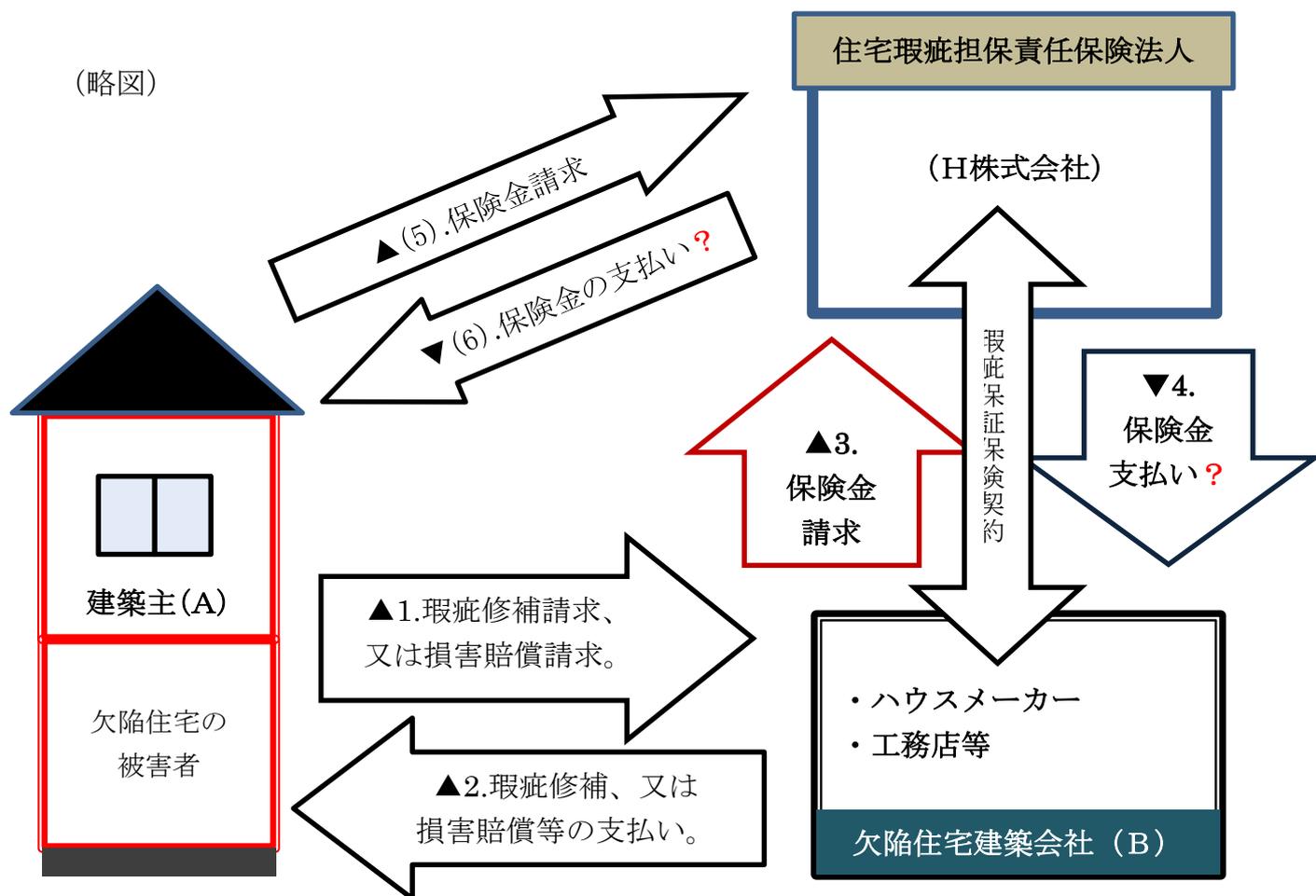


K J S レポート NO-80

《欠陥住宅：住宅瑕疵担保履行法（瑕疵保険）の矛盾と現実》

- ◆建築主や購入者等（建築会社を含む）は、住宅瑕疵担保責任保険（制度）があるからといって、その制度に安心や過信をしてはならない！



- ◆「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下、「瑕疵保険」という）」の保険契約についての仕組みとポイント！

- ▲3.▲4.：建設業者が、特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その建設業者の損害を填補する。

※上記は、あくまでも建設業者側が瑕疵を（自ら、又は調停・和解、判決等によって）認めている（認める）ことが前提であること。

- ▲(5)▲(6)：建設業者が、特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅の

建築工事の発注者の請求に基づき、その発注者等の損害を填補する。（「履行しないとき」には、倒産などの事情も含まれる）

※上記▲(5)▲(6)は、建築業者側が瑕疵を認めている（認める）場合とは限らない。

※上記の▲4と▲(6)のいずれについても、瑕疵については住宅瑕疵担保保険法人の査定による。

**◆ところで、皆さんは瑕疵保険の下限を 2.000 万円以上としているので、普通に「2.000 万円までは保険が出るから瑕疵があっても安心だ」などと誤解していませんか？
実例により、住宅瑕疵保険の保証契約の仕組みとその問題点を提起します。**

《建物の瑕疵（事例）》

- ① 基礎の構造：基礎の立上げ高さ不足と、基礎施工の不良による床下基礎内の漏水（床下全般に雨水の滞留）、鉄筋のコンクリート被り厚不足（全般）、基礎自体の過大な変形や断面不足、アンカーボルトの設置不備等（多数）
- ② 軸組の構造耐力：ねこ土台の設置不備、柱ほぞの切断、構造材の断面欠損、床組根太と火打ち土台及び小屋組垂木等の施工不備
- ③ 防水不備：貫通孔等の防水テープの未設置
- ④ 床下換気と換気口の施工不良（基準法施行令第 22 条 2 号）
- ⑤ 外壁の重大な施工不備：外装材の直貼り、外壁通気工法につき給排気口無し
- ⑥ 断熱材の施工不良：床・壁・天井・屋根部の断熱欠損と小屋裏の換気不良
- ⑦ 玄関内（土台木部分）の漏水

上記の①～⑦は、いずれも建築基準法違反あるいは住宅瑕疵保険の各保険会社で一律に規定している住宅瑕疵担保責任保険「設計・施工基準」の各条項等に違反している施工不備です。しかし、本件では⑦玄関内（土台木部分）の漏水のみ、つまり、保険法人の規定では、今現在に漏水としての事象が認められる事柄しか保険の対象にならないと言う。すなわち、上記の①～⑥については、例え基準法や「設計・施工基準」の各条項に違反または抵触し、さらに、司法の場で瑕疵が認定されていて、かつ、建築会社が全ての瑕疵に対する指摘（法令違反等）を認めていたとしても瑕疵保険の「瑕疵保証の対象ではない」というのです。

品確法にいう住宅瑕疵担保責任の要件では、構造耐力に関する瑕疵と雨水の侵入に関する瑕疵とし、かつ、構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。としているものの、本件のような瑕疵を保険法人の都合の良いように限定的に解釈してしまうのはいかなるものであろうか。

例えば、①の基礎構造の瑕疵（欠陥）でいうならば、瑕疵保険の「設計・施工基準」では、基礎内の雨水の侵入（滞留）がどんなに酷い状態であっても、基礎自体に関する雨水の侵入は規定していないから、として補償の対象外ということなのか。つまり、室内自体への雨水の侵入ではないから補償の対象外ということなのか。

床下では多量の雨水が全般に滞留（漏水）し、床組構造材に極めて酷いカビが発生している状態で、かつ、床組の構造材が腐朽することが明らかに予見できる状態です。

構造躯体（床組・軸組）に対し、直接的に影響を及ぼすことが明らかな状態であっても、今現在軸組の構造耐力上に影響（支障）が生じている状態でなければ保険対象とはならないということだろうか。



本件建物の床下（全般）では、写真のように汚水が新築時より3年以上滞留し続けており、入居者は健康的にも不衛生な状態が強いられている。

また、基礎の立上げ高さ不足（300 mm未満）、鉄筋のコンクリート被り厚不足、基礎の過大な変形や断面不足、アンカーボルトの設置不備（ケミカルアンカーによる後施工 11箇所）等に関して基準法違反であったとしても、保険会社は補償の対象外と言うのですが、では、そもそも、基礎の立上げ高さが 300 mm未満（「設計施工基準」に違反）であることなど、中間検査時に認めていた（見落としていた、或いは検査をしていなかったかは不明）にも拘らず、保証や補償の対象とならないなどとは筋の通らない話です。

「設計施工基準」や「中間検査」は一体何のために存在しているのか。

ちなみに、上記②に掲げる軸組自体の構造耐力上の瑕疵（施工不備）について、瑕疵保険の「設計施工基準」ではその規定をわざと設けていません。よって、これも保証や補償の対象としないというのでしょうか。また、③の防水テープの未設置については、これも今現在漏水があるのかを問います。すなわち①～③（基礎・軸組・防水）についても補償の対象外というくらいですから恐らく④～⑥の瑕疵（床下換気・外壁・断熱）についても同じく保険対象から除外するというのでしょうか。

他方、保険法人は上記①～⑥について“瑕疵ではない”と言っている訳ではありませんし、言えるはずもありません。しかし、①～⑥のいずれについても瑕疵保険の対象外と主張します。

無論、酷い欠陥住宅を引き渡していた建築士や建築会社に重大な問題があることは確かです。*しかし、「設計施工基準」に適合していなくても補償の対象とはならない「設計施工基準」とは一体何なのでしょう。「瑕疵担保履行法」とは、いったい誰の為の・何の為の保険なのだろうか。若しかしたら、保険法人の為の瑕疵担保保険ではないのか疑念さえわいてくる。

[ポイント]

現状の住宅瑕疵担保履行法では、同法の設計・施工基準及び建築基準法等に違反している瑕疵や欠陥だからといって、皆さん（建築会社を含む）が思っているような瑕疵補償が得られるとは限りません。

◆若しも建築会社が重大な瑕疵のある建物を建築してしまった場合

建築会社側も、瑕疵保険が有るから大丈夫だろうなどと期待しているとすれば、大きな勘違いです。

瑕疵保証の項目につき、瑕疵担保履行法（保険会社）が規定するように、上記⑦のみであるのなら、もしかしたら建築会社は保険を請求しないでよい程度の金額かも知れません。ところが、建築主に対しての補償は前記①～⑦の全部に対して瑕疵補償（瑕疵修補又は損害賠償）をする必要があります。その内の⑦の漏水の瑕疵補償に比較して①～⑥に掛かる修補費用や損害賠償のほうが遥かに（何倍も）大きな金額です。

つまり、建築会社にとって瑕疵保険によって充当されない大きな修補費用や損害賠償（①～⑥に掛かる大きな差額等）があったとしても、それは当然建築会社の自腹となるわけです。この場合、例えば中小の工務店の場合など、損害賠償等が出来るとは限りません。

◆話しはこれで終わりではありません！この先にどのようなことが予見されると思いますか？

- (1) 保険会社が建築会社等に対し損害部分をいくら補償（填補）するか否かに拘わらず、建築主側はあくまでも建築会社（工務店等）に対して瑕疵の全てについて損害賠償等を請求します。



- (2) 建築会社（工務店等）は、瑕疵修補または損害賠償をするために、その費用又はその差額等を工面しなければなりません。ところが工面できない場合、開き直って知らん振りを決め込むか、あるいは止む無く自己破産をするしかありません。（ちなみに、過去にもこれらの損害賠償（支払い）等を免れるために、計画的倒産を企てた建築会社がありました。）



- (3) 上記、(2)の場合は最も悲惨なことになり、例え建築会社側が素直に瑕疵を認めている場合、または不幸にも係争に至り勝訴または和解をしたとしても、理不尽にも建築主側は一切損害補償等をしてもらうことができません（一切救済されません）。



- (4) 上記、(2)・(3)の場合、建築会社に代わって建築主（購入者等）が保険の求償権を得ることになりますが（図中の▲(5)）、いずれにしても補償の範囲や項目の判断については住宅瑕疵担保責任保険法人の査定によることとなります。

ところが、保険法人側は品確法94条1項の「（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）」との要件を盾に、本件の瑕疵が構造耐力や雨水の侵入等に影響があることの証明を、あろうことか建築主に求めて、建築主側と争う姿勢を見せます。

事例のように、その査定のあり方や根拠が不当と考えられる場合、建築主は瑕疵について、さらに保険法人と争わざるを得なくなることがあり得ます。現実的に建築主にそれほどの知識や資力等が有るとは限りません。これが本来の瑕疵担保履行法や保険法人のあり方なのか・・・。

（無論、このような状態になったとしても、欠陥住宅を引き渡した当事者であり、瑕疵保険の契約者である建築会社や建築士は当然知らん振りです。）

《まとめ》

本来、住宅瑕疵担保履行法とは、品確法の消費者保護に鑑み建築会社の資力確保（補償能力確保）のために制度化した保険であったはずですが。しかし、本件事例のように明らかに建築基準法違反や住宅瑕疵担保責任保険「設計・施工基準」の各条項に違反している事柄（瑕疵・欠陥）であったとしても、ひいては司法が認める瑕疵であったとしても、保険法人があからさまに瑕疵担保履行法の趣旨に反し、或いは、要件の解釈を盾に争うのであれば、「瑕疵担保履行法」とは、「瑕疵担保一部履行法」または「瑕疵担保不履行法」と言っても過言ではありません。これが品確法にいう**特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律**（瑕疵保険制度）の**矛盾と現実**です。※本件のような問題についての対応は、保険法人によって若干異なることもあるようです。

《参考》 以下のようなサイトが国交省に開設されているのは何故なのでしょう？

住宅瑕疵担保責任保険法人の業務に関する 相談及び苦情の受付について

国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/01-rikouhou-files/5-about-insurance.files/5-2-consult.htm>

以上 K J S