

マンション共用部の損害保険契約 に関する問題点

新聞や雑誌、FP等が家計見直し策と取り上げるのが「保険」です。皆さんもご自分の保険に関して見直しをされたと思います。しかしながら、管理組合が契約する共用部の損害保険については、よく理解しないまま契約している管理組合を散見します。

県福管連では、昨年度「保険相談会」を開催しましたが、参加管理組合が少なく、一時中止としました。ただ損害保険に関する相談は増加しています。

1) 損害保険の代理店、募集人について

損害保険の募集を行うことができる者は、次の通りと保険業法で定められています。

- ・損害保険会社の役員および使用人
- ・登録を受けた損害保険代理店およびその役員、使用人
- ・登録を受けた保険仲立人およびその役員、使用人

このため、損害保険の募集を行うには、財務局に代理店登録、募集人届出をしなければなりません。また募集人は損保代理店試験に合格が要件となります。(資格は5年更新)

管理会社の社員で、保険募集をされている方がいますが、管理組合は一度、募集人資格を保有の有無を確認された方が良いでしょう。

2) 損害保険の自由化で、保険料、補償内容の相違について

現在、各損害保険会社の商品内容はマチマチです。つまり、管理組合として商品の比較検討は必須事項として対応しなければ大きな経済的な損失をこうむります。また、代理店選択も必要です、商品内容が大きく変化する昨今、商品について詳しく勉強されていない代理店は事故の際、対応等で厳しい展開になることが予想されます。

3) 事故の認定について

事故の認定は、引受保険会社が行い、代理店に支払い有無の権限はありません。

事故の発生で代理店が判断できる場合もありますが、基本、引受保険会社の査定や鑑定人が確認した上で、引受保険会社が支払いの有無を決定します。この査定、鑑定人を呼ぶことは無料ですので是非利用して下さい(組合員に説明が出来ます)。

代理店の中には、損害率が高くなると代理店手数料が下がる為、意図的に事故扱いにしない場合もありますので注意が必要です。(直接、引受保険会社に連絡することです)

4) 代理店の選択について

共用部に付保する火災保険等は代理店(管理会社)にとっておいしい商品です。故に代理店の選択は重要です。事故が発生した場合、管理組合、区分所有者側に立って損害認定に尽力される代理店を選ぶことは管理組合として必要なことです。

県福管連「かわら版」第159号掲載分より引用

(参考出典:2018年12/25(一社)日本損害保険協会「募集コンプライアンスガイド」)