

第百六十六回国
参議院国土交通委員会會議録第十三号

平成十九年四月二十六日(木曜日)

午前十時開会

委員の異動

四月二十五日

辞任

後藤 博子君

補欠選任

長谷川憲正君

出席者は左のとおり。

委員長
理事

大江 康弘君

末松 信介君

脇 雅史君

藤本 祐司君

山下八洲夫君

谷合 正明君

市川 一朗君

岩井 國臣君

太田 豊秋君

小池 正勝君

田村 公平君

中島 啓雄君

藤野 公孝君

吉田 博美君

加藤 敏幸君

北澤 俊美君

奥石 東君

田名部匡省君

羽田雄一郎君

前田 武志君

魚住裕一郎君

小林美恵子君

洲上 貞雄君

長谷川憲正君

国務大臣

国土交通大臣

冬柴 鐵三君

副大臣

国土交通副大臣

渡辺 具能君

大臣政務官

国土交通大臣政務官

藤野 公孝君

事務局側

常任委員会専門員

伊原江太郎君

政府参考人

金融庁総務企画局審議官

畑中龍太郎君

金融庁総務企画局参事官

山崎 穰一君

国土交通省総合政策局長

宿利 正史君

国土交通省住宅局長

榊 正剛君

本日の会議に付した案件

○政府参考人の出席要求に関する件

○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案(内閣提出)

○委員長(大江康弘君) ただいまから国土交通委員会を開会いたします。

委員の異動について御報告をいたします。
昨日、後藤博子君が委員を辞任され、その補欠として長谷川憲正君が選任されました。

○委員長(大江康弘君) 政府参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案の審査のため、本日の委員会に金融庁総務企画局審議官畑中龍太郎君、金融庁総務企画局参事官山崎穰一君、国土交通省総合政策局長宿利正

史君及び国土交通省住宅局長榊正剛君を政府参考人として出席を求め、その説明を聴取することに御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(大江康弘君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(大江康弘君) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案を議題とし、質疑を行います。

質疑のある方は順次御発言願います。

○田名部匡省君 時間が余りありませんので簡単に質問をさせていただきたいと思っておりますけれども、今日の新聞に「国交省OB隠れ天下り」という、新聞がこんなでかく出ていまして、これはもう私は前から、定年延長しても天下りしないシステムを考えると、課長になるときから、課長補佐から課長からだんだん減っていくと、肩たたきというのをやるんですよ。やっているんでしょう。結局行き先を無理してつくってみたいんじゃないかと、こんなことが起きると。これ根本的にやっぱり天下りしなくていいシステムをどうつくるかというのを本当に真剣に考えないと、役人の皆さんも気の毒ですよ。

そういうことを、基本的なことをひとつ国交省としてもどうするのかと。値段が付いていくんですからね、天下りは。行った先、係長は幾ら仕事やる、課長補佐は幾ら、部長が行ったら幾らと、こんなことになっているんですから、行った会社はもうかるし、行かない会社は損しているということですから、公平公正と言うならこの辺もさかりやっていたらいいと、こうお願いをしておきたいと思っております。

さて、質問でありますけれども、瑕疵ある住宅を建設させないために検査体制をとということですが、手抜き工事など一切発生しないよう監視体制が必要ではないかと、こう思うんですね。何でもかんでも規制すりゃいいというものではないと思うんで、特に住宅については厳しく検査しなければならぬ。これはもう二代、三代と入るわけですから、しっかりしたうちを建ててということは大変なことなんです。その検査体制は一体今どうなっているかということをお伺いしたいと思います。

○政府参考人(榊正剛君) 建設段階での瑕疵の発生を抑制を図りまして、安全で安心な住宅の供給を図るということが重要だと思っております。現在の状況を申し上げますと、建設工事の完了段階では完了検査が義務付けということでございますが、さらに、特定行政庁が地域の実情を勘案して指定をいたしました建築物について中間検査の対象というのが言わば現在行われている段階でございます。

今回の基準法改正なり建築士法の改正を行いまして、例えばマンションにつきましては全国共通の課題として厳格な検査を行うという必要性があることから、三階建て以上の共同住宅、これについては一律に中間検査をやるということを義務付けをいたしました。それから、基準法に基づく検査の実施に当たりましては、検査の方法の指針というのを国が決めてまして、その指針に従って建築主事等が的確に確認検査を行うと、こういったようなところでございます。

それから、昨年の十二月の建築士法の改正では、実は戸建て住宅については言わば木造建築士さんとか二級建築士さんが建築した設計について審査省略制度という制度を取っておりますが、これを見直しまして、構造設計に関して高度な専門能力を有する一級建築士という方を除いて一般的に建築主事等の審査対象にするというふうなこ

とで、確認段階でも戸建て住宅については構造についてチェックをするということにいたしました。さらに、工事監理業務の適正化を図ることと、ことで、工事監理の方法につきまして、建築主に對しまして契約前の重要事項説明ということと書面交付を義務付けという形で、工程段階でこういう工事監理をしますよということを義務付けたわけでございます。

こういった施策の充実によりまして、的確な検査の実施の徹底を図っていきたいというふうに思っております。

それからさらに、今回提案させていただきました保険制度でございますけれども、保険制度の場合は保険引受けの前提といたしまして、いわゆる基礎工事段階ですとか中間段階で保険会社の方のチェックが行われるということになりますので、相当程度のチェックが入ってくるということから瑕疵の発生の抑制が図られるというふうに期待しているところでございます。

○田名部匡省君 アメリカ、ヨーロッパでもそうなんですけれども、私は選手のころよく行って家庭訪問をしたんですね。何代ぐらいい入っているんですか、分かりますか。日本ではどのぐらいい入っているか、私のところは随分長く入りましたけれども、外国の方が耐用年数というのは長いんじゃないかなという気がするんですが、分かりますか。

○政府参考人(榊正剛君) 日本の住宅の場合、平均的に三十五年と言われておりますが、イギリスの方へ行きますと五十五年とか、フランスの方へ行くと七十五年とか、そういったような数字になつておるところでございます。

○田名部匡省君 様式が全然違うんで、靴履いてうちへ入るわけですから。やっぱり選んで行ったところもいろんな家庭訪問するんですけど、何かあの靴履いて入るといふのにえらい抵抗を感じまして、それだけにやっぱり造り方がしっかりしているのかなという気がいたしました。

欧米では、一般的に住宅の寿命というのは僕は長いと思うんです、日本と違って。特に住宅に瑕

疵があった場合の対応もしつかりしているのではないかなと思うんですが、海外の制度はどうなっておりますか。

○政府参考人(榊正剛君) 実は、日本は大変地震国ということもあって、そういう側面があるんですが、例えばイギリスですとここ二千年近く地震がないとか、フランスの場合はもう十三世紀ぐらいから大きな地震がないというふうなこともありまして、石造りの住宅という側面もございまして、大変長持ちをしているというのが実態かと思っております。

そういった意味で、建築基準みたいなものの中身が、我が国の場合は大変厳しい耐震構造ということもございまして、厳しくなっているということとか、都市計画自体と建築確認という制度に對して、例えばドイツ辺りですともう非常に地区詳細計画というふうなところの制度の差はあるというところもございまして、いわゆる一般的な建築物についての構造なり生産システムなり保険制度というのは若干成り立ちが異なるということになっておりますが、強制、任意の形の住宅瑕疵保険制度が実は欧米の方にはございまして。

例えば、フランスでございまして、住宅事業者が加入する責任保険とそれから建築主が加入する物的保険というものの二重の強制保険がございまして。それから、任意でございましてけれども、保険加入をしないと住宅ローンの融資がないよといったのがイギリスのような制度でございまして。

このほか、アメリカ、カナダにおきましても州によって保険の加入が義務付けられているという州がございまして。

○田名部匡省君 やっぱり外国のいいところは取り入れていくべきではないかと。特に日本というのは地震が多い国ですから、私のうちも十勝沖地震のときに相当やられました、怖くてもう車の中に親子で寝たんですよ。うちの中で寝ていられないですから、危なくて。そんな経験が多いものから、地震に對應というものをしつかりしてお

かなければならない。

特に、一般的に欧米の住宅というのは寿命が長いんですね。特に住宅に瑕疵があった場合の対応もしつかりしていると、こう思うんですが、海外におけるこの住宅の瑕疵担保制度というのは一体どうなっているんですか。

○政府参考人(榊正剛君) 先ほどもちょっと触れさせていただきましたが、例えばアメリカでございまして、故意、重過失の対応なんかで見ますと、保証機関が業者の故意、重過失であつても保証いたしました、業者に求償するというような仕組みを取っております。フランスの場合は、先ほど申し上げましたように二種類の保険がございまして。二種類の保険というのは、住宅事業者が入ります責任保険と建築主が入る物保険とい

いますか、物保険といいますが、住宅本体に着目をした保険になっていまして、これも事業者の故意、過失の場合に物保険会社が所有者にお金を支払って直しますんで、物保険会社がその費用を実は責任保険を掛けている会社の方に求償すると、こういうふうな仕組みを取っているというのが現状かと思っております。

○田名部匡省君 この法案では、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争に關して、指定紛争処理機関と住宅紛争処理支援センターの二つの組織があるようですが、この両者の違い、何で二つも組織があるのかということを説明いただきたいと思います。

○政府参考人(榊正剛君) 本法案に基づきます保険契約についての紛争と品確法に基づきます瑕疵について紛争の専門の処理機関として大臣が指定しようというのがこの指定紛争処理機関ということでございます。

この紛争処理機関というのは、具体的業務が紛争のあつせん、調停、仲裁ということでございます。現行の品確法に基づいた紛争処理機関としては、全国の都道府県単位の弁護士会が指定を受けていただいて、いわゆる紛争の実務を受けていただいております。

一方、紛争処理支援センターというのは、こういった紛争処理機関の財政的、技術的バックアップを主な業務とするということでございまして、具体的には紛争処理機関に對して費用を助成するということと、その専門的知見を生かしまして紛争処理についての情報及び資料の収集の整理をするということとございまして、こういった情報、収集されました資料を紛争処理機関に提供いたします。それから紛争処理機関の紛争処理に對して、こういったような事例のときはこういうことになりましてというようなことを研修を行うといったようなことをやっております。現在は品確法に基づいた紛争処理支援センターとして財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが指定をされております。

このように、これらの紛争処理機関は具体的にあつせん、調停、仲裁をやるというところでございまして、紛争処理支援センターというのが言わばその財政的、技術的バックアップというふうなことで、車の両輪というふうな形で適切かつ迅速な紛争処理が行われるように期待をしているところでございます。

○田名部匡省君 いずれにしても紛争処理ということになると、これ金掛かるわけですよね。お金を持っている人はいいいけれども、そうでない人はその費用をどうするかという問題が出てくるんじゃないかと。しかも、この買主等が紛争解決の依頼に当たって直接支払う手数料というのは一体幾らぐらいなんですか。

○政府参考人(榊正剛君) 実は、具体的にあつせん、調停、仲裁をやるという費用ですが、原則として紛争処理支援センターからその紛争処理機関であります地域の弁護士会に出す助成金と、それから申請者からの申請手数料から成っております。センターからの助成金は指定保険法人からの負担金で賄われるというふうな考えておりまして、現在の住宅性能表示制度では一戸当たり四万円を取りまして、その四万円を紛争処理支援センターから紛争処理機関にお渡しをするということ

にいたしております、この仕組みを今回の法案についても同様にいたしたいというふうに思っております。

それから、申請者の方の負担は申請手数料のみでやっていただくということで、現在の品確法に基づく紛争処理の場合には一律一万円という形で、紛争処理を申請した方が一万円を負担していただくということでございますので、この額につきましても同様の額でいきたいというふうに思っております。

○田名部匡省君 この指定紛争処理機関として、これは現在全国の弁護士会が指定されていると聞いておりますけれども、しかし地方では弁護士の数も少なく、住宅の紛争に専門的な知識を持っているという人はほとんどいないと思うんですが、そうした中で地方のこうしたしつかりとした紛争処理が行われるだろうかという気がするんですが、どうですか。

○政府参考人(山崎正剛君) お答えする前に、現在の状況はどうなっているかということ申し上げますと、ここ五年ぐらいで実は九十六件というぐらいの数になっておりますが、実は制度当初は、現在の品確法に基づく紛争処理というのが制度当初ということもあって数は少なかったんですが、十七、十八で五十五件全国ベースで出てきておりまして、それについて、ここ五年間では九十六件ですけれども、この二年間では五十五件というような形で紛争処理をやっていたというふうに思います。

それから、専門的な知識も少ないのではないかと、そういうお話ですが、現在の品確法に基づく紛争処理センターの方でございまして、そういった意味で講習会の開催とか建築技術に係る資料の提供というのを地域の弁護士会に対して行っておりまして、そういったような紛争処理の実態になっていくということでございます。

今回も、そういう意味では紛争処理センターの業務を拡大いたしまして、この紛争業務に関する助成の費用は当然同じように助成すると同時に、先ほど申し上げました紛争処理に関しての情報

資料を収集整理して提供するというほか、いわゆる未然防止のためなり円滑な紛争処理に向けまして、紛争処理のための資料作成なり専門的知識を有するような人材の養成に向けた講習会というのを開催したいと思っております。実は十九年度予算で約二億円の国費を予定をいたしておりますので、そういった形で、紛争の未然防止なり、円滑な紛争処理に向けての周辺整備を行っていくというふうに思っております。

○田名部匡省君 ちょっと金融庁にお伺いしたいんですが、損害保険業界は、このような保険は引き受けられないという意見を出しているんですが、それにもかかわらず、国交省が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人が保険を引き受けるということなんですか、保険監督の立場から見て、損害保険会社の意見は正しいと思いますか、正しくないと思いますか。

○政府参考人(山崎正剛君) 日本損害保険協会の意見書について金融庁がコメントすることは差し控えたいと存じますが、当庁の承知しているところを申し上げますと、次のとおりでございます。平成十八年六月二日に行われた第二回までの住宅瑕疵担保責任研究会の議論においては、この保険の引受けについて保険会社の引受け範囲に住宅事業者の故意、重過失に起因する事項を含めることを求める意見がございました。そこで日本損害保険協会は、平成十八年六月三十日の第三回研究会に提出した意見書におきまして、住宅事業者側に故意や重過失がある住宅瑕疵について、住宅事業者側にモラルハザードが生じるおそれもあり、損害保険会社としては引き受けることができない、損害保険会社としては引き受けることができないとの意見書を述べているものと承知しております。

なお、一般の保険において故意、重過失に起因する事項については、その発生が偶然性に乏しいため損害保険会社は免責としているものと承知しております。

いずれにいたしましても、個別の保険リスクの引受けの可否につきましては保険会社の経営判断

であるものと考えてございます。

○田名部匡省君 何か分かったような分からないような話でありましたが、いずれにしても、保険のプロである損害保険会社が引き受けられないというようなリスクを責任保険法人が引き受けるということですが、破綻した場合の契約制度はどうなんだろうかなと、こう思ったり、損害保険セーフティーネットである保険契約者保護機構の対象になるんですか。

○政府参考人(畑中龍太郎君) お答え申し上げます。ただいま御議論になっております住宅瑕疵に係る責任保険法人、これは保険業法の適用除外法人でございますので、この責任保険法人が引き受けますところの瑕疵担保責任に関する保険というのは、保険業法上の制度でございます。ただいま御指摘ございました損害保険契約者保護機構による保証の対象とはならないというふうに承知をいたしております。

○田名部匡省君 いずれにしても、保険会社がリスクの点から二の足を踏むということであれば、自賠責保険の立ち上げのときにように政府再保険制度を導入する等の方法があったと思うんですが、これも、保険法人にこだわる理由というのは何でしょうか。

○国務大臣(冬柴鐵三君) いわゆる商法に保険というところがありますけれども、今言われたように、それは保険事故というものが軽過失によるものを対象としております。したがって、保険事故、すなわち自動車であれば自動車事故とか、あるいはこの瑕疵担保の問題であれば住宅の隠れた瑕疵あるいは瑕疵というものが建設業者の故意とかあるいは宅建業者の故意あるいは重過失というようなことで生じたものでは保険ではいわゆる補てんができない、すべきではないわけでありまして、それはなぜかという、保険事故というものの発生する確率というもののから保険料金というものが

が算定されるわけですから、そういうようなものまで入れてしましますと、これは補てんすることが破綻することになってしまいますから、そういうものはいわゆる保険の範疇に入らないということとが一つあります。

じゃ、ここで指定する保険法人、何だと。これは、保険という言葉を使っていますけれども、私は似て非なるものだと思うんですが、そういう意味では、似て非というものは、それは違うと、保険とは違うわけでありまして、重過失であってもあるいは故意であったとしても、消費者保護のために、消費者はそれは分らないわけですから、ひとしくそれを保証してあげなきゃならないという政策目的があるわけです。したがって、我々は、重過失とか故意というようなもので生じた保険事故、すなわち瑕疵担保責任というものについては、保険とは別の精神でこれ考えなきゃいけない。そこに基金というものを考えているわけでございます。その部分は基金で補てんする、消費者保護のために基金で補てんするという制度をそこにいれているわけでございます。

それからもう一つ、じゃ、自賠責保険のような形でなぜやらないのか、なぜそんなものにこだわるのかという問題については、保険事故の発生確率が物すごく低いということが一つあると思います。

それは、自動車の場合、七千数百万台が日本であって走っておりますが、自動車事故というのは、日常茶飯と言ったら申し訳ないですけれども、年間百万件以上起こっております。したがって、死者でも六千人を超える死者が毎年出ています。そういうものについては、保険に入っていないから亡くなった方は泣き寝入りというわけにはいきませんので、強制的に保険契約を強制させているわけでございます。しかしながら、本件の場合、住宅の瑕疵というものは、いろいろ法律を作りますと誠に希有な事例になると私は信じます。

確率が物すごく低いということと、それからもう一つは、今回、保険だけではなしに供託という

方法を選択することもできる。いわゆる自分の資本保証に保険以外に供託という方法もあるということになりますと、これをひとしく建設業者とかあるいは宅建業者にその加入を強制するという形で強制保険にはなじまないということが一つあります。そういう、以上のところから、非常にいろいろ苦勞をしながらつくり上げたのがこの保険法人でございます。

じゃ、それと保険はどういう形になるか、民間保険会社はどうかというところ、民間保険会社は故意、重過失の部分を除き、それから住宅の場合は保険契約を締結する前にその建物がきちっとした瑕疵がないものかどうかということを専門的な目で審査せないかぬという面倒くさいことがあるわけです。したがって、一般の損保会社ではそういう審査までできないということからこれをエスケープしてしまいますけれども、もし保険法人が引き受けた保険の中で故意、重過失を除いた部分は再保険として引き受けましますと、こう言ってもらえるわけで、再保険制度というものは一般の保険会社が受けてくれると、そういう、私が今る言ったことを、ややこしいところを全部除いた部分についての再保険は我々は受けまします、こういうことをおっしゃっているわけでございます。

したがって、田名部先生の質問でございますが、我々はいろいろ紆余曲折をした挙げ句、これにこだわったわけではなしに、ここへ行き着いたというのが結論でございます、御理解をいただきたい。これによって、私は、善意で、とらの子で家を買った人が悪い建築業者とかあるいは宅建業者によって損害を受けることがない、少なくとも二重ローンを組まなきゃならないというように悲惨な目には遭うことがないという制度をつくり上げようというのが本法の趣旨でございますので、御理解いただきたいと思ひます。

○田名部匡省君 話としては分かりましたけれども、いずれにしても、うちを建てるといふのは大変なことなんです。二代、三代、四代も続くわけですからね。

私も地震の多い地域なものですから、もう何十年もつうにと思つてコンクリートパイル打ったんですよ、基礎に。だから、ほかのうちはつぶれても我が家は大丈夫だという安心感があるんですね。住宅にコンクリートパイル打ったつていうのは皆さん聞いたことはないと思ひますが、それほどやっぱり二代、三代もつうにと思つて造ったんですけれどもね。

いずれにしても、どうぞ、住宅というのはもうどこか家庭にとつても何代もそこで生活する拠点ですから、この対応はまだまだ私は足りない、こう思つておりますので、あらゆる角度から検討して国民に安心をする制度にしてほしい、こう思ひます。

もう時間が来ましたのでこれで終わらせていただきますけれども、どうぞ今後ともそういう観点でいい制度をつくっていただきますように委員の皆様さんにもお願いして、私の質問を終わらせていただきます。

○山下八洲夫君 おはようございます。民主党・新緑風の山下八洲夫でございます。

せんだつてからも議論がかなり進んできておりますので、最大限重複を避けまして質問をさせていただきますというふうにして思つてゐる次第でございます。

今回、この特定住宅瑕疵担保責任保険履行の確保等の法律案でございますが、この法律案といひますのは、振り返つてみますと、平成十七年の十一月に例の姉歯さんの耐震偽造事件からスタートをしてきたんだというふうな受け止めております。そのことによりまして、あの設計で盛んにマンション等を造つておりました木村建設も倒産いたしましたし、それをバックしまして一生懸命マンションを販売いたしておりましたヒューザー社も倒産をしたというふうな状況だろうと思ひます。

その中で、急ピッチに、建築基準法これでもいいんだらうかということで、建築基準法の一部を改正する法律案あるいは建築士法の改正案と、そし

て今回、今審議をしているこの瑕疵担保の法案の審議になると思ひます。これが大体この建築基準法一連の総仕上げの法律案かなというふうには私は理解をいたしております。

そういたしますと、今までのいろんなところにある問題点があった、それを正してきた、そういう中で、今回のこの法律案が成立をいたしました後にでき上がったままマンションでありますとかあるいは戸建て住宅でありますとかそういう住宅は、消費者やあるいはユーザの皆さん方が、もうこれは安心だ、この住宅は安全だというように自信を持って購入できるようにするのでしようか。その辺について大臣の感想をお聞きさせていただきますと思ひます。

○国務大臣(冬柴鐵三君) 今までも世界に冠たる建築基準法を持っていたわけですが、しかし、その建築基準各法規に適合したものであるという書面を作る、図面を作る設計士の資質とか、あるいはその下請というものを使得て無責任になつてしまつたところから、建築基準法に定められるその耐震構造設計というものがなされなかつたというふうなことを反省をいたしまして、今委員が御指摘になりましたように、一連の建築基準法の改正から始まりまして、建築士法の改正とその附属する建設業法とかそれから宅地建物取引業法の一部改正とかいろいろ行いました。

しかしながら、私はもうこれによって、これから建てられる建物は、こういう姉歯事件とか田村水落とかいうような事件に典型するようなこんな悪らつたものは絶対に起こらないと、私はそのように思ひます。しかしながら、やっぱり人間がすることでございますので、その中で希有な事例とはいへ、今後建てるものについても何かそういうものは手落ちがあつた場合に、それを買った消費者がその負担を全部引き受けなきゃならないというふうな不条理を、これを一掃するために提案したのが本件でございます。

したがって、そういう建築業者が倒産をした

たり、宅建業者が倒産をしたりして資力を十年間の間に失つたとしても、その瑕疵というものの担保責任、修補責任というものはこの法律によつて追及することができ、二重ローンに泣くことはないということを私はこれで担保できたというふうにして思つております。

○山下八洲夫君 住宅局長、私も端的に、ちよつと時間がありませんで端的に質問いたしますので、端的に御答弁をまず要望しておきたいと思ひます。

今回のこの法律によりまして、あるいは建設業者あるいは住宅の販売業者は、新築住宅の購入者保護、救済のために供託又は保険の義務化になるわけですが、なぜ今回、戸建ての注文住宅を含めて義務化するのかなという若干私は疑問を持っています。とりあえずマンションの分譲やあるいは戸建ての建て売り住宅、こういうところ限定してもよかつたのではないかなというふうにして思つておりますが、その点についてお聞かせいただきますと思ひます。

○政府参考人(神正剛君) 端的にお答え申し上げますと、先ほど田名部委員もおっしゃつておられました、住宅は国民にとつて一生に一度の買物というべく極めて重要な資産ということでございまして、そのような住宅の売主の責任として品確法の瑕疵担保責任を十年間義務付けておるわけではございますけれども、これを確実に履行するというところでございまして、業者の方の場合は倒産するかもしれないという議論がございまして、そういうことがあつたとしても資力確保という形で瑕疵担保責任を履行できるというふうな状態をやつていくことが必要だろうということを勘案いたしまして今回義務付けたものでございまして。

○山下八洲夫君 今回のこの法律案、基本的には私もすべての新築住宅について瑕疵担保責任を付けるということで、品確法のこの立場でいけば大変前進して、いいことだと思つてゐるんです。基本的に賛成なんです。

○政府参考人(柳正剛君) 本当の一生の一度の建物、住宅を造ろうというときに、本来、信頼されるというか、信頼のできる方をお願いするというのが基本の姿だというふうに私も思います。

そういった意味で委員の御指摘の点はよく分かるわけですが、今回は、信頼性の有無ではなくて、本当にその業者が十年間瑕疵について責任を負えるかどうかという観点から資力確保の義務付けを行わせたのだと、こういうことで

それで今回のこの瑕疵担保責任保険法人制度を創設するに当たりまして、この保険法人は、先ほどから出ているわけですが、住宅瑕疵担保責任保険に関する業務と併せて住宅の検査を行わせることとしておりますね。過去に、それこそ建築基準法において、すべての新築住宅について建築確認検査が義務付けられて、先ほども答弁がありましたが、三階建て以上は中間検査もやるのか、そういうものが義務付けられたわけでございますが、今回、わざわざこの保険法人にまた検査を行わせるということを考えますと、この建築基準法の検査と、考えていきますと、屋上屋をつくるん

○山下八洲夫君　　せんだつて成立しました建築基準法ですね、これで基準法に合格をすれば、今の雨水の問題にしても構造の問題にしても、私は当然クリアしていると思うんですけども、そこらはクリアしなくて、あえて保険法人の方がまた同

○山下ハ洲夫君　そうしますと、今日までの建築基準法において、例えば今度、構造の一級だとか設備の一級とかあるいは設計の一級とかあるんですけれども、そういうふうにきちっと中間検査なんかしても、結局は、今住宅局長が答弁されたように、まだ危なっかしいところがあると。だから、

保険の方はお金を支払う立場だから、またそういう専門家をしっかり雇ってまた二重に屋上屋で調べるんだということをおっしゃっていると思うんですが、これは今日はもうこれ以上言いません、もっと合理的に考えていた、だいたいというふうに思います。

細かい話をちよつと、質問出ていないようなものを急いで質問させていた、だいたいと思うんですが、この法律案では供託が保険かを選択することになっていきますね。供託については大数の法則というんですか、より多く建てる業者はほとんどどんどん一戸当たりの供託額が少額になってまいります。例えば、一戸だけでございますと供託額は二千万円ですから、まあこういうことは多分ないと思いますね、こういう。十戸でも三千八百万円ですから、ざつといえますと一戸当たり三百八十万円と。これが一万戸になってきますと、四億四千万円といつても四万四千円と一戸当たりなつてきますから、どんどん安くなつてきますから、多分こういうのは、例えば大手のハウスメーカーとか大手のマニション販売といえますか、いわゆるマニション業界とか、そういうところかなというふうに思つたりしております。

いずれにいたしましても、どんどんどん供託額が小さくなつてくるとことは明らかなんです、保険制度についてもそのようになるんだというふうに理解しておいてよろしいでしょうか。

○政府参考人(榊正剛君) そういうふうになると思っております。

基本的に、大数の法則の考え方というのは実は保険理論から出てきている議論でございます。供託の場合に、言わば自己保険みたいなものだということで大数の法則を働かせている。したがって、保険料率を決めるときには当然のことながらこの議論が、大数の法則が働くということになると思います。

○山下八洲夫君 それでは、せんだつての二十四日でございますか、質問者のときに、保険の場

合、一件につきおおよそ五百円ぐらいになると思うが、基金を創設するという御答弁がございまして、これは保険を選択した場合でございましてけれども、これは逆に、供託についても同じように五百円ぐらいの基金というのは積み立てられるというふうに理解してよろしいでしょうか。

○政府参考人(榊正剛君) 今、供託というのは言わば自己保険と先ほど申し上げましたけれども、実はこの法律は、品確法で売主の瑕疵担保責任というのが義務付けられていてその履行担保のために供託をしますと、こういうことでございまして、業者が生きている間は間違いなく、故意であろうが重過失であろうが単なる過失であろうが、売主の瑕疵担保責任を追及していただくというのが原則でございまして、保険を掛けていない以上はその業者の方がその瑕疵担保責任を完全な形で履行していただくというのが筋なんではござい

すが、故意だつて、故意だつて重過失だつて、どんな過失だろうが、物ができればその業者の方がその不具合、瑕疵を直していただくというのを前提といたしまして、この故意、重過失の対応の場合に供託をしているというのは、そもそもその業者が生きている限りは供託をしなくてもその人が全部完全な形で修復するんだというのが瑕疵担保責任の履行でございまして、それをやっていたと。それが不幸にしてその業者が倒産した場合に、倒産隔離をしたこの供託金でちゃんとした保険と同じような保証金を支払いますよと、こういう仕組みになつておりますので、一戸当たり五百円といった基金というのはつくる仕組みにはなつていないということでございます。

○山下八洲夫君 ちよつと私なかなか理解できなかったんですが、いずれにいたしましても、供託をしているメーカーがもし倒産したりすると、重過失であろうと故意であろうと、消費者が購入した住宅に欠陥があった場合はどのようになるんですか。

○政府参考人(榊正剛君) 売主が倒産した場合

は、そういったような形で供託金を供託してありますので、これは優先的に、いわゆる住宅の瑕疵によって損害を与えた方々にその額が支払われると、こういうことになります。

○山下八洲夫君 残り時間がないからやり取りしたくないんですが。

例えば、一万戸ぐらいですと供託金が一戸当たりになりますと、極端な言い方をすれば四万四千円ぐらいなんですよ。間に合わないじゃないですか、それだと。どうも理解できないんです。そうではなくて、やっぱり供託の方でも、やっぱり重過失があつてもきちつと消費者保護のためにいうんだというふうな、同じように私は基金があつてもいいんじゃないかというふうにちよつと理解しております。

もういいです、次に移ります、時間ありませんので急ぎます。

それから、今住宅局長は何を念頭に置いているかといひますと、供託されるのは大きなメーカーだから大丈夫だわいというのがある、それから、保険は小さな工務店とか大工さんが入るんだわいというふうな発想からこれ、どうもこの法律はでき上がっているなという私は印象を持っているんですよ。

私は小さな一人親方みたいなところがかえつて立派な住宅を造ると思つておりますから、ですから、先ほどの答弁でもございしましたハウスメーカーが造るプレハブ住宅なんか大体三十五年ぐらいが限界ですよ、正直言ひまして。もうあつちの方をしつかり保護して、本当に立派な棟梁がきちつとした住宅を造つた方が余り保護しないというふうな精神が入つているなという気がしております。これももう答弁要りません。

そういう中で、ハウスメーカーというのはもうあつちこつちで代理店を経営しているんです、ね、代理店経営で。何々住宅といつても大体代理店が造っているんですよ。それで、ハウスメーカーがたまに多分巡回して検査をしているだけだ

と。それで、私は思いますのは、保険料であろうと供託金制度であろうと、代理店やハウスメーカーが造つた住宅を、保険料又は供託金についてですね、代理店やあるいはそれを購入した消費者に負担をさすんじゃないかという危惧をしているんですが、そのようなことはあり得ないと、あくまでもハウスメーカーが負担をされるんだというふう

に理解してよろしいでしょうか。

○政府参考人(榊正剛君) このたびの法案は売主等についての瑕疵担保責任の履行確保ということですので、だれが瑕疵担保責任を持っているのかということになります。契約の内容にもよるかもしれませんが、ハウスメーカーが瑕疵担保責任を負つているという場合には、当然のことながら、ハウスメーカーが保険契約の当事者でございまして、保険料を支払つていただくということになります。代理店が売主として瑕疵担保責任を負つているという場合にはその代理店が保険料を支払うということになっております。

こういったような仕組みですよということを、実はいわゆる保険契約なりを締結した際に買主に對して、消費者に對しても制度をきちつと説明するというふうなことを徹底したいというふうに思つております。

○山下八洲夫君 仮定の話で恐縮なんです、十年たちまして、一年千軒ずつ供託していつて、十年たちますとちよつど一万戸ですよ。そして、一戸当たり四万四千円の供託をしますと、四億四千万円供託をしておくと、ざつと。これは、ハウスメーカーにとつてこれは使えない、もうどちらかというと使えない固定した経費になつちゃうんですよ。たとえば、千軒新しく造つて、また千軒卒業していくということですから、ざつとこれは供託つて、そのメーカーがもうメーカー解散しない限り永遠のものだと思ふんですね。

そのことを考えますと、私はこの発想よりちよつと違つた発想が出てきたんですよ。かえつて供託の場合は、ハウスメーカー、大体大きなと

ところで、想像するところでききます。逆に消費者に供託金を負担をさせて、十年たつたら消費者にその供託金を返還をしていくという方が逆にこれは、メーカーも負担しておりませんよ、この十年間の供託はあなたが負担して、瑕疵があつたときにはこの供託金できつと責任を持つんですよとした方が、より消費者、ユーザーには理解ができるんじゃないかと思ひますけど、この発想というのはいかがでしょうか。

○政府参考人(補正剛君) 供託金自体は瑕疵担保責任を全うするための保証金という性格を持つております。したがって、その供託金を売主が勝手に使うというわけにはいきませんよねと、売主の資産ですが、こういうときにしか使っちゃいけないよという意味の供託金でございますので、その所有する資産の中から、自分の持つてくる資産の中からこれを供託金という形で差し出すといひますか調達すると、こういう形になりますので、そうしたからといって、いたずらに消費者にこの供託をしたから負担を求めるといふことは絶対ならぬのではないかとこのように思ひているところでございます。

○山下八洲夫君 もう次に移ります。

住宅でもマンションでもそうですが、新築をしました、売り出しました、一年たつても売れませんでした。そうすると、一年過ぎますと中古住宅になつちゃうんですよ。そうしますと、この場合、新築住宅にはすべて保険制度が適用されるんですけど、いわゆる新古住宅というんですかね、一度も住んでないけど一年以上過ぎちゃつて実質的に中古住宅扱いになつたというような場合は、保険制度つてどのようになるんでしょうか。

○政府参考人(補正剛君) 答えづらい御質問をいただいたような気がいたしますが、実は品確法で建設工事の完了の日から起算して一年を経過した住宅は新築住宅ではないというふうになつております。したがって、本法案が品確法の新築住宅を引つ張つておりますので、建築後一年以上を経過

した住宅については実は中古住宅ということになつてしまひまして、今回の瑕疵担保責任の義務付けの対象にはならないという形になつております。ただし、今回のこの法案の中では、保険法人が別途の保険契約の引受けを業務としてやつていようというふうには実は措置をしてございまして、こういうふうな、そういう新古住宅みたいなものについて瑕疵担保責任保険をこの保険法人が新たな商品といひますか、業務としてもやつてもいいというふうな体系にしてございまして。

したがって、もしその新たにできます保険法人がそういった業務をも併せてやろうということであれば、そういった新古住宅につきましても保険に入ることが可能な仕組みになるということでございます。

○山下八洲夫君 まだたくさんあるんですが、時間になりましたので、これでやめたいと思ひます。

それで、最後に、是非大臣に要請をさせていた

だきたいなというふうに思ひています。日本のたぐみというのは大変な技を持つていまして、今でも地方に行けば行けど、飛騨高山など独特なまた住宅建設で、建築基準法、別枠の基準で建築が住宅もできる、そういうところもあるわけですが、そういうことを考えていひますと、今回のこの法律案というの若干そういう皆さん方に負担が大きいんじゃないかなというふうな気もいたしております。

なぜかといひますと、三月と九月でございますが、きつと手続をしないといけないとかといひるような細かい作業等が出てくるわけですが、一人親方のような方ですと、一日つぶして例えば総合庁舎まで行くのかなと思ひたりしますけれども、そういうことを考えていひますと、特に地場でしつかり頑張つていらつしやいます中小工務店の皆さん方が過度な負担にならないような配慮をしてもらいたいとか、あるいはまた、保険加入や供託手続について簡素化していただきたいなど。

もう三月と九月ということが分かつていれば、例えば保険金を納めたら、その保険会社も代行してやつていただく、あるいは郵送でもやれる、そのようなことをして、なるべく一人親方、小さな工務店には負担を掛けないようにしていただく、こういうことはすぐできるんじゃないかというふうに私は思ひております。

そういうこととか、それから一戸建てのそういう注文住宅で一生懸命造つていられるところは、先ほど答弁では、そういうところは保険料は低くなりまますよとおつしやつていましたけれども、私はなかなかそう簡単にいかないと思ひますね。大体横並びになつちゃうと思うんですが、百年もつような住宅を造るようなところは本当は保険も要らないぐらいなんですから、本当は、ですから、是非その辺について、今後、そういうすばらしい大工さん等が喜ぶような方向性を見いだすように是非頑張つていただきたいということを要請しまして、質問を終わらせていただきますと思ひます。

○国務大臣(冬柴鐵三君) 山下議員の中小のそういう業者に対する思いとか棟梁の技術とか、そういうものは本当に私もよく理解できます。

ただ、今回の一連の法案は、そういう建築物に対する信頼が地に落ちてしまつたんですね、そこから出発したわけです。したがって、我々もアンケート調査取りまますと、中小業者はこの信頼が落ちてしまつたがゆえにこういう制度をつくつてほしい、そして一戸当たり大体四万円、今八万円ぐらいということですが、いろいろな工夫して四万円ぐらいにはできるんじゃないかというところも考えておりますけれども、八万円ぐらいの負担であれば我々はつくつてほしいという、言わば中小企業の建設業者とかそういう人からの要請があつてやつていられることを御理解いただきたいということが一つ。

それから、先ほど、一戸戸を超えて四億四千万、その中、それは一つとすれば、ごく一戸当たりわずかなんじゃないかと、その優先権があるとして

も補てんできないんじゃないかというお話がありましたけれども、この先取特権、優先権があるのはこの四億四千万についてあるわけでございます。十分担保できると思ひますが、百戸全部が、十年間に造つた百戸全部が瑕疵があれば別ですけども、その中の何戸かあつた場合は、その瑕疵がある人たちは四億四千万全部に対して先取特権、他の債権者に先立つてこれを弁済を受ける権利が、破産してもですよ、あるということでございますので、私は、委員の御心配はその部分は払拭できるというふうと思ひております。

以上です。

○山下八洲夫君 終わります。

○小林美恵子君 日本共産党の小林美恵子でございます。

本法案は保険方式と供託方式の両様となつておりますけれども、先日の参考人の御意見をお聞きしますと、諸外国には供託方式を活用している例はないということございました。元々、今回の法案を検討する際にも、当初は保険方式だけだつたと思ひます。それが最終的に供託方式も導入された。その理由と、消費者にとつての供託方式導入のメリット、デメリットですね、どうお考えかお聞かせください。

○政府参考人(補正剛君) 本法案の検討に当たりまして、この本法案の大前提でございます品確法に定められました新築住宅についての十年間の瑕疵担保責任、この履行の確保をどうやって図るかという観点から検討を行ったところでござい

ます、その必要な資力確保の方策として保険の仕組みを中心しながら検討を進めたというのが事実でございます。保険以外の仕組みでも、瑕疵による損害が生じた際に必要な修補が支払われるかというふうなことがあるかということでもチェックを行ひまして、保険と同様に消費者保護が図られるものというふうな形で供託制度もあり得るのじゃないかということで、供託と保険の選択制とした。言わば供託というのは、そういう

意味で会社が自己保険的に考えると、自分でその部分をやっていくというふうなことではないかというふうに思っております。

それから、供託、保険との選択でどちらかのメリット、デメリットでございますが、もう私どもとしては、その支払に必要な支払手続について差異はあるというところは事実ではございますけれども、十年間の瑕疵担保責任の履行という意味でいえるけれども同様の内容、たろうというふうに思っております。

○小林美恵子君 供託方式を活用するというのは、要するに資金力のある業者にとっては、後で戻ってくるという利点もありますから、メリットがあるんじゃないでしょうか。

大手のハウスメーカーが加入する住宅生産団体連合会が意見を述べられたと思えますけれども、それを拝見しますと、国民が今後同様な事件が起きても保険で被害者が救済されるという錯覚を起こす恐れがある云々とありまして、後のように、保険のほかに供託や信託など含め総合的にバランスの取れた制度設計を行うという表現に置き換えるべきだということに御意見をされたかと思えます。要するに、供託方式を導入されたか、あるいはその意見の中で、保険で何もかもカバーできるという、何というんですか、幻想を抱いては困るとかなんとかいう話がありましたけれども、私はそれは行き過ぎ、言い過ぎでありまして、ひとしく、供託であろうが保険であろうが、受けた損害については必ず補填されます。

○小林美恵子君 錯覚を起こすというふうにおっしゃったのは私ではなくて生産団体連合会の意見です。それは言い過ぎだというふうには大臣は言っているわけではございませんか。

○国務大臣(冬柴鐵三君) それは維持ができるというふうに考えながらこれを作っているわけでございます。百二十八万戸とかいうものを基礎にしまして、大手が造っている分、それから中小が造って

いるものを概数しまして、そしてその保険危険を考えると十分に成り立つと。

それから、先ほど、供託は大手のためにというお話がありましたけれども、我々はそのようなことを考えていないわけではございません。例えば供託金というのは現金で積みまかならないで書いていないわけではございません。国債でも、有価証券、もちろん我々が認めた有価証券でございまして、現実なものであれば供託の対象になりますし、そして、それについては利息とか配当というものは、もちろん供託者がそれを受け取ることができるわけではございます。どのような会社でも資本勘定の中には有価証券を相当数保持しています。そういうものを供託所に預ける、供託というのは国家がやっているわけですから、国家に預けまして、そして、資本勘定としては有価証券として自分の資本勘定に載せることができるわけですから、大手としては、それはそういう方法を取られると思えます。

しかし、中小は取らないかといえ、中小である程度力を持っている人は、国債で積んでおこうとかそういう選択はすることができるとか、あるいはその意見の中で、保険で何かもカバーできるという、何というんですか、幻想を抱いては困るとかなんとかいう話がありましたけれども、私はそれは行き過ぎ、言い過ぎでありまして、ひとしく、供託であろうが保険であろうが、受けた損害については必ず補填されます。

○小林美恵子君 錯覚を起こすというふうにおっしゃったのは私ではなくて生産団体連合会の意見です。それは言い過ぎだというふうには大臣は言っているわけではございませんか。

○国務大臣(冬柴鐵三君) それは維持ができるというふうに考えながらこれを作っているわけでございます。百二十八万戸とかいうものを基礎にしまして、大手が造っている分、それから中小が造って

いるものを概数しまして、そしてその保険危険を考えると十分に成り立つと。

○国務大臣(冬柴鐵三君) 差異はありません。全くありません。

○小林美恵子君 そのとおりだということでございます。では、差異が生じてはならない点について具体的に伺いをしたいというふうに思っています。

法案では、先ほど議論がありましたけれども、保険の場合は損害補てんの保険金額が二千万円以上ですね。供託の保証は、法案別表にありまされども、供給戸数に応じて保証額が決められていく。となりますと、供給数の多いほどその保証は比例して少なくなっていますよね、この別表を拝見しますと、保険の場合であっても、二千万円以上と、その保険金額で本当に妥当かどうか。

それともう一つは、供託の場合でも、例えば年間一千戸供給する大手業者が、例えば十年たちますと一万戸、四億四千万の保証額になりますよね。さつきから出ていますけれども、マンシオンでいくとやっぱりこれは不足をすると思えます。こうなりますと、供託でも保険でも差異はない、それが当然だとおっしゃいましたけど、本当に差異はないのかというふうに思っています。この点はいかがですか。

○政府参考人(榊正剛君) 実は、私どもの方の住宅性能保証制度でございますけれども、昭和五十五年から約百万戸の住宅を引き受けております。二千五百件以上の保険金支払の実績がございますが、実は二千万円以上の保険金支払は発生しておりません。それは、先ほど申し上げておりますが、いろんな段階での検査をしてきたということも、反映かなというふうに思っております。

したがって、今回の基準法、建築士法の改正で確認検査段階の厳格が図られましたので、瑕疵の発生率が相当程度抑制されているというふうに考えております。

下限という形で書いてございます。供託についても二千万円の住宅を想定して、修補費用が確実に支払えるように保険数理の考え方等で定めているというところでございます。いずれの資金確保措置の場合についても修補に十分な金額を確保しているというふうには私どもとしては考えているところでございます。

○小林美恵子君 では、いわゆる先ほど修補に準ずる十分な確保できているという御答弁がありましたが、そのいわゆる保証内容ですね、どちらにしても、前回の委員会でも議論がございましたけれども、例えば住宅の除却、修補はもちろんですけれども、例えば仮住まいへの引越費用、そして家賃、調査費用等々も出てくるわけではございまして、こうしたものも含まれるというふうに理解していいのでしょうか。

○政府参考人(榊正剛君) 瑕疵担保責任として、例えば建て替えをせざるを得ないような瑕疵担保責任になったという場合には、当然、相当因果関係のあるような費用に当たれば当然のことながらそれは対象になるということでございます。

○小林美恵子君 では、もう一つ、差異なきという問題について伺いたいんですが、保険方式では消費者は紛争処理機関を利用できず、供託の場合はできないですね。ですから、業者が倒産した場合とか倒産に至らない場合とか、また瑕疵の有無に争いがある場合など、とかく紛争は想定されますよね。その場合、従来のように裁判となると、こうなりますと、保険方式と供託というのはやっぱり差異が出て不公平になるんじゃないでしょうか、この点どうですか。

○政府参考人(榊正剛君) 差異がないというのが、要するに瑕疵担保責任の確保という意味において、例えば金銭面においていいますれば、差異はないというふうに思っております。

ただ、保険については、先ほど申し上げました第三者でございますが、保険法人が保険金の支払を前提にいたしまして施工時の検査を行うというと同

時に、図面の保存も実はこの検査法人の方でやっていただいております。そういった意味で、迅速、適正な紛争処理を実はできる環境にあると、保険の場合はですね。そういったことから、一定の費用を負担していただきますと紛争処理の対処も可能ということで、言わば副次的効果としてそういう部分が出てきているということでございます。

一方、供託については、瑕疵担保の一環として資金の一部を供託するという形になっておりますので、でき上りの検査を第三者がやっているというわけではなくて、自らの信用として自らを検査をしていると、こういう形になっておりますので、瑕疵の有無をめぐる問題については、また原則へ戻りまして、売主の瑕疵担保責任の一環として対応すると、こういったような形になっておるわけでございます。

○小林美恵子君　そうであつたとしても、でも、そのいわゆる紛争処理にかかわつても、やっぱり私は、消費者にとつては大変な負担が掛かってくるわけですから、そこは同等の保護をされなくてはならないというふうに思ふんです。

例えば、先日の日弁連の参考人の方がこういうふうにおっしゃつておられましたけれども、供託方式では検査がないので瑕疵判定の争いが生じたときに資料がなくて迅速での紛争処理が困難となると、消費者に差異なきサポートが必要だということで、日弁連としても何かしらの手段があれば紛争処理の方にお手伝いをさせていただき、供託の対象になる住宅を持っている方にも違いないようにと考えていると述べられておられました。

私は、この御意見というのは、国交省としてもやはり対応していただきたいというふうに思ひますけれども、この点どうですか。

○政府参考人(榊正剛君)　住宅の瑕疵自体が非常に個性が高いということ、適正な管理が行われない場合に不具合が生じるとか経年劣化というようなことがあつて、瑕疵との区別も非常に

困難というようものがございます。そうはいいいながら、一方、当事者間のトラブルが生じた場合にその判断がなるべく適正にと、こういうことかと思つております。

実は、先ほども申し上げましたけれども、保険の場合はそういう意味でADR装置付きという形になっておりますということと、その紛争処理の参考にするために実は私どもの方で技術的な基準を示しております。その技術的な基準で、例えば床の傾斜が千分の六以上の勾配の傾斜があると瑕疵の存する可能性が高いとか、そういったような言わば紛争処理の参考にするための技術的な基準みたいなものを持つておりますし、それから住宅リフォーム・紛争処理支援センターというところで、先ほど来、紛争処理支援機関に対していろいろな事例集とか何かを提供しているというふうな申し上げもございましたけれども、これは言わば公表しているものでございまして、そういったようなものを世間にも見せて出していきたいというふうに思つております。

ただ、供託の場合に、言わば保険の場合はその保険料の一部からお金を取つてそのままそういったような支援の助成に、費用に充てると、こういう仕組みがありますが、供託の方にはないということもありまして、一概に私どもの制度として、供託の場合に日弁連さんの方にお願ひしようと思つても、日弁連さんの方も、要は、最後はどのぐらいのお金がかかるかどうかという話になりますので、その点については、もし日弁連さんの方でこういう現在の紛争処理機関を活用して、例えば申請手数料は業者から取るよというふうな形で運営していただくというのであれば可能性はあるのかなと思ひますが、現段階ではその辺はまだ不明な感じでございますので、私どもとして、有り難いお話だなというふうには承つておるわけですが、そういうふうな方向ではまだちょっと全体像が見えないという感じがございまして、今後きちつと検討もされていくていただきたいとい

うことを申し上げておきたいと思ひます。

先ほど基準の話等が出されましたけれども、例えば今回の法案を受けまして、紛争処理機関での紛争処理基準とか業務体制等の見直しはやっぱり必要になってくるというふうに思ふんですね。例えば、瑕疵があることを認めて損害などが算定されても、その解消方法をどうするのかということが出てくると思ふんです。

消費者は、ただ直ればいいとか繕ひはぎだけでそれでよしというふうにはならないと思ふんですね。やっぱりしっかりと回復してほしいというふうな思ふんですね。こうした基準も必要と思ひますが、この点はどうなさるんでしょうか。

○政府参考人(榊正剛君)　言わば技術関係も、そうございましてけれども、一種の紛争処理事例集みたいなものを作りまして、そういったものを参考になるようにしてその充実強化に努めたいというふうな思つております。

○小林美恵子君　それでは、法案では、例えば売主とか建設業者が修補にに応じない場合、供託であれば保険であれ、還付や保険の直接請求の仕組みがございまして、その条文の中にもありますけど、その場合の相当期間というのがありますけど、いわゆる相当期間というのはどれほどの期間で、その手続についてお答えいただけますか。

○政府参考人(榊正剛君)　相当の期間、条文上、保険契約の場合に相当な期間というふうに書いておりますが、一律に何か月というのは実は非常に難しい面がございまして、その住宅の売主と購入者の主張の内容等ですとか売主の対応状況を踏まえて判断することになるというふうな思つておりますが、いずれにしても、住宅の購入者が長期間、瑕疵の修補の措置を受けられずに放置されるというふうなことがないように対応していきたいというふうな思つております。

○小林美恵子君　では、その紛争処理機関の、これは前回の委員会でも審議になっておりましたけれども、例えばいわゆる時効中断、それから、いわゆる第三者になると、例えばこの場合だ

と保険法人とかが第三者になりますよね。その第三者に対する効力というのも大変重要になってくるかというふうに思ひますけど、この点についてはどうなるのでしょうか。

○政府参考人(榊正剛君)　実は、時効中断効の点でございましてけれども、これについては速やかに検討を進めて対応しなきゃいけないというふうな思つております。

それから、紛争処理の結果について、保険法人の効力については今後の検討課題だというふうな受け止めております。

○小林美恵子君　その保険法人への効力というのは大変大事なので、しっかりと検討していただきたいというふうに思ひます。

その保険法人について少しお伺ひしますけれども、これも随分出ておりましたけれども、大変役割重要になってくるというふうな思ひますけれども、その組織として、中立、公平、透明性でなければならぬというふうに思ひます。これは参考人の御指摘でもございまして。先日の委員会では、例えば株式会社も入るということございましてけれども、この中立、公平、透明性という点でいうと、しっかりと担保されるのでしょうか。

○政府参考人(榊正剛君)　私どもの方では、この保険法人については大臣が審査をして指定をするということになっておまして、その指定基準として、検査体制、検査方法がちゃんとできるようなことになっているかと、言わば財産的基礎をきちつと持っているかということ、先ほど委員の御指摘の役員等の構成が保険業務の公平かつ適正な実施に支障を及ぼすおそれがないかということございまして、こういった点を十分な審査を行いたいというふうな思つておまして、その中立性、効率性を確保する観点からこういった審査をして指定をしたいというふうな思つております。

○小林美恵子君　最後に質問して終わりたいと思ひますけれども、消費者保護というのは重要でありますので、当然もう大前提ですね。そのために、

業者が社会的責任を負うというのは私は最も大事なことで、たというふうに思っています。

ただこの法案による中小建設業者への負担と
いうのもやっぱり起こるわけでございまして、こ
の中小建設業者への対応はどのように考えておら
れるか、これをお聞きして、私の質問を終わりと
す。

○政府参考人(榊正剛君)

とでございますけれども、性能保証の現行の制度では、国と事業者の負担による基金制度を設けまして、一定のリスクを基金が受け持つことによつて保険料の負担の軽減をするというところでございまして、この体制はそのまま取つていきたいというところ、一定の品質管理体制なり現場管理体制を有する団体の会員が団体を通じて申し込む、言わば団体割引になるわけですが、こういったような場合には、検査の効率化、事務の省力化が図られるというところでございますので、これについても保険料の軽減というような形で、この制度も取つていきたい、そのほか大口割引というものもございまして、そういった制度も、今ある制度もでございますので、その充実を目指したいというふうに思つております。今後も、このような制度の引き続き活用、充実していくというふうにいたしまして、中小業者による保険加入の負担軽減に努めてまいりたいと思つております。

大臣も申し上げましたように、八万円ぐらいのものが四万円ぐらいに今なっておるということでございますので、その仕組みは是非維持してやっていきたいというふうに思っておりますでございます。

○ 洲上貞雄君　社民党の洲上でございます。

住宅販売瑕疵担保保証金の供託金及び責任保険契約の締結状況について国土交通大臣又は都道府県知事の知事に届け出ることになっておりますが、届出を受けた国土交通大臣又は都道府県知事はどのように対応されようとするのでしょうか。また、買主当人は、供託、保険に加入したことをどこで知ることができるのでしょうか、お伺いいた

します。

○政府参考人(宿利正史君) お答えを申し上げます

す。

まず、新築住宅を供給した建設業者又は宅地建物取引業者は、年二回の基準日ごとに、瑕疵担保責任を負う住宅に対応した保証金の供託また保険契約の締結の状況について監督権者に届け出なければならぬと、こうしているところであります

が、これは、新築住宅を供給する事業者がこの法律に基づく瑕疵担保責任の履行確保措置を確実に取っているかどうかを確認するためでございます。届出を受けました監督権者は、届出に係る住宅供給戸数について、事業者が備えることになっております帳簿の記載内容に照らし合わせまして、資力確保措置が適切に履行されているかどうか、これを確認することにしております。

一方消費者への情報開示の点でございますけれども、これは昨年の通常国会で改正していただきました宅地建物取引業法によりまして、建物の瑕疵担保責任の履行に關して保険契約の締結その他の措置を講じるかどうか、また、その措置の概要について契約の締結前に買主に説明をすることが宅建業者に義務付けられております。一方、宅建業法及び建設業法の改正によりまして、瑕疵担保責任の履行に關して講ずべき措置の定めについて、今度は、当事者間の契約における書面交付も併せて義務付けられております。

このような措置を講じまして、事業者から消費者に対して説明又は書面交付が確実になされるものと考えております。

以上を通じて、新築住宅の注文主又は購入者が、その住宅について瑕疵担保責任の履行のために必要な措置が確実に取られているかどうか、また、その措置が供託なのか保険なのかということが把握できることになっていると考えております。

○**洲上貞雄君** 先ほども同僚議員の方から質問がございましたが、故意、重過失のある住宅の瑕疵の場合、普通では保険の対象にならないというこ

とは分かりました。

こちら辺りが一番やはり問題ではないかと思うので、先ほどもよくお話しいただいたんですが、再度御説明いただきたいんですが、故意、重過失の場合の住宅所有者への保証についてはどのような考えられるのか。これは、供託金それから保険、それぞれにおいて教えていただきたいと思えます。

○政府参考人 神正剛君　　まず、保険の場合でございまずけれども、故意、重過失に起因する瑕疵につきまして、業者が生きているというのに、要は自分が故意でやっている、こういうのに対してお金を支払うということになりますとモラルハザードを惹起するということでございますので、これはもう事業者が自らの負担でやっていた、たくさんということでございますが、倒産等によつて修補が行えないという場合については、消費者に対して保険金を支払つて対応するというようなことにしております。

先日も申し上げましたが、保険料の一部、五百円から千円と申し上げたんですが、何となく五百円に今収れんしつつあるようでございますが、そういうようなものを出しまして基金を造成するという形をしたいと思います。

なお、御議論はございませんでしたが、ちよつと御説明申し上げますと、保険法人が複数指定された場合には、その保険法人ごとに基金をつくるということ、また大きなことが起きた場合に大変だろうということ、一つは保険会社に再保険という形でその基金を集めまして、基金を集約してその対応をするというふうな仕組みを取りたいというふうに思っております。

それから、供託の場合でございますけれども、そもそも事業者自体は故意、過失の有無にかかわらず瑕疵担保責任が問われるということでございますので、事業者は原則として自ら瑕疵担保責任を履行するというところでございます。したがって、自分の責任を全く履行しないという場合はどのような場合かという点、それで、これじゃ困る

じゃないかということで購入者が損害賠償請求権につきまして債務名義を取得したときですか、相手がいなくなつて困るというような倒産したような場合、こういったような場合に事業者の故意、過失の有無にかかわらず購入者につきまして供託金の還付を受けると、こういうような形を取っているとございます。

○測上貞雄君 保証対象期間が十年ということ
で、これは新築購入者に限るということでごさ
います、十年の間に転売をされた場合、それを購
入した者については対象にならないという話は分
かりましたが、私は、保証期間内であれば権利が
やはり継承をされるということが望ましいのでは
ないかと。とりわけ、マンションの場合ですと、
差異を設ける方が混乱を招くのではないかと思
うんですが、その見解はいかがでしょうか。

○政府参考人 神正剛君　実は法律を作る際に私どももそういうような議論も中でございまして、いろいろ検討をしたところでございしますが、先ほど申し上げましたように、品確法の十年、通常、売主一年なり宅建業法二年と、こういったような売主瑕疵担保責任自体をこの品確法で十年というふうにしまして、その履行の義務付けということとでございましてので、新築住宅に限定されたということだろうというふうに思っております。

ただ、転々売買されましたも、AからBさんへ移るといふときに、Aさんが売主としての瑕疵担保責任を持つてゐる期間の間は実はBさんはAさんに対して損害賠償請求できると、その損害賠償請求権を基にAさんが本来の不動産業者なり建設業者に責任を追及できると、こういったようなこともできるのではないかといううなことで現在の体制にしたところでございます。

というのは、マンシヨンみたいに十年の間に例
 えば二回か三回替わったという場合にどうするの
 かと、こういう話がございまして、実は保険法人
 にしてみると、それも実は相手方がだれが買った
 か分からないのにいきなり請求が来るといふ言わ
 ばそういう側面もございまして、大変そういう意

味では難しいかなということがございます。

それで、実はこういったような場合に、先ほど申し上げましたような、Aさんが持っている売主担保責任の期間については遡及といいますが、転々追及ができませんということ、実は先ほど申し上げましたが、中古住宅についての保険契約もできるような仕組みにしようということ、今回この保険法人の別の業務として、同じように中古住宅になった場合の瑕疵担保責任についての保険業務をやってもいいよという実は制度にしてございまして、ただ、保険法人がそこまでやるかという点についてはまだ保険法人ができておりませんので言明はできないわけですが、そういったようなのが可能な措置にしておけると、中古住宅者につきましても新しい制度ができますればどうするかということをもたえていきたいというふうに思っているところでございます。

○国務大臣(冬柴鐵三君) ちよつと一言いいです。

債権者代位という方法によって、転得者が原取得者に代位をしてそして訴訟を起こすことは、ちよつともう今は大分前の話で、四百二十三条だったか、そういうところでありまして、そういう方法も考えられるのではないかと、いうふうに思います、債務名義を取得するに際してです。

○洲上貞雄君 新築購入者が十年以内に例えは転売した場合は供託金とか保険というのは還付するんですかね、しないんですかね、その点いかがでしょうか。

○政府参考人(神正剛君) 先ほど申し上げましたように、瑕疵担保期間中に住宅が転売されても、新しく購入された方が、実は瑕疵がそのときになつて分かつて、実は一年後に分かつたということであれば、ちゃんと文句は言える、こういうのが現在の法制度でございまして、そういったようなことが可能である以上、供託金の取戻しなり保険の解約はともに行わないというふう

えております。

○洲上貞雄君 保証対象となるマンションの場合、瑕疵担保保証は販売戸数分が対象になるということですが、共用スペースの部分であっても建築物を構成する上で重要な部分でありますので、どのような扱いになるのでしょうか。保険又は供託金の対象とはならないのでしょうか。その扱いについて伺いたいと思います。

○政府参考人(神正剛君) 典型的に言いますと、マンションの場合、柱、構造部、これが耐震性がないと駄目なわけですね。でも、それは全部共用部分なんです。したがって、共用部分の構造耐力上主要な部分による瑕疵というのが、そこが対象にならないと実は意味がないというふうに考えておりまして、そういった意味で申し上げます、この保険、供託の対象に共用スペースはなるといふことでございます。

○洲上貞雄君 住宅の瑕疵担保保証金に関して、建物取引業者は買主に對して供託所の所在地その他、住宅瑕疵担保保証金を記載した書面を交付して説明しなければなりません、責任保険に加入をした業者は買主に対してどのような説明をなされるのでしょうか。先ほどの説明で大体分かりますけれども、もう一度説明したいと思えます。販売元が存在をしなくなった場合に住宅購入者はどのような手続で瑕疵保証書を受けることができるのでしょうか。

○政府参考人(神正剛君) さきの通常国会で実は宅建業法を改正をいたしまして、保険契約を締結した場合には、重要事項説明というように形で説明をして、なおかつその書面の交付というのを義務付けるという形になっておりますので、購入者の方はそういう購入時点ではつきり分かると思います。恐らく物件の引渡し時に保険契約書みたいなものは、みたいというか、保険契約書が添付されると思います、同時に引き渡されるもの、だといふふうな考えておるところでございます。

それから、倒産した場合でございますけれども、供託、保険のいずれの場合であっても、供託

の場合は買主が供託所に対して直接請求を行いますし、保険の場合には指定保険法人に対して直接請求を行っていただくというように必要必要な修補費用の支払が行われるということと承知しております。

○洲上貞雄君 瑕疵担保保証制度を設けても瑕疵をめぐるトラブルというのは発生が予想されるわけですが、指定住宅紛争処理機関の業務として、新たに責任保険契約にかかわる新築住宅に関する紛争処理が加わりますが、現在ある住宅品質確保法に基づいて指定されている住宅紛争処理機関における処理、これは参考人の場合、非常に少ないというふうにお話がありました。その処理状況と処理の期間はどの程度になっておるのか、御説明願いたいと思います。

○政府参考人(神正剛君) 実は、このADRの仕組みでございますけれども、平成十二年度以降というように形でございます、この十八年度まで九十六件の受付をいたしております。その九十六件のうち、実は最初のころは余り活用されていなかったといえます、制度がまだ創設時だったといふこともありますが、十七年度、十八年度では五十五件の受付をいたしております。九十六件のうち七十五件が終結をいたしております。それから、そのうち四十三件については調停等が成立をしております。終結でいいますと、まだ係属中のものが二十二件あるといったような状態でございます。

なお、紛争処理に要する期間は大体二か月から四か月程度のものが標準的といえます、多いという実態にございます。

○洲上貞雄君 これまで紛争処理状況は、今もお話ありましたように大変少ないようでございますが、性能評価件数が決して多くはないとは思いますが、そこで、指定住宅紛争処理機関として業務実績がわずかであったと思うんですが、しかし今後はこの保険支払の紛争処理が加わることで業務の増加が見込まれると思うんですが、地域間格差がなく、十分対応できるとお考えで

でしょうか。いかがでしょうか。

○政府参考人(神正剛君) 実は、現在の品確法に基づきまして、すべての都道府県の単位の弁護士会、すなわち五十二の弁護士会にお願いをして指定をさせていただいております。

今回の法案に基づきます住宅指定紛争処理機関についても同様に実はお願いしたいというふうな思っております、日弁連の方とお話しているところでは、そういう方向でいいよというふうに言っていたのでございまして、この法案が成立しますれば、そういったような形でお願いしたいというふうな思っております。

そういう意味で、紛争処理のプロでございますが、そういったような事例集なり技術基準ですとか情報収集に私どもの方も努めて、そういった知見、技術的知見をこういった紛争処理機関でございまして弁護士会の方にもお見せをいたしまして、そういった適切な処理が円滑に行われるようにしていきたいというふうに思っております。

○洲上貞雄君 現在、その処理機関の運営費用は住宅紛争処理支援センターの助成によって賄われておりますけれども、業務拡大による費用負担についてはどのようになされるのか、お伺いいたします。

○政府参考人(神正剛君) 一概に申し上げられる段階ではないんですが、実は、現在の助成金でございますけれども、言わば性能表示をした件数の一戸当たり四千万円を紛争処理機関に対する助成金という形でお支払をしております。したがって、今回も、指定保険法人が保険を引き受けた住宅の戸数に応じて、例えば戸当たり四千万円というように算定をいたすことを予定をいたしております。

○洲上貞雄君 最後に大臣にお伺いいたしますが、何よりも瑕疵問題が発生しないことが、そして紛争が起らないことが大事なことでありまし

て、そのためにはしっかりと住宅を建設することが大切なありますが、不幸にして紛争になった場合であっても、被害者救済の立場から迅速な対応が求められるところではありますが、そして、何よりも大切なことは、今回、姉歯事件以降問題になりました国民からの不信といひましようか、その点について、やはりどのようにして失った国民の信頼を回復していくかということが一番大事だと思ふんですが、信頼回復について、この法案成立とともに、国民の信頼回復について国土交通大臣としての決意をお伺いをして、質問を終わります。

○国務大臣(冬柴鐵三君) 構造計算書の偽装問題という驚くべき事実、事件が発生をいたしましたので、国民のこういう建築物に対する信頼というものが地に落ちてしまいました。我々は、これを測上委員がおっしゃるようには回復しなければならぬわけでございます。

その意味で、ここで指摘された建築確認検査の問題、そしてまた建築士の制度の問題、そして最後に消費者保護の問題という三つの観点から、我々は法制度を整備して信頼回復に努めなければならぬ。そして何よりも、こういう驚くべき事件というものが将来絶対起こらないように、そういうきめの細かい法的措置をとらなければならぬというところで、国土交通委員会の委員の皆様方の大変いゝるな貴重な御意見を伺ひながら法制度を成立させたわけでございます。

私は、このような措置によつて、このような驚くべき事件は今後はもう絶対に起こらないだろうと、起こったとしても非常にレアケースになつてくるだろう、そのレアケースであっても、消費者が思ふぬ負担を余儀なくされることがないように、我々は、建築業者あるいは宅建業者の資力を少なくとも十年間担保するという制度を確立することにより、私は消費者の信頼を回復し、そして安心して安全な住宅を買つていただくことができるような、そういうものにしていきたいという決意でございます。

○淵上貞雄君 終わります。

○委員長(大江康弘君) 他に御発言もないようですから、本案に対する質疑は終局したものと認めます。

これより討論に入ります。——別に御意見もないようですから、これより直ちに採決に入ります。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(大江康弘君) 全会一致と認めます。よつて、本案は全会一致をもつて原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

この際、藤本君から発言を求められておりますので、これを許します。藤本祐司君。

○藤本祐司君 私は、ただいま可決されました特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対し、自由民主党、民主党・新緑風会、公明党、日本共産党、社会民主党・護憲連合及び国民新党の各派共同提案による附帯決議案を提出いたします。

案文を朗読いたします。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、構造計算書偽装問題等により国民の間に建築物の安全性に対する不安と建築界への不信が広まつていくことにかんがみ、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、先に成立した建築基準法等改正法及び建築士法等改正法と相まって、安全で安心できる住宅が消費者に供給されるよう、欠陥住宅や不良業者の排除の徹底を図ること。

二、住宅瑕疵担保保証金の供託の基準額の算定・設定において、新築住宅の合計戸数に応じた瑕疵に基づく損害の状況を適正かつ適切に勘案すること。また、住宅瑕疵担保責任の履行の確保に不足を来すことのないよう、適宜基準額の見直しを行うこと。

三、住宅瑕疵担保責任保険の内容の基準が住宅購入者等の保護のため十分なものとなるよう定めるとともに、住宅瑕疵担保責任保険法人制度創設の趣旨を踏まえ、保険対象住宅の検査の徹底を期すること等により、被保険住宅及び被保険業者に対する信頼と高い評価が確保されるよう努めること。

また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないよう十全の対応を図ること。

四、住宅瑕疵担保責任の迅速かつ適切な履行が確保されるよう、住宅の瑕疵の有無について技術的に適正な判断・助言ができる第三者機関の設置について検討するなど、指定住宅紛争処理機関における紛争処理に対する技術的支援体制の充実強化を図ること。

また、指定住宅紛争処理機関に対するあつせん及び調停の申請に時効中断効を付与することについて、速やかに検討の上、必要な措置を講ずること。

右決議する。

以上でございます。

何とぞ委員各位の御賛同をお願い申し上げます。

○委員長(大江康弘君) ただいま藤本君から提出されました附帯決議案を議題とし、採決を行います。

本附帯決議案に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(大江康弘君) 全会一致と認めます。よつて、藤本君提出の附帯決議案は全会一致をもつて本委員会の決議とすることに決定いたしました。

ただいまの決議に対し、冬柴国土交通大臣から発言を求められておりますので、この際、これを許します。冬柴国土交通大臣。

○国務大臣(冬柴鐵三君) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律案につきましては、本

委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま全会一致をもつて可決されましたことに深く感謝申し上げます。

今後、審議中における委員各位の御高見や、ただいまの附帯決議において提起されました事項の趣旨を十分に尊重してまいる所存でございます。ここに、委員長始め理事の皆様方、また委員の皆様方の御指導、御協力に対し深く感謝の意を表します。

大変ありがとうございました。

○委員長(大江康弘君) なお、審査報告書の作成につきましては、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(大江康弘君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

本日はこれにて散会いたします。

午前十一時五十一分散会