者倒産時保険金支払い」となっておりますが、大変申しわけありませんが、宅建業者に加えましてリフォーム事業者、リフォーム工事業者が倒産したときも当然保険金支払いということになります。この保険もやはり売買の保険につきまして、リフォーム特約付きの保険ということになろうかと思えますけれども、買主にしてみますとこの特徴は、よく争いになりますのはそれがリフォーム工事が原因なのか、もともとの売ったときの躯体の問題なのかという問題が生じますが、この場合は保険としてまとめますといずれにしても保険の対象となると、あとは保険法人とリフォーム工事業者、宅建業者間で場合によって調整していただくということによって、買主としては安心して買った後にリフォーム工事をすることができるという特徴がございます。

それから13ページをお開きください、論点5でございます。今までごらんいただきますと、今回の特徴でございますが、我々事務局の意図しているところとして、保険制度とインスペクションとの関係をまとめています。1. 問題意識としまして(1)でございますが、インスペクションとしての機能。今までも再三にわたって申し上げますように、保険における検査制度には、検査を保険者がみずから行うというわけでございますのでインスペクション機能を有していると、ある意味当然でございます。それから(2)メリットと書いてございますが、今まで例えば不動産部会などでも、インスペクションについてメリットを付与することが大事ではないかという指摘がなされておりますが、保険の場合は、保険金の支払いがなされてリスク回避ができるというメリットがございまして、インスペクションについてメリットが付与されているという見方ができるのではないかと。要は保険の中にインスペクション機能がもともと内在されており、なおかつそのメリットとして保険金支払いというメリットが付与されているという見方ができるのではないかと考えてございます。

2にございますが保険における検査の機能、これは特に既存住宅について特徴的に当てはまっていくわけですが、(1)にございますように保険の場合は検査の第三者性がございます。それから(2)ですが、検査をする際には保険に入るための検査基準がございます

ので、①にございますように保険に入れるということをもって一定の性能を満たしている  
と、例えば既存住宅についても、保険の検査に合格したということで一定以上の性能があ  
るということが証明されたと認められるのではないかと。②にございますが、その裏から  
見ますと、検査基準以上の性能を有さない既存住宅の保険加入はできない。逆に言いま  
すと、繰り返してございますが、合格できるということは性能を有しているということご  
ざいます。ただし、入るときに、1度目は入れなくても改修等で性能が上がれば加入が可  
能になるということで、品質の向上ということにも役に立つのではないかと考えています。

それから（3）にございますが、検査基準における性能レベルの設定とございますが、  
保険の中におきましても、①にございますように性能に応じた保険料の設定が可能です。  
当然事故発生率が蓄積・判定できるということが前提ですが、そうしたことによって、例  
えば保険料が安ければ性能レベルが高い、性能のレベルが低ければ保険料が高くなるとい  
うのが保険の制度でございますけれども、その性能レベルを保険制度の中で診断してい  
ると見ることができるのではないかと。

それから②にございますが、そのときの保険の検査に合わせて、例えばその検査機関が  
もともとインスペクションもしくは検査機関としての機能を有していれば、保険の検査と  
あわせて住宅の性能評価を表示するオプションを追加することもできるのではないかと。実  
際にもう既に動いております新築住宅における瑕疵担保保険におきましては、ほとんどの  
保険法人が住宅性能評価機関も兼ねているので、住宅性能表示制度と保険制度が兼用とい  
うことで両方のサービスを使える、要は保険の申し込みをすれば、オプションで性能表示  
制度もあわせて割安で使えるという制度になっています。それを既存住宅などでも活用す  
ることができるのではないかとということでございます。

それから3ですが、今度はリフォーム新制度と保険制度とございますが、先ほどリフォ  
ーム新制度に対して消費者の求めている点というのを3点ほど申し上げました。（1）ご  
ざいます、それを保険法人の検査によってチェックしているということを言えるのでは  
ないかと。例えば①ですが、工事の仕様や施工の内容の適正さ、それから②は間接ですが、  
保険料は通常工事費用に比例するような形で上がっていきます。したがって、仮に工  
事費用を上げようとするすると、保険料が上がっていくというような一定の抑制効果は働く  
のではないかと。それから（2）にございますが、直接的ではございませんが、①にご  
ざいますように仕様レベル、性能レベルに応じて保険料を設定しますと、それによって保  
険料が安いということであれば、その性能評価機能というものを有しているのではないかと。

また②でございますように、実は保険の制度につきましては、優良事業者などにつきましては保険料が割引されます。例えば事故をたくさん起こすような業者の場合は保険料が上がっていく、これは自動車保険などにも使われている制度ですが、そういった保険料割引制度を活用した優良事業者登録制度を保険制度の中で活用することができるのではないかと。ただし（３）でございますが、保険制度の一内容として完全に位置づけるという方法と、検査制度と保険制度は別にしておいて、連携できる部分だけを連動させるという方向の２つの考え方があるのではないかと考えております。

次のページ、最後１４ページでございますが論点６、その他検討中の課題でございますが、１から４を書いてございます。住宅履歴情報の蓄積・活用についてですが、（１）でございますように、実は保険の中におきましても、過去の住宅に関する工事内容の情報等は極めて有益でございます。特に検査をするときなどは非常に大事、有用でございます。また消費者にとっても重要な情報となるものですので、（２）具体的な検討にございますように、別途住宅履歴情報整備検討委員会において検討を行っておりますけれども、具体的に現在履歴情報を活用したリフォームや既存住宅流通の活用等について検討していただいておりますが、今後瑕疵担保保険法人や各検査機関の活用による履歴情報の蓄積についても有効と考えて、検討をお願いしているところでございます。

それから２でございますが、ちょっとこれは視点が変わってまいります、工事出来高のチェック制度でございます。（１）問題点がございまして、これはいわゆる昨今テレビなどでも放映されていますが、例えば〇〇であったり〇〇ということで、契約時点で前払い金を相当多く消費者の方が払ってしまい、その直後に住宅事業者が破綻した場合には前払い金が戻ってこない、場合によっては７割ぐらい戻ってこないというようなことが最近相次いでおります。したがって、出来高に応じて支払いがされるということであれば消費者保護に資すと。一方で今度払いをやめてしまうと、じゃあ出来高より相当おくらせて資金を払うということで消費者が自己防衛に走ってしまいますと、やはりそのお金をいただいて資金調達をして資材を買っているというのが事業者側でございますので、出来高に応じた支払いがされないと、一方で事業者側の資金調達に支障が生じてしまうという悪循環に陥ります。したがって（２）でございますが、例えば住宅建設工事でございますとかリフォーム工事を含めまして、工事出来高のチェックをして、その出来高に応じて適正な支払いがされるということになれば、消費者にとっても業者にとってもプラスになるのではないかと。そこで出来高チェックを、例えば先ほど申し上げた既存の検査機関や保険機関

の検査においてあわせてやってしまうというようなことも考えられるのではないかということが、2番目の工事出来高のチェック制度についてでございます。

それから3番目でございますが、やはりこういう既存住宅流通やリフォームを促進するための国庫補助等の支援というのは、当然必要となってくると思います。あわせて検討する必要があるございます。

それから最後4でございますが、こういった新たな保険制度やリフォーム制度の検討とあわせまして、こういう制度を使って保険に入った、もしくは検査をした、リフォームをちゃんとしたという場合には、既存住宅の価格算定においてもちゃんと反映されるようになると、さらにこういった既存住宅の流通のためのシステムやリフォームが促進されていくのではないかと考えております。

以上でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問がありましたらよろしくお願いたします。

【事務局】 部会長、よろしいでしょうか。

【部会長】 はい。

【事務局】 事前に〇〇委員のほうからご意見をいただいておりますので、ここでご紹介させていただきたいと思っております。

一番後ろについている〇〇委員提出資料でございます。急なおけがでどうしても出席できないということで、ご意見をいただいております。そのまま読み上げさせていただきます。

社会資本整備審議会住宅宅地分科会第2回既存住宅・リフォーム部会、既存住宅流通の促進方策について。

社会資本整備審議会住宅宅地分科会既存住宅・リフォーム部会において、既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備・促進について、各種方策の検討が進められている。

本会では、前回の部会において住宅の流通に携わる宅地建物取引業者の団体として、既存住宅流通の促進に寄与すべく具体的な改善方策等を提案したところである。

前回の提案の確認も踏まえ、既存住宅の流通促進のための保証・保険制度の拡充等について下記の点について実務的な見地から配慮を要するものと考えている。

1番、住宅瑕疵担保履行確保法施行後の保険制度の継承について。住宅瑕疵担保履行確保法が本年10月1日より完全施行され、これ以降の新築住宅を引き渡す際には基本構造

部分等の瑕疵担保責任10年間の資力を確保すべく保険制度・供託制度が義務づけられることとなる。

大部分の宅地建物取引業者においては、この資力確保措置として保険制度を使用することが想定され、特に、戸建て住宅では保険制度の利用が大部分であると思われる。

この保険が付保された住宅が今後、既存住宅として流通する段階において保険が継承されないという問題があり、消費者保護の観点から、また、既存住宅の流通促進の観点からも本保険制度の運用面等による具体的な方策が期待されているところである。

今回の提案である転売条項特約による具体策を早急に実現すべきと考えている。

なお、本制度運用による場合であっても第二の売主（第一買主）は、一般の消費者であることに考慮すべきであり、すなわち、一般消費者が売主の場合、瑕疵担保責任規定は任意の適用であり、多くの場合、瑕疵担保責任を免責しているのが実態であることからこのような契約形態であっても消費者が保護される制度設計が必要であると認識している。

保険制度は保険法人の現場検査等により実現するものであり、消費者保護の観点から保険法人における柔軟な対応が肝要であると考えており、安心・安全な既存住宅の購入の実現と流通の活性化に寄与するものと考えている。

さらに、住宅品質確保法では、基本構造部分等の瑕疵担保責任期間を最長20年まで延長することが可能である。

既存住宅流通の約6割強が20年以下の住宅であることを考慮すれば、転売等における保険期間の伸張等についても既存住宅の流通促進の観点から一考の余地があると考えている。

## 2. 既存住宅保証制度等の拡充について（宅建業者が売主となるケース）。

既存住宅流通の促進を図るためには、購入者に対して安心・安全な住宅の提供と適正な情報の提供が必要不可欠であると考えている。

本会では、これらの確実な提供を実現すべく宅建業者による既存住宅の買い取りによる宅建業者売主となるスキーム（既存住宅保証制度の付加、インスペクション程度、リフォーム制度の活用など）により既存住宅を再生させ流通市場に提供する提案をしたところである。

本スキームによる既存住宅の流通を促進していくためには、既存住宅保証制度の適用要件の緩和や公的補助による負担の軽減、インスペクション制度の導入やリフォームについての安心提供制度の構築、さらには、これらの既存住宅流通に対する適正な資産評価シス



テムの構築及び流通関係の二重課税問題への対策など税制面における支援策が必要不可欠であると考えている。

なお、宅建業者が売主となり既存住宅を売買する際には、宅地建物取引業法に則り、その瑕疵担保責任期間は2年間としていることが一般的であり、実務的な見地からも既存住宅保証制度の利用促進には、この実態を十分配慮した上で慎重な検討が望まれるものである。

### 3. 既存住宅保証制度等の拡充について（個人間の売買契約におけるケース）。

既存住宅の流通市場は、個人間による売買が多数を占めているのが実情であり、宅地建物取引業者は仲介として取引の適正化等のため介入をしている。

宅地建物取引業者は、仲介という立場上、個人間の取引をスムーズに実現するためのいわばサポート的な存在であり、あくまでも契約の当事者は個人の売主・買主である。

既存住宅の保証制度は従前から存在するが、保証に伴う費用を売主・買主のいずれが負担するか等、当事者の合意形成が困難な場合があり、結果、これまであまり利用されていないのが実情である。

このような状況下において、既存住宅の保証制度など各種の制度の利用の促進を図るためには、費用負担の軽減化とともに売主・買主の双方が恩恵を受けられるような制度であることが重要であり、また、仲介をする宅建業者が積極的に提案することが可能となるような制度の構築が必要であると考えている。

また、保証制度や適正な情報が提供されることにより買主側にとっても安心・安全な既存住宅の購入の実現が可能となることから、売主側が各種制度を利用することによる大きなメリットが必要であると考えられ、特に、住宅の価格形成への反映が可能となるような資産評価システム制度の構築が必要不可欠であると認識している。

なお、こうした保証・保険制度やインスペクションの導入により建物の資産価値が適正に評価され、既存住宅の流通やリフォームの促進に寄与するものとの認識しており、考え方につきまして参考資料として添付いたします。

既存住宅が適正に評価され、結果、資産としての住宅ストックの質の向上と有効活用に寄与するものと考えている。

以上でございます。

**【部会長】** はい、ありがとうございます。

この最後の図は特によろしいですか。

【事務局】 図は〇〇委員のほうから今日お出しいただいた図でございまして、保証制度やインスペクション、リフォームによって適正な建物価値が維持されるというような趣旨であると賜っております。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

これも踏まえまして、何かございますでしょうか。

はい、どうぞ。

【部会長代理】 質問が2点ほどあります。まず、3ページの転売特約のところなんです、第1買主に残すということとか、非常にわかりにくくて私はあまりよくわからないので、なぜ残す必要があるのかって、それは制度的に法律で残す必要があるのだとすれば、それによって何か問題が生じないのか、あるいは逆に第1買主にとって過度の負担を強いるようになることにはならないのかということと、あと請求権が2人にあるということで、どちらが請求しても構わないというのは、実務上何か問題は生じないのかなとお伺いして、ここがちょっと何かよくわからない、一番よくわからないところでした。

あともう1点ですが、6ページの個人売主の場合ということで、先ほど〇〇委員のご意見にもありましたけれども、中古の戸建ては個人間の売買がすごい多いと思うんですが、ここで検査機関が非常に重要な役割を果たして保険契約を締結するとありますが、保険料は直接的には保険契約を結ぶ検査機関が保険法人に支払うけれども、実質的に負担するのは、私の理解ではなんですが、多分検査を依頼する売主または買主というふうに転嫁されていくのかなと思ったんですが、それでよろしいのかどうかという、この2点をお願いいたします。

【部会長】 はい、どうぞ。

【事務局】 まず第1のご質問で3ページでございまして、説明を省略してしまいました申しわけありません。2ページの下から3ページにつきまして、転売による保険断絶の理由というところの3ページの一番上のほうでございまして、特に③転売後における第1買主の保護の必要性でございまして、仮に第1買主が当該住宅を転売した場合であっても、売主責任を負う場合に備えて求償権として第1売主への権利を残しておく必要があると。これはどういうことかといいますと、もちろん法律上住宅品確法に基づきまして、強行規定でこの部分の権利は保護されているわけでございまして、今回残している理由としまして、あくまで第1買主は今度売主となりますので、売った責任というのは、仮に契約上、特約ということで瑕疵担保責任を免責ということで現状維持で売ったとしても、不法行為

等の責任は残ります。もしくは、瑕疵担保責任ということでもし一定期間、6カ月なり3カ月なり負っていても求償される可能性がございます。そうしますと、実はもともとこの転々売買された場合に、この第1買主が一番当初の売主もしくは保険会社に対して請求権を有することによって、転々譲渡されていった先から、民法上でいいますと債権者代位権を最終的に行使して、第1買主の権利を最後のよりどころとして、転々譲渡されていった方々が権利を確保するというのも必要ではないかと。第1買主の権利を完全に奪ってしまうということにつきましては、求償権の確保ということからしてちょっと難しいのかなと。あと、実際問題その場合には法律改正が必要になりますが、第1買主の権利を残したまま転売した方々の保護も図るということでございまして、この辺は弁護士の先生、〇〇委員がいらっしゃいますのでご議論いただけたらと思います。基本的には第1買主が求償権を行使された場合に、それを確保するためということで残す必要があるのではないかと考えております。それが1点目でございます。

それから、第2点目の個人の売主の場合でございますが、6ページでございます。これはそのとおり非常に鋭いご指摘でございまして、我々が考えていますのは、検査機関自体が売主にかわって保証特約、保証書を発行するというものでございます。要は売主が個人の場合に、個人の方に瑕疵担保責任を負わすのは実際上無理だろうと。そうしますと、検査機関がみずから検査をしたので、ある意味検査について責任を負うということをもって売主の賠償責任を肩代わりすると。問題はこういった検査機関が果たしてあられるのか、もしくはペイするのかというところが非常に大きい問題でございますが、ただ、こういった検査機関を関与させませんと、実際こんな重い責任を個人の方が得るとは到底思えないと。それから、一方で宅建業者の方に実際仲介業者の方がいるわけですから、この方々に責任を負わせてもどうかという検討も内部で議論していましたが、それであれば、その宅建業者にしてみますと、そんな自分が売ったときと同じようなリスクを負ってまで仲介をする気はない、それであれば自分で買って再販するということになりますので、あまり仲介に入った宅建業者の方に保証書を発行してもらい、もしくは瑕疵担保を肩代わりしてもらいというのはあまり現実的ではないと。そうしますと、この検査機関にある意味すべての責任をかぶせるということを考えているものでございます。

【部会長】 はい。

【部会長代理】 すいません、6ページのこれは任意なんですか、義務なんですか。

【事務局】 すいません、今回の保険制度はすべからず任意の制度として考えてござい

ます。

【部会長】 何か〇〇委員、よろしいですか。その次、すいません。

【委員】 基本的に中古住宅の流通市場をつくっていくそのインフラの1つということで、基本的な方向性としては非常によい提案ではないかという気がいたします。

そのことを前提にして、非常に細かい問題ですけれども、検討すべき点をいくつかご質問させていただきたいんですが、1つはリフォーム業者の責任ということなんですが、今日のペーパーでいきますと9ページですけれども、リフォーム業者に保険に加入してもらってということが1つ新しい提案かと思うんですけれども、リフォーム業者が保険に加入する前提として、そもそもどういう責任を自分たちは負わされるんだということについての議論を整理しておく必要があると思うんですね。例として中古住宅の売買を考えますと、例えば建設時期が昭和50年だと、その当時は品確法がございませんし、そもそも売主とかあるいは建築した人の責任はもう存在していないと。それを例えば1,000万円、1,500万円かけて大幅リフォームして、それで非常にいいものにしたと。もともと50年代につくったものが鉄筋コンクリートづくりで非常に躯体はしっかりしていると、それをお金をかけてリフォームしていいものにしたと、それでかなりお金をかけてリフォームしたと。ところがしばらくして、例えば1年とかして床が傾いたとか、柱が傾いたとかというような事故が起こったというときに、一体それはだれの責任なんだろうかということについては、そもそも責任がリフォーム業者にどの程度あるのかということについては、非常に難しい問題があると思うわけですね。

しかし、制度としては例えそういうことが起こっても大丈夫なようにと、つまり買主としても安心して買えるし、保険でカバーしてもらえるし、リフォーム業者としても余計な責任は負わされないしと、両方の接点を満たす必要があると思うんですが、例えばそういうときに、そもそもリフォーム業者はそういう特別な賠償責任を負わされないぞと、にも関わらずなぜ保険に入らなければならないのだというような議論がもし残るとしますと、その点を議論としてきれいにクリアしてから保険制度を設計しないと、保険に入るというインセンティブ自体がわいてこないという問題がありますので、その議論はおそらくもう少し詰める必要があるように思われます。

それからもう一つ、これは先ほどインスペクションの制度、機能ということでも触れられましたように、1つの住宅の機能がそれによって評価されるということですので、例えば市場が注目するような検査項目になっているかどうかということについても、つまり賠

償義務を負うかどうかという観点と、それから市場が中古住宅の商品として評価するかという観点のいわゆるずれがあると思いますので、その点市場を前提にしますと、1つの商品としての検査、それから情報、それから性能表示というところのチェックが、再度お願いできればと思った次第です。

それから3番目にそのこととの関連で、住宅の評価に関して、保険の場合の検査もありますけれども、例えば住宅を担保にして融資する場合の金融機関の評価の場合にも住宅の評価は入ってきますので、ところがそれについては現在かなり基準とか姿勢自体が必ずしもモーゲージローン前提にした検査にはなっておりませんので、できればそこをリンクさせるような情報の活用というのが望ましいのではないかと。住宅性能表示のほうまでいけば、それはある程度客観的な情報になりますので、それを融資機関が使うということが可能かもしれませんが、例えばそういうところに行かないような場合にも、それをどうやって情報として公開し活用を可能にするか、あるいはできればもっと住宅性能表示を標準化していくような方向に進むというのも1つの方法かもしれませんが、そういうような観点からさらに詰めていきますと、非常に展望が開ける制度ではないかと思った次第です。

以上です。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

特によろしいですか。

【事務局】 はい。

【部会長】 じゃ、〇〇委員、お願いします。

【委員】 委員の〇〇ですが、資料の14ページの3番の「補助制度等の支援について」について若干関係するのではないかということで、ちょっとご質問させてください。

ご存じの通り、弁護士会は評価住宅と保険付き住宅の紛争処理機関として指定されておりました現在活動しているわけですが、この既存住宅の保険制度と、もう一つはリフォームに関する保険制度につきまして、保険事故というかその対象になるのは構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分ということに一応なっていますが、現時点で今の評価住宅なり保険付き住宅についての紛争処理機関が扱う紛争というのは、それ以外のものも取り扱っているわけです。その点これに書かれていないので、どういうふうにするのかわかりませんが、もしこれらが紛争処理機関として弁護士会がお手伝いというか関与する形になりますと、新築住宅はよろしいんですが、中古といえますか既存住宅とかり

フォームになりますと、かなり紛争の対象が、つまり保険事故以外のことを考えますと増えてくる可能性がありますし、かつそれが既存住宅とリフォームが重なったような場合両方に、先ほど〇〇委員のお話もありましたけれども、一体どこが責任を持つかということは非常に不明確になっている、そういう形でいわゆる紛争処理機関としてやっていけるかという、非常に疑問が生ずるところがありますので、そこのところはいわゆる保険事故の対象部分についてだけお手伝いすることはできるかもしれませんが、それ以外の、例えば中古住宅の途中で何らかのリフォームみたいなものが関与されている場合に、これは一体どこがどう責任を持つかというのは非常に難しい問題になりますので、もしそういうことをお考えならば、ぜひその辺を考慮していただきたいと思います。

以上です。

**【部会長】** はい、ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

じゃあどうぞ。

**【委員】** すいません、弁護士の〇〇です。

先ほど、一番最初問題になりました第1買主のみに保険請求権を残すという点についてなんですけれども、やはりちょっと私のほうは違和感を感じているところがございまして、求償のリスクにさらされるということではいうならば、転々売買したときに第2買主が売主となった場合でも、結局求償されていくということにおいては一緒ではないかということ、第1買主と第2買主以下を区別する特別の理由があるのかなということをもまず考えるわけですね、それで求償リスクは皆さん負われるんじゃないのかということが1つあるわけです。

それからもう一つに、私なんか例えば建築瑕疵紛争なんかでやる場合に、通常は住宅供給業者または建設業者、建築士などを相手に中古住宅・既存住宅を買ったものであっても、消費者である第1買主、第2売主を相手にせずに、やはりもともとの住宅供給者を相手にすることが多いんですけれども、そのときにやはりまず資力の問題もありますし、無過失責任で責任追及できるとはいえ、なかなか依頼者、第2買主の人も売主さんに対して責任追及することに抵抗を覚えられるということはやっぱりあるわけですね。そうしますと直接売主、住宅供給業者のほうに責任追及したいということをおられるわけなんですけれども、ご存じだと思うんですけれども、その不法行為責任が認められるかどうかということについて、平成19年7月6日に最高裁判例が出まして、不法行為責任は一般的に

認められるということで、強度の違法性は要らないということになったんですけれども、その差し戻し審で今年の2月6日に福岡高裁で、強度の違法性は要らないにしても、例えば瑕疵が現実的な危険を持っていくとちやいけないとかということで1点ハードルを高く上げられているんですね。結果的にそれは別府のマンションの事件だったんですけれども、原告敗訴で終わっているんですが、こういう場面を考えると、不法行為責任で追及するというについては限界がある、そうなるかどうかというと、瑕疵担保責任を債権譲渡して、譲り受けて第1買主が持っていた瑕疵担保責任を、第2買主が売主に追及するときに債権譲渡を受けたいと思うわけなんですね。債権譲渡を受けることによって全部の責任追及ができるじゃないかということになるわけなんですから、瑕疵担保責任自体は債権譲渡できるとしても、この制度でいきますと、瑕疵担保責任についての承認ということを含めなくちゃいけないということになっていて、これは承認しなければどうなるんだろうかということがネックになってくるんじゃないかなということをおっしゃるわけですね。結果的に承認が得られないということになったならば、第1買主のほうは瑕疵担保責任の譲渡だけしてしまって、結局保険は請求できなくなっちゃってリスクだけ背負わされるという状態になると、これは実は住宅の転売なんかの支障になってくるのではないかなということをおっしゃるので、瑕疵担保責任が債権譲渡の形で移転されている場合には、もう保険も無条件でくっつけていくことはできないのかなと思ったんですけれども、そこはなぜ承認を要件とされたんでしょうか。

【部会長】 はい、お願いします。

【事務局】 まず、ご案内の瑕疵担保責任は契約責任でございますので、直接契約がない第2買主、第3買主に対して、当初の売主がまず瑕疵担保責任を負うということは契約原則から反するというのは、〇〇委員ご案内のとおりだと思います。なおかつ、住宅品確法も瑕疵担保履行法も、実は新築住宅というところに逆に着目してしまったといいますか、したというところがございますので、新築住宅だから10年間の瑕疵担保責任、新築住宅だから資力確保義務と、なおかつ直接の契約責任があるんだから責任を負うということになっておりますと、法律上としてあくまで義務として負うのは第1買主までだろうということで、それをいじろうとしますと、実は住宅品確法のときにいろいろな各方面の方々と最後まで議論しました、転売したときであっても瑕疵担保責任は負うと、我々は当時転売条項と呼んでいますが、その議論、住宅品確法自体を変えるというようなことをしませんと、委員のおっしゃるようなことはなかなか難しいと。ただ現行法の中でもできる範囲で、

保険についてせつかく10年間有効なんだから、転売したときでもついていくようにしたいと、これは業者の方にとっても希望としてあると。そうした場合に、まず委員ご指摘の、どうして承認が必要なのかということでございますが、やはり売主側としましても、直接の買主は契約責任として負うんですけれども、それ以外の方が出てきたとき、反社会的勢力の方々が入ってきたときに、実際にはほとんど承認されるんですけれども、非常に恐れられているというのが実際でございます。ですから、そういった意味での承認というのが実際上でございますし、あくまで同意がないと瑕疵担保責任は生じておりません、当初の売主等の方と第2買主の方は、本来おっしゃるように不法行為的なもの以外は負わないわけでございますので、そこは無過失責任たる瑕疵担保責任と不法行為との違いかと思えます。

それから最後、逆に〇〇委員に教えていただきたいのは、先ほど瑕疵担保責任の債権譲渡とおっしゃいましたけれども、そもそも発生した後の債権譲渡はわかるんですけれども、瑕疵が判明する前に瑕疵担保責任の債権譲渡とかというのは成り立ち得るのかと、それはあるとすると契約上の地位の譲渡というのが、住宅品確法上強行規定になっているにもかかわらず契約上の地位の譲渡が可能かどうかというご議論だと思いますけれども、もし教えていただければと思います。

以上でございます。

【委員】 よろしいですか。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 私が想定していたのは、そもそもはもう瑕疵が発生して紛争になっている事態において、その特定の瑕疵について瑕疵担保責任に基づく請求権を債権譲渡するということを想定したんですね、そういう意味で紛争になってからでもいいんじゃないかと。そもそもでいうのなら、第1買主と第2買主との間で売買契約がなされるときに、瑕疵担保責任を包括的に譲渡するというような形で瑕疵担保責任を追及できる地位を移転するという方法はあろうかとは思いますが。その場合、債権譲渡ですので別に承諾は要らないんじゃないのかなということで思ったんですけれども、今おっしゃった趣旨というのはわかるので、反社会的な方というちょっと微妙な言い回しでしたけれども、とするならば、やはり仮に承認を要求するとしても、原則が承認であって、不承認、承諾しないことについて正当な事由がない限り承諾しなければならぬような、承諾の一定の強制が必要なんじゃないのかなというような気はしました。



とりあえず。

【委員】 今と関連……。

【部会長】 関連します？

【委員】 はい。

【部会長】 じゃあお願いします。

【委員】 今の〇〇委員の言われたこと、私もそのとおりだと思います。それで、仮に例えば債権譲渡はまだ発生していないときに可能かということについても、債権者と債務者が債権内容を特定していればそれについての合意自体はできますし、それで現在対抗要件を満たしておくということも、つまり将来債権譲渡として現在対抗要件を満たすということは、一応判例法理上は可能だと考えてよろしいですね。ということですので、つまり、あと大事なことは第1買主と第2買主の合意次第だということで、通常第1買主のほうが買ってもらうためにそういう合意に応じますというインセンティブは働くと思いますし、だとすれば、保険についても転売特約に同意しますというのとは、実質的にはあまり変わってこない形にはなるかと思えますけれども、制度としては両方可能と考えてよろしいかと思えますが。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】 お話を伺っていて幾つか疑問がわいてきましたので申し上げますけれども、今議論になった3ページの図ですが、ご説明を聞いて、また今の議論を聞いておきまして、ほんとうにこれがワーカブルであるというか、機能するかどうか検討の余地が多いように思いました。今の現行法の制約の中でこれが理論的に詰められたものであることは重々理解しているつもりでありますけれども、やはり例えば今心配されているケースに加えまして、逆にこれを悪用しようとする、ダミーで第1買主を設定して、どこかドロクさせてしまえばということが出来る仕組みでもあるんですね。ですので、あるところを心配していますと、今度はまた別の脱法行為を考える人たちには利用しようしやすいもので、やはりわかりやすいのは、次々売っていくに際して求償権も転売されていくような形が一番わかりやすいし、そうもしないとここで議論していることが論理的にはいかないのではないかなと思います。

というのは、さらに加えて技術的な実態からいいましても、売主が最初に不始末なものをつくって、その見えざる瑕疵がずっとあるケースもありますけれども、今度は買主が住

んでいる場合、その間にリフォームで手を加えてあらわれた瑕疵というのが一体どの買主でやったのかというのが、また現実には問題として起きてくるかとも思いますので、そういう意味でも、今の制約条件の中でするとこういう形になることは重々わかりますけれども、動くかどうか幾つか疑問を表明させていただきます。

それと6ページ目の図ですけれども、これは先ほどの議論で引き受ける検査機関があるかというお話がありましたけれども、これは大変画期的なことでありまして、さまざま行政的な手段を講じて、ぜひ引き受ける検査機関が出てきていただきたいと思います。これはある意味では日本版のNHBCという英国の機関に準ずるものになるかと思いますが、この検査機関がもしこういったリスクを背負っていただけるとすれば、彼らはずかからの保険金の支払いとプレミアムを下げるために一生懸命検査するようになりますので、これは大変社会的な機能としても重要なプレーヤーになっていくわけでありまして、そういった観点からもぜひこの検査機関が育つようにしていただきたいんですけれども、日本ではできる順番が逆になってしまいましたけれども、そういう意味では特に利益相反がなければ民間確認検査機関、あるいは性能評価機関等々の既存のそういった評価機関、あるいは検査機関がこういった検査機関を負っていくということで、1回現場に行けば、それが今申し上げたようなさまざまな業務を一気にこなして行っていくというような工夫をしていただくことによって、民間の事業者でも非常にこれが魅力的に、あるいは経営できるというような意味での工夫を、ぜひしていただきたいと思います。

それとあと9ページでございますけれども、これは答えがないのでありますけれども、リフォーム工事についての難しさですが、見えざる瑕疵というんでしょうか、よくリフォーム工事をいたしますと、リフォームをされている良心的な事業者の方が悩むのは、仕上げをはがしてみたら、15年前なり20年前に行った躯体にジャンカをはじめとした品質上、耐久性上問題があるところがあって、それを直したと。直したことが今度は工事費が上がったということで、逆に係争を生んでしまっている例もあるようでございますけれども、そういった際にここでの制度設計のやり方をそういった場合に間違えてしまうと、見えぬものは下手に手をつけないほうがいいというインセンティブがかかってしまうこともありますので、やはりもしあけてしまって、そこで責任は追及できないんだけれども見えざる瑕疵がそこで発見されてしまった場合は、当事者のリフォーム業者はそれをやはり直すというインセンティブがかかるように仕組みを、またふたを閉めてしまわないようにぜひ工夫をいただきたいと。

最後ですけれども、14ページに住宅履歴情報等がございます。今住宅履歴情報は、どちらかといえば住宅を生産し新規に供給することを想定して、どういう履歴情報を整備していくか、あるいはどう履歴情報がストックされていくか、蓄積できてきたかということで、別途ご案内がありますように整理しているところがございますけれども、やはりそれを活用する観点からいきますと、このインスペクションなりこの制度で必要とされるような情報というものが、ゆくゆくはこういった住宅履歴情報の中にストックされていくべきだろうと思いますので、どうも見渡しますとそういった検討される検討関係者は私ぐらいしかなくて、ある意味ではほかの委員と別の方々がこの住宅履歴をやっておりますので、ぜひこれをブリッジしていただくといいたまいますか、ここでの検討内容と住宅履歴のほうのコンテンツはいかにあるべきかという議論がうまく連携していくように、ぜひご配慮いただきたいということを申し上げたいと思います。

以上でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

ほかにかがでしよう。じゃあどうぞ。

【委員】 保険制度ですべてを賄うというのは本来の姿ではないのかもしれませんが、今回新築が保険付きになりまして、一挙にこういう形で中古もリフォームも全部保険ですということは、消費者にとっても大変にありがたいことでございます。今まで紛争処理を扱っている人間からすると、特に中古とリフォームについては、相手方の、特に業者の側の資力のなさというものに常に悩まされてきておりましたので、今回こういう制度ができ上がることについては消費者にとっても非常にいい制度だと思っておりますので、進めていただきたいと考えております。

細かい理屈の部分で先ほど来問題点になるのは、今後多分是正できるのかなと思う中で、私の経験から申し上げさせていただきますと、非常に方向性のいい制度でございますが、任意の制度であるという中でこれをどれだけ広範に広げていくかということで、先ほど来出ておりますように、この制度を使うことによるメリットというものをぜひともお考えいただければと考えております。個人的な経験でございますが、中古住宅の性能表示制度を一生懸命考えまして、いい制度ができ上がったと思ったんですが、何かあまり使われないという実態を考えますとちょっと残念な感じがいたしますので、任意の制度をどこまで広げられるかということ、ぜひとも一緒にご検討いただきたいと思います。

それから2点目が、これを制度としますと、既に新築で始まっております保険法人の業

務が大変に広くなっていくのかなというイメージを持っております。これはまだまだ施行するかどうかもあるのですが、もちろんある程度施行時期もにらんでおられるのかなと思うんですが、保険法人がこれだけの中古の売買、それからリフォームに対して業務で対応できるのかな、対応してほしいという意味で心配しておるわけですが、これはちょっと6ページに出てきます、私が聞き逃したのかもしれませんが、個人の部分について検査機関をかませたのは、ちょっと保険法人の業務との絡みもあるのかなと、検査機関というのをかませる形にして、2次的に保険法人がかかわっているわけですが、そういう意図もあるのかなと思います。このあたりはちょっと私の誤解かもしれませんが、後でちょっとお答えいただければと思います。

それから、紛争処理のほうで先ほど〇〇委員のほうからもありましたけれども、それはちょっと個人の意見は違うのかもしれませんが。これからさらに弁護士の数も多くなってきますので、できましたら紛争処理を扱わせていただければと考えておりますので、その点、両論でお考えいただければと思います。

以上でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 ちょっといいですか。

【部会長】 お願いします。

【委員】 わりと丁寧な説明を聞かせていただいたんですけども、私も今のところで中古住宅を扱っているんですけども、理念系として議論をするのと、それから実際にこれをたくさん利用していただくことには差があると思うんですね。今日の話は理念系が多かったと思うんですが、実際に瑕疵担保保険とか保証とかそういうのがなかなか使いにくいというところは、現実にはだれが負担するのかと、だれが責任をとるのかというところが、ややまだなれていないというように思うんですね。

中古住宅はこれからの大事な住宅政策の一環だと思って、私もそういうつもりで見ているんですけども、やっぱり信用リスクは非常に劣る方が多いんですね。信用リスクが劣るということは負担がなかなかできないと、負担が高くなれば、どうしてもこれを利用するというインセンティブは働かないということになる。一方で、インスペクターの保証の検査機関の立場、これも我々がやらせていただいていることからいうと、どこまで責任をとらなきゃいけないのかと。瑕疵担保というのは非常に広いですよ、構造から始まって

実際の部材のすべての責任をとるとなると時間をかけなきゃいけない、コストもかかると、人員もそれだけ後の責任を考えるとリスクをとらなきゃいけないと。したがって、どうしてもあまりその点を強調して考え過ぎるとコストが高くなって、責任が各社に重くなってきて、仮に任意の保険でも利用がしにくくなると。したがって、そのこのところを埋めるような工夫を、例えば瑕疵担保というのは非常に細かく検査をしなければいけないんですけれども、瑕疵担保の範囲をランクづけというのはちょっと言い方は悪いのかもしれませんが、このぐらいだったらこのぐらいのリスク料でお払いいただくとかそういう工夫も考えていただいたほうが、利用促進にはなるのではないかと思うんですね。あまり利用促進になられると仕事なくなるというご意見も出ましたけれども、それは別として、保険制度が定着するというのにはある意味で進歩でもあると思うんですが、日本人はなかなか保険制度にあまりなれていないところがありますので、欧米のように何でも保険を使うという仕組みがないところでやっていくのは、段階的にやっていくという政治プランをつくって提案していったほうがいいのではないかと思うんですね。委員の中には保険会社の方はおられませんから、保険会社がどうリスクをとられるのかということも気になることでありますし、課題はかなりまだたくさん残っているんじゃないかと思っておりますので、引き続き努力していただきたいことをお願いしたいと思います。

以上です。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

【委員】 すいません。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 すいません、今のお話とも絡むところなんですけれども、検査機関の責任という点でちょっと補足的にお伺いしたいんですが、6ページのところでは検査機関が売主とそれから保険会社との間に入りまして、検査機関が検査を行って保証を行うという制度づくりになっていますけれども、この趣旨について、これは例えば融資の場合のいわゆる機関保証的な役割を果たすものとイメージされているのかと。だとすると、例えばこれはリフォームの場合にもこういうものを使って、先ほどリフォーム業者がデフォルトとしてどの程度の責任を負うのか不明確なものがあって、それを前提に保険を組むのは難しいという話もありましたけれども、例えばこの間にリフォーム業者と売主、買主との間にこういう検査機関的な、仮にそれも機関保証的な機能を果たすものとするれば、それに対して一定の保証料みたいな形で一種の保険料を払って、それで保証してもらおうとすると、広く浅

くリスクの分配ができるという制度設計ができないだろうかと思ったんですけれども、その前提として、検査機関が検査して保証を行うということについても、ちょっと補足的に少し教えていただければと思った次第です。

【部会長】 はい、どうぞ。

【事務局】 今までの議論の中で何点かちょっと申し上げますが、まず1番初めの転売条項について転売の特約ですが、実はこれは今回瑕疵担保保険制度が強制化、義務化されますけれども、その前にいわゆる任意の保険制度ということで、先ほど申し上げた今瑕疵担保保険法人になっている法人が、以前年間20万戸ぐらい任意の保険制度をやっておりましたが、その中で実は転売した場合でも保険がついていくという制度になっておりました。実は今回瑕疵担保保険を強制化するに当たって非常に法律に忠実に、住宅品確法は新築のみ、履行確保法が新築のみだったものですから非常に忠実に保険設計をしてしまったものですので、任意の保険制度の際に有効であった転売したときにも保険がついていくというものが途切れるような制度設計にしてしまったものですから、それを任意のときに認めていたような内容に復活させるというのが実際でございますので、実務上は非常にニーズがございまして、また運用されていたものを論理的に整理したものが、実は転売したものの内容でございます。

それから、先ほど〇〇委員からもご指摘のように、例えば既存住宅についての保証期間につきましても5年間となりますと、これは当然対象は構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に限られますが、やはり売主の方々、宅建業界の方々にご意見を聞きますと、今2年間というものをいきなり5年間、やはり限定されたといっても今まで2年間だけいわゆるアフターサービスをすればよかったものがいきなり5年間、しかも中古についてという非常に重いので、5年間という商品もあってもいいけれども、2年間という商品もあってもいいんじゃないかと、それは確かにそのとおりだと思っております、まず2年間ということで2年間という商品と5年と、ただ実は保険のリスクからいくとあまり変わらないのでございますけれども、やはり使いやすいと、実際2年間であってもそこで検査を受けていただいて、もし2年間の間に業者の方に何かあったときでも購入者の方が保証を受けられるという意味では、2年間であっても十分意義があることから考えますと、5年程度ととりあえず書かせていただきましたが、それとあわせて2年というものも当然保険商品としてやっていきたいと。当然この内容については、従来から損害保険会社や保険法人とも協議しておりまして、これからという部分もございまして、我々として

はかなりの部分に手ごたえを感じながらやっているというのが実際でございます。

それから最後に〇〇委員のほうからありました検査機関でございますが、これもご案内のように初めから積極的に検査機関というよりも、6ページの部分でございますが、個人の方に責任を負わずわけにはいかない、かといって仲介業者に負わずわけにはいかないという場合に、だれかが前提となる瑕疵担保責任と申しますか保証責任を負っていただかなきゃいけないと、その場合に考え得るのは、既にいろいろ任意の保証制度などを見てもみずと、検査機関が負うということが、実は残された選択肢としてそれぐらいしか考えられなかったというのが出発点で、それを振り返ってみると、検査機関というものが検査に伴う賠償責任というのをそもそも負っているのではないかという理由を後からつけたという部分もでございます。ご指摘のように保険法人と検査機関を分けましたのは、保険法人は実際には検査能力を持っておりまして、例えば今日のパンフレットの中に保険法人を書いていますので後ほど見ていただければと思いますが、5法人で、5月1日現在で建築士の資格を持った検査員は全国で既に8,000人弱でございます。そうしますと、検査能力を持っていますが、この保険法人がみずから検査をしてその責任を負うとなりますと、先ほど申し上げましたように何か問題があったときに全責任は保険法人が負うと、すべて100%保険から払うということになりますと、まさしくそれは実は保険の世界でいいますと物保険ということになりますので、非常にリスクが高いと。繰り返しになりますけれども、一たんだなたかが保険法人以外の、例えば検査機関なり業者の方がリスクを負っていただく。と申しますのは業者の方が売るに当たっても、一時的に保証責任を負うわけですから一生懸命売るときにチェックをすると、そのチェックというのが保険の世界では非常に重いといえますか効果があると。検査機関の場合も検査をするわけですから、そこでチェックをして自分で責任を負うというリスクを持って一生懸命検査をします。そうしますと一時的に検査機関が責任を負うと、で、第2次的に保険法人がそのバックとして支えるということによって保険リスクがかなり低減されると、それで初めて保険として成り立つというものでございます。

【委員】 ちよっとすいません。

【部会長】 はい。

【委員】 それと関連のご質問をさせていただきますが、同じ中古でも昭和50年ごろの中古住宅もあれば、つい最近、それこそ保険法人の検査を受けて新築で保険をつけたものもあるわけなので、そのあたりは物によって期間とか、検査もある程度省略するとかそ

ういうバリエーションはあり得るわけなんではないでしょうか。

【事務局】 そこも非常に鋭いご指摘でございます、今回既存住宅についてご紹介させていただきましたが、実は新築住宅のこれから始まります瑕疵担保保険につきましては10年間でございます、そこについて今検討していますのは、10年間が満了した段階で次々に期間更新をしていくと、10年後にもう一度そこで検査をして10年更新していくというので、やはり新築時の十分な検査の資料が残っているという場合と、全く残っていない場合では相当差がございますので、これから新築住宅もしくは各保険の検査、住宅性能評価機能の検査を受けたものは、この純粋な既存住宅の保険というよりも、新築住宅の保険に準じた形での保険商品は十分用意できると考えております。

【部会長】 ほかに何か、はい、どうぞ。

【委員】 たびたびすいません、〇〇です。

2点ございまして、1個は、スタートは任意からというのは結構かと思うんですけども、最終的にはやはり強制でなかったらだめではなかろうかと考えるわけですね。といいますのは、やはり品確法ができたときの住宅性能表示制度を利用する住宅というのが、当初のうちは少し予想を下回るような話だったわけなんですけれども最近増えてきていますが、結果的に〇〇委員なんか为中心になっておっしゃっていた住宅紛争審査会に持ち込まれる件数はそこそこはあるんですけども、それほど深刻な事案はないわけですね。思っていたほどの件数も出てきていないというのは、やはり新築ということもあるんでしょうけれども、建てる段階で十分な検査がなされていて、そこで変なものをつくれない、そして例えできてきたとしてもそれほど悪いものになっていないので、わりとちっちゃな争い事であることが多い。例えばもう構造耐力上主要な部分に問題があるとかそういう大きな問題はそれほどないわけですね。とするならば任意の保険である限りにおいて、任意で掛けられるというのは、そこそこいいから掛けられるわけで、ほんとうに問題があるのは保険が掛けられない物件であるんじゃないかと思うわけですね。とすると、強制でなかったら意味がないんじゃないかと思うわけです。

そこから今の話に移るわけなんですけれども、今例えば新築住宅の瑕疵担保の強制がされてからであるならば一番厳しいでしょう、これを更新していくとなったらまずは問題は起こらない。それよりも少し前で、例えば品確法がスタートしてからぐらい、これでもわりと問題は少ないでしょう。一番問題なのは、おそらく今15%ぐらい残っていると言われている既存不適格、これが結局任意の制度では多分保険の掛けようがない、掛けようと



思っつけようとしても、検査が通らなかつたりとか直さなくちゃいけない部分がありにも大きくて、結局リスクといいますか非常に費用がかかり過ぎるとかもろもろの事情によって、保険を掛けないままに譲渡とか取引されるという事態が最後まで残ってくる。結局それが問題を生んで、中古売買におけるトラブルの原因になって、中古住宅における信頼性というものを損なうんじゃないかと。

例えば、具体的例で申し上げますと、私が数年前に取り扱った事案ですけれども、昭和56年ごろ築ということで微妙なころ合いの建物なんですけれども、それだと思って買ったところ、実はさありフォームしようと、きれいにしようと思ってあけてみたら、私京都なんですけれども、京都ですので町家だったんですよ。見た目には普通の建て売り住宅なんですけれども、町家で平屋だったものを勝手に増築して2階建てにして、2階にしている柱なんていうのは何か5センチ角の角材なんかで棟を支えているようなそんなひどい建物で、調査して下さった建築士さんが「二度と2階に上がりたくない」と言ったようなそういう建物だったわけなんです。こういう建物が見た目、ほんとうに昭和50年代から60年代ぐらいの建て売り住宅のような顔をして、そういう町家が、まあ京都だからなのかもわからないですけれども、こういうようなのがやはり流通に乗っているということになったら、やっぱり安心して中古住宅に手を出せない、消費者としては非常に怖いわけですね。それが強制保険によって必ず保険がついていますよということになったら、保険によってチェックを受けていて、それによつての保証があるということなので安心できるんじゃないかということで、いきなりは無理かもわからないですけれども、最終的にはそこにたどり着くような形で考えていただきたい。そして、それは結局のところはやっぱり既存不適格の問題にたどり着かざるを得ない、既存不適格をずっと残し続けるということでは、やはりこの制度も結局今強制とっていますけれども、既存不適格を残すことを前提であれば多分成り立たないんじゃないかと。どこかの段階で既存不適格の問題を解消する方向で、つまり、いじらない限り生き続けるわけなんですけれども、これをいじらなくても既存不適格も適法じゃないと、これは違法だと言い切つて、例えば10年とか15年とかあるスパンを決めて、その違法状態というか不適格状態を解消するような強行的な何か体制を、建築基準法の改正になると思うんですけれどもそういうものまで考えなければ、やはり制度全体の住宅全体の安全というもの、安心な住宅流通ということにならないんじゃないかなと。かなりちょっと過激なことを言っていることは承知しておりますけれども、そういうふうには思います。

以上です。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

【部会長代理】 すいません。

【部会長】 はい、お願いします。

【部会長代理】 今回の委員のお話をお伺いして痛感したんですが、多分こういった保険制度に乗るようなものを買われる人たちというのは、非常にある程度の財力がある方でいらっしゃると思っていて、現実には実際に増えているような比較的所得の低い方々というのは、こういった制度の恩恵にあずかれない部分が出てくるんじゃないかと。逆にこういう制度を設けることによって、住宅のサービスの格差みたいなものが広がっていくのではないかなと、一部ちょっとやはり不安を感じています。ですから、こういったいいものはどんどんよくしていくんだと、ただし、そのためにはだれかがその費用を負担しなければいけないので、そういった費用を負担できないようなところを、やはり両方あわせて見ていく必要があるのかなと思いましたので、よろしくをお願いします。

【部会長】 はい、ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 はい。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 1つ質問なんですけれども、3ページの転売されていく際に、これは新築の場合なんですけれども、現在3,000万、4,000万、5,000万とオプションがございますよね。それとの関係で、例えば2年経過して売買したという場合に、まだ10年の期間があるわけですから、それとの関係で2,000万円という上限の関係がどういうふう整理されていくのかというのが1つです。

今もおっしゃいました強制的にとという問題なんですけれども、現実問題は随分厳しいですよ。確かに理想的にはすべての住宅が安全・安心でというのはいいんですけども、しかしそれを強制的にということになると、相当国の負担というものを伴わない限り、現実的には困難だということが1つありますよね。

もう一つは、やはり例えば耐震にかかわる工法の問題でも、もっと研究をしながら安価で補強ができるようなこととリンクさせて進めていかないと、この制度上だけの問題で解決しようということになると随分無理があるのかなと、今、私ちょっと思いました。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

ほかに。

**【事務局】** ご指摘のように新築住宅につきまして、保険金上限は原則2,000万円ですけれどもオプションで3,000万、4,000万、この場合考えていますのは、転売条項がついたときはそのオプションがそのまま移行と、ですから3,000万のものは3,000万ということで、4,000万なら4,000万で第2買主、第3買主が請求できるということを考えております。

今まで強制のところをご議論あったので、一応今の事務局の現状認識を申し上げますと、実は住宅品確法のときに瑕疵担保責任10年の強行規定を入れさせていただきましたが、そのときはまず新築住宅の売主は、ほとんどごく例外的な場合を除いて業者の方々、プロの方々が生産者であるということがございました。それに比べて、ご案内のように既存住宅の場合は過半以上は個人の方が売主であるということで、なかなか強行義務化というのはどうかと。

それから、瑕疵担保責任の10年責任を入れるときにいろいろな保証書を集めたんですが、そのとき実は大部分の業者の方々がアフターサービスという名のもとで10年保証していたということもございまして、実は10年間の瑕疵担保責任を強行規定化されて、半分以上の業者の方々は従来とそれほど変わりがないんじゃないかというような事情がございました。特に最終的にというのは、〇〇委員も重々わかっておっしゃっていると思うんですけども、今回の目的は消費者保護と同時に既存住宅の流通を何とか活発化させようと、いいものを出そうというときに、今度義務化しますとそもそも売り手がなくなってしまおうというのがございまして、例えばじゃあ業者の方だけでも義務化となりますと、業者の方が自分で買って売るということをしなくなって、媒介しかやらないと、じゃあ個人の方に瑕疵担保責任の義務化をするのかという問題もございまして、逆に我々の課題としまして、任意制度である以上は強行した場合と同じぐらいのメリットを、何らかの形で付与するような制度にしないと動いていかないというのを肝に銘じて検討していきたいと思っております。現時点での認識でございます。

**【部会長】** はい、ありがとうございます。

ほかに。

**【委員】** すいません。

**【部会長】** はい、どうぞ。

**【委員】** 何度も何度も、申しわけございません。

まず1点あるのが、既存住宅の流通を活発にするということで今事務局はおっしゃって  
いたんですが、多分活発になることの妨げの1つに、やはり安全でない建物がまじり込ん  
でいることが非常に大きい。そういう意味では、一番不安なのがやっぱり欠陥住宅であっ  
たりとか既存不適格住宅である、これはやはりどこかで食いとめないとだめだと思っ  
たんですね。これの保険を強制化すると第1買主さん、つまり消費者である第2売主さんの負担  
になるんじゃないかということなんですけれども、そうなんですかね。むしろ保険が掛か  
ることによって売りやすくなる、代金としては高くなりますけれども、保険料を負担する  
ことによって売れることになるわけですから、むしろこれは流通促進になるんじゃないの  
かと思うんです。今おっしゃったんですが、既存不適格なんかを強制的に解消しようと  
すると問題が起こるんじゃないかといことなんですけれども、これは先週末も〇〇の消費  
者問題対策委員会の土地住宅部会がありまして、その際に議論が出ていたんですけれど  
も、これにつきましては、1つには例えばロサンゼルスなんかは非常に強行的に既存不適格建  
物を撤去するような是正命令を厳しく出して、それを是正されない場合には撤去まで命ず  
るというような制度をやっておられるということ、〇〇さんなんかも来ていただいた、  
〇〇さんという住宅安全局長のシンポジウムで伺ったんですけれども、そういう話が1つ  
ございました。

もう一つ、その際に〇〇の建築士の方が来られていたので、「既存不適格建物の平均的な  
耐震補強の費用はどのぐらいかかりますか」ということをお尋ねしたところ、「既存不適格  
自体を解消するだけであれば百数十万、大概200万以内でできる」と、もちろん内装を  
きれいにしたりとか云々かんぬんということが出てきますと、それは500万や1,000  
万近くになってきたりとかするかもわかりませんが、単に構造上の問題だけでしたら、最  
近は耐震補強の非常に技術的な進展もありますので、そのぐらいでできるんじゃないか  
ということをおっしゃっていたので、それ自体はハードルが高いものでもないのかなと。  
そのぐらいのことはしていただいてから売っていただいたほうが、より中古住宅の、既存住  
宅の市場が安全で安心なものになるんじゃないかと思ったので、ちょっと強制とか既存不  
適格の解消ということを強く求めたいなと思ったのは、そういう点だったんです。

以上です。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 ちょっとよろしいですか。

【部会長】 はい。

【委員】 先ほどの保険を強制にするか、任意にするかという議論の中で、国交省のほうのご意向を確認したいのですが、任意にしても不動産流通の重要事項説明にこういった保険の付与の有無というものを入れるというようなことが視野に入っているのか、それともそれ自身もまた任意であるとお考えなのか、その点はいかがなんでしょうか。

【事務局】 現在の重要事項説明につきましては、いろいろ法的な義務づけがあるもの、規制にあるものを法的に義務づけているということになっておりますので、今の制度の中でこれをどのように位置づけていくかというのは、今後の検討課題ということになるかと思えます。現時点でどうかというのは、ちょっと検討を要する事項だと思えます。

【委員】 ああ、そうですか。私はさっき申し上げたように、なかなかすべてに保険をつけるのは現実的には難しいとは思いますが、ただ、保険が付与されているかどうかということは、少なくともマーケットの中では通常取引上表示されるべき大事な情報だと思えますので、ぜひ工夫をいただきたいと思えます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。大体よろしいでしょうか。

本日の議論、いろいろございましたけれども、まず1つ重要だと思えたのは、責任の明確化と〇〇委員がおっしゃいましたけれども、やっぱりこれがないとどこの部分をだれが責任をとるのかということがわからない、あるいはリスクをどう分担するのかというのがわからないので、そのあたりは保険を入れる場合に少し明確にする必要があるだろうと。

それからもう一つ、これはなかなか微妙な議論で、私自身はちょっと判断がつかないんですが、3ページのところで非常に多くのプレーヤーを介在させると、そういう方々と連絡がつかないようになってしまうと、それ以上立ち行かなくなるというようなことなるべくないような仕組みにしたほうがいいんじゃないかというご注意がございました。この点、法的にどう継承するかということがあると思うんですが、可能であれば少しご検討いただくといいのかなという感じがいたしました。

それから、あとは実際インスペクションとかそういったことで、物をチェックするというのが、場合によってなかなか難しい部分があるわけですね。もう一つの考え方としては、むしろ業者をチェックするというような仕組みもあって、実際には多分その両方、例えばどこがつくったから安心だとかそういうのを含めて、そういうのが実態としてはやっぱり

動いていくのかなという感じがするので、何かそういうときの料率なんかをどういうふう  
に決めていくかとかということも必要かなと。

それから、もしも保険が入るとするとやはり非常に重要な取引の事項になるわけで、重  
説についてはお考えになるということではありますが、やはり一般的な意味での重要な事  
項ではあるんだろうなと思います。ですから、今後もしこれを入れていく場合であれば、  
ぜひ積極的にご検討いただいたほうがいいのではないかと感じがいたしました。

あと最後に、やはり保険というのはインセンティブの問題が非常に重要でして、実際に  
なるべくチェックしやすい人が責任を負うようにしたほうが、何かとチェック費用が安く  
なるとか、あるいは変な悪意があるようなことが少なくなるとかということになると思い  
ますので、そういった意味で少しインセンティブ的なチェックをしていただくといいのか  
なと考えました。すいません、ちょっと最後になって。

ほかに、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

**【事務局】** 先ほどの説明を若干修正させていただきまして、現時点でこういう仕組み  
が今後できれば、瑕疵担保に関する保証保険契約等の措置を講ずるかどうかというものは  
法律事項でなくて、省内の規定の改正等で重要事項説明とすることは可能になり得る事項  
でございますので、こちらの実態を踏まえて、こちらの対応を検討していくということは  
可能だろうと思います。

**【部会長】** はい、ありがとうございます。

それでは、そろそろ本日の審議終了時間になりますので、もしほかにご意見なければ、  
以上をもちまして本日の審議を終了させていただきます。

今後の進め方について、事務局よりご説明をお願いいたします。

**【事務局】** ありがとうございました。

参考資料4にもありますように、次回第3回は7月7日火曜日、15時半から17時半  
ということで予定しております。場所のほうですが、ちょっとまだ未定でございますが、  
決まり次第早急にご連絡したいと思います。少なくともこの霞ヶ関周辺であることは間違  
いございませんので、決まり次第ご連絡いたしたいと思いますので、よろしくお願いいた  
します。

**【部会長】** よろしいですか。

**【事務局】** はい。

**【部会長】** はい。

どうもありがとうございました。

本日の議事以外で何かご発言はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日は長時間にわたりご審議いただきましてありがとうございました。

次回の部会は7月7日火曜日の15時30分から17時30分を予定しております。場所は決定次第ご連絡申し上げますので、よろしくお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、住宅宅地分科会第2回既存住宅・リフォーム部会を終了させていただきます。

— 了 —