

住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会（第3回）  
議事概要

日時：平成28年6月15日（水）13：00～15：00

1. 住宅を巡るリスクの変化について  
国土交通省より資料3に基づき説明。
2. 保険契約者保護の仕組みについて  
国土交通省より資料3に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

議事1：住宅を巡るリスクの変化について

- ・マンションにおいて瑕疵が発生した場合の保険金請求者は、区分所有者が個別に請求するのではなく、管理組合に限るべきではないか。共有部分において区分所有者が個別に保険金を請求すると権利関係が複雑になるので、管理組合が代表して請求するよう、保険金請求方法について整理したほうがよいのではないか。
- ・特に売主の事業者が倒産して直接請求となった場合、問題となるのではないか。  
→保険制度においては売主が保険加入者であるため、売主が倒産等していない場合は保険金請求者は売主となる。売主に対する請求者は、原則として買主である個別の区分所有者となる。例えば住戸単位での雨漏り等については個別の区分所有者からの請求が適当であり、他方、一棟全体に影響がある瑕疵が発生した場合は、管理組合が買主の代理として請求することも考えられる。マンション共用部の瑕疵における管理組合と区分所有者の保険金請求関係は、今後の検討課題である。
- ・昨年横浜市のマンションの基礎ぐいの問題があったが、マンション一棟全体で瑕疵が発生した場合、保険金で対応する補修範囲はどこまでになるのか。  
→保険金の対応については、瑕疵が発生した部分のみを補修するのが本来の考え方である。基礎ぐい問題の発生した横浜市のマンションは、付保物件ではなく、事業者の判断として、全棟建替えることになった。仮に同様のケースが保険付きマンションで発生した場合、建て替えは保険での対応は難しいため、保険金支払を超える費用の負担については、所有者と売主の間で決める必要があり、裁判となる可能性もある。またその前提として、そもそも杭の未達で構造耐力上主要な部分の瑕疵にあたるのか否かという議論がある。
- ・どこまで保険金支払の対象となるのかは、保険事故論の問題ではないか。保険事故が発生した場合、損害の拡大を防止する損害防止義務があるため、事故の箇所を特定させてそれ以外の箇所は免責となるのが保険の考え方の原則である。

## 議事 2 : 保険契約者保護等の仕組みについて

- ・新築住宅着工件数が徐々に減少していくなか、保険法人が引受ける契約件数も減少が見込まれ、将来的に経営環境が厳しくなると考えられる。保険法人のマネジメントのあり方も考える必要があるのではないか。
- ・住宅瑕疵担保履行法第 31 条の規定では、国土交通大臣に指定された保険法人は、指定を取り消された保険法人の保険等の業務を必ず承継しなければならないのか。旧保険業法の強制移転と同じく強制力があるのか。
  - 強制かどうかは明確な定義があるわけではないが、当該規定は、保険契約者保護の観点から必ず保険を誰かに承継させることを想定している。実態上は、協議を経て承継する保険法人の決定に至ると考えている。実際に過去の事例では、国土交通省と保険協会や保険法人の間で協議の上、引き継ぐ保険法人の指定を行っている。
- ・損害保険のリスクの考え方として、計算可能なリスクほど普通責任準備金が厚く、健全なリスクへ分類され、計算困難なリスクほど異常危険準備金が厚くなる。住宅瑕疵担保責任保険のリスクは計算可能なリスクであるのか。当該保険は、比較的歴史が浅くかつ 10 年間という保険期間から、保険期間内のリスク変動の可能性が高く、どちらかというリスク計算が難しいため、異常危険準備金を厚くすべきリスクに分類されるのではないか。また、10 年分の保険料を始めに徴収しているが、保険料の追徴制度の導入も将来的に考える必要があるのではないか。
  - 住宅瑕疵保険のリスクはある程度計算可能と考えている。住宅瑕疵担保履行法施行 (H21 年) 以前は、現行制度の基となった住宅性能保証制度 (任意制度) において一定の事故データ等が蓄積されており、現行の保険料は当該データを基に算定されている。ただし、リスクに見合った適切な保険料か否かは常に検証が必要であると考えている。
  - 保険契約者が住宅取得者ではなく事業者であるため、引渡後に保険料を支払うインセンティブが働かず、かつ 10 年以内に事業者が倒産等した場合の住宅取得者の利益保護を考えると、現実的に保険料の追徴は困難であると考えている。
- ・住宅瑕疵担保履行法第 29 条について、保険法人の業務の休廃止の許可にあたり、当該保険法人の保険業務を国土交通大臣が指定する保険法人に引き継ぐことを条件とすることができるとしているが、その旨が条文上明確になっていないのではないか。
- ・一方で、強制移転の意味合いを含む規定は憲法の財産権侵害に抵触する恐れもあるため、条文への明記は慎重に検討すべきである。
  - 保険業法では休廃止を含め、保険会社の破綻処理の手続きについて手厚く明記されており、住宅瑕疵担保履行法においても、他の制度を参考にし、破綻処理手続きを事前に明確にすることは今後の検討課題と考えている。

- ・ 保険申込から引渡しまでの間に行う現場検査により、リスクを軽減させているのが住宅瑕疵保険と損害保険との違いであると認識しているが、保険法人の破綻処理のスキームを検討するにあたり、現場検査の位置づけをどのようにとらえているのか。  
→ 申込み後、現場検査を実施し瑕疵がないことを確認の上、引受けを行う仕組みが住宅瑕疵保険のポイントであり、申込から証券発行まで一定期間必ずタイムラグが生じる。この間、保険料は前受金として処理されるが、保険法人が破綻した際、当該前受金を保護する規定がないため、救済する保険法人に対して補填する資金の原資をどこに求めるのかが今後の課題であると考えている。
  
- ・ 保険法人の破綻の際、救済会社に対する負担金は実際誰がどのような基準に基づき拠出したのか。  
→ 各保険法人が話し合いの上、それぞれの引き受けシェアに応じて拠出したと承知している。
  
- ・ 住宅瑕疵保険と損害保険とでは、引き受けている保険の金額も大きく異なり、リスクの範囲も異なる。また住宅瑕疵保険は保険法人の数が5社と少ない。住宅瑕疵担保履行制度において、損害保険契約者保護機構等の仕組みの導入の必要性を検討するにあたっては、その相違をふまえ慎重に検討すべきである。

以上