讀賣新聞

2007年(平成19年)4月17日 火曜日

欠陥住宅補償 業者倒産時も

保険加入 保証金供託

新法 来月にも成立

欠陥住宅の被害者を救済するため、3月に国土交通省が今国会へ提出した新法案の本格審議が、月内にも始まる。新築住宅の販売業者などに保険加入か保証金を積み立てる供託のいずれかを義務づけ、業者が倒産した場合でも購入者への補償が行われるようにする。耐震強度偽装で多くのマンション購入者が被害を受けた「ヒューザー」のような問題を繰り返さないためだ。国会審議が順調に進めば5月末にも法案が成立し、2009年秋までに新制度がスタートする。

（伊藤剛）

新築住宅の屋根や外壁、柱などの基本構造に欠陥が見つかった場合、販売後10年以内は「住宅品質確保促進法」が定める「瑕疵担保責任」によって、売り主に補修する義務がある。

しかし、現在は、売り主が倒産するなどして補修費用が負担できないと、購入者は泣き寝入りするしかない。欠陥の補修費を支払う任意保険はあるものの、加入率は05年度で12・9％と低く、「ヒューザー」は未加入だった。新たな「特定住宅瑕疵担保責任履行確保法」案は、売り主に保険加入か一定の保証金を業者ごとに積み立てる供託制度の選択を義務づける。

新しい保険は、国が指定する保険法人が引き受け、売り主が保険料を支払う。保険料は、例えば1600万円の戸建て（土地代は含まない）なら約8万円、1棟4億円で20戸を収容するマンションなら1戸あたり約4万円だ。保険料は高くなるが保証期間を最長20年まで延ばすこともできる。

住宅の欠陥がわかり、購入者が売り主に請求すれば、売り主は保険金で補修する。売り主が倒産した場合、購入者が保険法人に請求し、保険金を受け取る。

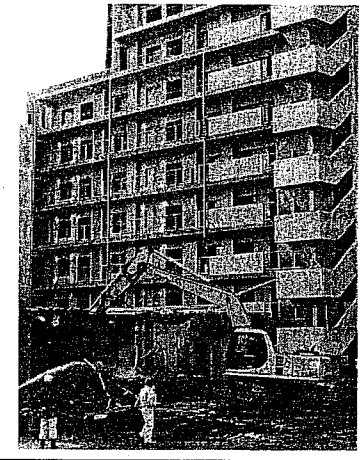
ただ、売り主に故意または重大な過失があった場合は、免責規定で保険金は支払われない。

このため、新制度は、売り主が支払う保険料の一部（戸建ては1戸500～1000円程度）を新しく作る基金に積み立て、業者に故意、重大な過失があっても保険と同額を支払う。

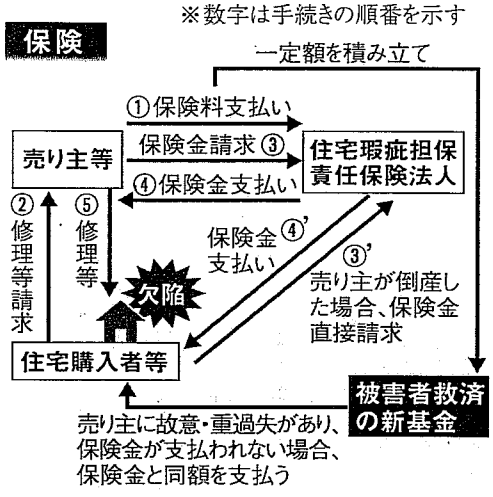
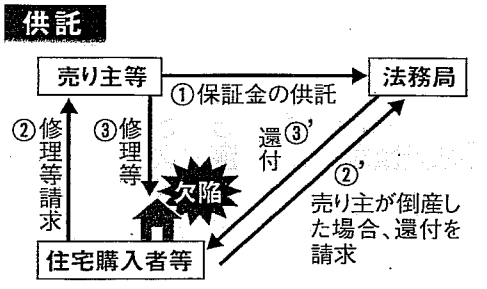
保険に入る代わりに、業者ごとに法務局に一定の供託金を積む方法もある。大手業者は、こちらを選ぶところが多そうだ。

供託額は、毎年3、9月末に基準日を設定し、過去10年間の住宅販売戸数に基づいて計算する。例えば、販売戸数5万～10万戸なら供託額は11億4000万～18億9000万円になる。

欠陥住宅の売り主が破産した場合、購入者は国交省に補修の必要額を認定してもらい、法務局に還付請求して改修費用を受けとる。



耐震強度偽装が判明した千葉県白井市の分譲マンション（2006年1月20日）

欠陥住宅への補償を確保する仕組み

※数字は手続きの順番を示す