

社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会中間報告案に対するパブリックコメント
(主なもの)

1 総論

- 事業者独自の経営体制を活かさずに、保険制度や故意・重過失に対する基金創設を義務化することは、誠実な事業者から怠惰な事業者への利益移転や悪質業者のセーフティネットになるので反対する。瑕疵担保責任の履行の確保は、各事業者独自の自由な経営判断の中でなされるべきである。
- 瑕疵担保責任は本来売主が自己責任で履行すべきであり、保険を必要とするか否かは消費者の判断に委ねるべきである。仮に、売主に対し、強制加入による保険制度を実施した場合、粗悪な住宅の瑕疵担保責任の履行費用を最終的には全マンション購入者が幅広く負担することとなり、消費者の納得も得られないと考える。
- 真に住宅購入者の保護が図られ、建築主（住宅の売主等）に過重な負担が及ばないような制度設計を図るべきである。
- 保険が果たすべき役割は、実効性のある建築確認・検査体制が確保され、その上で、万が一に生じた検査等のミスに対して補償を提供するという補完的な位置付けとなるものである。
- 供給サイド全体（販売業者、施工者、確認検査機関、金融機関など）の瑕疵担保責任を総合的に検討することが必要。
- 建築業者・住宅販売業者・建築士・指定確認検査機関等が倒産したり、資力がなかったりする場合には、現行制度上は、被害者は泣き寝入りを強いられることとなる。そこで、自動車損害賠償責任保険を参考にするなどして、少なくとも、建築基準法に違反するような瑕疵の修補・建替え費用については、現実の賠償を実現するための強制加入保険制度を導入して、住宅供給にかかわる建築業者、住宅販売業者、建築士、指定確認検査機関等に、住宅建設に関する損害賠償責任保険への加入を義務付けるべきである。

2 制度を検討する上での留意点

(1) 対象とする住宅の範囲

- 今回の構造計算書偽装問題は、不特定多数に売買する集合住宅で起きた事件であり、こうした建築物に限定して瑕疵担保責任保険を義務付けすべきであり、戸建住宅、注文住宅を含めることは拙速である。

(2) 多様な手段の検討

- 「住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効確保」における措置としては、保険、銀行等による保証、供託だけでなく、各企業の状況により、例えば業界団体による自主保証等（当然国土交通大臣が認める方法で）のような多様な手段が活用できるようにすべきである。
- 保険は、賠償資力を補完するためのひとつの手段に過ぎず、事業者の基金の創設、供託金、銀行保証などさまざまな方法が考えられる。
- 被害者救済の仕組みとして、預金保険機構のようなセーフティネットの構築が考えられるのではないか。

(3) 支払い限度額の設定等

- 10年の瑕疵担保責任という長期リスクについて、事業者の質を問わず契約を引き受けることになり、また、今後の加入希望者の増加に対してリスク管理・保険財務の健全性の確保の観点から、適切な引受条件や支払い限度額を設定する必要がある。

(4) 保険内容の統一

- 加入者間の公平性を確保し、安全性や事故実績等を保険料率に反映させる仕組みとするためには、自賠償保険や地震保険のように補償内容などを統一する必要があるため、そのために、独占禁止法との調整や保険業法の改正などの措置が必要となる。

(5) 免責事由の設定

- 故意又は重過失を保険の対象とすることは、契約者間の公平性を損なうばかりでなく、事業者のモラルハザードを助長し、結果的に悪意のある業者を救済することになりかねない。
- モラルハザードを招かないためには、故意・重過失を保険で担保することは適当ではなく、また、保険でカバーしきれない金額を補償するための手当も必要であることから、基金の創設や政府補償の仕組みなどを保険制度と一体的に検討すべきである。
- 地震による損害は、巨大損害として一回の事故で保険制度が破綻する危険性があり、別途地震保険制度により担保する仕組みがあることから、対象にはなじまない。

(5) その他制度を検討する上での留意点

- 強制保険制度の実効性を確保するための以下の仕組みが必要。
 - ① 加害者が特定不可能又は無保険の場合に備えて、交通事故の保障事業に準じた住宅建設に関する政府の保障事業を導入する。
 - ② 保険を引き受ける損害保険会社による建築物の設計、施工過程に対する検査を認め、保険会社の検査員に工事中止権限を与えるとともに、保険会社が承認する書類がないと入居できないこととする。
 - ③ 瑕疵のある住宅の注文者・購入者に対し、瑕疵による損害賠償について損害保険会社に対する直接請求を認める。
 - ④ 建築業者、住宅販売業者、建築士、指定確認検査機関等に瑕疵の発生について故意・過失がある場合にも、保険を引き受けた損害保険会社の免責を認めない。
 - ⑤ 保険の引受保険会社名、証券番号を建築物請負契約・購入契約の契約書に明記することを義務付ける。
- 保険制度の安定的かつ公平な運用を行うことができるような損害調査体制の確立が必要である。