

## 新技術・製品情報

## 工事後の瑕疵・不具合から管理組合を守る、国土交通大臣認可 検査付き保険制度

## 大規模修繕工事瑕疵(かし)保険

## ■背景(住まいを守る法律)

平成17年に構造計算書偽造問題が発生し、建設業者・宅建業者は瑕疵担保責任を履行することなく倒産してしまいました。

その住宅購入者は、自らマンションを建て替えて二重ローンに苦しめられたり、あるいは建て替えられずに資産価値が下がり買い替えることもできないマンションに住み続けたりと、不安と苦痛を抱えながら生活しています。

そもそも、建設業者・宅建業者には10年間の瑕疵担保責任が法律で義務付けられていますが、倒産したり、住宅購入者のために瑕疵を修補する資金が不足している場合は適用に限界がありました。

そうしたことから、平成21年に住宅瑕疵担保履行法が施行され、建設業者・宅建業者が住宅購入者や発注者を守るために瑕疵保険に加入する「瑕疵保険制度」がスタートしました。

これにより瑕疵の修補等が確実に行われるための資金(お金)の確保措置が定められ、消費者が安心して住宅を購入したり工事を発注できるようになりました。

## ■概略(瑕疵保険)

(1) 現在、この保険を取り扱うのは、国土交通省が指定した5社の保険法人です。

大規模修繕工事の場合、工事業者が加入する「大規模修繕工事瑕疵保険」があります。

(2) 保険契約申込み及び保険料等の支払いは、工事業者が保険法人に行います。保険料等は保険法人ごとに異なり、工事費の約0.5~1%程度となります。(工事金額、延床面積、棟数によっても保険料は異なります。)

(3) 保険対象工事は、共同住宅の共用部分工事(耐震改修工事、屋上防水工事・外壁工事、給排水管路工事、給排水・電気・ガス設備工事、手すり等工事)が対象です。(工事に起因しない機器類の不具合は対象外となります。)

(4) 保険期間は、工事完了後から基本5年間、手す

り等工事は2年間、屋上など屋根部分工事の場合10年延長特約が付帯できます。保険法人によっては、それ以外に、外壁塗膜(膨れ・剥がれ)特約5年間、タイル剥落特約5年間、給排水管路10年延長特約(通常5年間)など、さらに充実した特約があります。また、保険加入した工事会社が工事中に倒産してしまった場合、工事を再開し、完成させる次の工事会社が保険申込する場合は、既に実施した現場検査結果を引き継ぐことができる制度を扱っている保険法人もあります。

(5) 工事着工前と工事完了時に「保険法人による現場検査」が行われるため、第三者チェックにより、瑕疵を未然に防止することができます。

※ 保険法人によっては、検査業務を優良な設計団体に委託してチェック機能の充実化を図っています。また、保険法人の検査以外に、工事業者団体が検査をする仕組みがあります。(団体の会員工事業者等が現場検査します。)

(6) 工事後に瑕疵が発見された場合、瑕疵保険対象の可否判断を保険法人が行いますので、工事業者と管理組合が直接、瑕疵の責任問題でトラブルとなることを防ぐことができます。

※ 瑕疵保険対象の可否判断について。管理組合と工事業者が締結した工事契約の保証と、瑕疵保険の保証内容が必ず一致するというものではありません。

主には、工事を実施した保険対象部分において、工事後に、本来あるべき性能を満たさない状態となった場合に保険金支払い対象となります。塗装工事部分の変退色などは対象外です。その他、詳細については保険法人にお問合せください。

(7) 工事業者が瑕疵を修補する場合は、修補費用等から免責額10万円を引いた額の80%が保険金として工事業者に支払われます。また、工事業者が倒産等の場合は、管理組合が直接、保険金請求できます。その場合、修補費用等から免責額10万円を引いた額の100%が管理組合に支払われ

ます。このように瑕疵の修補等が確実に行われるよう資力(お金)の確保措置がされています。

### ■保険加入の現状と見通し

新築住宅の場合、建設業者・宅建業者は保険加入等が義務付けられていますが、大規模修繕工事など中古住宅において、保険加入は任意となっています。

そのため、残念ながら工事業者が自主的に保険加入することは少ないのが現状です。そこで、大規模修繕工事瑕疵保険加入のほとんどのケースは、管理組合や設計会社・管理会社が、工事会社選定時の入札条件に「瑕疵保険に加入すること」とリクエストして自らを守る対策をしています。

昨年9月から住宅リフォーム事業者団体登録制度が始まりました。登録団体の会員工事業者は管理組合などから一定金額以上の工事を受注する場合は、保険加入が実質義務化されました。消費者が安心して工事発注できるように国が保険の普及を図っているのです。

これにより、今後は、管理組合、業界関係者にとって、瑕疵保険が身近なものとなると同時に、その内容や運用方法について詳しく理解することが必要になると思われます。

### ■今後、管理組合はどうすれば良い

保険加入が実質義務化となっても、制度が始まったばかりのため、保険加入に必要な事業者登録を

行っている工事業者はまだ多くはありません。

管理組合は、瑕疵保険加入は当たり前と認識し、大規模修繕工事には必須のものとお考えをお勧めします。

前述のとおり、瑕疵保険は、国が消費者保護のために認可した保険制度であり、中古住宅においても実質義務化の整備が進み、重要な住宅政策の一つだからです。

さらに、管理組合が自ら、瑕疵保険申込について、工事内容に相応しい保証内容とするために、特約の付帯も指定することです。

つまり、工事業者には「瑕疵保険に加入すること」だけをリクエストするのではなく、「〇〇特約の付帯」とリクエストします。

これらは、専門知識のない管理組合だけでなく、設計会社、管理会社、他アドバイザーに相談しながら検討することが望ましいでしょう。

保険法人、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、住まいるダイヤル(公益財団法人住宅・紛争処理支援センター)でも無料相談できます。

株式会社住宅あんしん保証 渋谷貴博

入札条件には「瑕疵保険加入」と合わせて、「屋上防水延長10年」と「外壁塗膜担保特約5年」を記載して、工事会社にリクエストしよう!



## ～ 大規模修繕工事瑕疵(かし)保険 とは ? ～

原因: 施工ミスの場合「瑕疵・不具合」の補修費を確保するものです!

