



# FRANCE Home Warranty



## History

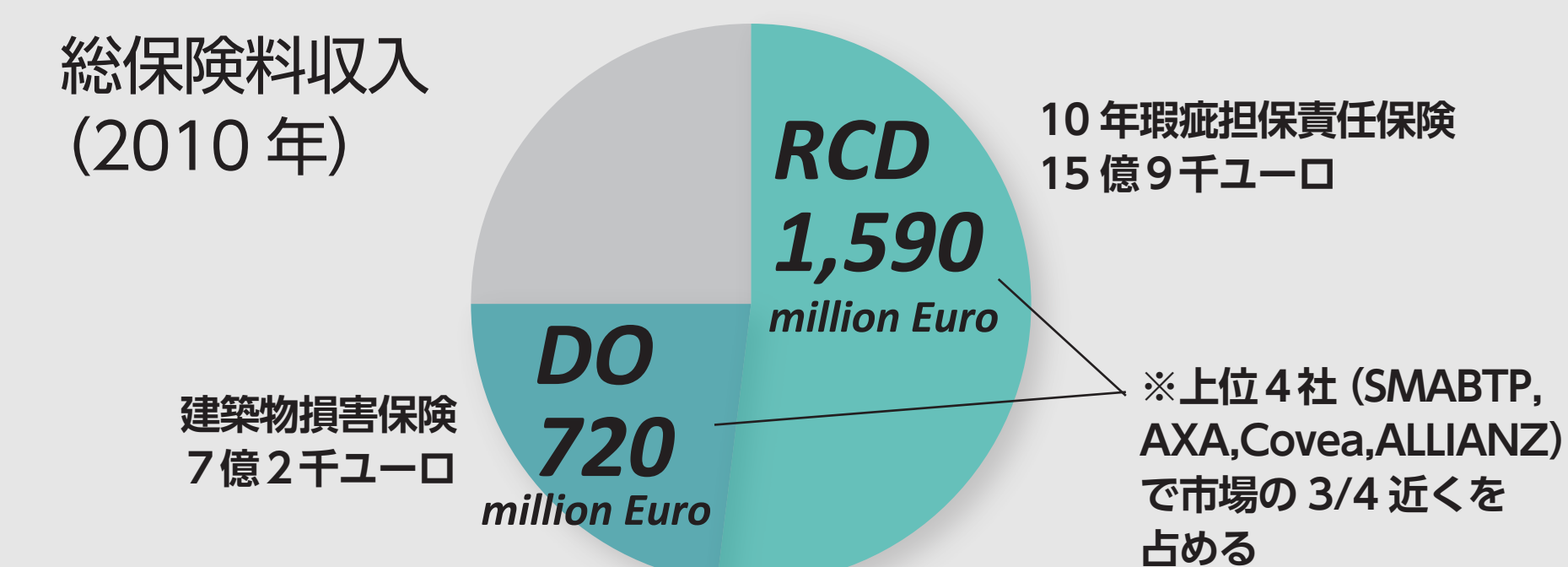
**1804** フランスにおける建築物の瑕疵担保責任の概念は、1804年のナポレオン法典において確立されたものであるが、それに関連して施主や建設関連業者 (Constructeur、建設業者のみならず、建築家、技術者、不動産業者等を含む概念) が付保する保険を含めた現在の仕組みが完成したのは、1978年のスピネッタ法によってである。

**1978** スピネッタ法にかかる検討は、パリとその周辺で住宅の欠陥の問題がメディアで取り上げられるようになったことを契機として始められた。1972年から1975年にかけて住宅建設の現状を把握するために調査が行われ、住宅を初めとする建築物について、公示終了後に欠陥が発見されるという問題が多数発生していたが、その場合に、  
\* 工事を請け負った建設関連業者が倒産して修理の依頼が出来ない。  
\* 損害発生から修理がかりようするまでに長時間がかかる(調査当時で平均5年)。  
といった解決すべき課題が浮かび上がってきた。これらの課題に対応するため、前述のような法律改正が行われることとなった。

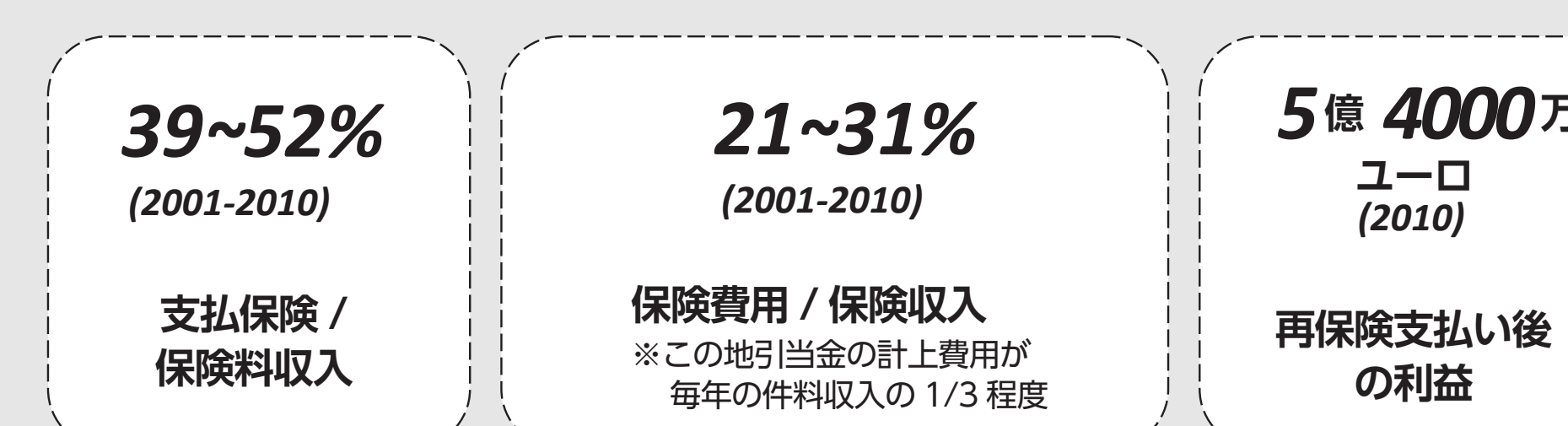


## 制度の運用状況 (実績)

[ 加入実績や市場規模 ] (FRSAより提供された資料ベース) (金額単位はユーロ)



[ 保険料率や損害率等の水準 ] (FRSAより提供された資料ベース) (金額単位はユーロ)



<p>▶▶ 保険料の設定の考え方 : 各保険会社が独自に決定する。(保険料を決定するための考慮要素の例)</p> <p>建築物損害保険 <b>DO</b> 建築工事費、建設関連業者の品種、地盤調査の結果 等</p> <p>10年瑕疵担保責任保険 <b>RCD</b> 建設関連業者の財務状況、技術力や過去の工事実績、事故履歴 等</p>	<p>▶▶ 保険料等 (SMB T P) の事例</p> <p>0.8 ~ 2% (工事費で算出) 平均で建築工事費の1.8%程度である。</p> <p>0.7 ~ 1.5% (企業毎に算出) (過去の) リスク評価により決定されるが、企業ごと保険料率は大きく異なる。1~10%の範囲で変動がある。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[ 保険事故の系統等 ]

件数別では、酒豪住宅を中心に、水道管の水漏れにかかる事故件数が多く、金額別では、基礎の瑕疵による保険金支払額が大きく、大規模な事故の事例としては、住宅ではないが、シャルルドゴール空港での屋根の崩落事故が挙げられる。

## HOUSING and HOME WARRANTY OVERVIEW

### 制度の全体像 (特徴、任意 / 強制)

#### 概要

業者の責任についてフランスでは長い歴史があり、1804年に遡る。以来、責任に関する法律は消費者への物理的、財政的保護を確保することを目的に改正が続いてきた。

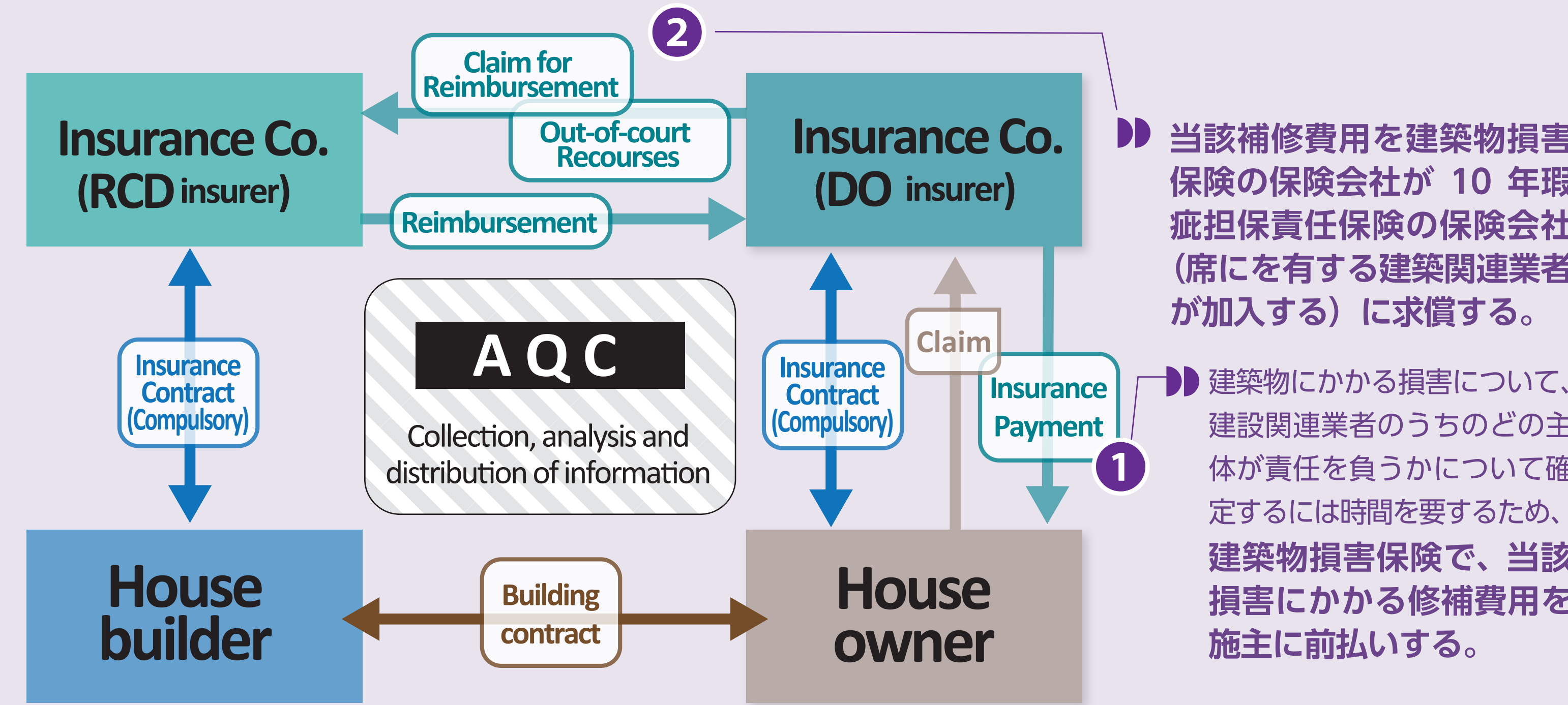
業者は所有者に対し、住宅の完成後 10年間の瑕疵担保責任を負う。この業者の責任を担保するために保険の仕組みが形成された。保険の最低保証内容は法律ならびに標準保険約款で定められている。請負業者責任は公衆の安全を前提としており、これが民法で定めている交渉の余地のない 10年間責任の根拠となっている。

1978年に定められた建設保険制度は「二重構造」になっている :



#### 制度の目的

スピネッタ法は、住宅所有者をはじめとする施主を保護することを目的として制定された。この中で工事完成後の被害を防止することを目的として、技術監査機関の仕組みが導入されているが、それによっても実際に損害が発生する事態が生じることは避けられないため、スピネッタ法では建設保険制度を二重構造としている。



- ▶▶ 建築関連業者の責任の推定の原則 (建築関連業者が責任を負わない為には、損害が不可抗力等の要因によるものであることを建設関連業者の側が証明することが必要)
- ▶▶ 建築物損害保険や 10年瑕疵担保責任保険の付保の義務付けについても法律で定められた。

▶▶ 当該補修費用を建築物損害保険の保険会社が 10年瑕疵担保責任保険の保険会社 (席にを有する建築関連業者が加入する) に求償する。

▶▶ 建築物にかかる損害について、建設関連業者のうちのどの主体が責任を負うかについて確定するには時間を要するため、建築物損害保険で、当該損害にかかる修補費用を施主に前払いする。

## 制度の運営機関や主な保険会社

### [ 保険会社・ブローカー ]

建築物損害保険や 10年瑕疵担保責任保険の商品の枠組みは、最低限の保険内容が法律で定められている為、各保険会社 (2013年時点で元受保険会社 15社) が、それにしたがった商品を提供しており、どこまで保険内容を拡充するかで消費の差別化が行われている状況である。また AGEMI (国際住宅建設・性能保証連合 (IHWWA) のメンバー組織) のような、建築物に関する損害保険を専門に提供する保険ブローカーも存在している。

### [ 再保険の活用 ]

建築物損害保険や 10年瑕疵担保責任保険にかかる再保険は、大手 4社 (Hannover, Re, SCOR, Munich Re, Swiss Re) などにより行われている。ほとんどの元受け保険会社が超過再保険方式での再保険を契約している。

### 政府の関与

建築物損害保険や 10年瑕疵担保責任保険の付保が義務付けられるとともに、これらの保険の内容についても、法律そのものや保険法の別表 (Annex) において示されている約款のひな形により、規定がなされている。このため、これらの保険制度に関する政府の関与は他国と比べて強くなっている。

また、建築規定との関係では、フランスにおける建築規制では、日本の建築基準法の集団規定に相当するものが都市計画法で、単体規定に相当するものが建築住宅法で定められている。このうち、後者については、高層建築物等の特定の建築物を除き、全ての建築物の安全性等についての確認を行政が行うことはなされていない。このため、特定の建築物以外の建築物の安全性の確認については、施主の責任で行われることになるが、一般的には、施主が契約する技術監査機関と呼ばれる民間の建設コンサルタントがこの役割を担うことが通常である。技術監査機関となるためには、エコロジー省の認可が必要である。

建築物損害保険や 10年瑕疵担保責任保険の付保に当たっては、この技術監査機関が行った検査結果を保険会社が活用しているのが現状である。建築物損害保険や 10年瑕疵担保責任保険にかかる再保険プールについては、以前は存在していたが、現在は撤けておらず、この仕組みに対するその他の財政的な支援も行われていない。

## 建設関連業者が負う責任

フランスでは、建設関連業者は、建設工事の欠陥に対して、以下のような責任を負うこととされている。

<p>① 完全施工保証</p> <p>建築関連業者は、建築物の引き渡しから 1年間に施主から指摘されたすべての件目の修繕を行わなければならない。</p>	<p>② 2年保証</p> <p>建築関連業者は、建築物の引き渡しから 2年間、建築物に付随する設備機器 (暖房用設備等) の欠陥の修繕を行わなければならない。</p>	<p>③ 10年瑕疵担保責任保険</p> <p>建築関連業者は、建築物の引き渡しから 10年間、地盤の瑕疵によるものを含め、以下のような (物理的な) 損傷にかかる責任を負う。 * 建築物の堅牢性を損なうような損傷 * 本来の用途に沿った建築物の使用を阻む損傷</p>
------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

上記のうち、10年瑕疵担保責任保険のみが強制保険 (建築物損害保険及び 10年間瑕疵担保責任保険) の対象となり、完全施工保証や 2年保証については、任意の保険が提供されている。また建築物損害保険及び 10年瑕疵担保責任保険については、保険法の別表にそれぞれの保険契約に利用可能な約款のひな形が示されている。以下、建築物損害保険及び 10年瑕疵担保責任保険について説明する。

### ■対象となる住宅

土木構造物等を除き、住宅を含めたすべての新築の建築物の建設工事が、建築物損害保険と 10年瑕疵担保責任保険の対象となる。既存の建築物については原則としてこれらの保険の対象外であるが、新築の建築物と完全に一体化する場合などについては、対象となることがある。

### ■保証の範囲

\* 建築物の堅牢性を損なうような損傷 : 建築物の構造や外皮等の重大な損傷が対象とされる。  
例) 壁の重大な亀裂、床の沈下、屋根の崩壊 等  
\* 本来の用途に沿った建築物の使用を阻む損傷  
スピネッタ法が制定される以前から存在していた判例上の運用を法律に位置づけたものである。ただし、この文言の内容の定義が法律上で明確になされていないため、具体的な事例がこの要件に該当するか否かの判断は判例に委ねられている。このため、この要件を基に、美観や防音、省エネ性能など、本来保険の対象ではないとも考えられるものにかかるクレームがなされているため、保険業界や保険会社等としては、内容を明確にする必要があると考えている。(「本来の用途に沿った建築物の使用を阻む損傷」に含まれる事例)  
— 真壁に室内の気温の上昇が著しく室内で生活できない。  
— 暖房設備の不具合により室内の気温が著しく低下して生活できない。  
— 耐震性の王が十分でなく、室内で生活するのが危険である。

### ■主な免責事項

以下の要因による損傷  
— 保険契約者又は被保険者の故意による行為及び詐欺  
— 通常の摩耗、不適切な維持管理、異常な利用  
— 不可抗力

## 保証期間・免責期間

建築物の引き渡し後 10年 (10年瑕疵担保責任保険が存在する期間) が保険期間である。

## 保険金額及び免責金額

保険金額	免責金額
<p>* 住宅 : 上限なし * 非住宅 : 工事費又は 1億 5000万ユーロの少ない方</p>	<p>* 建築物損害保険 : 認められていない。 * 10年瑕疵担保責任保険 : 契約内容によって適宜免責額が設定される。ただし、建設関連業者が倒産した場合、施主に対して免責を主張することはできない。</p>

## 住宅検査

建築居住法に定める建築物の安全性等の確認については、施主が契約する技術監査機関と呼ばれる建設コンサルタントが行っているが、この技術監査機関が行った検査結果を建築物損害保険や 10年瑕疵担保責任保険の付保に当たり、保険会社が活用している。

## 紛争処理のスキーム

建築物に堅牢性を損なうような損傷等があった場合には、まず、施主は建築物損害保険により迅速に救済を受けることになるので、施主と建設関連業者との間で争いになることが少ないとされる (建築物に損傷があった案件の 4% ぐらいしか裁判にならない。) フランスにおけるあらゆる法的紛争を対象とした仲裁機関は存在しているが、建築物の損傷をめぐる紛争ではあまり使用されていないのが、現状である。このため、次弾が成立しない場合には、裁判での係争になる。

## 建築物損害保険及び

### 10年瑕疵担保責任保険の関係

建築物の損傷にかかる修補費用について、建築物損害保険から 10年瑕疵担保責任保険に求償がなされる仕組みとなっているが、保険料の不払い等によって保険が失効していたなどの理由で、実際には、10年瑕疵担保責任から回収できていないという問題がある (FESTA にヒアリングによれば、40-50% が回収できていない。) 建築物損害保険と 10年瑕疵担保責任保険はどちらも建築物にかかる保険であるため、その双方の商品を提供している保険会社が多く、あくつ、両保険で同じ建築物の損傷をめぐる対応を行うことから、建設保険の運用ルールにかかる協約を業界内で策定している。

これにより、両保険で共通の事故査定人を持ち、建築物損害保険から 10年瑕疵担保責任保険の求償手続きを定めるなどすることにより、総保険コストの削減を図っている。

## 建築物にかかるその他の保証

民法に基づく建設関連業者の義務にかかる保険商品のうち、保険加入は任意であるもの (完全施工保証にかかる保険等) 以外で、以下のような保証商品が提供されている。

- ① 建築物完成保証**  
建設関連業者の破綻により建築物が完成されなかった場合の保証
- ② 下請保証**  
建設関連業者の破たんにより下請業者の代金が氏は割れなかった場合の保証

