

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会（第3回）
議事概要

日時：平成26年9月29日（月）15：00～17：00

1. これまでの議事に関する追加・補足について
国土交通省より、資料2に基づき次の①～③について説明。
 - ①中古住宅流通市場の活性化に向けた地方公共団体の取組例
 - ②ストック型住宅市場への点検に向けた住宅瑕疵担保履行制度の活用
 - ③リフォーム瑕疵保険を活用した民間金融機関の取組
2. 海外の住宅保証・保険制度について
国土交通省より、資料3に基づき海外の住宅保証・保険制度等について説明
3. 委員からのプレゼンテーション
大塚委員より、資料4に基づき施主のモラルハザードの危険等について説明。
 - ・仮に、施主の善意が売主等の責任発生要件ではないとされた場合、買主が住宅に瑕疵があるということを知りながら購入し、その後瑕疵担保責任保険の保険金請求をするというモラルハザードが起こる危険があるのではないか。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○中古住宅流通市場の活性化に向けた取組について

- ・インスペクション、住宅瑕疵保険、住宅履歴は、住宅の購入者には将来的なメリットはあるものの購入時にメリットがないため、市場を使ったメリットがつけられないか検討することが必要ではないか。

○海外の住宅保証・保険制度について

- ・中古住宅は対象になっていないのか。アメリカでは中古住宅ローンの申込みには住宅の保険付保が義務づけられているのではないか。
 - 今回調査した各国の住宅保証は新築住宅が中心である。アメリカ全州について調べてはいないが、新築住宅について保証が義務づけられているものとしては、FHA（Federal Housing Administration）の住宅ローンが挙げられる。
- ・アメリカでは中古住宅の流通は盛んだが、住宅瑕疵保険はあまり普及していないのはなぜか。
 - 中古住宅の性能を担保するための方策には様々な手段がある。アメリカでは州によって火災保険を拡大したような形の住宅に関する保険の利用もあり、地域、市場によっては瑕疵担保保険ではない方法が取られているのではないかと考えられる。

- ・住宅保証・保険事業者の健全性を維持するための監督体制はどのようになっているのか。
→海外では日本の金融庁に相当する組織が保険業の一種として監督しているが、詳細については今後調べてみたい。
- ・瑕疵があったときに、保険料引き上げや登録団体から排除される等の事業者に対するペナルティはあるのか。
→海外では住宅保証利用の前提として、事業者そのものの財務状況の健全性等について登録制度を通じてチェックする仕組みがあり、その上で事故発生率に応じて登録料や保険料を設定している場合がある。
- ・国によって住宅産業のあり方、住宅の評価の考え方、紛争処理制度等も異なっており、単純に保険制度のみを比較することはできないのではないかと。
→ご指摘のとおり海外の住宅保証・保険制度について検討を行うにあたっては、各国の住宅産業の実態や住宅保証・保険に関連する様々な仕組みを総合的に見た上で、比較・分析していく必要がある。

○瑕疵概念の変更に伴う影響について

- ・現在、買主が瑕疵を知っていた場合には、多くの場合は「隠れた」要件を満たさないとされ、買主の請求が排除されているところ。一方、瑕疵概念は、客観的瑕疵という考え方から、主観的瑕疵も含む考え方に移行しており、買主が知っていた場合には、合意の解釈として、瑕疵ではないとされるのではないかと。また、不具合を知らずながら購入し保険金請求をすることは、信義則で遮断される可能性もある。
- ・民法改正で「瑕疵」から「契約不適合」へ変更された場合に、瑕疵の内容が個々の契約によって異なることになる。瑕疵担保履行制度への影響についてあらかじめ検討が必要。

○施主側のモラルハザードについて

- ・瑕疵を知らずながら住宅を購入し保険金を請求するという施主側のモラルハザードについて、これまでは議論はされていないように思われる。実務的には、施主がある種の危険性を持った施工内容になっていることを認識していたのではないかとという次元で問題になることがあり、これまで「隠れた」要件で排除していたが、民法改正後には、「契約不適合」の観点から考える必要がある。
- ・たとえ施主が瑕疵を知っていた場合でも、瑕疵保険加入のために保険法人による検査に合格する必要があるため、検査による見落としがないうり問題として顕在化してこないのではないかと。

以上