

## 瑕疵担保責任に係る審議会等の指摘

### ○社会資本整備審議会建築分科会

「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について 中間報告」  
(平成 18 年 2 月 24 日)

#### 4. 建築物の安全性確保のため早急に講ずべき施策

##### (6) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実等

##### ①住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効の確保

住宅の購入者等の保護を図るため、住宅の売主等による瑕疵担保責任保険への加入等瑕疵担保責任の履行の実効を確保するための措置を講じる必要がある。

### ○構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会

「報告書」(平成 18 年 4 月)

#### 第 3 章 これからの建築社会のあり方に向けた提言

##### (3) 流通市場の整備と消費者保護

##### ③品確法の瑕疵担保制度の実効性の向上

今回の事件で、マンションの売り主が瑕疵担保責任を果たすことができない場合、購入者は極めて不安定な状態におかれることが明らかになった。このため、任意の制度で利用率が低い瑕疵担保責任保険を義務化すべきであるという意見がある一方で、一律の義務付けは、モラルハザードを起こすおそれがあり、瑕疵の発生状況、保証能力など売主についての十分な情報開示をした上で、消費者の選択に委ねるべきである、さらには保険の必要のない事業者にまで義務付けるよりは、保険のコストをより良い設計や施工にまわすべきであるという意見もある。

消費者の意識が高まり、瑕疵担保責任保険への加入率上昇が期待されるので、その状況を見ながら、瑕疵担保制度の実効性を向上させる仕組みを検討すべきである。また、情報提供窓口に寄せられた意見の中に、フランスでは、住宅生産者が法律上責任を担保する保険（責任保険）と、所有者が責任の所在を問わずに瑕疵を修繕するための損害保険（物保険）という二重保険制度の義務付けが行われていることが紹介され、同様の保険制度を創設することが提言された。国土交通省においては、諸外国において有効に機能している制度も参考にして、適切な保険制度を創設することを期待する。

## ○規制改革・民間開放推進会議

「規制改革・民間開放推進3か年計画（再改定）」（平成18年3月31日閣議決定）

### Ⅲ 措置事項

#### 15. 住宅・土地、公共工事関係

##### ⑬住宅購入後の瑕疵に対する被害者救済の仕組みの整備

今回の構造計算書偽装問題では、建築基準法の建築確認に関し、官民を問わず検査機関のチェック機能の不備等が指摘されている。一方で、住宅の購入時には、購入者が専門知識を持たないという情報の非対称の問題があり、購入後に、住宅の瑕疵が発覚する可能性がある。確かに、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）により新築住宅に関しては10年間の瑕疵担保責任が売主等に義務付けられているが、巨額の賠償責任が発生し、売主等が経営破綻した場合など、善意の購入者が損害をすべて個人で負担するのは厳しく、このような被害者を救済する仕組みの整備を早急に検討し、結論を得る。

上記の検討においては、当事者の資力も様々であるなか、被害者が救済されない事態を防ぐため、被害者救済のための手法について幅広く検討する。