

ペイノー会長に対する質疑応答  
(※送付した事前質問に対し先方が回答してくれたもの、仮訳)

1. 仏民法において、住宅瑕疵は設計者、施工者、または材料・部品供給者に過失の有る無しによって異なるのか？

(注記) 日本における民法が今年 6 月に改正され、従来、無過失責任とされていたが、売買契約における買主または請負契約における注文者に責任がある場合には補修を要求するなどの権利行使ができなくなることになった。

(先方回答) フランスでは、建築生産者の法的責任は長く続く伝統的考え方であり、1804 年フランス民法典まで遡ることができる。その時以来、責任に関する法律は、消費者の物理的・財政的保護を確実にしようとする方向で進化してきた。同じ論理によって、建築生産者の責任をカバーする保険が発展してきた。

1978 年 1 月 4 日付けの法律、いわゆるスピネッタ法によって、建築物の所有者は、建築物の完成後の 10 年間に生じた又は明らかになった主要な瑕疵に対して効果的に保護されるようになった(したがって 10 年保険という言葉が使われるようになった)。

フランスにおいて建築生産者の責任とは、公共の安全(秩序) **public safety** という原則に対応したものとなっている。10 年間という、変える余地のない期間、(建築生産者に)責任があると推定する原理は、法律に規定されているものである。

建築物の建設にかかわる全ての建築生産者は、建築の堅牢性の低下又は使用目的に適さないものとなるような、一定基準を満たしていない地盤条件による(??)瑕疵によって生じた損害に対し、自動的に、住宅所有者に対し責任を持つこととなる。

言い換えれば、建築生産者は、損害が故意によるものではないと立証したときに限り責任から逃れることができる。請負上の責任は、業務の開始時から始まり、10 年間の変更不可期間の間、続くこととなる。

1978 年スピネッタ法は、建築が始まるまえに、建築プロセスに関わる全ての当事者が適切な保険をかけるよう求めている。建築生産者は 10 年責任保険 RCD のもとで彼らが請負開始する一定の仕事について保険をかける。住宅所有者は、10 年保険に対応するよう保険を掛けるよう求められており、物保険 DO (損害保険、施主に対する保険) によってカバーされる。施主の保険(DO 保険)も法の下で強制加入となっている。

2. 仏民法において、住宅のすべての部位・部品の瑕疵が 10 年間の担保責任を設計者、施工者、または材料・部品供給者が負うことになるのか？

例えばドアの開閉の不具合、内装材の剥離等についての責任は、どのように扱われているのか？請負業者又はドア部品等の製造・供給者は、そのような不具合についての修補義務を有しているか？また、保険によるバックアップはあるか？

(注記) 日本においては、新築住宅の構造と雨水に関係する部分については 10 年間、売主または請負人が義務として担保責任を有することになっており、それ以外については契約当事者間で決めることとされている。

(先方回答) 保険契約によれば、被保険者に過失 **fault** があっても、修補費用はカバーされる。保険契約によれば、完了検査 **Acceptance of Work** 以前には顕在化しておらず、その後 10 年の間に生じた、重大で実質的な損傷について、その原因の如何にかかわらず、保険でカバーされる。

その損害とは、明らかに以下のものを指している。

- ①結果として、建物の堅牢性を損傷すること
- ②建物使用目的に適さない状態とすること。すなわち、当該建物が、本来の建築された目的に沿った使用にそぐわずにいること。これは、主観的な概念であり、②の範囲は判例によって見定められる。

例えば、ドアの開閉の瑕疵を例にとってみよう。もしそれが建物の玄関ドアであれば、その瑕疵は、建物の本来の使用を阻むものとなるので、10 年責任保険のカバー範囲となる。しかし、室内のドアの瑕疵の場合は、カバー範囲とならない。

内部の壁紙の剥がれについては保険のカバー範囲とならないだろうが、もし壁紙が建物の装飾的機能以上の特別な機能を有している場合は別である。(但しその例外は以下のとおり：被保険者又は保険受取人による意図的なミス又は詐欺行為、経年の通常劣化、不適切な維持管理、異常な使い方、予期せぬ事象)

この 10 年保険に加えて、建築生産者は、引渡し **settlement** から 1 年間、所有者から指摘された全ての瑕疵を修補する責任がある。また引渡しから 2 年間、設備・機器における瑕疵を修補することが求められている。

保険カバーについては、フランスの保険システムは「二重」システムとなっている。

→物保険の瑕疵保険会社が標準的な規約に従って所有者に損害補償する

→物保険の瑕疵保険会社が、建築者及びその 10 年保険の引受保険会社に対し、損害(の求償)を求める

このシステムにより、クライアントは迅速に支払を受けることとなり、消費者保護を確実なものとしている。

### 3. 仏民法において、10 年間の瑕疵担保期間を延長することが出来るのか？

(注記) 日本においては、新築住宅の構造と雨水に関係する部分については 20 年まで延長可能で、それ以外については契約当事者間で決めることとされている。

(先方回答) 10 年間の瑕疵担保期間は変えることができず、延長することはできない。損害保険 **DOL** のほうは、仏民法によれば、建築者の責任を 20 年間まで追及することができる。

### 4. 建築部局 (Building Control Section) による設計審査・現場検査と保険会社 (Insurance company) による設計審査・現場検査はどのように行なわれるのか？

(注記) 日本においては、建築基準法関係規程に関しては建築主事または指定確認検査機関が、保険に関しては保険会社の検査員または検査委任機関が、それぞれ独立して行なっている。

(先方回答) フランスは、日本と同じように、上記2種類の検査は独立して行われる。建築規制の確認者は、建築法規や安全法規に従って検査を行う。一方で瑕疵保険に係る検査人は保険会社の専門家によって行われる。

スピネッタ法によれば、同じ組織が技術規制(建築規制確認?)と(契約に基づく)専門的業務の提供(保険検査?)を同時に受け持つことは禁じられている。

5. 保険の対象となる不具合・事故があった場合、その損害査定はどのような機関あるいはどのような資格者が行なうのか?

(注記) 日本においては、被保険者(住宅事業者)からの報告に基づいて、保険会社の調査員が行なうが、場合によっては専門の検査会社に調査を求めることもある。

(先方回答) 保険会社による損害査定は、矛盾したものが多い **contradictory**? (議論の余地があるものが多い)(物保険の場合)。

保険対象となる損害について、保険会社から認定された専門家が損害を認定し、技術要因(原因)、修補方法、修補コストを判断・決定する。また、(原因となった)疑いがある関係者を特定し、切迫した安全の確保や保全方法を決定する。

損害を修補するため所有者へ支払われた金額は、物保険 **DO** の保険会社から責任保険 **RCD** の保険会社へ求償することができる。しかし、保険加入者が保険割賦料を払っていないため、責任保険会社が支払うことができないケースがままある。(保険協会 **FFSA** 調査によれば、そのようなケースの **40~50%** が再補填されないこととなる。)

物保険も責任保険もともに建築物に関するものであり、多くの保険会社が両方の保険を扱っていることが多く、それらの会社は同一建物の同一損害を共に引き受けることとなる。保険会社は、建築物保険協定 **CRAC** に加入することにより、両保険につき同一の損害査定人を使ったり、両保険の請求手順を簡素化するなどして、保険実務の総合的な管理コストを軽減しようとしている。

6. 仏住宅保険制度は、建築物損害保険(DO)と10年瑕疵担保責任保険(RCD)への同時加入が義務付けられているという点について、他国にあまり例がないユニークかつ大胆な制度だと思えます。この制度が施行されて30年以上経過するかと思えますが、現状の評価及び今後の課題があれば、コメントをお願いします。

(注) 日本においても新築住宅の一定の瑕疵について保険等による強制加入制度があります。

(先方回答) 建設保険は、リスク評価を行うのが難しい保険である。というのは、保険(によって補填される)金額が、保険開始時に決め打ちされてしまい、その後保険料変更の機会を与えられず、10年間の建設をカバーしなければならないからである。

この特別ともいえるシステムは、幾つかの改訂を経て、また、絶え間ない運用の見直しによって、そのバランスを維持している。

7. 上記の保険制度(DO/RCD)の導入とほぼ同時に、仏AQCも設立されたと聞きます。この30年間余りで、住宅の瑕疵事故や紛争は減少したのでしょうか。また仏AQCによる情報収集・分析・活用の効果をどのように評価するのでしょうか。対外的に、わかりやすくどう測定し公表しているのでしょうか。今後の課題は何でしょうか。コメントがあればお願いいたします。

(注)日本においても住宅瑕疵情報の収集・分析・活用を行う機関の設立が国から提唱されております。

(先方回答) 建設紛争や訴訟の発生件数は減少した。

居住の安全を脅かす構造上の損害の場合、所有者は即座に物保険DOによって保護され、その所有者と建築生産者との間の紛争へと進むことはまれである。

上記の場合、全体の4%が訴訟へ進むといわれ、逆に言えば96%は裁判外で解決される。

建築物・住宅の瑕疵に対するAQC活動の効果は、10年間は保険料の変更ができないので、その効果を定量化することは困難である。しかしながら、基礎の上部構造等(直基礎?)に関する特定タイプのクレームについては変化(減少)をみることができた。

AQCの将来的な業務は、我々の情報システムのオンライン化 dematerializationを進めること、ビッグデータにおけるかすかなシグナルを読み取ってできるだけ早くクレーム発生を未然に防ぐこと、国際交流を通じて我々の情報リソースを普及させること、だと考えている。

(了)