

住宅瑕疵担保責任保險

着工後の加入緩和検討

国交省建設性能評価物件対象に

国土交通省は、来年10月1日に施行される住宅瑕疵(かし)担保履行法に基づく「住宅瑕疵担保責任保険」の加入について、緩和措置を検討する。同法では、新築住宅の売り主らに対し、瑕疵担保責任を確実に履行させるため、住宅瑕疵担保責任保険への加入や保証金の供託による資力確保措置を義務付けている。このうち保険は着工前の申し込みが必要で、既に着工している物件で施行日以降の引き渡しになる場合は、供託をしなればならない。しかし、中小事業者の中には供託金の確保が困難なケースも考えられるため、同省は住宅性能表示制度の建設住宅性能評価を適用している物件については着工後の保険加入を認める方向で検討する。4面に関連記事。

同法は、一連の耐震偽装事件で、売り主の経営破たんで瑕疵担保責任が履行されずに消費者が損害を被るケースが生じたため、再発防止策の一つとして制定された。09年10月1日以降に引き渡す新築住宅について、保険契約や保証金の供託状況を半年ごとに届け出るのと義務付けられ、資力確保や届け出を怠った場合には、新たな売買契約が禁止される。第1回の届け出期限は10年3月31日となっている。

瑕疵担保責任保険については、今年5月に最初の保険法人指定が行われ、既に4法人が事業を開始しているが、現段階では保険申請は「十数件程度」(ある保険法人)という状況で、保険による対応が本格化するのはこれからとみられる。供託の方がスケジュールの余裕はあるが、供託金は供給戸数が100戸未満で数千万円、100戸超の場合には億単位の金額になる。

分譲マンションなどは一定の工期がかかるため、着工済み物件の中で

も法施行日以降に引き渡されるものが相当数あると見られ、現行の運用のままだと、供託による対応が進まなければ市場に混乱を引き起こす懸念がある。このため、着工済みの物件についても、保険による対応を可能とする方向で国交省と保険法人による検討が進む見通しだ。

は「建設住宅性能評価による検査は、保険法人による検査と同等とみなすことができる」(住宅局)としており、着工後の保険加入を認めても問題はないとの判断だ。防水に関するチェックは別途必要になる可能性がある。着工後も対象とする保険を販売するためには、保険法人が業務規定を変更する必要があり、変更申請を国交省が認可した上で、こうした対応が進むことになる。

建設性能評価を採用していない物件は、供託しか認められないため、同法について十分に認識していない中小事業者が法施行間際になって対応に苦慮するケースが生じる可能性もある。ただ、安易な救済策を講じるとモラルハザードを引き起こしかねないため、こうした事態が生じた場合、国交省は難しい対応を迫られそうだ。