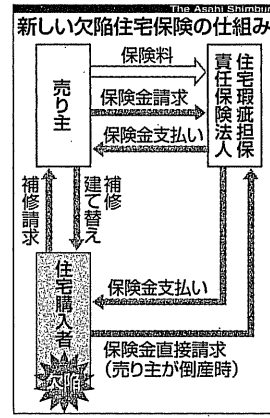


欠陥住宅 倒産後も補償

新築売り主 保険か供託義務化

瑕疵担保法成立

すべての新築住宅の売り主に、欠陥補償のための保険加入または保証金の積み立てが義務づけられることになった。耐震偽装で可決、成立した。今



後、欠陥住宅の売り主が倒産しても、被害者は泣き寝入りせずに済むという。新しい保険と保証金の制度は、09年秋からスタートする予定だ。

耐震偽装事件では、偽装マンションの販売業者が倒産したため、被害者は自費で建て替えや補修をせざるを得ず、二重ローンの抱えることになった。新しい法律は、こうした事態をなくすため

に作られた。新法の施行後、分譲住宅の販売業者と注文住宅の建設請負業者は、欠陥補償の保険に加入するか、一定の保証金を積み立てるか、どちらかを選ばなければならない。保証金は、売り主ごと法務局へ一定額を供託する。供託額は過去10年の販売戸数を基に算定。5000〜1千戸だと1億4千万〜1億3千万円

で、1戸あたり18万〜28万円。5万〜10万戸なら11億4千万〜18億9千万円。1戸あたり約2万円。大手業者ほど1戸あたりの負担は軽い。新築住宅の柱や屋根などの欠陥に対し、売り主が補償義務を負う期間は10年間。この間に売り主が倒産した場合、購入者は法務局の供託金から補修費用を受け取れる。保険の場合、売り主は

国指定の保険法人に保険料を支払う。国交省の試算で、1戸あたりの負担は、1600万円の戸建て住宅(土地含まず)で8万円、20戸入居のマンションで4万円。売り主は、保険金を使って欠陥を補修する。売り主が倒産すれば、購入者は保険法人から直接保険金を受け取る。

失われた28年

「住宅の欠陥が生じた場合の消費者の保護を図る必要があり、保険制度の導入を検討する必要がある」。79年に第7次国民生活審議会の消費者政策部会が作成した報告書には、こう記されていた。それから28年。今回の新法成立で、ようやく保険の加入か供託が義務化されることになった。この間、欠陥住宅被害は後を絶たず、そして耐震強度偽装事件が発生。多くの住民が二重ローンに苦しもうとしている。欠陥住宅の保険は、国交省の外郭団体も以前から始めている。だが、加入は義務でなく、中小工務店の保護施策という色合いが強かった。24日、臨時会見した冬柴国交相は「新法の成立で新築住宅の安全・安心は守られる」と胸を張った。だが、28年の月日は長過ぎた。偽装マンションの被害者らの痛みは、これから数十年続く。

耐震偽装 法整備終える

05年11月に発覚した耐震強度偽装事件を受けての一連の法制度改正が終わった。この間、建築基準法や建築士法、宅地建物取引業法、建設業法が次々に改正された。一連の制度改正のねらいは、①偽装への罰則強化②建築確認の厳格化③建築士資格の厳格化④消費者保護の充実、の四つに大別できる。罰則強化では、強度不足の建物の設計者への最高刑を、従来の罰金50万円から懲役3年・罰金300万円へ上げた。建築

欠陥住宅の被害補償

新法成立 耐震偽装の法整備完了

欠陥住宅による被害を補償する特定住宅瑕疵問題を受けた一連の法整備が完了。偽装の対象となった構造計算を二重チェックする新制度も六月二

耐震強度偽装問題の主な再発防止策

▽第1弾(改正建築基準法、6月20日施行)
・自治体・民間確認検査機関が確認した構造計算を専門家が二重チェック
・建築士の罰則強化
・3階建て以上の共同住宅に中間検査を義務化
▽第2弾(改正建築士法、2008年12月施行)
・専門性を高めた「構造設計1級建築士」、「設備設計1級建築士」を創設
・建築士に定期講習の受講を義務づけ
▽第3弾(特定住宅瑕疵担保責任履行確立法、09年夏メド施行)
・新築住宅の売り主に保険、供託を義務づけ

発覚した耐震強度偽装問題を受けた一連の法整備が完了。偽装の対象となった構造計算を二重チェックする新制度も六月二

十日から始まる。再発防止の取り組みは実行の段階へ移る。新法は09年夏をメドに、すべての新築住宅の売り主に保険加入や保証金の供託で欠陥があった場合の補償資金を確保するよう義務付けられるのが柱。売り主が経営破綻したり、欠陥が犯罪など故意・重過失によるものだった場合も、被害者は購入から十年以内ならば、補修や建て替えなどの費用の補償を確実に受けられるようにする。大手住宅メーカーなど