

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会（第5回）  
議事概要

日時：平成27年2月26日（木）10:00～12:00

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会報告書（案）について、国土交通省より説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

I. 新築住宅の資力確保措置について

- ・ 保険業法では、保険会社が破綻した場合に金融庁が引き継ぐ事業者を指定する規定は既に廃止されるなどの改正が行われている中で、住宅瑕疵担保履行法では、引き継ぐ事業者を国土交通大臣が指定することとしているなど、保険業界の動向に追いついていないところがあるのではないか。
  - 住宅瑕疵担保責任保険は、検査の実施と万が一の場合の保険金の支払いがセットになって機能する特殊な保険であり、また、制度が発足してからの歴史も浅いので、保険業法の仕組みをそのまま当てはめることは難しいところもあるが、保険業界全体の対応の動向を注視しつつ継続的に検討していく旨、追記する。

II. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険について

- ・ 「住宅」には戸建住宅と共同住宅がある。大規模修繕瑕疵保険の件数の増加など共同住宅特有の事項もあるため、こうした共同住宅の特徴を少し意識した記載を加えてはどうか。
  - 大規模修繕瑕疵保険がどのような形で消費者の保護に役立っているかについて、もう少し明確な形で説明する記述を加える。
- ・ インспекションによる住宅情報の蓄積・活用については、新築時に消費者に図面が渡されていないことが問題なので、参考資料ではインспекションを行うことで住宅の履歴情報が蓄積されていくイメージを図示した方がよいのではないか。
  - ご指摘の趣旨が反映されるよう工夫する。
- ・ シロアリなどの新たなリスクを保険の対象とするためには、地道にデータを集めて分析を行う必要がある。
  - 新たなリスクへの瑕疵保険での対応については、保険法人にも十分勉強していただきつつ、損保会社の知見も活かしながらしっかりと行ってまいりたい。

- ・ 中古住宅・リフォームトータルプランの中で、平成 32 年度までに既存住宅売買瑕疵保険の加入率 20%という目標値が設定されているので、本報告書においてもその点について言及することとしてはどうか。  
→ 現段階では既存住宅売買瑕疵保険の普及が十分に進んでいないため、その促進を図る必要があるという説明の流れとすることを念頭に置いて、記述を修正する。

### Ⅲ. 住宅に係る消費者の利益の保護について

- ・ 住宅瑕疵担保履行制度の普及は重要な課題であるため、関係業界を通じた情報提供だけでなく、消費者への直接的な情報提供についても積極的に記載してはどうか。  
→ 消費者への直接的な情報提供についても重要と考えているので、その意図がしっかりと伝わるよう記述を修正する。
- ・ 非評価・供託新築住宅は、保険付き住宅と比較して、第三者による検査がない、専門家相談が受けられない、住宅紛争処理制度が使えないなどの違いがある。どちらの資力確保措置を採用するかについて一般的には消費者は選択できないため、事業者がその相違点について消費者に説明させるようにすることを意識して今後の検討を進めて欲しい。  
→ 資力確保措置に供託と保険があることやそれぞれの措置の長所・短所等について、事業者が消費者に対して説明することを義務づけるのはハードルが高いと考えられるが、今後も研究が必要な事項であるという考えの下で、関係部署とも調整の上、継続的な検討事項と整理したい。
- ・ 新設の二つの会議について、良い試みであると考え。国民生活センターや消費生活センターは住宅紛争について専門に扱っているわけではないので、紛争処理支援センターからの情報提供により、相談体制の向上につながるのではないか。
- ・ 時効中断効について、民法改正の議論では、時効の完成猶予という仕組みの導入が考えられているところであるので、報告書に何らかの記載をしてもいいのではないか。  
→民法改正要綱の該当部分に係る記述を追記する。

### Ⅳ. 情報公開と事故情報等の活用

- ・ 事故情報の収集・分析の仕組みについて、保険料率の見直しにも活かすべきと述べられているが、これを行うにはフランスの AQC の事例のように相当な数の事例を集めて、詳細な分析を行うことが必要である。このため、この仕組みの活用方法については、長期的な視点で考えていくことが必要である。  
→ 日本における新たな取り組みとしては、まずは情報を蓄積し、事故発生の予防を中心に活動することとし、情報量が十分になってきた段階で将来的に保険料率の改善にも生かすということがわかるように記述を修正する。

- ・ 事故予防を目指した情報提供は、目的が公益的なものであるので、保険を利用していない事業者に対しても行うのか。
  - 誰に対して情報提供をするのかなど、制度の詳細については、今後、実務的に検討していくこととなる。
- ・ 一般消費者に対する普及啓発にかかる記述について、「瑕疵やその予防」を行うのは事業者であり、消費者ではないので、住宅の「瑕疵」とあるのは「不具合」又は「トラブルの発生」などと表現を修正すべきである。
  - 「瑕疵」を「不具合」と修正する。

#### V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」について

- ・ 国際比較に関しては、具体的な問題点に絞って比較検討することが重要。例えば、各国の保険でカバーされている責任の種類や範囲など、具体的な事項に絞って比較することが有益ではないか。
  - 海外の住宅瑕疵保証・保険の具体的な保証内容についても、今後の追加調査の対象とすることを明確に記述する。

#### VI. 民法改正への対応について

- ・ 民法改正が実際に行われることとなる場合には、瑕疵が「契約不適合」と変更されることによって当事者間で紛争や疑義が生じることがないように、事例を通じて確認しておくことが必要。

以上