

『施主を守る瑕疵保険活用の可能方法「調査編」』講習会（2023年9月22日）』質疑

1. 保険の支払い対象となる調査費用について、「瑕疵の存在有無を調査するための費用を除く」と括弧書きがありますが、具体的にはどのような調査費用が対象となるのでしょうか。例えば講習の中で、代理請求する場合の手順として、小規模解体調査などを事前相談の前にやっていることがあると思いますが、これは対象外ということなのでしょうか。

<回答>

- ・ P 1 3 の書類を送付する前の簡単な調査については、保険の支払いは実行されません。事前通知せずに行った行為は、保険対象となりませんので、怪しい部位があったら解体する前に、写真と文章だけで良いので、手間を掛けずに、事前相談受付票にて報告してください。

「ここで言っている調査は保険で行う補修費用を算定する為の調査を言います。」

例)「雨漏れ」

まず現象を確認する（この場合は住宅保証機構(株)の立ち合いがあります。）

目視等で確認します。住宅保証機構さんから承認されれば、初めて原因（この場合は雨水の侵入箇所の確定）の調査が出来ます。調査は修補方法、見積書の検討が出来る調書が必要です。従って、単に瑕疵の部位を調査する費用ではありません。

- ① 現象の発見＝保険対象ではない。
- ② 瑕疵の発見＝保険の対象（原因の調査）

2. 講義中に出たかもしれませんが、施工業者が存在しているが、相談者がそこにやって欲しくないとされた場合、保険契約者は建てた業者なので、そちらに話してもらえない。と言うしかないのでしょうか？

<回答>

- ・ まず、瑕疵部位が、明らかに保険対象の部位であることが条件です。これは、事故届を施工者（保険契約者）に出してもらい上記のように機構等現地立ち合い等をまず行って瑕疵を確定してください。これも出来ない場合は、各都道府県の弁護士会に紛争処理の機関がありますのでそちらで調整願います。
- ・ 瑕疵等は認めているが、修補範囲や金額が紛争の主題となっている場合で、この施工者には施工してもらいたく無い場合、元の施工者（保険契約者）と話し合い、代理で保険の執行ができる制度があります。（ただし保険者の承諾が必要です）
この場合が、P 2 6 以降の代理請求のシステムです。手続き等はそちらを参照ください。ただし、修補費用の算定等その代理者が行うこととなりますので、信頼できる代理者を選定する必要があります。
尚、この場合は、査定金額の80%の費用が保険より充当されますので、20%は保険者の負担となります。ただし、実際には紛争結果で修補している状況なので保険者でなく施主の負担となるケースが多いのでは？
- ・ その場合でも保険契約者に頼みたくない理由を明確にして保険契約先に相談して下さい。

3. 最初の質問者の方の内容に近いですが、施工業者は施工ミスがあるないにかかわらず、お金が出る保険に入れたのだから、2,000万円以内で直せば良いと考えれば良いのですよね？

<回答>

- ・改修工事見積書の査定が有りますので、どの金額まで認めて頂けるかわかりませんが上限以内であれば問題ありません。
- 住宅保証機構(株)に修補見積書を提出し、査定を受けます。
- その査定金額で施工しなければなりません。
- 従って、査定後の金額の上限が2,000万円となるので、2,000万円以内で直せば良い訳ではありません。

4. 根本的に、施工業者に別に返済資力があっても、請求すれば保険はおけると考えて良いですか？

<回答>

- ・保険を選択した場合 = 保険で改修工事
- 供託を選択した場合 = 倒産した場合以外は支払われません。
- よって、保険を掛けた場合は、工務店の資産とは無関係で、改修工事費の80%までは保険で支払われます。

5. 参考資料に関する説明で、「PDFを色付け可能」との説明があった。自分もやってみたいので、詳しくやり方を教えてほしい。

<回答>

- ・編集可能なPDFソフトで色塗りしたり、文字を書き込んだりします。
- Adobe Acrobat-Reader等のフリーソフトでは、編集できません。
- Web等でお調べください。次回施工編でも若干触れていきたいと思います。

6. 今回の案内の内容例の3つめに、「・新築業者が否定していても、第三者の建築士が主導し、直接調査費用を受け取る方法」という記載があったが、今回の話にはなかったのと、それはやはり無理だという結論のように思えたが、どうなのか？

<回答>

- ・申し訳ございません、今回はお話ししていません。
- ・最初の調査は建築士に調査をお願いしなければ、不具合（瑕疵）であるか否かは、判定は出来ませんのでこの費用実費となり、保険に請求はできません。
- ・「業者が否定」を不具合（瑕疵）としそれを認めない場合は、2 ①の回答を参照ください。
- ・今回の講習会では、保険の手続きの原則論に沿って解説しなければなりませんでしたので応用編は解説できませんでした。ご了承ください。