

いよいよ「住宅瑕疵担保履行法」－選択を迫られる事業者の対応－

(株)長谷工総合研究所(東京都港区 社長：相川 博)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、9月25日(木)発行の「C R I」2008年10月号に掲載いたします。

世間を震撼させた耐震偽装事件から3年、再発防止の仕上げとなる3番目の対策が進行中だ。「住宅瑕疵担保履行法」(2007/5成立)は、国内のほとんどの住宅供給に適用される消費者保護のしくみで、瑕疵担保責任の履行能力を確保するため、保険加入または保証金の供託が住宅事業者に義務付けられる。適用対象は、2009年10月以降に引き渡される住宅だが、事業者の選択によっては事前の準備も必要となる。保険の受け皿となる瑕疵担保責任保険法人が相次いで指定され、施行まで1年と迫った現時点において、制度趣旨をあらためて整理し、実施に向けた課題を展望する。

制度の趣旨 住宅供給の出口対策・被害救済への足がかりを

- ▼「特定住宅瑕疵担保責任履行確保法」は、耐震偽装事件への再発防止策となる法整備の第3弾で、前2者が住宅供給の入り口にあたる建築法制の改正であったのに対し、生活者への引渡しという出口への対策だ。
- ▼同事件では、関係企業の倒産のため、負債を残して住宅を失った消費者への補償が不足する事態が生じた。法律は、消費者に住宅を引き渡す事業者に、担保責任を全うする資力を確保させるものだ。

(談話)国土交通省「建物への対策とは別に、おこりうるエラーへのセーフティネットとして消費者の安心を確保しました。どの事業者にも同等以上の責任能力が確保されるようになります。」(住宅局住宅生産課 課長補佐 豊嶋太郎氏)

責任の履行確保 事業者には保証金の供託か保険への加入を義務付け

- ▼法では、引渡し住宅に瑕疵を生じた場合の補修や賠償を確実に履行するため、資金力を確保する方法として「供託」か「保険」のいずれかを事業者に義務付ける。住宅を消費者に引渡し、宅建業者と建築請負業者が対象だ。
- ▼供託は、戸数に応じた保証金を瑕疵担保責任のある10年の間、法務局等に供託し、倒産など責任を履行できない時のみ消費者に還付する。保険は、瑕疵担保責任保険法人(新設)を受け皿とする保険に10年分加入し、瑕疵を生じた時の事業者の対応資金の裏づけとするほか、倒産時には消費者が直接請求できるものだ。

事業者の選択 総額は大きいが使わなければ戻る供託か、掛け捨てだが少額の保険か

- ▼事業者の総供給戸数により供託金額が決まる供託は、総額が大きい戸数が多いほど戸当たり額は安くなるスケールメリットがあり、事故がなければ10年後には還元される。保険は、掛け捨てだが、少額で大きな補償があり事業者の対応資力をカバーする。現場検査があり紛争処理支援が受けられるのも保険の特徴だ。
- ▼二つの方法は事業規模や資金状況などを勘案して事業者ごとの事情で選択でき、案件ごと、またマンション等では住戸ごとに使い分けてもいい。一般的には小規模事業者ほど供託は選びにくいと考えられる。

実施への課題 混乱なき運用と制度に頼らない生産や責任履行

- ▼ほぼ全ての事業者に義務付けられる新制度の例は多くない。円滑な施行に向けた課題を整理した。
- ①**事業者への周知と悉皆対応**：対象となるほぼ全ての住宅供給において円滑な移行が実現しないと、市場の信頼が揺らぐことにもなりかねない。関係者にはさらなる周知と、時間的余裕をみた取組みが課題となる。
- ②**円滑な運用体制の構築**：先行対策において一時的ながら生じた影響等を生じないように、運用側の体制構築と慣熟が求められる。特に現場検査を伴う保険では、ピーク時対応などへの十分な配慮が必要となる。
- ③**制度に頼らない責任履行**：本来あってはならない事態への対策として、備えはしても現実化させないことが理想である。瑕疵を生じない住宅生産と、万一の場合の責任履行体制の確保が、事業者側の課題となる。

(談話)デベロッパー業界：(社)不動産協会「法の趣旨自体には賛同できます。ただし、きちんと住宅をつくり、万一の不具合にも責任ある対応で、お客様に迷惑をかけないのが、新制度以前からの事業者の基本。当り前のことです。」(主幹 西村高志氏)

(談話)建築生産業界：(社)住宅生産団体連合会「保険にはピークにも遅延のない検査体制を期待します。多くの事業者が保険に頼らない技術向上に努めており、保険料を安くするほどの技術水準の底上げが大事です。」(情報管理部長 佐野孝雄氏)

(まとめ)信頼ある供給の起点 事業者には責任確認の機会・消費者には信頼性検討の機会

- ▼事業者側の制度のため住宅取引の前面には現れにくいですが、事業者側には想定されるリスクとその対応能力を確認する機会となり、消費者側には見過ごされがちな事業者の信頼性を検討する機会となる。
- ▼信頼ある供給の起点となり、いわゆる欠陥住宅問題について社会に対する最終回答となることが期待される。